17 ta' Frar, 1987

Imħallef: –

Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.

Joseph Busuttil

versus

Gio Maria Frendo u b'digriet tas-27 ta' Ġunju, 1984, ġiet kjamata fil-kawża Agatha Frendo

Lokazzjoni – Alterazzjonijiet Strutturali

L-attur fittex għax-xoljiment tal-kirja għalhekk ippretenda illi l-konvenuti kienu vvjolaw kondizzjoni tal-kirja.

Skond l-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili ma jistax waqt il-kiri jagħmel tibdil fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sid. Din id-disposizzjoni tal-liġi ġiet kemm-il darba interpretata mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li l-inkwilin jista' avvolja ma jottjenix il-kunsens tas-sid jagħmel alterazzjonijiet purchè li (1) jkunu parjzali u mhux ta' importanza kbira (2) ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond (3) u ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetà speċjalment għal dak li drittijiet tal-proprjetà speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrika; (4) jistgħu jiġu rimessi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni (5) ikunu neċessarji u utili għall-godiment tal-fond.

Fid-dawl ta' dan u fin-nuqqas ta' divjet espress ta' alterazzjonijiet strutturali, il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti fejn ġew miċħuda t-talbiet attriċi. Rassenja utili u interessanti tal-ġurisprudenza u dottrina in materja.

Il-Qorti: –

Rat l-Avviż ippreżentat fil-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta li permezz tiegħu l-attur talab il-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra mill-fond 413, Main Street, Mosta, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat mill-Qorti u dan prevja d-dikjarazzjoni li kkontravjena kondizzjoni espressa tal-kirja liema kirja għalhekk għandha tiġi ddikjarata xolta. Għall-fini ta' kompetenza ġie ddikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni hu ta' (Lm12) tnax-il lira fis-sena;

Rat id-digriet ta' l-imsemmija Qorti tat-28 ta' Ġunju, 1984, li bih laqgħet it-talba ta' l-attur u ordnat il-kjamata fil-kawża ta' Agatha Frendo;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-imsemmija Gio Maria Frendo u Agatha Frendo ppreżentata fit-8 ta' Awissu, 1984 (fol. 4) li biha huma eċċepew:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti *"ratione materiae"*;

2. Bla preġudizzju għall-premess, l-avviż huwa null peress illi ma fihx tifsira ċara u sewwa ta' l-oġġett tat-talba kif ipprovdut fl-artikolu mija u ħamsa u ħamsin (155) tal-Kapitolu ħmistax (15) tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Fil-mertu u bla preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti ma kisru ebda kondizzjoni tal-kirja. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta fit-13 ta' Ottubru, 1986, li biha laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenut *(sic)* u ċaħdet it-talba ta' l-attur u *stante* n-natura tal-każ ordnat li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa (salv dak li ntqal dwar

l-ispejjeż fid-deċiżjoni tas-17 ta' Gunju, 1985) wara li kkunsidrat:

Illi fis-sitta ta' Settembru, 1984, l-attur esebixa Dok. A skrittura ta' l-10 ta' Jannar, 1974. Ukoll il-konvenuti ddikjaraw li qegħdin f'perijodu ta' rilokazzjoni u għalhekk il-kawża odjerna taqa' taħt il-kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera. L-attur issottometta li *stante* li l-allegata kontravenzjoni saret kontra l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti, il-kompetenza tinvesti fil-Qrati ordinarji;

Illi fis-17 ta' Jannar, 1985, din il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni ta' l-inkompetenza "*ratione materiae*" u ddikjarat li għandha ġurisdizzjoni tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża – l-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Fil-21 ta' Marzu, 1985, l-attur iddikjara illi l-kontravenzjoni minnu allegata fl-avviż tikkonsisti fil-fatt illi l-konvenuti ma ottemperawx ruħhom mal-ftehim relattivament għall-bini li kellu jsir fil-bitħa senjatament għall-paragrafu (III)(a) ta' l-iskrittura Dok. "A" (fol. 6 tal-proċess);

In segwitu ta' din id-dikjarazzjoni l-konvenuti rrinunzjaw għat-tieni eċċezzjoni tan-nullità ta' l-Avviż a tenur ta' l-artikolu 155 tal-Kapitolu 15;

Semgħet lix-xhieda bil-ġurament. L-attur xehed li l-konvenut ried jagħmel xi kmamar fil-bitħa tal-fond u għalhekk kien kellem lill-attur dwar dan. Però skond l-attur il-konvenuti bnew ukoll fit-tieni sular u dan kontra l-ftehim. Ried jgħid li sar jaf b'dawn il-kmamar fl-1981 u fl-1982. Dawn qegħdin itellfulu l-valur tal-post. Hu baqa' jaċċetta l-kera sa l-1982 meta kien qed jirranġa l-fond tiegħu;

Saru żewġ aċċessi fejn ġie kkonstatat x'sar bini. Dawn saru fid-9 ta' Jannar, 1986 u fil-11 ta' Ġunju, 1986;

Il-konvenut xehed kif kien sar ftehim bejnu u l-attur u li in segwitu xi tnax-il sena ilu bena xi kmamar. In segwitu bena żewġt ikmamar oħra fit-tieni sular u dan ix-xogħol ilu lest minnu xi seba' snin ilu. Hu sostnu li peress li l-attur għandu l-annimali fil-fond kontigwu u kien imur jitmagħhom kuljum bil-fors li kien jarah jibni. Waqt li l-attur kien qiegħed jibni xi tliet snin ilu ried lill-konvenut jagħlaq it-tieqa tal-kamra ta' l-għasafar u peress li ma ntlaħaqx ftehim l-attur ma aċċettax il-kera iżjed. Żied li xi seba' snin qabel, l-attur kien qallu "hekk sewwa, il-bini dejjem tiela' u l-flus jibqgħu l-istess";

Agatha Frendo, mart il-konvenut u kjamata fil-kawża, semmiet li xi tlettax-il sena qabel, kien intlaħaq ftehim ma' l-attur. Semmiet li l-attur joqgħod xi tlettax-il dar 'il bogħod minn hom, però għandu wkoll post adjaċenti u kien imur kuljum fih biex jitma' l-annimali. Hi sostniet li l-attur bil-fors li kien jaf bil-kostruzzjonijiet li għamlu għax kellu twieqi tal-post tiegħu li jagħtu għal fuqhom, u li ġieli semgħet lil żewġha jkellem lill-attur waqt li hi kienet tkun isfel;

Hi xehdet li kienet preżenti għand in-Nutar Spiteri meta sar il-ftehim u tiftakar li l-attur kien qalilhom "għamlu li tridu, però jien flus minn tiegħi ma noħroġx". Qatt ma kienu jafu li l-attur kellu xi opposizzjoni għal xi bini fis-sular ta' fuq. Semmiet li kull meta riedu jagħmlu alterazzjonijiet l-attur ma kienx jopponi, però jinsisti li flus ma joħroġx;

Ikkunsidrat li l-kwistjoni ta' din il-kawża tibbaża fuq jekk il-konvenut u kjamati fil-kawża kellhomx id-dritt li jibnu fit-tieni

sular dawk il-kostruzzjonijiet li fil-fatt għamlu. Dik il-Qorti waslet għall-konklużjoni li kellhom dan id-dritt għar-raġunijiet segwenti:

