IT-TIELET SEZZJONI — APPELLI INFERJURI.

---

10 ta' Jannar, 1953

Imħallef :—

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Giuseppe Triolo *versus* Giuseppe Deguara

Lokazzjoni — Kondizzjoni — Alterazzjonijiet fil-Fond Lokatizju — Patt Kommissorju — Purgazzjoni — Terminu — Art. 1653, 1659 u 1111 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-kerrej ma jistax jagħmel alterazzjonijiet fil-ħaġa lilu mikrija bla kunsens tas-sid.

Jekk huwa jagħmel dawk l-alterazzjonijiet bla kunsens tas-sid, allura jkun hemm lok għall-applikazzjoni tal-patt kommissorju, li huwa sottintiż fil-kuntratti bilaterali u ripetut fit-Titolu tal-Lokazzjoni.

Jekk imbagħad is-sid jikkonċedi lill-kerrej il-permess li jagħmel xi alterazzjonijiet fil-fond, imma taħt xi kondizzjoni, dak il-permess jikkostitwixxi fakoltà lilu mogħtija li jagħmel it-tibdil; u dik il-fakoltà, u mhux il-lokazzjoni "ut sic", tiġi subordinata fl-eżerċizzju tagħha għal kondizzjoni "sine qua non". B'mod li jekk il-kerrej juża minn dik il-fakoltà mingħajr ma jirrispetta dik il-kondizzjoni, ikun hemm lok għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni in bażi għall-patt kommissorju taċitu.

Imma l-Qorti tista' tagħti terminu lill-kerrej biex jiġi rimedjat innuqqas tiegħu u biex tiġi evitata d-dissoluzzjoni tal-lokazzjoni.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra, fi żmien qasir li tipprefiġġilu l-Qorti, mill-fond numru 132 Arcade Street, Paola, lilu mikri bl-£10 fis-sena għatterminu legali ta' sena, prevja d-dikjarazzjoni li ġie riżolut l-istess kuntratt peress li huwa ma adempiex għall-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u għal kawżi oħra kif jirriżulta fittrattazzjoni tal-kawża, salva l-azzjoni għar-riżarċiment taddanni. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-2 ta'

Lulju 1952 (dok. A), li biha l-attur *issinifika l-intenzjoni tiegħu li jipprevalixxi ruħu mid-dritt tar-riżoluzzjoni;*

Rat il-verbal tat-28 ta' Awissu 1952, fejn l-attur iddikjara *li hu kera l-post xi tliet xhur ilu* lill-konvenut, u dan talbu li, biex ikabbar il-ġardina, jibni l-ħajt 'l hemm mill-*attwali ġo għalqa ta'* l-attur stess *mikrija lil* ħaddieħor, bil-kondizzjoni li jieħu l-kunsens ta' l-istess *gabillotti*, u għall-*fini ta'* l-aċċertament *ta'* dana l-kunsens *iġib* il-gabillott fil-preżenza ta' l-attur. Fil-fatt il-konvent bena dan il-ħajt fil-*għalqa tal-gabillott mingħajr ma* ħa l-kunsens *ta'* l-istess;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut, li biha ssottometta illi l-ispostament tal-ħajt kienet fakoltà tal-konvenut, u kwindi t-talba kellha tkun, se mai, għad-demolizzjoni ta' l-istess ħajt;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-5 ta' Settembru 1952, li biha ċaħdet it-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi, kif jidher mill-istess verbal ta' l-attur fuq miġjub, il-konvenut talab lill-attur biex dana jagħtieh il-permess biex ikun jista' jkabbar il-ġnejna billi jisposta l-ħajt tagħha, permess li l-attur ikkonċedielu; biss bil-patt li jġib il-kunsens ta' l-inkwilin tal-fond limitrofu, li bl-ispostament tal-ħajt kien jitlef parti mill-fond lilu mikri;

Illi kwindi dina t-talba tal-konvenut, u l-konċessjoni tagħha da parti ta' l-attur, ma tista' qatt tiġi mifthema bħala kondizzjoni tal-kirja li l-konvenut kien tenut jeżegwixxi. Infatti, kondizzjoni tfisser klawsola f'kuntratt li timporta magħha l-osservanza u l-eżekuzzjoni tagħha, b'mod li l-parti obligata, f'każ ta' nuqqas, tiddekadi mid-drittijiet lilha spettanti mill-istess kuntratt. Fil-każ preżenti, il-konvent kellu l-fakoltà li jibni l-ħajt in kwistjoni, iżda l-attur ma seta' qatt jobligah, f'każ li huwa ma bniehx, biex jagħmel ix-xogħol ta' l-erezzjoni tiegħu. U kwindi l-konsegwenza legali hija li, jekk il-ħajt inbena, però l-konvenut ma osservax il-pattijiet li taħthom ġiet lilu konċessa dik il-fakoltà, l-attur jista' jaġixxi u jitlob kontra l-konvenut drittijiet oħra, iżda żgur ma jista' jitlob qatt ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-kirja u l-konsegwenti żgumbrament tal-konvenut;

