

PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 25 ta' Jannar 2000

Numru 34

Citaz. numru 392/93 DS

Doctor Alfred, Gaetano sive Tanu, Philip f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh imsiefer Frank u Josephine mart Joseph Diacono lkoll ahwa Grech u Joseph Diacono bhala amministratur tal-beni parafernali tal-imsemmija martu kif ukoll Christopher, Maria Amabilis mart Louis Mifsud, Angela mart Paul Hili, Maryanne mart Stephen Gera lkoll ahwa Grech bhala unici eredi tal-mejjet Anthony Grech u l-istess Louis Mifsud, Paul Hili u Stephen Gera bhala amministraturi tal-beni parafernali tar-rispettivi marthom

vs

Joseph Muscat bhala President u Raymond Sillato bhala Segretarju tal-Malta Labour Party Club ta' Santa Venera

Illum, 25 ta' Jannar 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-2 ta' April 1993 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi l-atturi jikru lill-konvenuti nomine l-fond numru 362, High Street, Santa Venera;

Illi dan l-ahhar l-atturi saru jafu illi l-istess konvenuti waqqghu parti kbira mill-istess fond u regghu irrikostruwew l-istess fond b'mod li biddlu kompletament in-natura tieghu u dan minghajr il-kunsens u kontra l-volonta tal-istanti; illi dawn l-alterazzjonijiet strutturali qeghdin jirrekaw pregudizzju lill-atturi oltre l-fatt illi jikkostitwixxu ksur tal-obbligu tal-intimati bhala inkwilini li juzaw l-imsemmi fond "uti bonus pater familias"; illi ghalhekk l-atturi qeghdin jaghmlu din il-kawza biex ixolju din il-lokazzjoni u jirriprendu pussess tal-istess fond;

talbu lil din il-Qorti:

1. tiddikjara xolta l-lokazzjoni tal-fond Nru 312, High Street, Santa Venera minhabba ksur tal-obbligi kuntrattwali lokatizji da parti taghhom kif fuq spjegat.
2. tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti jizgumbraw mill-istess fond.
3. tiddikjara lill-istess konvenuti responsabbli tad-danni sofferti mill-atturi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-15 ta' Jannar 1993.

Il-konvenuti huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine fejn qalu:

1. Illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex il-kompetenza sabiex tisma u tiddeciedi din il-kawza peress li din il-kawza titratta dwar ripresa ta' fond u ghalhekk il-kawza kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni mhux minnu li l-konvenuti waqqghu parti kbira mill-fond u t-tibdil zghir li sar kien mahsub ghat-tgawdija ahjar tal-fond mill-inkwilin, u ghar-ragunijiet imsemmija t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat is-sentenza preliminari moghtija fil-25 ta' Novembru 1993 li permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti nomine bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat id-digriet tat-28 ta' Frar 1994 fejn gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku u dan bl-assistenza ta' Dr. Philip Manduca;

Rat ir-relazzjonijiet ta' l-A.I.C. David Pace u ta' l-Avukat Dottor Philip Manduca minnhom mahlufa fit-30 ta' Gunju 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza, inkluz in-nota ta' kritika tal-konvenuti nomine, u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-atturi huma l-proprietarji tal-fond numru 362 High Street, Santa Venera. Dan il-fond kien gie rekwizizzjonat u moghti b'kera lill-konvenuti li qed juzawh bhala Kazin Laburista. Il-konvenuti gew rikonoxxuti bhala inkwilini mill-atturi.

Jirrizulta wkoll li l-konvenuti ghamlu diversi alterazzjonijiet strutturali fil-fond u l-atturi qed isostnu li b'hekk tbiddel kompletament in-natura tal-fond. Inoltre t-tibdiliet saru minghajr il-kunsens u kontra l-volonta' ta' l-atturi. Dan irreka pregudizzju lill-atturi li xehdu li malli saru jafu bl-alterazzjonijiet ma accettawx iktar kera minghand il-konvenuti. Il-konvenut Muscat sostna, ghall-kuntrarju, li l-alterazzjonijiet saru fl-1987 u l-kera baqghet tigi accettata sal-15 ta' Jannar 1993.