1. **Bażi ta' ftehim:** Kif jirriżulta mill-iskrittura a fol. 6 – 7 tal-proċess iii(a) "is-sid qiegħed jagħti l-permess lill-inkwilini li jibnu fil-bitħa tal-fond kamra tal-banju, loġġa, u xi kmamar jew ħitan li jiġu bżonn a spejjeż tagħhom". Hawnhekk l-attur ta l-permess tiegħu għall-kostruzzjonijiet u dan tah b'mod ġenerali ħafna kif jidher mill-istess lokazzjoni adoperata fejn jissemmew "xi kmamar jew ħitan" u ma jispeċifikax bil-preċiż f'hix jikkonsistu dawn il-kmamar jew ħitan. L-anqas ma saret mhux biss deskrizzjoni preċiża, iżda lanqas ma ġiet annessa xi pjanta biex turi liema kostruzzjonijiet huma permessi. Dan ifisser li ngħata permess ta' natura ġenerali. Però l-attur jargumenta li tali permess kien applikabbli biss għal bini "fil-bitħa" u ċjoè fil-livell tal-bitħa u ċjoè li l-art ta' dawk il-kmamar tkun l-istess bitħa u jsostni li fiż-żmien li saru x-xogħlijiet oriġinali saru biss kostruzzjonijiet sa dan il-livell. Għalkemm wieħed bil-fors jara ċertu raġunar f'dan il-ħsieb, dik il-Qorti ma tħossx li dan jirriżulta suffiċjentement ċar li ġie eskluż bini fil-livell ta' l-ewwel sular. Il-kliem użat fil-ftehim ma jeskludix kostruzzjonijiet fl-ewwel sular. Meta jkun hemm vendità tinbigħ l-art però dan jinkludi l-arja ta' fuqha. Għalhekk hu utili li wieħed jeżamina l-ġurisprudenza fuq każi simili kif ser jissemma hawn taħt;

2. **Alterazzjonijiet Strutturali** permessi mil-Liġi. L-artikolu rilevanti hu l-artikolu 1653(1) li jgħid "il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil (fit-*text* Ingliż – "*alteration*") fil-ħaġa mibnija mingħajr il-kunsens ta' Sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens". Dan l-artikolu li fl-Ordinanza VII ta' l-1868 kien l-artikolu 1317, kien

ibbażat fuq il-Kodiċi tar-Repubblika tat-Tiċino artikolu 834 u skond in-Nota ta' Sir Adrian Dingli ġie bbażat fuq l-insenjament tat-*Troplong (Diritto Civili – Permuta e locazione – pro 351 et);*

Mid-dipost ta' l-imsemmi artikolu jidher, *"prima facie"*, illi l-kerrej matul il-lokazzjoni, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-fond lilu mikri mingħajr il-kunsens tas-sid. Però hi ġurisprudenza paċifika tal-Qrati tagħna li bbażaw ruħhom fuq awturi kontinentali eminenti (ara f'dan ir-rigward):

Baudry Lacantinerie – Della Locazione – Vol. I – 399; Pacifici Mazzoni – Della Locazione – 1116; Laurent – Diritto Civile – XXV – 253; Duranton – Lib III – VII – 97; Ricci – Diritto Civile III – III;

li l-kerrej jista' jaħgmel tibdil fil-fond lilu mikri għalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(i) ikun parzjali u mhux ta' importanza kbira;

(ii) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(iii) ma jippreġudikax id-drittijiet tas-Sid;

(iv) ikun utili jew neċessarju għall-godiment tal-fond;

(v) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiġi b'faċilità eliminat u l-fond ikun jista' jiġi ripristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel. (ara f'dan ir-rigward:

XXV.1.206: Rutter Giappone *vs* Strickland (App.

21-6-1922); XXIX.II.681: Cachia Zammit Randon *vs* Mifsud Bonnici (PA 17-10-1935); XXXVII.1.156: Angelo Grech *vs* Giuseppe Gauci (App. 1-5-1953); XL.1.76: Galea *vs* Grech (App. 7-4-1961); XLIX.1.270: Stilon de Piro *vs* Falzon (App. 5-3-1965); George Cachia *vs* Manduca (App. 26-7-1971); Magro *vs* Mizzi (App. 22.1.1971); M. Scerri *vs* D. Mifsud (App. 6-4-1973); Formosa *vs* Farrugia (App. Għawdex 25-2-1979); Agnes Borg *et vs* Gino Tabone (App. Ċivili Inferjuri 11-3-1986);

