5 ta' Marzu, 1965.

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., LL.D., B.A., President.
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Maria Stilon Depiro

versus

Giuseppa armla bin Salvatore Falzon, et.

Art. 1653 Kodiċi Ċivili — Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Modifikazzjonijiet u Benefikati fil-Fond.

Il-prinċipju enunċjat fl-Artikolu 1653 (1) tal-Kodiċi Ċivili m'għandux jiġi ntiż fis-sens li l-konduttur ma jista jagħmel l-ebda modifikazzjoni fil-fond, lanqas meta tkun neċessarja jew utili biex ikun jista jgawdi l-fond, u dan għaliex ġa la darba huwa għandu d-dritt juża u jgawdi l-fond għandu jkollu l-fakolta li jadottah għal konvenjenzi u għal bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoġġieh fl-istat li kien jekk ikun irid hekk il-lokatur.

Biex wieħed jara x'modifikazzjonijiet huma leġittimi jew le għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.

Pero il-konduttur ma jkunx jista jagħmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvjetahomlu.

Is-sullokazzjoni ma teżonerax lill-inkwilin mill-obbligazzjonijiet tiegħu lejn il-lokatur, u lanqas iċ-ċessjoni sakemm sid il-kera ma jkunx espressament ħeles lill-inkwilin mill-obbligazzjoni-

jiet tiegħu jew espressament għaraf lis-subinkwilin minflok l-inkwilin.

Il-Qorti,

Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-"Board" li Jirregola l-Kera biex tieħu lura l-fond kommerċjali 21, Tower Road, Sliema, mikri lill-intimati, billi dawna kisru l-patti tal-lokazzjoni billi għamlu fil-fond alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tagħha;

Rat ir-risposta ta' l-intimati;

Rat id-digriet tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru, 1964, li bih ġiet respinta t-talba tal-intimati għall-kjamata in kawża tas-subinkwilini tal-fond;

Rat is-sentenza mogħtija mill-"Board" fuq imsemmi fid-19 ta' Novemberu 1964, li biha t-talba ġiet milqugħa, bl-ispejjeż u ġie mogħti lill-intimati ż-żmien ta' erbgħin ġurnata biex jiżgombraw il-fond — wara li dak il-"Board" ikkunsidra:

Illi l-fatti a bażi ta' din il-kawża ma humiex in kwistjoni. Ir-rikorrenti permezz tal-iskrittura esibita, illokat lil Salvatore Falzon, awtur tal-intimati, il-fond in kwistjoni, u fil-patt numru 9 ġie stipulat illi "il-miljoramenti li jagħmel l-inkwilin jaderixxu għall-fond mingħajr dritt għall-kumpens fi kwalunkwe każ".

L-inkwilin ma jistax jagħmel alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sid, u taħt id-direzzjoni tal-perit tagħha. Fl-istess kuntratt ġiet mogħtija l-fakolta lill-inkwilin li jissulloka għal darba biss dan il-fond, fakolta li huwa eserċita, billi l-fond jinsab attwalment sullo-

kat lill-"Wanderers Football Club." Fis-sajf li ħareġ il-barman li għandu l-bottegin tal-Club, bena kamra fil-bitħa ta' dan il-fond li kkomunika ma' kamra oħra, u b'hekk irrestringa l-area tal-bitħa. Biex sar dan ix-xogħol ma ġie ottenut ebda permess tar-rikorrenti, anzi jirriżulta illi meta żmien qabel dan il-barman kien talab il-permess biex jagħmel hekk lil waħda mill-intimati u dina kienet avżatu illi r-rikorrenti ma kienetx tagħtu l-permess li jagħmel dana;