Issa fost id-dokumenti prezentati mill-atturi hemm pjanta li saret mill-Perit Carmelo Falzon datata 2 ta' Lulju 1981 u site-plan maghmula fis-6 ta' Lulju 1981. Gie esebit ukoll rapport tal-Perit M'Angelo Refalo datat 15 ta' Frar 1993 u pjanta maghmula minnu, mil-liema rapport jirrizultaw it-tibdiliet li saru. Ma jirrizultax kontestat li l-maggor parti tax-xoghol sar fl-1987, izda dan ma jfissirx li l-atturi setghu kienu jafu bl-alterazzjonijiet qabel. Difatti mix-xiehda taghhom jirrizulta li kienu ilhom is-snin ma jidhlu fil-fond u li ma kinux jafu bl-alterazzjonijiet strutturali li saru. Il-konvenut Muscat nomine stess jixhed li ma nfirmawx lis-sidien bil-hsarat u lanqas bit-tibdil strutturali li kienu ser jaghmlu.

Ghalhekk m'ghandu jkun hemm l-ebda dubju li x-xoghol li sar mill-konvenuti nomine sar minghajr il-kunsens ta' l-atturi, la espressament u lanqas tacitament.

Issa dwar it-tibdiliet li saru, apparti li gew elenkati fir-rapport tal-Perit Refalo fuq imsemmi, jirrizulta li dawn gew dettaljati waqt access li sar fit-8 ta' Novembru 1994 u qed issir referenza ghall-verbal relattiv. Inoltre l-Qorti tirreferi ghar-relazzjoni ta' l-A.I.C. David Pace fejn jispjega dawn

it-tibdiliet. U ghal kemm jesprimi ruhu favur xi tibdiliet li saru fil-fond, jikkonkludi li t-tibdiliet “sa certu punt biddlu n-natura tieghu minn wiehed residenzjali u ta’ certu karattru ghal wiehed kummercjali. Jista’ jerga’ jsir xoghol sabiex il-fond jigi mibdul ghal darb’ohra ghal residenza pero’ ... dawn huma xoghlijiet ta’ entita’ konsiderevoli u illi jqumu spejjez mhux hazin. L-esponent ghalhekk jidhirlu illi l-atturi ppruvaw it-tieni premessa tagghom u cioe’ illi l-konvenuti waqqghu parti kbira mill-istess fond u regghu kkostruwew l-istess fond b’mod li biddlu kompletament in-natura tieghu. Huwa wkoll jidhirlu illi l-atturi ppruvaw illi dan ix-xoghol kollu sar minghajr il-kunsens tas-sidien u kontra l-volonta’ tagghom, pero’ jidhirlu wkoll illi x-xoghlijiet illi huma necessarji sabiex jergghu jirripristinaw il-fond jistghu jsiru, dana pero’ bin-nefqa ta’ spiza konsiderevoli.”

In materja ta’ alterazzjonijiet, il-Kodici Civili fis-subartikolu (1) ta’ l-artikolu 1564 jipprovdi:

“Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kerja, u m’ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens.”

Fuq dan il-punt il-perit legali jikkummenta hekk fir-rapport tieghu:

“Illi dan l-artikolu, li fl-ordinanza VII ta’ l-1868 kien l-artikolu 1317, kien ibbazat fuq il-Kodici tar-Repubblika tac-Ticino artikolu 834 hekk konceptiet:

"Il-conduttore non puo durante la locazione mutare di arbitrio la forma della cosa locata, ne farvi straordinarie innovazzioni. Qualora le faccia di consenso del proprietario, e riguardino l-utilita' permanente della cosa locata, avra' diritto ad una conveniente indennizzazione."

