3 ta' Ottubru, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C. B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

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

Gio Maria Cauchi

versus

Paolo Borg

Lokazzjoni — Danni — Alterazzjonijiet fil-Fond Mikri — Malleverija — Art. 1653(1) tal-Kodiċi Ċivil.

Matul il-lokazzjoni l-kerrej ma jista' jagħmel ebda tibdil fl-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera. Però għandha ssir distinzjoni bejn alterazzjonijiet u ħsarat li, jekk ma jiġux riparati, ikomplu jikbru, u alterazzjonijiet u ħsarat li jkunu parzjali u ta' ftit importanza, li ma jkunx innovazzjonijiet straordinarji, jew alterazzjonijiet li jbiddlu d-destinazzjoni tal-lokazzjoni, jew li jippreġudikaw id-drittijiet tal-proprjetarju, u fl-istess ħin ikunu neċessarji jew utili għad-dgawdija tal-fond. Għar-rigward tal-ewwel xorta ta' danni, il-lokatur jista' jikkostringi lill-kerrej li jsewwi dik il-ħsara anki fil-waqt li l-lokazzjoni tkun għadha miexja;

mentri fil-każ tat-tieni xorta ta' danni ma jistgħax jikkostrinġieh jagħmel kollox kif kien qabel ma tispiċċa l-lokazzjoni.

Tista', però, il-Qorti ssib li jkun xieraq li timponi lill-kerrej, b'malleverija jew mingħajrha, l-obligazzjoni fl-atti tal-Qorti, munita bl-ipoteka ġenerali tal-beni preżenti u futuri tal-kerrej, li jirrimetti kollox "in pristino" fi tmiem il-lokazzjoni.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut, li jabita fil-fond tal-attur Trieq Maqjel nru. 17, Qormi, u qiegħed jagħmel diversi alterazzjonijiet strutturali li jistgħu jikkaġunaw danni lil fond; u illi l-konvenut, fil-kors ta' dawn ix-xogħolijiet, kiser u ottura b'mod permanenti l-katusa li tirċievi l-ilma taxxita mill-bejt tal-fond tal-attur li qiegħed Trieq Korrea nru. 59, Qormi, u b'dan il-mod l-attur ġie privat minn dan id-dritt bi preġudizzju tal-istess fond, billi l-ilma tax-xita jixxerred fuq il-fond tiegħu minflok jiġi kondott bħal qabel skond id-destinazzjoni oriġinali tal-katusa fuq riferita; talab (1) li jiġi nominat perit arkitett biex jikkonstata n-natura tal-alterazzjonijiet strutturali li l-konvenut għamel fil-fond fuq riferit Trieq Maqjel nru. 17, Qormi; (2) li l-konvenut ikun kundannat jerġa' jpoġġi, fi żmien li tagħtieh il-Qorti, fl-istat pristinu l-fond fejn jirriżulta li l-alterazzjonijiet minnu magħmula kkaġunaw jew jistgħu jikkaġunaw danni għall-fond; (3) li fin-nuqqas l-attur ikun awtorizzat jirripara l-imsemmija danni a spejjeż tal-konvenut u taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat mill-Qorti; (4) li l-konvenut jirranġa u jiftaħ il-katusa tal-ilma fuq riferita kif kienet qabel, fiż-żmien li tagħtieh il-Qorti; (5) u li fin-nuqqas l-attur ikun awtorizzat jagħmel ix-xogħol kollu meħtieġ a spejjeż tal-konvenut, biex il-katusa fuq imsemmija terġa tkun imqegħda fl-istat pristinu tagħha, u taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat mill-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Settembru 1953, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-6 ta' Frar 1958, li biha ddikjarat li ma hemmx iżjed lok ta' ebda provvediment fuq l-ewwel talba; laqgħet it-tieni talba limitatament għall-miżieb, billi kkundannat lill-konvenut jerġa jagħmel, a spejjeż tiegħu, dak il-miżieb kif kien qabel, u dan fi żmien ħmistax il-ġurnata mil-lum, u rrespinġiet l-istess domanda għall-alterazzjonijiet l-oħra mill-konvenut magħmula fil-fond; u fin-nuqqas, laqgħet it-tielet talba, dejjem fil-limiti fuq imsemmija, billi awtorizzat lill-attur jagħmel, a spejjeż tal-konvenut, ix-xogħlijiet meħtieġa skond l-ewwel alternattiva suġġerita mill-perit ġudizzjarju (fol. 19), u dan taħt id-direzzjoni tal-I.Ċ.A. Carmelo Falzon, għal dan l-effett espressament inkarigat; iddikjarat li ma hemmx lok li jiġu provvduti r-raba' u l-ħames talba, in vista tal-provvediment ġa mogħti fuq it-tielet talba; u ordnat li l-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ u r-riżultanzi proċesswali, jitħallsu bin-nofs; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-perit ġudizzjarju, fir-relazzjoni tiegħu, issottometta (1) illi bl-alterazzjonijiet li għamel il-konvenut il-fond ġie benefikat u miljorat, u illi danni strutturali ma sofriex; (2) illi l-miżieb huwa kostruwit b'mod li jitfa' l-ilma mal-ħajt u quddiem il-fond okkupat mill-konvenut; dan il-miżieb ġie miksur mill-konvenut u l-blokka tiegħu magħluqa bil-konkrit, u minħabba dan l-ilma qiegħed iċarċar mal-ħajt tal-fond okkupat mill-attur u qiegħed jagħmel dannu lil dan il-fond u jżommlu l-ħajt umidu; u għalhekk issuġġerixxa illi (a) jew il-miżieb jiġi msewwi u l-ilma jerġa jintefa kif kien qabel, (b) jew il-miżieb jiġi sostitwit bi ftit katusi a spejjeż taż-żewġ kontendenti nofs kull wieħed;