Illi mill-fatt li fil-kondizzjoni sottoeżami hemm stipulat illi "il-miljoramenti li jagħmel l-inkwilin jaderixxu għall-fond mingħajr dritt ta' kumpens fi kwalunkwe każ" l-intimati ssottomettew illi għandha ssir distinzjoni bejn "benefikati", "alterazzjonijiet strutturali", fis-sens li dina l-klawsola tagħti l-fakolta lill-inkwilin li jagħmel alterazzjonijiet li jkunu miljoramenti mingħajr ma jottieni dak il-permess, għax diversament din il-klawsola kienet tkun inutili. Din id-distinzjoni, fl-opinjoni tal-Bord ma hix aċċettabili, u dina l-klawsola kienet anzi neċessarja preċisament in vista tad-diviet li jsiru alterazzjonijiet mingħajr l-kunsens tas-sid. Infatti l-art. 1653 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi l-inkwilin ma għandux id-dritt jirrepeti mingħand il-lokatur il-valur tal-miljoramenti magħmula mingħajr il-kunsens tiegħu. Kwindi, għal dawk l-alterazzjonijiet li jikkostitwixxu miljoramenti u li r-rikorrenti talvolta tkun awtorizzat, skond ir-regoli komuni l-inkwilin kien ikollu d-dritt għall-ispejjeż *minnu erogati sal-limiti tal-awment tal-valur tal-fond arrekat* bil-miljoramenti; u għalhekk dik il-klawsola kienet neċessarja appuntu biex tistabilixxi illi għal dawk il-miljoramenti magħmula bil-permess tas-sid l-inkwilin ma jkollu ebda dritt ta' kumpens, u anqas li jkun jista joħodhom billi jirrimetti l-fond fl-istat ta' qabel, kif jista jkollu skond il-kapovers tal-istess artikolu.

Illi ma jistax ikun hemm dubbju illi x-xogħol li sar fil-

fond jikkostitwixxi alterazzjoni strutturali, u ma hix aċċettabili t-tesi tal-intimati illi l-kelma alterazzjoni strutturali għandha tiġi ristretta għall-kampjamenti fil-bini (structures) eżistenti u ma tikkomprendix anke li jsir bini ġdid, għaliex il-fatt li minn bitħa ssir kamra jbiddel l-istruttura tal-oġġett lokat. Anqas huwa utili li wieħed jara jekk dawn l-alterazzjonijiet humiex vantaġġusi jew le, għax kif anke esprimiet ruħha l-Qorti tal-Appell in re "Cassar vs. Pace Axiak" (11.8.56) "l-inkwilin mingħajr il-kunsens tas-sid ma jistax jagħmel ebda alterazzjoni anke jekk tkun vantaġġusa." Għalhekk "multo magis" meta dan ikun vietat espressament fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

Illi anqas huwa rilevanti l-fatt illi l-alterazzjonijiet saru mis-subinkwilin u mhux mill-intimati, għax dawna huma responsabbli di fronti għar-rikorrenti għall-fatti tas-subinkwilini tagħhom.

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimati li bih talbu illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u li tiġi miċħuda t-talba *tar-rikorrenti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra* tagħha;

Rat ir-risposta tal-appellat "nomine" li ssottometta illi dik is-sentenza hija ġusta u jistħoqqila li tiġi konfermata, bl-ispejjeż;

Rat l-attijiet kollha tal-kawża;

Semgħat lid-difensuri tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

L-appellanti, fir-rikors u fit-trattazzjoni orali tal-appell, svolġew iċ-ċensuri tagħhom kontra s-sentenza tal-"Board"

fuq riferita — il rriteniet li huma għamlu fil-fond alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tal-appellata u b'hekk naqqsu jesegwixxu l-kondizzjonijiet tal-kiri — f'erba motivi, jiġifieri:

a) Il-għaliex ix-xogħolijiet li saru fil-fond ma jammontawx għal dawk l-alterazzjonijiet strutturali li skond il-paragrafu 9 ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni l-inkwilin ma setax jagħmel mingħajr il-konsens bil-miktub tas-sid u taħt id-direzzjoni tal-perit ta' l-istess sid;

b) il-għaliex, avut rigward għall-użu li għalih il-fond ġie lokat — biex jiġi adibit għal "club" — il-modifikazzjonijiet li saru għandhom jiġu konsiderati leġittimi billi neċessarji ħalli jitkabbar il-"bar" tal-każin;

c) il-għaliex dawk il-modifikazzjonijiet huma ta' entita żgħira;

d) il-għaliex ma sarux minnhom imma mis-subinkwilin u ad insaputa tagħhom.

Fuq l-ewwel motiv. — Il-fatti li taw lok għal kawża qegħdin sewwa riassunti fis-sentenza li minnha hemm appell u ma hemmx bżonn li jiġu ripetuti. L-appellanti jippretendu li x-xogħolijiet li saru fil-fond konsistenti f'bini ta' kamra fil-bitħa tiegħu li ġiet komunikata ma' kamra oħra ġja esistenti, m'għandhomx jiġu konsiderati bħala alterazzjonijiet strutturali imma bħala żieda ma' l-istruttura li ġja kien hemm, u kwindi miljorament li seta jiġi apportat għall-istess fond billi fl-imsemmi patt 9 ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni, fejn hemm id-diviet ta' "alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-konsens bil-miktub tas-sid u taħt id-direzzjoni tal-perit tagħha", jgħid, qabel, illi l-miljoramenti li jagħmel l-inkwilin jaderixxu għall-fond mingħajr dritt għall-kompens

f'kwalunkwe każ. Dana għandu juri—jgħidu l-appellanti—illi l-kontraenti għamlu distinzjoni bejn miljoramenti u alterazzjonijiet strutturali u li riedu illi l-konsens bil-miktub tas sid ikun rikjest biss għall-alterazzjonijiet strutturali u mhux għal miljorji li setgħu liberament isiru bil-konsegwenza pero li l-konduttur li jkun għamilhom ma jkollux dritt li jiġi rikompensat għalihom. Kieku ma kienx hekk; kieku l-inkwilin ma kellux id-dritt li japporta miljoramenti — jgħidu l-appellanti — kienet tkun inutili l-istipulazzjoni illi l-inkwilin ma jkollux dritt, f'kwalunkwe każ, għal kompens għal miljoramenti.

Dana l-ewwel motiv ma jisħoqqlux li jiġi milqugħ. Osservat sewwa a propositu s-sentenza appellata illi l-argoment tal-appellanti ma jistax jiġi sostnut billi d-distinzzjoni minnhom magħmula hija għal kollox arbitrarja u mingħajr fondament hu l-argoment li minn dik id-distinzjoni huma ħolqu fis-sens illi kien ikun inutili l-patt li għal miljoramenti li l-konduttur ikun għamel ma jkollux dritt għal kompens terminata l-lokazzjoni; inveru, kif sewwa osserva il-"Board" dik il-klawsola kienet neċessarja billi s-sid seta jagħti l-permess għal xi alterazzjonijiet konsistenti f'miljoramenti u allura mingħajr dak il-patt l-inkwilin skond il-liġi ma kienx ikun obbligat jħallihom fil-post mingħajr ma jirċievi kompens għalihom billi fl-ewwel paragrafu ta' l-artikolu 1653 tal-Kodiċi Ċivili jingħad illi l-konduttur li jagħmel miljoramenti mingħajr il-konsens tas-sid m'għandux dritt jitlob il-ħlas lura tal-valur tagħhom u kwindi "a contrario senso" jekk ikun għamel il-miljoramenti bil-konsens tas-sid ikollu d-dritt jitlob il-ħlas lura tal-valur tagħhom li l-liġi ma tgħidx kemm huma u b'liema kriterju għandu jiġi likwidat; iżda skond il-prinċipju prevalentement segwit mill-ġurisprudenza tagħna — fejn, pero, hemm pronunċjamenti li segwew diversi teoriji — il-lokatorju għandu d-dritt għas-somma li hi lanqas bejn in-nefqa (li tista wkoll tiġi kalkola-

ta fuq il-valur tal-miljoramenti fiż-żmien tar-restituzzjoni) u l-miljorat, salva dejjem il-fakolta tal-Qorti li tadotta temperament ekwitativ bażat fuq iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ (Collez. XXIX, p. II, paġ. 501 u XXXVIII, III, 683).

Fuq it-tieni motiv. — L-appellanti jippretendu illi nonostante d-diviet fuq riferit il-modifikazzjoni li ġiet apportata għall-fond setgħat liberament issir għaliex il-fond ġie lokat biex jiġi wżat bħala każin u l-alterazzjoni li saret kienet intiża biex twessa l-"bar" tal-każin u kwindi biex il-ħaġa lokata tiġi adattata għall-użu li minnha leġġittimament seta jsir.

Huwa veru li skond il-ġurisprudenza tagħna, bażata fuq id-dottrina u l-ġurisprudenza taljana u franċiża dwar il-kwistjoni tal-innovazzjonijiet fil-fond lokat, bażati dawna fuq artikoli ta' liġi sostanzjalment bħal tagħna, il-prinċipju enunċjat fl-artikolu 1653 (1) tal-Kodiċi Ċivili fis-sens li "Il-kerrej, ma tul il-kiri, ma jista jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-konsens tas-sid" m'għandux jiġi intiż fis-sens li l-konduttur ma jista jagħmel l-ebda modifikazzjoni fil-fond, lanqas meta tkun neċessarja jew utili biex ikun jista jgawdi l-fond, u dan għaliex ġa la darba huwa għandu d-dritt juża u jgawdi l-fond għandu jkollu l-fakolta li jadottah għal konvenjenzi u għall-bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoġġih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk il-lokatur; u biex wieħed jara x'modifikazzjonijiet huma leġittimi jew le għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u, speċjalment, għall-professjoni, arti jew mestier tal-konduttur; għall-użu li għalih ikun ġie mikri l-fond; għall-konsens espress jew taċitu tal-lokatur, u anke għall-epoka li fiha jkunu saru l-modifikazzjonijiet billi, kif kiteb Pacifici Mazzoni, ċitat fis-sentenza ta' din il-Qorti riportata fil-Vol. XXV, parte 1, pag. 2, tal-kollezzjoni: "Il-progresso nelle sue infinite forme puo esigere che si giudi-

chi oggi o domani modificazione legittima quella che ieri appariva illegittima."

Hu ċert, pero — hekk jirritieni l-maġġur parti tal-awturi — illi l-modifikazzjonijiet li l-inkwilin, skond dak li jingħad, hu fakoltizzat jagħmel huma biss dawk li jkunu jistgħu jiġu konsidrati ta' importanza żgħira biex ibiddlu l-fisionomia tal-fond lokat u jkunu fl-istess ħin faċilment riparabili meta tispiċċa l-lokazzjoni u Baudry-Lacantinerie jżid li jkunu jistgħu jiġu konsiderati abitwali (Della locaz. Vol. I, 440).

Inoltri, lanqas dawn il-modifikazzjonijiet il-konduttur ma jkun jista jagħmel jekk il-kontratt tal-lokazzjoni jivvietahomlu kif fil-fatt ġew vietati fil-kontratt bejn il-kontendenti relativ għal lokazzjoni tal-fond fil-kwistjoni in forza ta' l-imsemmija klawsola 9;

Fil-każ preżenti lanqas ma jista jingħad li nonostante d-diviet kontenut f'dik il-klawsola jista jagħmilhom għaliex dik il-klawsola ma tagħmilx ħlief tipproduċi t-termini talliġi billi mhux hekk, għaliex dik il-klawsola tesiġi l-konsens bil-miktub u li l-alterazzjoni li għaliha jkun ġie mogħti dak il-permess isir taħt id-direzzjoni ta' perit magħżul mis-sid.

Fuq it-tielet motiv. — Ċertament l-appellanti ma eċċepewx l-importanza żgħira tax-xogħolijiet li saru kontra l-applikazzjoni tal-patt kommissorju taċitu l-għaliex hawn m'aħniex f'tema ta' risoluzjoni ta' kontratt; inveru d-domanda mhix għar-risoluzzjoni tal-kontratt tal-lokazzjoni minħabba n-nuqqas ta' soddisfaċement ta' l-obbligazzjoni tal-parti l-oħra, imma hija inveċi intiża biex timpedixxi t-tiġdid tal-lokazzjoni — magħluq iż-żmien — għal waħda mir-raġunijiet li fir-rikorrenza tagħhom il-liġi li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini tippermetti lis-sid jirrifjuta li jġed-

ded il-lokazzjoni u, bil-permess tal-"Board" mwaqqaf b'dik l-istess liġi, jieħu lura l-possess tal-fond

Skond il-liġi ċivili l-kondizzjoni risolutiva, dejjem sottintiża fil-kontratti bilaterali fil-każ li waħda mill-partijiet ma tkunx adempit l-obbligazzjoni tagħha, ma tipproduċix l-annullament "di pieno diritto" imma l-parti li lejha ma tkunx ġiet esegwita l-obbligazzjoni għandha l-għażla jew li tikkostrinġi l-parti l-oħra għall-adempiment tal-kontratt, meta dan ikun possibbli, jew li titlob ix-xoljiment, oltre ir-risarċiment tad-danni fiż-żewġ każijiet. Pero, għall-motivi ta' ekwita l-liġi tammetti illi l-awtorita ġudizzjarja tirrespinġi t-talba meta l-inesekuzzjoni ma tkunx imputabili għall-parti inadempienti, jiġifieri meta dina ma tkunx fi stat ta' ħtija imma *tkun ġiet impedita tadempixxi l-obbligazzjoni* minħabba forza maġġuri, u meta l-inesekuzzjoni ma tkunx biżżejjed gravi biex tilleġittima r-riżoluzzjoni tal-kontratt, u għal dan ir-rigward id-dottrina u l-ġurisprudenza tagħmel distinzjoni wisq razzjonali bejn klawsoli prinċipali u klawsoli aċċessorji u tiddeċiedi illi l-vjolazzjoni ta' xi waħda minn dawn il-klawsoli aċċessorji mhix motiv ta' annullament tal-kontratt imma biss kawża għall-otteniment tad-danni. Għall-istess motivi ta' ekwita l-liġi tammetti wkoll illi l-awtorita ġudizzjarja tista tikkonċedi lill-konvenut, skond iċ-ċirkostanzi, dilazzjoni biex jesegwixxi l-obbligazzjoni.

Kif ġja ġie rilevat, il-każ preżenti mhux wieħed li fih qiegħed jiġi applikat il-patt kommissorju taċitu; imma l-appellanti forsi jippretendu illi temperament simili, għal dak li hu nuqqas ta' gravita fl-inesekuzzjoni tal-obbligazzjoni, jista u għandu jiġi applikat fil-każ preżenti ta' rifjut ta' tiġdid tal-lokazzjoni minħabba l-inesekuzzjoni tal-kondizzjonijiet tagħha. Ġja ngħad ukoll illi r-regoli u t-teorija tal-patt kommissorju taċitu ma jistgħux jiġu proprjament

trasportati f'dan il-kamp l-ieħor għaliex it-teorija fuq ċitata mhix fondata biss fuq l-ekwita imma għandha wkoll i-appoġġ tagħha fuq il-presunta intenzzjoni tal-partijiet u f'dan il-każ il-volonta tal-partijiet ma tidħolx; tgħodd biss l-intenzzjoni tal-leġislatur li esprimiha biżżejjed kjarament bil-kliem "ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri", mingħajr distinzjoni bejn klawsoli prinċipali u klawsoli aċċessorji u mingħajr temperamenti; imma anke jekk wieħed kellu, avut rigward għall-motivi speċjali tal-liġi li ma tridx ir-rifjut tas-sid għat-tiġdid tal-lokazzjoni ħlief f'każijiet eċċezzjonali minnha tassativament stabbiliti, jammetti temperament meta l-inkwilin jitlef id-dritt għar-rilokazzjoni minħabba li jkun naqas jadempixxi l-kondizzjonijiet tagħha, temperament fis-sens li m'għandux jitlef dak id-dritt meta l-inesekuzzjoni tkun ta' xi kondizzjoni aċċessorja jew ta' importanza żgħira, fil-każ preżenti l-kondizzjoni li ġiet miksura — għemil ta' alterazzjoni strutturali — projbita mis-sid fil-kontratt mingħajr il-konsens tagħha u minnha rifjutata meta ġie mitlub il-konsens tagħha għaliha — konsistenti f'bini ta' kamra li timporta t-tbiddil f'kamra ta' parti mill-bitħa, ma tistax tiġi konsiderata ta' entita żgħira u lanqas ma tista tiġi konsiderata ta' importanza żgħira l-klawsola li tipprojbiha billi tiswa ħafna biex tiġi stabbilita l-importanza tal-kondizzjoni l-volonta tal-parti li esiġitha l-għaliex jekk jidher probabbli illi l-appellata ma kienitx tikkontratta l-lokazzjoni mingħajr dik il-kondizzjoni l-istess ma tistax tiġi konsiderata ta' importanza sekondarja, u jidher li l-appellata tagħta importanza mhux traskurabili billi esiġit ukoll illi l-konsens tagħha għal kull alterazzjoni jkun jirriżulta mill-miktub u li l-alterazzjoni permessa ssir taħt id-direzzjoni ta' perit ta' fiduċja tagħha.

Lanqas dan it-tielet motiv ma hu kwindi aċċettabili.

Fuq ir-raba motiv. — Il-fatt illi l-alterazzjoni struttu-

rali fil-fond ma saritx mill-appellanti imma mis-subinkwilin tagħhom ma tistax tiġġjovahom biex jevitaw il-konsegwenzi derivanti mill-għemil tagħha u dan għaliex kif wieħed faċilment jirikava mill-kompless tad-dispożizzjonijiet tal-liġi regolanti s-sullokazzjoni (u ċ-ċessjoni tal-kera flimkien), is-sullokazzjoni ma teżonerax lill-inkwilin mill-obbligazzjonijiet tiegħu lejn il-lokatur, u lanqas iċ-ċessjoni sakemm sid il-kera ma jkunx espressament ħeles lill-inkwilin mill-obbligazzjonijiet tiegħu jew espressament għaraf lis-subinkwilin minflok l-inkwilin; u, inveru is-sullokaturju jsir lokatorju ta' l-ewwel konduttur u mhux tal-lokatur, u, kwantu għaċ-ċessjoni, hija regola li ħadd ma jista, mingħajr il-konsens tal-kreditur, jeżonera ruħu mill-obbligazzjonijiet tiegħu u ċ-ċessjoni, għalhekk, taħt "il-punto di vista" tal-obbligazzjonijiet tal-konduttur, hija assimilata għas-sullokazzjoni, u dan anke jekk il-lokatur ikun ta' l-konsens tiegħu għas-sullokazzjoni jew interviena għaċ-ċessjoni sakemm ma jkunx espressament ħeles lill-inkwilin jew għaraf minfloku s-subkonduttur

Lanqas dan l-aħħar motiv kwindi ma jista jiġi milqugħ.

Għaldaqstant tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza denunċjata, bl-ispejjeż, b'dan li ż-żmien għall-iżgumbrament tal-fond da parti ta' l-appellanti jkun ta' tliet xhur dekorribili mill-lum.