Illi skond in-Nota ta’ Sir Adrian Dingli dan l-istess artikolu gie bbazat fuq l-insenjament tat-*Tropolong (Diretto Civili - Permuta locazione - pro 351 et)*.

Illi mid-dispost ta’ l-imsemmi artikolu jidher prime facie illi l-kerrej matul il-lokazzjoni, ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens tas-sid u dana b’mod assolut. Pero d-dutrina taghti interpretazzjoni xi ftit diversa.

Laurent (Vol. XXV para. 253) jargumenta illi l-inkwilin "deve godere da buon padre di famiglia. E a dirsi questo che egli abbia il diritto di fare tutto cio' che costituirebbe un atto di buon godimento? No, certo. Egli gode della cosa altrui, e deve restituirla tali quale l'ha ricevuta. No consegue che egli non puo fare alcun cambiamento alla cosa locata. Questo principio non deve essere inteso nel senso che il conduttore non possa apportare alcuna modificazione alla cosa, quand' anche fosse necessaria ed utile al suo godimento. Avendo egli il diritto di godere, bisogno che egli abbia la facolta di accomodare la cosa alle sue convenienze e ai suoi bisogni. Soltanto alla fine della locazione egli e' tenuto a rimettere i luoghi nel loro antico stato se il locatore lo esige. Questa interpretazione della regola e' tradizionale e la consuetudine e conferme alla dottrina."

Baudry Lacantinerie (Della Locazione Vol. 1 para. 736 et seq) isostni li "il conduttore che e' obbligato a conservare e a restituire la cosa, non puo', a piu forte ragione, modificare nel suo interesse le forme della cosa, cioe' introdurre modificazione destinate a rendere l'uso piu comodo" 738 " A questa regola occorre fare un' eccezione...che il conduttore puo' introdurre nella forma la fisionomia della cosa locata, e che nella stesso tempo siano facilmente riparabili alla fine della locazione e possano essere considerate come abituale. Queste tre condizioni sono necessarie, benché la maggior parte degli autori non esigono che le prime due; si intende che il conduttore dovrà, ammenoché il locatore non lo dispensi, rimettere le cose allo stato primitivo, cioe' prima della fine della locazione. Si intende che queste innovazioni non possono essere fatti dal conduttore se la locazione glielo vieta."

Illi d-Duranton (Lib. III Tit. VIII, para. 97) esprima ruhu b'dan il-mod:

"Ma quantunque il fittaiuolo debba servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto o per quello presunto, nulladimeno puo' un inquilino, se non gli sia stato espressamente vietato nel contratto, fare leggieri cangiamenti nella distribuzione interna della casa, dell' appartamento od altro edificio locato, purché questi cangiamenti in nulla noccano alla casa, e coll'obbligo per parte sua di rimettere i luoghi nel pristino stato ai termini dell'affitto, se cio' viene richiesto dal locatore. Questo vedesi giornalmente nelle case di citta', dove si tolgono via alcovi tramezzi, o cambiarsi di sito le porte interne ecc."

Illi l-Pacifici Mazzoni (Della Locazione pg. 218) jiccita sentenza tal-Qorti ta' Dijon li fiha inghad hekk:

"Che se per la natura stessa del contratto il conduttore non può durante l'affitto fare innovazione nella cosa locata, né alcun cambiamento nella distribuzione interna delle varie parti di questa, senza il consenso almeno verbale del locatore, questo divieto però non è assoluto, potendo invece fare quei cambiamenti che non sono in opposizione coi doveri impostigli dalla legge, salvo al postutto l'obbligo di ristabilire la cosa nel pristino stato". Dik il-Qorti kienet osservat li l-attur ma kien ghamel ebda prova ta' pregudizzju attwali jew futur. L-istess awtur spicca biex qal li "I cambiamenti parziali possono considerarsi permessi quando la cosa in se stessa, e nel suo insieme, rimane sempre impiegata all'uso determinato nel contratto; tali sono in generale quegli ordinari cambiamenti parziali fatti dall'inquilino nell'appartamento preso a pigione per adattarlo ai suoi bisogni, ed anche al suo gusto. Invero, che interesse può avere il locatore di impedire all'inquilino che questi divida in due una camera? che riduca a camera un granaio, che muti il sistema del caminetto, che tolga un'alcova, quando si dichiara pronto a rimettere la cose nel loro stato prima che il contratto finisca?"