Illi l-konvenut, dwar il-konklużjonijiet peritali, baqa' dejjem iżomm l-atteġġjament ta' oppożizzjoni assunt fin-nota tal-eċċezzjonijiet;

Illi, in kwantu għall-ewwel domanda, din tinsab eżawrita bin-nomina tal-perit dekretata fl-10 ta' Novembru 1953, u għalhekk mhemmx aktar bżonn li tiġi provvduta;

Illi, in kwantu għat-tieni domanda, veru li skond l-art. 1653 (1) tal-Kodiċi Ċivili "il-kerrej matul il-kirja ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera", iżda fil-każ taħt eżami jeħtieġ li ssir distinzjoni bejn l-alterazzjoni fil-miżieb u l-alterazzjonijiet l-oħra magħmula mill-konvenut;

Illi, rigward il-miżieb, irriżulta mill-perizja li qiegħed jagħmel ħsara fil-ħajt tal-attur u jżommu umidu; issa, skond il-ġurisprudenza tagħna, il-lokatur għandu l-jedd li jikkostrinġi lill-kerrej, anki fil-kors tal-lokazzjoni, isewwi l-ħsara fil-każ, fost oħrajn, li l-ħsara, jekk ma tiġix riparata, tkompli tikber (Kollez. XXXVII-II-721, u l-awtoritajiet fiha ċitati); u fil-fehma tal-Qorti dan huwa l-każ taħt eżami; bil-konsegwenza illi l-konvenut obligat jirranġa l-miżieb u jagħmlu kif kien qabel;

Illi xejn ma jiswa li, kif jippretendi l-konvenut, huwa kien altera l-miżieb bil-kunsens tas-sid ta' qabel, għaliex dan il-kunsens ma ġiex pruvat (ara xhieda ta' Giuseppe Muscat fol. 28), fol. 28), apparti li l-konvenut lanqas ittanta jippruvah, billi lanqas ta x-xhieda tiegħu; u dan apparti wkoll l-ispjegazzjoni ferm diversa mogħtija millattur (fol. 34) u mix-xhud Giorgio Cauchi (fol. 38);

Illi, dwar l-alterazzjonijiet l-oħra, skond il-perit ġudizzjarju jikkonsistu filli l-konvenut saqqaf parti mill-bitħa u għamilha kamra żgħira b'ħajt tal-injam, u fetaħ armadju eżistenti fil-ħajt tat-tieni kamra biex ikollu aċċess għallbitħa. Kuntrarjament għal dak li ssuppona l-perit, ilkonvenut ma kellux, lanqas għal dawn l-alterazzjonijiet, il-kunsens ta' sid il-kera; iżda, billi si tratta ta' alterazzjonijiet parzjali u ta' ftit importanza, u mhux ta' innovazzjonijiet straordinarji, kif ukoll ta' alterazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u li huma neċessarji jew utili għad-dgawdija tal-fond, skond l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qrati Tagħna lill-art. 1653 fuq ċitat, dawn l-alterazzjonijiet ikunu jistgħu jiġu rimossi, u l-fond jiġi ripristinat, meta tispiċċa l-lokazzjoni (Kollez. XXXVI-II-493; u XXXVII-I-156); u fil-fehma tal-Qorti, it-tibdil fuq

imsemmi sar għall-aħjar dgawdija tal-fond, u ma hux ta' importanza tali li jbiddel id-destinazzjoni li għaliha l-fond ġie mikri, barra milli ma jagħmelx ħsara lill-attur. U konsegwentement, la darba, "ex admissis", il-lokazzjoni għadha miexja, il-konvenut ma għandux għal issa jirripristina l-fond kif kien qabel;

Illi, kwantu għat-tielet talba, din, għall-konsiderazzjonijiet fuq esposti, għandha tiġi milqugħa, biss limitatament għall-miżieb fuq imsemmi;

Illi, dwar ir-raba' talba, il-Qorti tadotta l-ewwel alternattiva sottomessa mill-perit, salv lill-kontendenti, jekk ikunu jridu, bi ftehim bejniethom, jagħżlu t-tieni alternattiva;

Illi l-aħħar talba, mbgħad, hija korollarju tat-talbiet l-oħra, u għandha tiġi milqugħa biss għar-rigward tal-miżieb;

Rat fol. 51 in-nota tal-appell tal-attur, u fol. 52 il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni talba rigward dik il-parti tagħha relattiva għall-alterazzjonijiet strutturali u danni magħmula fil-fond mill-konvenut u fejn akkollat nofs l-ispejjeż lill-attur, u tiġi konfermata fejn laqgħet it-tieni u t-tielet talba (ara digriet korrettorju tas-16 ta' Ġunju 1958) limitatament għall-miżjeb u akkollat nofs l-ispejjeż tal-kawża lill-konvenut; billi tiġi milqugħa t-talba attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Proprjament, peress li l-Ewwel Qorti laqgħet it-"tielet" talba unikament kwantu għall-miżieb, l-attur kien imissu — biex ikun konsentanew għad-domanda tiegħu — fil-petizzjoni għar-revoka tad-deċiżjoni fuq it-"tieni" talba, in kwantu li l-Ewwel Qorti ċaħdet dik it-talba rigward

l-alterazzjonijiet, talab anki r-revoka tad-deċiżjoni fuq it-"tielet" talba in kwantu l-akkoljiment ta' din it-talba ġie limitat għall-miżieb. Infatti, it-"tielet" talba, għal dak li jirrigwarda l-alterazzjonijiet, hija konsegwenza tat-"tieni" talba, in kwantu din tirrigwardahom;

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti, wara li rriflettiet fuq il-provi, għalkemm bħall-Qorti tal-Ewwel stanza tirritjeni li l-konvenut ma ppruvax il-kunsens tas-sid tal-fond predeċessur tal-attur, taqbel mal-Ewwel Qorti illi l-istanza (salv il-provvediment infraskritt) għandha tiġi rejetta kwantu għall-alterazzjonijiet l-oħra (ċjoè minbarra mill-miżieb). Il-prinċipji relattivi għal din il-materja jinsabu ampjament żvolti fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina in re "Zammit Randon vs. Onor. Dr. Mifsud Bonnici taż-17 ta' Ottubru 1935, Vol. XXIX-II-681. Din is-sentenza tinsab ċitata, u l-prinċipji fiha żvolti jinsabu adottati, fis-sentenza ta' din il-Qorti riportata fil-Kollezzjoni, Vol. XXXVII-I-156;

In vista tar-relazzjoni tal-perit, fol. 18, dwar l-alterazzjonijiet l-oħra, din il-Qorti, b'applikazzjoni tal-prinċipji legali in materja, ma tara ebda raġuni biex tiddissenti mill-konklużjoni li għaliha ġiet l-Ewwel Qorti; salv il-provvediment infraskritt. Kwantu għall-appell dwar l-ispejjeż tal-prima istanza, l-Ewwel Qorti diġà ttemperathom, billi ordnat li jitħallsu bin-nofs, u in vista taċ-ċirkustanzi, mhix eskluża dik li d-domandi setgħu ġew, kif sewwa osserva l-konvenut fir-risposta tal-appell, ridotti, din il-Qorti ma ssib ebda motiv biex talloka diversament l-ispejjeż tal-ewwel istanza;

Ikkunsidrat;

Hu ġust, però, — u dan sar sija fis-sentenza waħda kemm fl-oħra fuq ċitati — li tiġi mposta lill-konvenut obligazzjoni in salvagwardja tad-drittijiet eventwali tal-attur sabiex dan ma jiġix proġudikat, għalkemm fiċ-ċirkustanzi

partikulari ta' dan il-każ il-Qorti ma hix sejra timponi l-malleverija;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; b'dan però, illi ż-żmien prefiss f'dik is-sentenza jibda jiddekorri mil-lum; u b'dan ukoll li l-konvenut, żmien ħmistax il-ġurnata mil-lum, jobliga ruħu fl-attijiet ta' din il-Qorti, u wara l-attijiet ta' din il-kawża, illi meta, għal kull raġuni li tkun, tispiċċa l-lokazzjoni, u jekk l-attur ikun irid, il-konvenut għandu, a spejjeż tiegħu, u taħt id-direzzjoni ta' perit minnu mħallas, jirrimetti kollox "in pristino"; u għandu jiggarantixxi dan l-obligu tiegħu bl-ipoteka ġenerali ta' ħwejġu preżenti u futuri;

L-ispejjeż tal-appell jibqgħu bla taxxa, iżda d-dritt tar-Reġistru jitħallas mill-attur appellant;

Din is-sentenza hekk mogħtija hija subordinata espressament għall-prestazzjoni ta' din l-obligazzjoni; u fil-każ li ma tiġix prestata, allura din il-Qorti tirriżerva li tirriappunta din il-kawża fuq rikors tal-attur.