25 ta' Ġunju, 1959

Imħallef:—

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

Joseph Vella

versus

Edgar Caruana Montaldo, B.E.A., A. & C.E.

Lokazzjoni — Innovazzjonijiet fil-Fond Mikri — "Sky-Light" — Awtorità Sanitarja — Art. 1628(c) u 1636 tal-Kodiċi Ċivili.

L-obligu li għandu l-lokatur li jqies li l-kerrej ikollu d-dgawdija paċifika tal-ħaġa mikrija għaż-żmien kollu tal-lokazzjoni jimporta li l-lokatur għandu jastjeni ruħu minn kull att li jippriva lill-konduttur mid-dgawdija tal-ħaġa mikrija, u kwindi l-obligu li ma jbiddelx l-għamla tal-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tal-kerrej. U dan l-obligu hu assolut, u ma jammettix eċċezzjoni ħlief fil-każ li l-kerrej jagħti l-kunsens tiegħu.

Imma dan it-tibdil irid ikun volontarju; għax jekk il-lokatur ikun kostrett jagħmel dak it-tibdil mit-terzi jew minn neċessità, dak id-divjet ma jsibx applikazzjoni.

Għaldaqstant, jekk sid il-kera jinsisti mal-Awtorità Sanitarja biex jiġi mneħħi mill-fond mikri "sky-light" li hu kontra l-liġi, dik l-insistenza, bħala att volontarju, tikkostitwixxi aġir illegali li jista' jippriva l-kerrej minn parti tad-dgawdija tal-fond, u l-obbjezzjoni tal-kerrej li jitneħħa dak li-"sky-light" hi legalment ġustifikata, salvi l-provvedimenti eventwali fil-kawża li l-Awtorità Sanitarja tagħmel lil sid il-kera dwar it-tneħħija ta' li-"sky-light".

Il-preżenza tal-Awtorità Sanitarja fil-kawża ċivili li l-kerrej talvolta jagħmel kontra sid il-kera biex j'ġi dikjarat illegali l-aġir tiegħu meta nsista għat-tneħħija ta' il-"sky-light" mhix meħtieġa; għax f'dik il-kawża l-kwistjoni mhix jekk li "sky-light" huwiex jew le in kontravvenzjoni għall-liġi, imma biss jekk huwiex legali d-diportament ta' sid il-kera fil-konfront mal-inkwilin tiegħu.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni, peress illi l-attur jikri minn għand il-konvenut id-dar numru 38 Tignè Sea Front, Sliema, li fost kumditajiet oħra għandha, sa minn qabel ma bdiet il-lokazzjoni, u minn żmien qabel ma l-konvenut akkwista d-dar, bitħa interna mgħottija bil-ħġieġ; u illi l-konvenut, proprjetarju u lokatur, wara li fil-5 ta' Diċembru 1956 tilef minn quddiem il-Board tal-Kera, u fit-18 ta' Frar 1957 minn quddiem il-Qorti tal-Appell, il-kawża li kien għamel kontra l-attur biex jeħodlu d-dar, irrapporta lill-Awtorità Sanitarja l-fatt fuq indikat, bl-iskop li dik l-Awtorità ġġiegħelu jneħħi dak il-ħġieġ u b'hekk inaqqas lill-attur il-kumditajiet lilu mikrija; illi l-Awtorità fuq indikata, fuq ir-rapport tal-konvenut, u minħabba fl-insistenzi tiegħu, għax kieku ma kienetx tieħu dawk il-passi, iċċitat l-ewwel lill-konvenut stess, u (wara li l-attur deher u għamel oppożizzjoni għax-xogħolijiet) lill-istess attur, biex jirrispondu quddiem il-Qorti tal-Pulizija Ġudizzjarja (Awla Sanitarja) għall-abbużi rispettivi li fil-fond fuq indikat tinsab bitħa mgħottija bil-ħġieġ u li l-attur ma ppermettiex li jsiru x-xogħolijiet biex dak il-ħġieġ jitneħħa; illi dik il-Qorti, b'digriet tat-12 ta' Ġunju 1957, sabet li din l-oppożizzjoni tal-attur ma kienetx kapriċċuża, imma tinvolvi kwistjonijiet ta' natura ċivili bejn proprjetarju u inkwilin, u għalhekk ħalliet dik il-kawża "sine die" biex min għandu nteress jadixxi fi żmien xahar il-Qorti Ċivili kompetenti; illi l-attur għandu dan l-interess, għaliex ix-xogħolijiet prospettati jikkostitwixxu diminuzzjoni tad-dgawdija tal-ħaġa lilu mkrija u attentat provokat mill-konvenut, biex mingħajr il-kunsens u kontra l-volontà tal-inkwilin tiegħu jbiddel il-konsistenza tal-fond lokat, mentri li hu tenut jiddefendi lill-attur fid-dgawdija tal-fond kif

