5 ta' Ġunju, 1959

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B. Litt., LL.D.

Maria Stella Lewkowicz

versus

Joseph Portelli

Lokazzjoni — Innovazzjonijiet fil-Fond Mikri — Benefikati — Art. 1653(1) u 1644(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Id-dispożizzjoni tal-liġi li tgħid illi l-kerrej matul il-kirja ma jistax jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, ġiet mill-ġurisprudenza reċenzjori nterpretata fis-sens 'lli l-kerrej jista' mingħajr il-permess tas-sid, jagħmel innovazzjonijiet fil-ħaġa mikrija, purkè parzjali u mhux ta' importanza kbira, u li ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sid.

Xejn ma jiswa li l-innovazzjonijiet ikunu ta' benefiċċju għall-ħaġa mikrija, jekk mbgħad ikunu ta' ħsara lis-sid; għaliex il-liġi tħares qabel xejn lis-sid.

Biex l-innovazzjonijiet ikunu jistgħu jissejħu benefikati, jeħtieġ li fuq kollox ikunu permessi mil-liġi; inkella l-kerrej ma jistax jippretendi li jħallihom, lanqas jekk bihom huwa jkun jista' jagħmel użu aħjar mill-ħaġa mikrija.

Għalkemm il-liġi, f'każ ta' użu ħażin tal-ħaġa mikrija, tagħti lis-sid id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kirja, din però hi sempliċi fakoltà, u mhux obligu; b'mod li huwa jista' minflok jinsisti għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt.

Il-Qorti: Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi, wara li ppremettiet illi l-konvenut qiegħed jikri minn għand l-attriċi l-fond "Jupiter House, New Street, Paceville, San Ġiljan, u matul il-kirja għamel innovazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens tal-attriċi, konsistenti fl-erezzjoni ta' kamra fil-bitħa; talbet li l-konvenut ikun kundannat jirrimwovi l-imsemmija kamra mill-bitħa tal-fond fuq riferit fiż-żmien li jiġi lilu prefiss minn dil-Qorti; u fin-nuqqas, li tkun awtorizzata tagħmel l-imsemmi xogħol ta' rimozzjoni a spejjeż tal-

konvenut, u taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi għal dan il-fini nominat. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni esperita mill-attriċi hija bażata fuq l-art. 1653(1) tal-Kodiċi Ċivili, li jiddisponi illi "l-kerrej matul il-kirja ma jistax jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera". Din id-dispożizzjoni ġiet mill-ġurisprudenza reċenzjori nterpretata fis-sens illi l-kerrej jista', mingħajr il-permess tas-sid, jagħmel innovazzjonijiet fil-ħaġa mikrija, purkè parzjali u mhux ta' importanza kbira, "u li ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sid" (Kollez. XXXVII-I-156). Dan evidentement in konformità mal-obligu li għandu l-kerrej li jagħmel użu mill-ħaġa mikrija b'mod li ma jikkaġunax ħsara lil sid il-kera (art. 1644(1) Kod. ċit.). Xejn ma jiswa li l-innovazzjonijiet ikunu ta' benefiċċju għall-ħaġa mikrija, jekk mbgħad ikunu ta' ħsara lis-sid; għaliex il-liġi tħares qabel xejn lis-sid. "Il danno", osservat il-Kassazzjoni ta' Torin fil-kawża "Carini c. Bianchi", deċiża fil-11 ta' Lulju 1887, "si deve intendere arrecato alla cosa od anche alla persona del locatore; ciò risulta dalla lettera e dallo spirito dell'art. 1584 del Codice Civile. Dalla lettera, perchè l'articolo parla di danno derivato al locatore, e non già di danno cadente sulla cosa locata" (Digesto Italiano, Locazione §120);

Illi, premessi dawn il-konsiderazzjonijiet, xieraq li jiġi eżaminat jekk l-innovazzjonijiet fil-fond, magħmulin "ex admissis" bla permess tal-attriċi, jistgħux iġibu ħsara lill-istess attriċi;

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta illi s-saqaf u l-"partition" tal-injam bil-ħġieġ jikkostitwixxu kontravvenzjoni għall-art. 85(o) (i) tal-Liġijiet tal-Pulizija, billi saru mingħajr l-approvazzjoni tal-Awtorità Sanitarja (art. 88(1) tal-istess liġijiet), u kwindi jirrendu lill-attriċi responsabbli għal dan ix-xogħol quddiem dik l-awtorità;

Illi, biex l-innovazzjonijiet ikunu jistgħu jissejħu benefikati, jeħtieġ li fuq kollox ikunu permessi mil-liġi (Kollez. XXX-I-905 med.), u l-kerrej ma jistax jippretendi li jħallihom, lanqas jekk bihom huwa jkun jista' jagħmel użu aħjar mill-ħaġa mikrija;

Illi veru li l-liġi f'każ ta' użu ħażin tal-ħaġa mikrija, tagħti lil sid il-kera id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt; iżda din hija semplici fakoltà, u mhux obligu; u sid il-kera jibqa' dejjem intitolat li jinsisti fuq l-eżekuzzjoni tal-kuntratt, li hija l-effett prinċipali tal-obligazzjoni (Kollez. XVII-II-149);

Għal dawn il-motivi;

Prevja adozzjoni tal-perizja ġudizzjarja;

Tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi, billi tikkundanna lill-konvenut ineħħi s-saqaf u l-"partition" tal-injam bil-ħġieġ, li hu għamel fil-bitħa tal-fond in kwistjoni, taħt id-direzzjoni tal-I.Ċ.A. Victor Grech, għal dan l-iskop espressament inkarigat; u dan fi żmien xahar mil-lum;

U jekk jonqos, tilqa' t-tieni talba, billi tawtorizza lill-attriċi tagħmel l-imsemmija rimozzjoni a spejjeż tal-konvenut u taħt id-direzzjoni tal-imsemmi perit;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut.