25 ta' Frar, 1965

Imħallef:

Onor. Dr. A. Gauci Maistre LL.D.

Rosario Briffa

versus

Geraldo Debono

Lokazzjoni — Deċiżjoni tal-Bord tal-Kera — Benefikati li jkabbru l-Valur Lokatizzju — Kondizzjonijiet tal-Kera — Bejt — Alterazzjonijiet Strutturali mingħajr Permess — Liġi Sanitarja.

Meta jiġi fissat il-kera xieraq skond kif tiddisponi l-Ordinanza XVI tal-1944, dan il-kera jiġi stabbilit definittivament u ma jistax jitbiddel mingħajr permess tal-Bord tal-Kera, u fil-każi biss permessi mill-liġi, bħal per eżempju, meta jsiru benefikati wara l-fissazzjoni tal-kera xieraq u li kwindi jistgħu jawmentaw il-valur lokatizzju tal-fond.

Ma jistgħux jiġu impostati kondizzjonijiet tal-kera aktar onerużi minn dawk li bihom dar kienet mibnija qabel l-1 ta' April, 1939, jew mill-kondizzjonijiet tas-soltu mingħajr il-permess tal-Bord tal-Kera.

F'nuqqas ta' esklużjoni espressa fil-ftehim tal-kirja il-lokazzjoni tikkomprendi l-bejt tal-fond anki jekk ma jkunx hemm aċċess regolari għalih.

Il-Qorti, rat id-deċiżjoni tagħha tal-21 ta' April, 1961 (fol: 88) fejn huma rikapitolati t-talbiet ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u fejn ġie dikjarat illi l-firma "Gelardo Debono" u "Giuseppa Debono" fl-iskrittura fol: 5 tal-proċess inkitbu minn Giuseppa Debono, mart il-konvenut, u ġie ordnat li titkompla t-trattazzjoni tal-kawża;

Semgħet ix-xhieda prodotti;

Rat il-verbal tat-23 ta' Ottubru, 1961, li bih il-partijiet iddikjaraw li jaqblu illi indipendentement mill-validità ta' l-iskrittura fol:5 tal-proċess teżisti bejn il-partijiet lokazzjoni u għalhekk il-kwistjoni hija limitata għall-kondizzjonijiet ta' dina l-lokazzjoni (fol:97);

Rat id-digriet tagħha tat-tnax (12) ta' Diċembru, 1963 (fol: 149) li bih l-A.I.C. Carmelo Fenech ġie nominat perit biex ifittex u jirrelata jekk llum fil-fond hemmx xi ħaġa magħmula mill-konvenut li tirrendih in kontravvenzjoni tal-liġi sanitarja jew ta' xi liġi oħra, u, f'każ affermattiv jindika x'għandu jsir biex il-fond ikun skond il-liġi, u jirrelata wkoll jekk flok dak li llum jista' jirrendi l-fond kontra l-liġi u magħmul mill-konvenut, kienx hemm xi ħaġ'oħra, u jekk din kenitx ukoll kontra l-liġi u f'liema sens (fol: 149);

Rat ir-relazzjoni tal-A.I.C. Carmelo Fenech maħlufa fl-10 ta' Lulju, 1964 (fol: 163);

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Tikkunsidra dwar l-ewwel talba, ċjoè, id-dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandux dritt li jagħmel użu mill-bejt tal-fond in kwistjoni mingħajr il-permess ta' l-attur, liema permess ġie lilu negat b'ittra uffiċjali tat-25 ta' Settembru, 1959, illi l-konvenut fl-aħħar eċċezzjoni tiegħu a fol: 18 eċċepixxa illi dina