Kif sewwa qalet il-Qorti fl-aħħar sentenza msemmija: "Huwa evidenti li ma jistax jiġi stabbilit *'a priori'* u b'mod ġenerali x'inhuwa t-tibdil li l-kerrej jista' jagħmel billi dan jiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ". Issa żgur li l-alterazzjonijiet li saru huma parzjali u ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond *'de quo'*. Is-sid jallega li qegħdin jippreġudikawlu d-drittijiet tiegħu, però dan irid ikun riferibbli għall-post *'de quo'* u mhux għar-raġunijiet esterjuri għax altrimenti kull sid li jagħmel azzjoni ta' din in-natura jinkwadra fit-tielet kundizzjoni minħabba li kull sid ikun jixtieq il-fond lura jew biex jużah fl-istat li jkun jew billi jimmodifikah u jinnegozjah. Ċertament il-modifiki huma utili għall-konvenut;

3. **Kunsens tas-sid:** Il-konvenut inoltre jallega l-kunsens impliċitu tas-sid attur u konsegwenti rikonoxximent tiegħu għall-kostruzzjoni tal-kmamar fil-fond *'de quo'*. L-aħħar kostruzzjoni li saret, kienet xi seba' snin ilu waqt li l-attur dam jirċievi l-kera sa l-1982 u għalhekk għaddew xi tliet snin bis-sid jirċievi l-kera xorta waħda. Issa s-sid imur kuljum fil-fond kontigwu apparti milli joqgħod xi tlettax-il dar 'il bogħod. Apparti mix-xiehda tal-konvenut u kjamata fil-kawża, din il-Qorti ssibha inverosimili li l-attur ma kienx jaf b'dawn il-kostruzzjonijiet u dan għamel xi tliet snin ma jafx bihom;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur ippreżentata fis-16 ta' Ottubru, 1986;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess attur ippreżentata fil-21 ta' Ottubru, 1986 li biha għar-raġunijiet hemm sottomessi talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza mogħtija fit-13 ta' Ottubru, 1986, mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati fil-kawża fl-ismijiet "Joseph Busuttil *vs* Gio Maria Frendo *et*" Avviż Nru. 140/84 FS billi jiġu milqugħa t-talbiet tiegħu u miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati;

Rat ir-risposta ta' l-imsemmija Gio Maria Frendo u Agatha Frendo ppreżentata fit-30 ta' Ottubru, 1986;

Rat l-atti l-oħra kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

It-talba ta' l-attur appellant għall-iżgumbrament tal-kontroparti mill-fond imsemmi fl-avviż hija bbażata fuq l-allegazzjoni tiegħu li kien hemm kontravenzjoni da parti tal-kontroparti ta' kondizzjoni espressa fl-iskrittura ta' lokazzjoni ta' l-10 ta' Jannar, 1974 (*fol.* 6 u 7). *Infatti* l-attur appellant qiegħed jippretendi li meta l-inkwilini, ċjoè l-konvenut u l-kjamata fil-kawża, bnew fl-ewwel sular kmamar oħra fuq il-kmamar li kien ġà bnew fil-bitħa, huma marru kontra l-paragrafu (a) ta' l-imsemmija skrittura privata. L-ewwel Qorti ma laqgħetx din il-pretensjoni u issa l-attur qiegħed jappella mid-deċiżjoni tagħha;

L-imsemmi paragrafu (a) ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni jgħid li "s-sid qiegħed jagħti l-permess lill-inkwilini li jibnu fil-bitħa tal-fond kamra tal-baju, loġġa u xi kmamar jew xi ħitan oħra li jiġu bżonnu a spejjeż tagħhom''. L-ewwel Qorti, meta interpretat dan il-paragrafu, waslet għall-konklużjoni illi bl-imsemmi paragrafu ngħata mis-sid, ċjoè mill-attur appellant, permess ta' natura ġenerali;