Illi minn dawn l-insenjamenti, u hi ukoll giurisprudenza pacifika tal-Qrati taghna (ara Joseph Busuttil vs Gio Maria Frendo et 17/2/87 Appell Inferjuri Vol LXXI: Pt. II; Pg. 560: u Agnes Borg vs. Gino Tabone 11/3/86 Appell Inferjuri: u Luigi Cachia Zammit Randon et vs. Onor. Avukat Carmelo Mifsud Bonnici 17/10/35 Appell Inferjuri Vol. XXIX: Pt. II; Pg. 681) Deguara Caruana Gatto vs. Buhagiar (PA 27/5/94). L-Inkwilin jista', avolja ma jottienix il-permess tas-sid, jaghmel alterazzjonijiet, purke' pero':-

1. Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira;
 2. Ma jbidilx id-destinazzjoni espressa jew presunta tal-lokazzjoni;
 3. Ma jippregudikax id-drittijiet tal-propjeta, speċjalment ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrika;
 4. Jistghu jigu rimessi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni;
 5. Ikunu necessarji u utili ghall-godiment tal-post.
- Ma jbidilx id-destinazzjoni espressa jew presunta tal-lokazzjoni.

Illi ghandu jigi notat dak li osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-Kawza Giappone Rutter vs Strickland (21/6/22; Vol.XXV; Pt.I Pg. 206) illi.

"Non si puo a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazione apportate dal conduttore alla cosa locata siano legittime o no; bisogno avere riguardo alle particolare circostanze del caso, ed in ispecie alla professione, arte, o mestiere del conduttore, all'uso per cui il fondo e' stato locato, al consenso espresso o presunto del locatore, ed all'epoca nella quale le modificazione hanno luogo."

Illi ghaldaqstant ghalkemm il-Perit Tekniku kkonkluda *inter alia* illi "l-konvenuti waqqghu parti kbira mill-istess fond u regghu kkostruwew l-istess fond b'mod li biddlu kompletament in-natura tieghu" L-esponent jissottometti illi effettivament dan mhux minnu stante li kien prezunt li l-lokazzjoni kienet ghal kazin. Il-Perit Tekniku stess a fol. 10 jargumenta li:

"huwa fatt illi l-post inkera u intuza bhala lazin ta' partit politiku. L-inkwilini qatt m ppruvaw jahbu u mill-banda tagghom is-sidien qatt ma wrew li ma kienux jafu li l-fond kien qed jintuza ghal dan l-iskop." Ghaldaqtant il-fond kien inkera bhala kazin politiku u l-konvenuti zammew in-natura tal-istess fond.

- Ikunu necessarji u utli ghall-godiment tal-post.

Illi, kif intqal fuq, skond il-gurisprudenza nostrali huwa accettat li certu alterazzjonijiet isiru (kif ecceppew il-konvenuti stess) "ghat-tgawdija ahjar tal-fond mill-inkwilini." Il-Perit Tekniku kellu hekk xi jghid fuq it-tibdillet:

18 " ma hemmx dubju illi whud minnhom (tibdillet) zgur kellhom isiru ta' bilfors wara l-hsara illi garrab il-fond kawza tan-nirien ta' Mejju tal-1987. Ghalhekk kienu gustifikati certi tiswijiet u tibdillet illi saru. Pero' wiehed ghandu jara wkoll illi dawna t-tibdillet anke jekk gudtifikabbli fiz-zmien u fic-cirkostanzi illi saru biddlux l-identita' tal-fond b'tali mod illi huma rriversibbli u li ma jistghux jigu mibdula sabiex jergghu jaghtu karattru residenzjali ghal dan il-post. Dwar certu tibdil illi sar kawza ta' uzu tal post u partikolarment l-esponent (il-Perit Tekniku) hawn jirreferi ghat-tibdil tal-madum tal-art, dan ihoss illi l-argument tal-konvenuti huwa accettat."

Illi rigward l-alterazzjonijiet l-ohra li saru l-esponent jidhirlu illi dawn kollha saru sabiex jaghtu identita ta' kazin lill-fond.

- Ma jippregudikawx id-drittijiet tal-propjeta, speċjalment ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrika.

Illi l-Perit Tekniku fir-rapport tieghu jiddikjara li "whud minnhom (alterazzjonijiet) zgur kellhom isiru ta' bilfors wara l-hsara illi garrab il-fond kawza tan-nirien ta' Mejju 1987". Illi rigward l-alterazzjonijiet l-ohra elenkati, il-Perit Tekniku imkien ma jnissel fir-rapport tieghu li dawn jippregudikaw id-drittijiet tal-propjeta, speċjalment ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrika. L-alterazzjonijiet saru biex biddlu l-fond minn wiehed residenzjali ghal da ta' kazin. Semmai l-maggor parti tax-xogholijiet twettqu biex ma jhallux il-post fi stat ta' disastru.

Illi ghaldaqstant ix-xogholijiet u l-alterazzjonijiet maghmula mill-konvenuti fil-fond in kwistjoni m'humiex tali li jiddanneggaw is-solidita' tal-fond; anzi l-Perit Tekniku kkonkluda li certu xogholijiet kienu indispensabbli biex irendu l-fond uzabbli u dicenti, mentri ohrajn kienu utili considerando l-iskop ghal x'hiex kien mikri l-fond.

- Jistghu jigu rimessi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni.

Illi l-Perit Tekniku esprima fil-posittiv dwar din il-kondizzjoni u cioe li "dawn ix-xogholijiet kollha b'mod jew iehor jistghu jergghu jinhattu u/jew jinbidlu biex l-ghamla generali tal-post tinbidel ghal wahda li kienet qabel. Jista jerga' isir xoghol sabiex il-fond jigi mibdul ghal darb'ohra ghal residenza pero' kif gie spjegat dawn huma xogholijiet ta' entita konsiderevoli u illi jqumu spejjes mhux hazin."

Illi rigward dan l-esponent hu tal-fehma li dan il-fond jista' jerga' jsir kif kien u l-ispejjes konsiderevoli li hemm ghandhom ibaghtuhom il-konvenuti fi tmiem tal-lokazzjoni.

- Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira.

Illi l-Perit Tekniku kkonkludu r-rapport tieghu billi "l-konvenuti waqqghu parti kbira mill-fond u regghu kkostruwew l-istess fond b'mod li biddlu kompletament in-natura tieghu." Jikkonkludi ukoll li: "dawn x-xogholijiet jistghu jergghu jinhattu."

Illi t-tibdil strutturali li saru huma elenkati fil-verbal tal-access tat-8 ta' Novembru 1994. Illi minn dak l-elenku (D), (E), (I), (J), (K), (M), (P), (Q), (R), Ghal xi raguni jew ohra gew skartati mill-Perit Tekniku. Illi rigward tibdil iehor dawn jikkonsistu f'affarijiet bhal bibien nieqsa, 'partition', bibien li kienu tal-injam u minflok saru tal-hadid u hitan li inksew bil-"panelling".

Illi rigward xoghol iehor li jista' jitqies bhala konsiderevoli dawn jikkonsistu fil-fetha ta' hnejja kbira, infethu zewg toilets flok wiehed, infetah bieb baxx.

Illi fl-isfond ta' dan l-esponent jaghmel referenza ghall-kawza Rutter Giappone vs Strickland (21/6/22) fejn ix-xogholijiet effettwati mill-konvenut kienu inter alia:

gie mkisser hajt shih;
gew mibnija zewg toilets godda fil-fond (kif gara fil-kawza odjerna);
gie kostruwit tarag shih;
gie mkisser hajt iehor fis-sala;
issaqfet il-bitha.

Illi huwa veru li f'dik il-kawza minkejja l-alterazzjonijiet kollha msemija li prima facie jidhru konsiderevoli, dik il-Qorti tal-Appell sabet favur il-konvenut. L-istess decizjoni waslet ghaliha il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Cachia Zammit Random et vs Mifsud Bonnici noe (17/10/35) fejn kien twaqqqa hajt divizorju.

Tenut kont ir-rapport tal-Perit Tekniku l-esponent ihoss li ma jistax jikkonkludi li t-talbiet kienu parzjali u mhux ta' importanza kbira. Tant hu hekk li l-Perit Tekniku jikkonkludi:

"Jidher pero' bic-car illi x-xogholijiet li jridu jinbidlu biex jerga jinghata l-karattru tal-fond huma estensivi hafna u mhux ta' entita' tali li ma jikkomportawx spejjez zghar. l-ispejjez li jridu jintefqu biex il-fond jigi ripristinat huma konsiderevoli".

L-esponent jaghmel riferenza ghal kawza Maria Stella Lewkovic vs Joseph Portelli deciza fil-5 ta' Gunju 1959 PA. Imhalled Magri fejn gie ddikjarat li:

"Xejn ma jiswa li l-innovazzjonijiet ikunu ta' 'beneficcu ghall-haga mikrija, jekk imbaghad ikunu ta' hsara lis-sid; ghaliex il-ligi thares qabel xejn lis-sid; 'Il danno', osservat il-Kassazzjoni ta' Torin fil-kawza Carini c. Bianchi deciza fil-11 ta' Lulju 1887, si deve 'intendere arrecato alla cosa od anche alla persona del locatore; cio risulta dalla lettera e dallo spirito dell' art. 1584 del Codice Civili. Dalla lettera, perche' l-articolo parla di danno derivato al locatore, e non gia di danno cadente sulla cosa locata' (Digesto Italiano, Locazione 120).

6.2.2

Uti Bonus Pater Familias u n-natura tal-fond.

Illi l-atturi fic-citazzjoni taghhom jipremettu li dawn l-alterazzjonijiet strutturali qed "jikkostitwixxu ksur tal-obbligu tal-intimati bhala inkwilini li juzaw l-imsemmi fond 'uti bonus pater familias',"

Illi l-artikolu 1643(a) jistabilixxi li l-kerrej ghandu:-

"jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi."

Illi fuq dan is-suggett, Baudry Lacantinerie - Della Locazione: 714, ighid hekk:

"L-obbligazione di godere da buon padre di famiglia e' indicata dall'art. 1728 ed e' ripetuta per le locazioni di beni rustici da;;'art. 1766.

L'art. 4 della legge del 10 Luglio 1889, sulla locazione a colonia parziaria dice pure: <<Il conduttore e' tenuto ad usare della cosa locata da buon padre di famiglia, secondo lo scopo assegnatogli della locazione>>."

Illi Baudry Lacantiniere jkompli hekk:

715 "L'obligazione d'usare della cosa locata secondo la sua destinazione e' distinta da quella di usarne da *buon padre di famiglia*. Puo' infatti darsi il caso che il conduttore usi della cosa locata da buon padre di famiglia,

senza usarne secondo il suo scopo: per esempio, se il locatario di un casa destinata ad abitazione la usa per un commercio remunerativo."

Illi inoltre:

720. "Il conduttore non manca alla sua obbligazione di godere da buon padre di famiglia, se stabilisce nell'immobile gli apparecchi necessari all'esercizio del suo commercio o della sua industria.

Illi pero':

724 "In applicazione dell-obbligo di godere da buon padre di famiglia il conduttore non ha diritto di deteriorare la cosa, cioe' di toglierne la piu piccola parte materiale."

Illi m'hemmx dubju li l-konvenuti ma hallewx lil dan il-fond jiddeterjora. Anzi semmai, l-alterazzjonijiet strutturali li twettqu kienu intenzjonati biex primarjament jirreparaw il-hsara li garrab il-fond wara l-hruq tal-1987 kif ukoll (kif qalu l-konvenuti fin-nota tal-eccezzjonijiet) "ghat-tgawdija ahjar tal-fond mill-inkwilini."

Illi fil-kawza Rutter Giappone vs. Strickland il-Qorti tenniet li "che il conduttore e tenuto di servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia e per l'uso nel contratto, o che, in mancanza di convenzione, possa presumersi a norma delle circostanze. La questione se il conduttore si serva della cosa locata da buon padre di famiglia oppur no e' questione non di diritto ma di fatto, cone pure e' questione di fatto se il locatario si serva o no della cosa locata secondo l'uso determinato espressamente o tacitamente nel contratto."

Illi m'hemmx dubju li certu alterazzjonijiet kienu necessarji speċjalment wara n-nirien tal-1987. Alterazzjonijiet ohra li saru biex jabilixxu l-fond u biex jaghtu identita ta' kazin lill-fond.

Huwa fl-ahhar kkonkluda li t-talba attrici ghax-xoljiment tal-lokazzjoni ghandha tigi milqugha.

Wara li l-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku, l-osservazzjonijiet tal-perit legali u l-gurisprudenza kkwotata mill-konvenuti nomine, hija tal-fehma li fic-cirkostanzi tal-kaz in effetti t-talba attrici ghax-xoljiment tal-lokazzjoni ghandha tigi milqugha. Difatti rrizulta ampjament li t-tibdiliet fil-fond saru minghajr il-kunsens tas-

sidien u ghalhekk bi ksur ta' dak provdut fis-subartikolu (1) ta' l-artikolu 1653, u tali tibdiliet kienu estensivi u ghalhekk ma jistghux jitqiesu bhala "parzjali u mhux ta' importanza kbira". Konsegwentement ghandha tigi milqugha wkoll it-tieni talba attrici.

Dwar it-tielet talba l-perit legali jghid li billi ma giex indikat l-ammont ta' danni u ma tressqux provi dwarhom, mhux se jikkunidra din it-talba. Effettivament b'din it-talba l-atturi mhux qed jitolbu l-likwidazzjoni ta' danni izda qed jitolbu dikjarazzjoni li huma sofrew danni li ghalihom huma responsabbli l-konvenuti nomine. Difatti fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni guramentata taghhom jaghmlu rizerva ghal kull azzjoni ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni. In effetti l-provi li saru jissodisfaw it-tielet talba attrici stante li d-danni jikkonsistu f'dawk it-tibdiliet li saru fil-fond "de quo" u li biddlu l-karattru tieghu, jew li l-perit tekniku ddeskriva bhala oggezzjonabbli ghalih, u dawk l-oggetti li ma regghux saru (bhal poggaman ta' l-injam); fi ftit kliem dak ix-xoghol kollu li hu necessitat biex jigi ripristinat il-fond.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad ukoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti nomine, tilqa' t-talbiet attrici u

- (1) tiddikjara xolta l-lokazzjoni tal-fond numru 362 High Street, Santa Venera minhabba ksur tal-obbligi kuntrattwali lokatizji da parti tal-konvenuti nomine,
- (2) tikkundannahom jizgumbraw mill-istess fond sa zmien xahrejn millum, u
- (3) tiddikjara lill-istess konvenuti responsabbli tad-danni sofferti mill-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nomine u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni.

Grazio Galea
D/Registratur.