lokat; talab (1) li jiġi dikjarat u deċiż li l-fond ġie lokat lill-attur bil-bitħa nterna mgħottija bil-ħġieġ kif jinsab il-lum, liema stat ta' fatt ilu jeżisti minn żmien kbir; (2) li jiġi dikjarat li l-konvenut mhux intitolat li jbiddel il-konsistenza tal-fond fuq indikat, numru 38 Tignè Sea Front, Sliema, fil-kors tal-lokazzjoni mingħajr il-kunsens tal-attur, inkwilin; (3) u għalhekk jiġu dikjarati illegali l-passi meħuda mill-konvenut għal dan l-oġġett, u dikjarata ġusta l-oppożizzjoni tal-attur għax-xogħolijiet fuq indikati. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta illi l-ewwel żewġ domandi jistħoqqilhom jiġu akkolti, iżda mhux hekk dwar l-aħħar domanda; għaliex, kwantu għat-talba biex jiġu dikjarati illegali l-passi meħuda mill-konvenut għall-oġġett li jiġi rimoss is-saqaf tal-bitħa, din għandha tiġi respinta, u kwantu għat-talba sabiex tiġi dikjarata ġusta l-oppożizzjoni tal-attur għar-rimozzjoni tas-saqaf, din ma tistax issir ħlief in kontestazzjoni tal-Awtorità Sanitarja li mhix fil-kawża, u għalhekk il-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

Illi, mentri, l-konvenut irrimetta ruħu għall-konklużjonijiet peritali, l-attur jikkontesta dawk il-konklużjonijiet in kwantu jirrigwardaw l-aħħar domanda;

Illi fit-trattazzjoni orali d-difensur tal-attur spjega s-sens tal-kliem "passi legali", u fisser li l-aħħar domanda għandha tiftiehem fis-sens li l-konvenut ma kienx imissu jieħu l-passi li ħa mal-Awtorità Sanitarja, imma bħala lokatur kien imissu jiddefendi li-stat ta' fatt li fih kien jinsab l-attur bħala inkwilin rigward li-"sky-light" in kwistjoni u bħala konsegwenza ta' dan l-aġir irregolari tal-konvenut kienet ġusta l-oppożizzjoni tal-attur għax-xogħolijiet biex jitneħħa l-ħġieġ ta' li-"sky-light"; u għalhekk, issottometta l-attur, mhix meħtieġa fil-kawża

l-preżenza tal-Awtorità Sanitarja, billi l-kwistjoni mhix li-"sky-light" huwiex jew le kontra l-liġi, imma jekk l-aġir tal-konvenut fil-konfront tal-attur kienx jew le skond il-liġi;