l-kondizzjoni li l-attur jippretendi li impona lill-konvenut meta krielu l-fond mhijiex vinkolanti għaliex mhijiex approvata mill-Bord li jirregola l-kera, Art 4 (b) (i) Ord. XVI tal-1944. Mill-provi rriżulta illi l-fond de quo kien ġie rekwiżizzjonat fit-tnax (12) ta' Ġunju, 1943 mill-Housing Department u allokat lill-konvenut fil-11 ta' Marzu, 1946: in sekwitu għall-proċeduri taħt il-Housing Act l-attur irrikonoxxa lill-konvenut bħala inkwilin u fl-intervall bejn li l-konvenut kien daħal fil-post u meta ġie rikonoxxut bħala inkwilin, il-Housing Commissioner kien applika quddiem il-Bord li jirregola l-kera għall-fissazzjoni tal-kera xieraq taħt l-Ordinanza XVI tal-1944, u l-Bord b'deċiżjoni tal-5 ta' Ottubru, 1948, iffissa l-kera xieraq għal seba' liri fis-sena bis-soliti kondizzjonijiet li jimponi l-Bord fil-formoli stampati tiegħu, ċjoè, manutenzjoni ordinarja interna akkarigu ta' l-inkwilin. Il-Qorti vverifikat dana mill-oriġinal billi fil-file tal-Housing Department jinsab, a fol: 61, in-notament tad-data tad-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-kera u l-ammont tal-kera fissat, imma m'hemmx kopja tad-deċiżjoni. Il-kondizzjoni li l-attur jippretendi li npona lill-konvenut saret fit-2 ta' April, 1949, iġifieri meta huwa rrikonoxxa lill-konvenut bħala inkwilin. Ta' min josserva illi l-attur impona wkoll skond dik il-iskrittura l-patt li ma jindaħal f'ebda spejjeż anki jekk ordnati mill-Awtorità Sanitarja.

Tikkunsidra illi meta jiġi ffissat il-kera xieraq skond kif tiddisponi l-Ord. XVI tal-1944 dan il-kera jiġi stabilit definittivament u ma jistax jitbiddel mingħajr permess tal-Bord u fil-każi biss permessi mill-liġi, bħal, per eżempju, meta jsiru benefikati wara l-fissazzjoni tal-kera xieraq u li kwindi jistgħu jawmentaw ir-rental value tal-fond. U billi l-kondizzjonijiet li jistgħu jiġu stipulati fl-okkażjoni tal-lokazzjoni jistgħu ikollhom effett ukoll fuq il-kera u billi l-liġi hija ntiża biex traż-żan il-kera, l-imsemmija Ordinanza ma tridx li jiġu mposti kondizzjonijiet iktar onerużi minn dawk li bihom dar kienet mibnija qabel l-1 ta' April, 1939, jew mill-kondizzjonijiet tas-

soltu, salvo dejjem dak li jirrgola l-Bord.

Issa skond il-ġurisprudenza tagħna, fin-nuqqas ta' esklużjoni espressa fil-ftehim tal-kirja, il-lokazzjoni tikkomprendi l-bejt tal-fond anki jekk ma jkunx hemm aċċess regolari għalih. (App. Kollez. Vol. XXXVII, i, 561) u kwindi meta l-Bord tal-Kera ffissa l-fair rent għal seba' liri (£7) fis-sena mingħajr ma mpona ebda kondizzjoni dwar l-użu tal-bejt, jiġi li l-użu tal-bejt ma ġiex eskluż, u konsegwentement wieħed *jista' wkoll jaħseb li kieku kien hemm l-esklużjoni tal-użu* tal-bejt, il-kera kien jiġi regolat mod ieħor. Għalhekk a parti jekk dina l-kondizzjoni kenitx imposta mill-attur qabel l-1 ta' April, 1939, fil-lokazzjoni tal-fond de quo u jekk hijiex kondizzjoni li solitu tiġi mposta, jibqa' dejjem li l-attur, meta kera lill-konvenut, biddel il-kondizzjonijiet tal-kirja mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Kera, ħaġa li ma setax jagħmel, bħal ma setax jimponi li l-ispejjeż ikunu kollha a karigu tal-konvenut kompriżi dawk imposti mill-awtorità sanitarja. Ta' min josserva wkoll illi skond il-paragrafu 6 tal-artikolu 8 tal-Att Nru. 11 tal-1949 (Housing Act) meta bħal każ preżenti, is-sid ikun ġie kostrett jirrikonoxxi l-persuna li tkun tinsab fil-post in virtù ta' requisition order, jitqies li jkun sar kuntratt ta' lokazzjoni taħt il-kondizzjonijiet soliti li jistabbilixxi l-Bord tal-Kera u għal żmien tlitt xhur. Għalhekk, meta l-konvenut ġie rikonoxxut mill-atur kien hemm operativa s-sentenza tal-Bord tal-Kera tal-5 ta' Ottubru, 1958, u l-attur ma setax jitbiegħed minnha. Huwa magħruf illi kwalunkwe ftehim mhux sanzjonat mill-Bord huwa null. Għalhekk dina l-kondizzjoni li jippretendi l-attur li ġiet imposta dwar l-użu tal-bejt ma kenitx valida u kwindi l-attur biex jinsisti fuqha jrid qabel ikollu l-permess tal-Bord. Ma jistax jiġi eskluż li l-Bord jara r-raġjonevolezza tal-pretenzjoni ta' l-attur u li anki jista' jissanzjona d-diviet mingħajr ma jnaqqas il-kera ffissat, imma jibqa' dejjem illi dina l-kondizzjoni mhijiex inkluża fost il-pattijiet tal-*msemmija deċiżjoni* u *li fil-fatt tirrestrinġi l-kumditajiet loka-*

ti lill-konvenut;

Tikkunsidra fuq it-tieni talba biex il-konvenut ikun ikkundannat inehhi l-kamra li bena fil-bitha tal-fond de quo u tibdil iehor minghajr il-kunsens ta' l-attur, illi mill-perizja ordnata mill-Qorti rrizulta illi l-kwistjoni bejn il-partijiet tirrigwarda biss il-kostruzzjoni ta' l-ambjent li jigi immedjatament wara l-logga ta' l-istess fond u mill-perit immarkat fuq il-pjant a fol: 167 bl-ittri A, B, C, D. Il-fond de quo jikkonsisti f'kamra b'bieb u tieqa ghat-triq, f'kamra ohra warajha, f'logga wara din l-ahhar kamra u fl-ambjent in kwistjoni li minnu tidhol f'W.C. li jinsab fuq il-lemin tal-logga u f'bitha wara. Il-konvenut jammetti li dana l-ambjent sar minnu, però jsostni illi meta dahal huwa fil-post l-art okkupata minn dana l-ambjent kienet ukoll imsaqfa bil-landi fuq serratizzi u huwa ghamel alterazzjonijiet fis-sens li ghamel saqaf bis-siment, ghamel filata bricks u pogga fuqhom is-serratizzi li servew bhala frame biex jaghlqu l-ambjent bil-hgieg. Skont ir-relazzjoni peritali jidher li huwa ezatt dak li ddikjarat l-konvenut, ċjoè, li l-art okkupata mill-ambjent in kwistjoni kienet qabel ma dahal fil-post il-konvenut ukoll imsaqfa, sia ghaliex ghadu jidher il-post fejn kien imwahhal vertikalment serratizz li kien iservi ta' support ghas-saqaf bil-landi, sia ghaliex il-paviment li huwa miksi bis-siment ta' kulur ahmar skur ghadu kif kien qabel, ċjoè, differenti sewwa minn dak tal-logga u tal-bitha li qeghdin f'kull naha tieghu. Dan l-ambjent kif irrelata l-perit huwa kontra l-ligi sanitarja ghaliex inaqqas id-dawl tal-kamra li tigi qabel il-logga u ma jhallix dawl u arja diretta lill-logga u lid-W.C. skond kif trid il-ligi sanitarja. Biex il-post jikkonforma mal-ligi sanitarja dan l-ambjent irid jigi mnehhi u ripristinat f'parti mill-bitha kif kien originarjament; is-saqaf bil-landi li kien hemm meta dahal il-konvenut kien similment kontra l-ligi sanitarja.

Il-Qorti fuq il-provi prodotti mhijiex sodisfatta li dan ix-

xogħol sar mingħajr permess tas-sid.

OMISSIS;

Jidher li wara li l-attur ta' l-permess lill-konvenut reġa' bdielu u pprova jerġa' lura u beda jaqla l-kwistjoni tal-permess, ħaġa li missu kien jaf mill-ewwel li l-awtorità sanitarja ma kenitx sejra tagħti.

Fit-trattazzjoni orali d-difensur tal-konvenut irrileva illi skond il-ġurisprudenza prevalenti ġie rikonoxxut lill-inkwilin id-dritt li jagħmel alterazzjonijiet anke strutturali matul il-lokazzjoni salvo l-obbligu tiegħu li jerġa' jagħmel kollox kif kien fit-terminu tal-lokazzjoni, u għal dan, id-difensur ta' l-attur irrisponda illi din il-ġurisprudenza żgur li ma tapplikax għall-każ meta tkun saret xi ħaġa kontra l-liġi kif huwa l-każ preżenti. Imma hawn ta' min jirrileva illi l-kawsali hija li saru xogħlijiet mingħajr il-permess tas-sid u mhux għaliex saru kontra l-liġi: kwindi l-osservazzjoni tiegħu ma tapplikax għall-każ, salvo kwalunkwe dritt ieħor lilu spettanti si et quatenus.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi billi tiċħad it-talba ta' l-attur: l-ispejjeż ta' l-ewwel deċiżjoni ta' dina l-Qorti tal-21 ta' April, 1961, flimkien ma dawk tal-perizja kalligrafika tant prinċipali kemm aċċessorji jitħallsu mill-konvenut, il-kumplament jibqgħu bla taxxa.