Din il-Qorti, bir-rispett kollu għall-ewwel Qorti, ma taqbilx ma' l-imsemmija konklużjoni. Il-kliem "fil-bitħa" li jinsabu fl-imsemmi paragrafu jikkwalifikaw dak kollox li seta' jinbena skond it-termini ta' l-istess paragrafu, ċjoè l-kamra tal-banju, il-loġġa, xi kmamar u xi ħitan oħra. Il-permess li kien qed jingħata mill-attur appellant, kien qed jingħata għall-kostruzzjonijiet hemm imsemmija li kellhom isiru fil-bitħa u ċertament ma jistax jingħad li tkun qed tibni f'bitħa ta' fond xi kmamar jew xi ħitan jekk tibni fl-ewwel sular. Għalhekk il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-attur appellant u tikkonkludi li ma jistax jingħad li bl-iskrittura hu ta l-kunsens tiegħu lill-inkwilini li jibnu kmamar fl-ewwel sular;

Għalhekk għandu jiġi eżaminat jekk, indipendentement minn kunsens espliċitu għal daqshekk, il-konvenut u l-kjamata fil-kawża setgħux għamlu dak li għamlu fl-ewwel sular. Il-kerrej, skond il-liġi (artikolu 1653, Kodiċi Ċivili, Ediz. Riv. 1942) ma jistax waqt il-kiri jagħmel tibdil fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sid. Din id-disposizzjoni tal-liġi ġiet kemm-il darba interpretata mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li l-inkwilin jista', avolja ma jottjenix il-kunsens tas-sid, jagħmel alterazzjonijiet purchè li:

(1) jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira;

(2) ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(3) ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetà speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrika;

(4) jistgħu jiġu rimessi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni; u

(5) ikunu neċessarji u utili għall-godiment tal-fond (ara sentenzi ċċitati mill-ewwel Qorti, b'mod speċjali, Prim'Awla, Qorti Ċivili, Cachia Zammit Randon *noe et vs* Mifsud Bonnici *noe et"*, 17 ta' Ottubru, 1935, Kollez. Deċ. Vol. XXIX.II.681);

L-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-imsemmija kondizzjonijiet stabbiliti mill-ġurisprudenza ġew sodisfatti fil-każ preżenti u din il-Qorti, wara li eżaminat il-provi, ma tara l-ebda raġuni l-għala għandha tiddipartixxi mill-konklużjoni raġġunta mill-ewwel Qorti li anke kienet żammet aċċess fil-fond *de quo;*

Isegwi għalhekk li indipendentement minn kwalunkwe kunsens għall-imsemmija xogħlijiet ta' bini fl-ewwel sular, il-konvenut u l-kjamata fil-kawża setgħu, skond l-imsemmija ġurisprudenza, jagħmlu dak li għamlu;

Għandu jingħad li l-każ kien ikun differenti kieku kien hemm id-divjet espress da parti ta' l-attur appellant li jsiru l-imsemmija xogħlijiet għaliex f'dak il-każ ma kinitx tkun applikabbli l-imsemmija ġurisprudenza (Kollez. Deċ. XLIX.I.270). Iżda l-Qorti, wara li rriflettiet fit-tul, tirritjeni li l-imsemmi paragrafu ma vvjetax espressament li jsiru l-imsemmija xogħlijiet fl-ewwel sular imma illimita ruħu biex jgħid

li s-sid kien qed jagħti l-kunsens tiegħu biex isiru ċerti xogħlijiet speċifikanti fl-imsemmi paragrafu (a) ta' l-iskrittura. Kwindi hija applikabbli f'dan il-każ l-imsemmija ġurisprudenza;

In vista tal-konklużjoni fuq raġġunta l-Qorti ma tarax il-ħtieġa għall-finijiet ta' din il-kawża li teżamina l-kwistjoni jekk in segwitu għall-imsemmija xogħlijiet fl-ewwel sular kienx hemm jew le l-akkwiexxenza ta' l-attur appellant;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-attur appellant.