Illi l-premess qiegħed jingħad indipendentement mill-

kwistjoni l-oħra jekk, u f'każ li l-imsemmija konċessjoni ta' l-attur tiġi kunsidrata bħala kondizzjoni, l-istess kondizzjoni hijiex valida, u setgħetx tiġi apposta in vista li l-kirja saret xi tliet xhur ilu, skond id-dispożizzjoniiet tal-liġi speċjali li tirregola l-lokazzjonijiet ġodda ta' fondi urbani;

Illi għalhekk it-talba, kif proposta, ma tistax tiġi milqugħa;

Rat fol. 8 in-nota ta' l-appell ta' l-attur;

Rat fol. 9 iċ-ċitazzjoni tiegħu quddiem dina l-Qorti, li biha talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Deher mill-provi, rettament valjati, illi l-attur ta l-kunsens tiegħu lill-konvenut, inkwilin tiegħu tal-post imsemmi fl-avviż, biex dan ikabbar il-bitħa tal-post lilu mikri, billi jressaq lura l-ħajt li kien jiddividi din il-bitħa mill-għalqa limitrofa, ukoll ta' proprjetà ta' l-attur, mikrija lil ħaddieħor, bil-kondizzjoni, però, li l-konvenut iġib quddiem l-attur il-gabillott tal-għalqa biex dan preżenzjalment jagħti l-kunsens tiegħu li titnaqqas is-superfiċi tal-għalqa lilu mikrija. Hu ċar li l-attur, bħala miżura enkomjabili ta' prudenza, ried jassikura ruħu mill-kunsens tal-gabillott, biex kollox isir bi ftehim u ma jinqgħalax inkwiet;

Deher ukoll mill-provi li l-konvenut ma ottemperax ruħu mal-kondizzjoni mposta mis-sid għall-għoti tal-kunsens tiegħu; għax minflok ma mar mal-gabillott tal-għalqa (Nazareno Falzon) quddiem l-attur, mart il-konvenut tkelmet ma' min lanqas kien il-gabillott rikonoxxut tal-għalqa, għalkemm interessat fiha, u, ċert, ma ħadetx lil ħadd quddiem l-attur;

Minn dan jiġi li l-konvenut uża mill-fakoltà lilu mogħtija mill-attur, iżda ma rrispettax il-kondizzjoni li kien imponielu l-attur għall-eżerċizzju ta' dik il-fakoltà. Il-Qorti t'Isfel qalet li dik ma kienetx kondizzjoni, imma biss fakoltà, u ddeċediet il-pont fuq daqshekk; iżda dik il-Qorti ma apprezzatx tajjeb li, għalkemm it-tkabbir tal-bitħa kienet "fakoltà", dik il-fakoltà (u mhux il-lokazzjoni "ut sic") kienet subordinata għall-eżerċizzju tagħha, għal kondizzjoni "sine qua non";

Issa l-pożizzjoni ġuridika hi din. B'liġi, il-kerrej ma

jistax jagħmel alterazzjonijiet fil-ħaġa lilu lokata bla kunsens tas-sid (art. 1653 Kap. 23). Jekk jagħmel dan it-tibdil bla kunsens, allura jkun hemm lok għall-patt kommissorju taċitu (art. 1111 ibidem), sottintiż fil-kuntratti bilaterali, u ripetut fit-Titolu tal-Lokazzjoni fl-art. 1659 Kap. 23). Jgħid il-Baudry (Contr. di Locaz. Vol. I, paġ. 439, para. 736), a propożitu tal-liġi simili franċiża:— "Il conduttore, che è obbligato a conservare e a restituire la cosa, non può, a più forte ragione, modificare nel suo interesse le forme della cosa, cioè introdurvi modificazioni destinate a renderne l'uso più comodo. Se disconoscesse questa obbligazione, è *immediatamente esposto* ad una indennità, al ristabilimento dei luoghi in pristino, e alla risoluzione, senza contare il risarcimento dei danni. Il locatore, per agire contro il conduttore, non è obbligato ad attendere la fine della locazione";

Issa dan hu appuntu l-każ. Il-konvenut għamel dik l-alterazzjoni, in kwantu reSSaq lura l-ħajt u okkupa parti mill-għalqa *limitrofa, bla kunsens ta' l-attur; għax dan il-kunsens* kien subordinat għall-kondizzjoni li, kif ingħad, ma ġietx osservata. Għalhekk hemm lok għar-riżoluzzjoni in bażi għall-patt kommissorju taċitu;

Biss il-Qorti tista' tagħti terminu, skond il-liġi, biex jiġi rimedjat in-nuqqas u evitata d-dissoluzzjoni tal-lokazzjoni. Bil-konċessjoni ta' dan it-terminu ma hemm ebda ħsara għas-sid;

Għalhekk il-Qorti tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talba, u tipprefiġġi lill-konvenut żmien erbgħejn ġurnata għall-iżgumbrament; kemm il-darba, però, fl-istess żmien il-konvenut ma jkunx, jew ipprokura li l-gabillott tal-għalqa limitrofa jagħti quddiem l-attur il-kunsens tiegħu li tiġi okkupata dik il-biċċa tal-għalqa, jew ikun irrimetta kollox "in pristino";

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenut.