---

15 ta' Jannar, 1957

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

George Cassar *versus* Emmanuele Testa

Lokazzjoni — Alterazzjonijiet fil-Fond Mikri — Ilma — Art. 1653(1) tal-Kodiċi Ċivili

Id-dispożizzjoni tal-liġi li tivvjeta lill-konduttur jagħmel innovazzjonijiet fil-fond mikri għandu għandha tiġi nterpretata fis-sens li l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet, basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, u ma jippreġudikawx id-dritt tal-proprjetà, speċjalment in kwantu għas-solidità tal-bini.

Il-fatt li l-kerrej ikun għamel xi alterazzjoni fil-kommunikazzjoni idrawlika li hemm fil-fond mikri għandu, biex jisserva aktar komodament bis-servizz tal-ilma, ma jammontax għal alterazzjoni li hu ma setgħax jagħmel, purkè ma jkun arreka ebda preġudizzju lis-sid b'dawk l-alterazzjonijiet. U għalhekk is-sid ma jistgħax jobligah jerġa' jqiegħed kollox kif kien qabel, salv id-dritt tiegħu fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni li, jekk ikun irid, jeżiġi li l-kerrej ineħħi l-alterazzjonijiet li jkun għamel u jerġa' jpoġġi kollox kif kien.

Il-Qorti; Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut biex

ineħħi l-kommunikazzjoni tal-ilma li għamel abużivament u mingħajr il-kunsens tas-sid mal-kanna prinċipali tad-dar nru. 75 Trieq San Giuseppe, Valletta, stante li l-ilma jitħallas mill-attur u l-konvenut ikkomunika vit għal ġol-flat 2 li l-attur jikrilu. Bl-ispejjeż. inklużi dawk tal-ittra legali tad-29 ta' Awissu 1956;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-23 ta' Ottubru 1956, li biha ddeċediet billi ċaħdet it-talba tal-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu; wara li kkunsidrat;

Irriżulta mill-provi li xi sena u nofs ilu l-konvenut kera minn għand l-attur il-flat 2 tal-post indikat fl-avviż. Dan il-post huwa abitat l-ewwel pjan minn familja, it-tieni pjan mill-familja tal-konvenut u familja oħra, f'kumditajiet separati, u t-tielet pjan minn familja oħra. Fid-dar kollha hemm meter tal-ilma wieħed, u għalhekk l-ilma jitħallas mis-sid, ċjoè mill-attur; però dan kera lill-konvenut bil-patt li dan iħallas bħala rata tiegħu għall-kera tal-meter u konsum tal-ilma 2s. fix-xahar. Peress illi fil-pjan abitat mill-konvenut hemm vit tal-ilma wieħed biss, poġġut f'W.C. komuni għalieħ u għall-familja l-oħra, f'pożizzjoni viċin ħafna għall-vaska tad-W.C., u għalhekk skomoda u anki anti-iġjenika għall-mili tal-ilma, speċjalment tat-tisjir, u peress illi l-familja l-oħra bil-lejl tagħlaq il-bieb li mit-taraġ jagħti għall-ambjent fejn hemm dan id-W.C., il-konvenut mill-imsemmi vit estenda l-kanna tal-ilma ġol-kumditajiet tiegħu. Tant l-inkwilin tal-ewwel pjan kemm dak tat-tielet pjan għandhom il-kommunikazzjoni tal-ilma sa ġol-kumditajiet tagħhom. L-attur oppona ruħu għal din l-estensjoni tal-kanni tal-ilma magħmula mill-konvenut;

Kif irritteniet il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Awla Ċivili) fil-kawża fl-ismijiet "Angelo Grech vs. Giuseppe Gauci", deċiża fl-1 ta' Mejju 1953, l-art. 1653(1) tal-Kodiċi Ċivili għandu jiġi nterpretat fis-sens li l-kerrej

jista' jagħmel alterazzjonijiet, basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond, *u ma* jippreġudikax id-dritt tal-proprjetà, speċjalment in kwantu għas-solidità tal-bini. Il-fatt tal-konvenut ma jammonta għal ebda wieħed minn dawn l-atti. L-attur jgħid illi bil-fatt tal-konvenut huwa ġie preġudikat, għaliex, billi jkollu iżjed kumdità, il-konvenut jikkonsma iżjed ilma. Però l-attur ma pprova bl-ebda mod li l-konvenut qiegħed jaħli l-ilma f'lok ma jisserva biss għall-bżonnijiet tiegħu, u lanqas biss ma pprova bl-ebda mod li rċieva xi awment fil-kont tal-konsum tal-ilma minn mindu l-konvenut estenda l-kommunikazzjoni. L-attur lanqas ma pprova b'xi mod illi l-ħlas miftiehem ta' 2s. fix-xahar mill-konvenut huwa sproporzjonat għall-ammont kollu li l-istess attur iħallas għall-konsum tal-ilma;

Għalhekk it-talba tal-attur ma tirriżultax ġustifikata; salv id-dritt tiegħu fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni li, jekk ikun irid jeżiġi li l-konvenut ineħħi dik il-kommunikazzjoni u jerġa jpoġġi kollox kif kien;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti taqbel ma' dak li ġie ritenut mill-Ewwel Qorti;

Huma "in subjecta materia" opportuni l-kliem tal-awtur Duranton, *Diritto* Civile, Tit. VIII, Contratto di Locazione, p. 196, fejn jingħad:— "Ma quantunque il fittaiuolo debba servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto, o per quello presunto a norma delle circostanze, nulla di meno può un inquilino, se non gli sia

stato espressamente vietato nel contratto, far leggieri cangiamenti nella distribuzione interna della casa, dell'appartamento, od altro edifizio locato, purchè questi cangiamenti in nulla nocciono alla cosa, e coll'obbligo per parte sua di rimettere i luoghi nel loro pristino stato ai termini dell'affitto, se ciò venga richiesto dal locatore. Questo vedesi giornalmente nelle case di città, dove si tolgono via alcovi, tramezzi, o cambiansi di sito le porte interne, etc." "Multo magis" f'dan il-każ, fejn it-tibdil li sar kien insinifikanti, u jikkonsisti f'sempliċi estensjoni ta' kanna tal-ilma biex jiġi spustat il-vit;

Jgħid anki l-Baudry-Lacantinerie, Contratto di Locazione, Vol. I, paġ. 440, para. 738; — "A questa regola occorre fare una eccezione, che, riposando in una usanza ammessa fin dall'antico diritto, e riconosciuta anche oggi giorno, tien luogo di convenzione tacita. E questa è che il conduttore può introdurre nella forma quelle modificazioni di troppo poca importanza per cambiare la fisionomia della cosa locata, e che nello stesso tempo sieno facilmente riparabili alla fine della locazione e possono essere considerate come abituali". U aktar tard ikompli jgħid (p. 443): — "Il conduttore può anche introdurre l'acqua nel suo appartamento mediante apparecchi che non cagionino che un deterioramento molto lieve e facilmente riparabile";

(Ara wkoll Fadda — Giurisprudenza sul Codice Civile, art. 1583, para. 195);

Kif qalet l-Ewwel Qorti, ebda prova ta' preġudizzju lis-sid ma saret. L-attur f'din l-istanza semma ċirkustanza li b'xejn ma semma fix-xhieda li ta quddiem l-Ewwel Qorti, vwoldiri li hu fil-bidu tal-lokazzjoni kien ipprojbixxa lill-konvenut din l-estensjoni tal-kommunikazzjoni. Il-konvenut ċaħad li qatt kien hemm din il-projbizzjoni; u ċertament hu kurjuż li ċirkustanza sostanzjali għall-kawża l-attur ma jsemmiha xejn fix-xhieda tiegħu in prima istanza u joħroġ

biha fl-appell. Għalhekk din il-Qorti ma tistax tqies pruvata dik il-projbizzjoni;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi, għall-motivi tal-Ewwel Qorti li huma adottati, u għal dawk fuq imsemmijin;

Tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż tant tal-ewwel kemm tat-tieni istanza kontra l-attur, kompriżi dawk riżervati.