Illi, skond il-provi, il-bitħa kienet mgħottija bil-ħġieġ minn żmien qabel ma l-konvenut xtara l-fond; dan sabha hekk meta, qabel ix-xiri, mar jara l-fond; u kien jaf li ma kienetx skond il-liġi (fol. 71); allura l-fond kien mikri għand l-attur, u hekk baqa' mingħajr ebda kondizzjoni oħra ħlief dawk stipulati mas-sid preċedenti; il-konvenut xtara l-fond biex jispekulah, u ried jibni fuqu sular ieħor, iżda, milli jidher, ma setgħax minħabba li-"sky-light" li kien hemm; u rrikorra lejn l-Awtorità Sanitarja, li fuq l-insistenzi tiegħu ħadet passi kriminali kontra tiegħu u kontra l-attur; u billi l-Qorti Inferjuri dehrilha li l-oppożizzjoni tal-attur kienet tinvolvi kwistjonijiet ta' natura ċivili bejnu u l-konvenut proprjetarju, issoprassediet għall-kawża sakemm jiġu promossi u riżoluti dawk il-kwistjonijiet mill-Qorti Ċivili kompetenti; u dan sar per mezz tal-kawża odjerna;

Illi l-perit legali ssottometta li l-attur ma jistax jippretendi li jiġi dikjarat illegali l-fatt li l-konvenut jirrapporta lill-awtorità kompetenti dak li, fil-fehma tiegħu u ta' din l-awtorità, jikkostitwixxi illegalità; lill-attur. qal il-perit, tista' talvolta tikkompeti xi azzjoni oħra, iżda żgur mhux dik biex tiġi dikjarata illegali denunzja ta' illegalità; l-attur kellu d-dritt kollu, jekk mhux l-obligu, li jagħmel dik id-denunzja;

Illi skond l-art. 1628(c) tal-Kodiċi Ċivili, sid il-kera hu obligat iqies li l-kerrej ikollu d-dgawdija paċifika tal-ħaġa mikrija għaż-żmien kollu tal-lokazzjoni. Dan l-obligu, kif josserva Pacifici Mazzoni, jimporta li l-lokatur għandu jastjeni ruħu "da ogni fatto che possa privare il conduttore della totalità o di una parte più o meno notevole del suo godimento"; u kwindi l-obligu fil-lokatur li ma jbiddelx l-għamla tal-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tal-kerrej, skond l-art. 1636 tal-Kodiċi ċitat (Locazioni, §§91 u 98). Dan id-divjet hu assolut, u ma jammettix eċċezzjoni ħlief

fil-każ li l-kerrej jagħti l-kunsens tiegħu; u għalhekk, kif jinnota Troplong, "il locatore è tenuto a conservare alla cosa quella forma che aveva allorchè venne stipulato il contratto" (Locazione, §241). Naturalment, il-liġi tikkontempla tibdil "volontarju"; għaliex jekk il-lokatur ikun kostrett jagħmel dak it-tibdil mit-terzi jew minn neċessità, l-imsemmi divjet ma jsibx applikazzjoni (Digesto Italiano, Locazione, §99);

Issa, fil-każ tagħna, l-attur ma kienx imissu jinsisti, kif għamel, mal-Awtorità Sanitarja biex il-konvenut ineħħi li-"sky-light" tal-bitħa; u billi din l-insistenza hija ndubbjament ħaġa volontarja, u mhux obligata għall-konvenut, huwa kkommetta att jew fatt li jista' jippriva lill-attur minn parti tad-dgawdija tal-fond; u f'dan is-sens l-aġir tal-konvenut ma kienx legali, u l-oppożizzjoni tal-attur kienet ġustifikata; salvi dejjem il-provvedimenti eventwali fl-imsemmija kawża sanitarja;

Illi, taħt dawn iċ-ċirkustanzi, il-preżenza tal-Awtorità Sanitarja f'din il-kawża ma kienetx meħtieġa, għaliex, kif ġa ngħad, il-kwistjoni hija mhux jekk li-"sky-light" huwiex jew le in kontravvenzjoni għall-liġi, imma biss jekk huwiex legali d-diportament tal-konvenut fil-konfront tal-attur inkwilin tiegħu;

Għal dawn il-motivi;

Prevja adozzjoni, fis-sens u fil-limiti fuq imsemmija, tal-perizja ġudizzjarja;

Tilqa' t-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż.