27 ta' Jannar, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Il-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto armla ta' Joseph

versus

Pinu Buhagiar

Inkwilinat ta' Għalqa - Limiti ta' Tgawdija

Inkwilin għandu d-dritt illi jgawdi l-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tiegħu bħala missier tajjeb tal-familja. F'din it-tgawdija però l-inkwilin għandu libertà sħiħa entro ċerti limiti u jista' jagħmel użu sħiħ mill-fond sakemm dak l-użu sħiħ mill-fond ma jirrekalu ħsara jew jippregudikah.

Bidwi jgawdi fond agrikolu lilu lokat anke billi jikkostruwixxi fih dak il-minimu ta' ambjent meħtieġ biex ikun jista' aħjar jeżerċita s-sengħa ta' bidwi bl-aktar mod effettiv u b'inqas strapazz.

Il-Qorti:-

L-attriċi ipproċediet kontra l-konvenut b'dan l-att taċ-ċitazzjoni:

"Li hija proprjetarja tar-raba' magħruf bħala "Ta' Ġirasa" fil-limiti tar-Rabat li jinstab imqabbel lill-konvenut;

Li l-konvenut, mingħajr il-kunsens, anzi kontra d-divjet espress tagħha, għamel diversi kostruzzjonijiet fir-raba' fuq imsemmija;

Li dan l-aġir tal-konvenut hu abbużiv u illegali u mitlub biex iwaqqa' kull kostruzzjoni li għamel, il-konvenut baqa' inadempjenti;

Talbet li l-konvenut jgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

Tikkundannah sabiex fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġġilu jwaqqa' u jneħħi kull kostruzzjoni li hu bena fl-imsemmi raba' mingħajr il-kunsens tagħha anzi kontra d-divjet espress tagħha u jerġa' jqiegħed kollox fl-istat illi kien qabel;

In difett li jagħmel dan fiż-żmien lilu mogħti, tawtorizzaha illi twaqqa' u tneħħi hi kull kostruzzjoni li l-konvenut għamel kif qabel imsemmi jekk hemm bżonn taħt superviżjoni ta' perit *nominandi* minn din il-Qorti u dana a spejjeż tal-konvenut";

Il-konvenut b'nota ta' eċċezzjonijiet eċċepixxa illi l-azzjoni inkwantu diretta kontra tiegħu hi nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-bini erett fuq ir-raba' *de quo* ilu hemm żmien

twil;

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza tas-27 ta' Mejju, 1994 ċahdet it-talbiet attriċi u lliberat lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-attriċi;

L-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata hekk ikkunsidrat fir-rigward tal-fatti li rriżultaw pruvati quddiemha:

Omissis;

Fir-rigward ta' l-eċċezzjoni ta' l-appellat kif minnu moghtija s-sentenza appellata ġustament ikkonstatat illi ż-żmien twil li fiha kienet ilha mibnija l-kamra ovvjament ma kienx jirreferi ghal kamra eżistenti kif minnu rikostruwita billi din tirriżulta li nbniet riċentement imma ghal dik li kienet teżisti qabel u li kienet perikolanti tant li l-appellat waqqaghha u reġa' bniha. Ġustament l-Ewwel Qorti kkunsidrat illi "anke kieku l-eċċezzjoni kienet riferibbli ghat-tieni kamra dik ċjoè li nbniet minflok l-ohra (dan) ma jista' jipproduċi l-ebda effett ghaliex hawn si tratta minn kuntratt ta' lokazzjoni u l-inkwilin ma jista' qatt jippreskrivi kontra l-proprjetarju". Eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li fil-verità ma inghatat qatt mill-appellant. Mill-banda l-ohra l-fatt li l-kamra oriġinali kienet ilha li ġiet kostruwita snin twal jista' jkun u hu rrilevanti ghal konsiderazzjoni li din kienet inbniet bil-kunsens espress jew taċitu tas-sid. Taċitu fis-sens li jista' ukoll mhux bla raġuni jiġi argumentat mill-inkwilin illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni mis-sid ghall-fatt li l-inkwilin ikkostruwixxa l-kamra *de quo*;

Fir-rigward ta' l-eċċezzjoni ssollevata mill-inkwilin fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu li l-Ewwel Qorti ġustament ikkunsidrat fis-sens li anke jekk jiġi ammess il-kostruzzjoni saret minghajr il-kunsens tas-sid, tali xoghol kien xoghol ta'

permess lill-inkwilin li jagħmlu fit-termini ta' l-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, l-Ewwel Qorti hekk ikkunsidrat:

"Dak li jidher li huwa ta' ostakolu għat-talbiet attriċi huwa l-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili u l-konvenut tant fehma dan li fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu (fol. 46) minbarra li jiċċita l-imsemmi artikolu tal-liġi, jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Cachia** *vs* **Nobbli Robert Manduca** *et* mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell biex juri li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna stabbilit illi għalkemm il-kerrej matul il-kiri ma jistax jagħmel tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, madankollu l-imsemmija disposizzjoni ta' l-artikolu 1564 (1) tal-Kodiċi Ċivili, fid-dawl tad-dottrina, ġiet interpretata fis-sens li l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet purchè jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju u meta l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili għat-tgawdija tal-post u l-fond jista' jiġi ripristinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni (ara ukoll App. Ċiv. **Grech** *vs* **Gauci**, 1.5.1953, Vol. XXXVII.I.156, 157; Vol. XXV.I.296; XXIX.II.68; XXXVI.II.493; XLIII.II.741 u **Antonio Formosa** *vs* **Gorg Farrugia**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell t'Għawdex fil-25 ta' Frar, 1974);

Fis-sentenza ċitata mill-konvenut, kien każ fejn il-bidwi kien bena tlett ikmamar u l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell xorta waħda dehrilha li bl-ebda mod ma kienet inbidlet id-destinazzjoni tal-fond;

Din il-Qorti hi tal-fehma li bil-kostruzzjoni tal-kamra in kwistjoni l-konvenut bl-ebda mod ma ppreġudika d-drittijiet ta' l-attriċi bħala proprjetarja tar-raba'. Jingħad ukoll li din il-kamra hija indubbjament neċessarja u anke utili għall-konvenut għaliex, kif intqal, isservi biex huwa jpoġġi fiha l-inġenji u l-

għodda tar-raba' u anke l-għalf tal-bhejjem u m'hemm l-ebda diffikultà li r-raba' jista' jiġi ripristinat kif kien qabel fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Kwindi, l-konvenut m'għamel xejn fil-konfront ta' l-attriċi li mhux konsistenti mal-liġi;

Isegwi għalhekk illi l-kawżali taċ-ċitazzjoni ta' l-attriċi li l-aġir tal-konvenut huwa llegali u abbużiv ma ġietx pruvata u stante li din tifforma l-bażi taċ-ċitazzjoni t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu akkolti";

L-appellanti tissottometti illi l-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili għandu jingħata interpretazzjoni restrittiva ħafna stante illi l-kelma tal-liġi hija ċara u tirrikjedi l-kunsens tas-sid;

Il-konvenut kien jaf minn qabel illi dan il-kunsens kien miċħud u xorta qabad u għamel dak li ried hu. "Issa bis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti ġab il-konferma tagħha għall-aġir tiegħu";

L-aggravji ta' l-appellanti huma insostenibbli. Il-Qorti hi tenuta tapplika l-liġi anke fid-dawl ta' l-interpretazzjoni ġusta u awtorevoli li din tkun ingħatat tul iż-żmien. Mhux konsentit allura li l-Qorti li tiddipartixxi minn dan l-insenjament jekk mhux għal motivi gravi u wara debita riflessjoni li twassalha għall-konvinċiment univoku illi ma setgħetx serenament taċċetta dik il-ġurisprudenza anteċedenti. Ċirkostanzi dawn li żgur fil-każ in eżami ma jokkorrux;

"Il-kerrej avolja ma jottjenix il-permess tas-sid jista' jagħmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizzju, purchè dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinzzjoni tal-lokazzjoni, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetà, jkunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni u jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-post" (Vol. XXIX, pt. II, p. 681) (Vol. XXXVI, pt. II, p. 493) (Vol. XXXVII, pt. I,

p. 156, 157);

"*Non si puo a priori ed in linea di massima stabbilire quali modificazioni apportati dal conduttore alla cosa locata siano legittimi o no, bisogna avere riguardo alle partiolari circostanze del caso ed in ispecie alla professione, arte o mestiere dell'conduttore, all'uso per cui il fondo è stato locato, al consenso espresso o presunto del locatore ed all'opera nella quale le modificazioni hanno luogo*" (Vol. XXV, pt. I, p. 206);

Il-Qorti hi tal-fehma li fil-każ preżenti dawn iċ-ċirkostanzi jokkorru kollha. Ikun abbuż tal-kliem li jingħad li bil-bini ta' tlett ikmamar, tnejn għall-ħażna tal-prodotti agrikoli ta' l-istess raba' u ta' l-għodda u waħda bħala garaxx għal van użat ukoll għat-trasport ta' l-istess prodott dan b'xi mod ibiddel id-destinazzjoni tal-fond. Si tratta kif jidher ta' kerrej li jrid jimmiljora u jġib 'il quddiem il-koltivazzjoni tal-fond u l-użu tiegħu b'mod aħjar minn kif kien jagħmel missieru u l-predeċessuri l-oħra tiegħu ... u l-ambjenti li huma manifestament utili jekk mhux anke neċessarji għal dan l-iskop" (**George Cachia** *vs* **Nobbli Robert Manduca** *et* deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' April, 1971 ċitata mill-Qorti u mill-konvenut appellat);

Il-fatti ta' dik il-kawża huma verament simili għal dawk taħt eżami inkwantu anke f'din il-kawża si tratta ta' bini mill-ġdid ta' kamra (waħda u mhux tlieta) f'għalqa għall-użu ta' ħażna ta' prodott agrikolu, biex fiha jistgħu jitqiegħdu l-attrezzi u l-għodda tal-biedja u biex tipprovdi kenn għall-bidwi u l-familja tiegħu. Żgur li l-kostruzzjoni bl-ebda mod ma kienet ser tiżnatura l-proprjetà. Kienet għal kuntrarju taċċentwa l-karattru agrikolu tal-fond. Il-konsiderazzjonijiet f'dik is-sentenza allura japplikaw *mutatis mutandis* u anke b'aktar forza għal din il-kawża u jissottolinejaw id-dritt ta' l-inkwilin illi jgawdi l-fond

*lilu lokat skond id-destinazzjoni tiegħu bħala missier tajjeb tal-*familja. F'din it-tgawdija però l-inkwilin għandu libertà sħiħa fil-limiti fuq traċċjati u jista' jagħmel użu sħiħ mill-fond sakemm dak l-użu sħiħ mill-fond ma jarrekalu ħsara jew jippreġudikah;

"Il conduttore è tenuto di servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia e per l'uso determinato nel contratto o che, in mancanza di convenzione possa presumersi a norma delle circostanza ...";

"Conseguenze di tale principio si è che il conduttore non può senza il consenso del locatore fare innovazioni nella cosa locata ne può mutarne la forma. Questo principio pero (Laurent Vol. XXV No. 253) non deve essere inteso nel senso che il locatorio non possa recare alcuna modificazione alla cose anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facoltà di adattare la cosa alle sue convenienze ed a suoi bisogni. Soltanto alle fine della locazione è tenuto a rimettere i luoghi nel loro pristino stato, se il locatore lo esige" (Vol. XXV, pt. I, p. 206);

Insenjament dan li din il-Qorti pjenament tikkondividi u ma tara xejn fil-fatti pruvati li jistgħu b'xi mod jinnegaw lill-konvenut appellat milli jgawdi l-fond agrikolu lilu lokat bil-mod kif fil-fatt qed igawdih anke billi jikkostruwixxi fih dak il-minimu ta' ambjent meħtieġ biex ikun jista' aħjar jeżerċita s-sengħa ta' bidwi bl-aktar mod effettiv u b'inqas strapazz;

Ma tirrizulta allura l-ebda raġuni għaliex din dil-Qorti għandha tiddisturba l-konklużjonijiet li ġustament waslet għalihom l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma

s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.