5 ta' Ottubru, 1998

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 LL.D.

Carmelina mart Anthony Bugeja *et*

versus

Benjamin *sive* Benny Camilleri

Lokazzjoni - Area Lokata - Alterazzjoni Strutturali - Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili - Proprjetà - Arja

L-attur talab lill-Qorti illi l-konvenut jiġi kkundannat ineħħi xogħol ta' bini u fl-arja alterazzjonijiet strutturali filwaqt illi l-konvenut ikkontenda illi a tenur ta' l-iskrittura kellu dan id-dritt.

Irrispettivament mill-fatt jekk l-arja, qua arja, kinitx jew le nkluża fil-

kirja, fis-sens jekk kellux id-dritt jew le l-inkwilin li jaċċedi għaliha, apparti għall-fini ta' manutenzjoni li hu kien obbligat jesegwixxi, u apparti jekk l-istess sid kienx intitolat jew le li hu stess jagħmel użu mill-istess arja sakemm il-fond sottostanti jkun mikri lill-appellant, żewġ materji li jistgħu jibqgħu mpreġudikati għal deċiżjoni jekk iqum il-każ, l-intenzjoni tal-kontendenti indubbjament kienet illi l-fond mikri kien dak li kien fl-istat meta sar il-kuntratt u li l-inkwilin kien qed jingħata l-fakoltà illi jagħmel l-alterazzjonijiet li xtaq fil-fond u ċjoè alterazzjonijiet strutturali nterni u qatt ma kienet l-intenzjoni tal-konvenuti illi hu jingħata l-fakoltà illi jiżviluppa l-arja ta' l-istess fond jew xi parti minnha.

Il-Qorti ta' l-Appell għalhekk ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fis-sens illi kkundannat lill-konvenut ineħħi x-xogħlijiet.

Il-Qorti:-

L-atturi pproċedew quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'dan l-att taċ-ċitazzjoni kontra l-konvenut:

"L-atturi krew lill-konvenut Benjamin *sive* Benny Camilleri l-fond, illum numru 226, qabel numru 95, Triq il-Ġdida, Ħal Luqa, bħala fond kummerċjali taħt il-kondizzjonijiet kollha ndikati fl-iskrittura li ġġib id-data tal-11 ta' Lulju, 1984, u hawn annessa bħala dokument A;

Premess illi l-imsemmi Benjamin Camilleri qabad, u bla permess tas-sid u anqas ta' l-awtoritajiet ikkonċernati, u bena fl-arja tal-fond *de quo*, u

Premess illi l-imsemmi Benjamin Camilleri ġie lilu miċħud dan il-permess mill-esponenti, iżda xorta waħda baqa' miexi bix-xogħol ta' kostruzzjoni;

Premess illi l-esponenti in kawtela tad-drittijiet tagħhom *ippreżentaw u ottjenew mandat ta' inibizzjoni numru 3020/92 li* bih Benjamin Camilleri ġie inibit milli jkompli miexi bil-kostruzzjoni fl-arja tal-fond *de quo* u ukoll biex ma jużax il-partijiet li diġà bena abużivament u llegalment;

Talbu li għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti:

Tikkonferma l-ordni mogħtija bil-mandat ta' inibizzjoni numru 3020/92 fl-ismijiet **Carmelina mart Anthony Bugeja** *et vs* **Benjamin** *sive* **Benny Camilleri**;

Tordna li l-imsemmi Benjamin Camilleri jottempera ruħu mal-kondizzjonijiet ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet fil-11 ta' Lulju, 1984, u per konsegwenza jiġi ordnat jwaqqa' l-partijiet kollha tal-bini li huwa abużivament u *illegalment bena fl-arja tal-fond 226, Triq il-Ġdida, Ħal Luqa, u* dana occorrendo, permezz ta' periti nominandi;

Il-konvenuti hekk eċċepew:

"Illi l-ewwel talba attriċi għandha tiġi respinta bl-ispejjeż billi hija nsostenibbli għaliex il-mandat ta' inibizzjoni numru 3020/92 fl-ismijiet **Carmelina mart Anthony Bugeja** *et vs* **Benjamin** *sive* **Benny Camilleri** ma għandux għalfejn jiġi kkonfermat. Dan ġie ritenut minn dina l-Onorabbli Qorti kif presjeduta fil-kawża fl-ismijiet **Catherine Terrace Sullivan** *vs* **Adrian Stivala** ***nomine*** (Ċitaz. nru. 771/91 JF) deċiża fis-17 ta' Marzu, 1992;

Illi t-tieni talba attriċi hija ukoll insostenibbli billi hija loġikament *non sequitur fis-sens illi l-iskrittura tal-11 ta' Lulju,* 1984, tagħti d-dritt insindakabbli lill-eċċipjent illi jagħmel tibdiliet strutturali u għalhekk jekk l-arja tal-fond mikri hija

kompriżi fil-kirja, l-eċċipjent ma għandux għalfejn jiġi ordnat jottempera ruħu ma' *l-iskrittura ta' kiri* mentri jekk *l-arja* mhix kompriżi fil-kirja, l-iskrittura ta' kiri hija rrilevanti;

Illi l-arja tal-fond 226, Triq il-Ġdida, Ħal Luqa hija mikrija lill-eċċipjent";

*B'sentenza tagħha tal-11 ta' Diċembru, 1995, il-*Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża billi filwaqt li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni kif jingħad fil-korp tas-sentenza <u>laqgħet</u> però t-tieni talba attriċi kif dedotta, okkorrendo taħt id-direzzjoni peritali ta' l-A.I.C. David Pace, dejjem a spejjeż tal-konvenut, għal-liema xogħol ta' demolizzjoni l-Qorti ppreffiġġiet terminu ta' xahrejn mid-data tas-sentenza. Il-kap ta' l-ispejjeż kellu jiġi sopportat kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenut;

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza tagħha:

"Ikkunsidrat illi mill-provi jirriżulta li l-atturi krew il-fond bin-numru 226, ġà 95, *li jinsab fi Triq il-Ġdida, Ħal Luqa, bħala* fond kummerċjali bi ftehim in iskritt li jġib id-data tal-11 ta' Lulju, 1984 - esebit bħala dokument A a fol. 5 tal-proċess taħt dawk il-kondizzjonijiet fih inklużi. Ġara li fil-kors tal-kirja in kwistjoni l-konvenut inkwilin esegwixxa xogħlijiet bil-ġebel u ta' natura strutturali fl-imsemmi fond u dan billi għamel xogħlijiet f'parti mis-saqaf, parti mill-bejt jiġifieri, b'mod li parti mill-istess saqaf ġie reż ogħla b'xi ħames filati ċirka u billi nfetħet ukoll tieqa regolari kif jidher aħjar fiż-żewġ ritratti esebiti mill-konvenut stess - dokument K1 u K2 a fol. 83 tal-proċess;

L-atturi t-tnejn xehdu b'mod kategoriku li x-xogħol mhux *talli* sar *mingħajr l-approvazzjoni tagħhom imma nbeda fuq*

dikjarazzjoni falza da parti tal-konvenut ma' l-awtoritajiet ikkonċernati billi applika fil-vece ta' sid il-post meta dan kien inveritier, li huma ħadu l-passi kollha neċessarji biex il-konvenut jieqaf u oltre li ħareġ "rifjut" mid-Dipartiment ikkonċernat mill-permessi tal-bini, ottjenew inoltre mandat ta' inibizzjoni li in parte ġie flagrat mill-konvenut intimat billi baqa' għaddej bix-xogħol ġà ntrapriż;

Il-konvenut ma jiċħadx li huwa tassew għamel dawn ix-xogħlijiet imma jeċċepixxi li ankorke huwa ħass li jkun aktar xieraq *li jinforma lill-atturi bix-xogħlijiet li kien ġà beda* jesegwixxi, li f'kull każ huwa ma kellux bżonn ta' ebda permess in vista ukoll ta' dak li hemm ikkontemplat fil-ftehim lokatizju;

Illi a parti l-eċċezzjoni fil-meritu l-konvenut fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu ssolleva ġustament il-punt li l-ewwel talba *hija nsostenibbli* kif dedotta. Din il-Qorti, anke kif presjeduta, kellha okkażjoni li tesprimi ruħha u tiddeċidi fis-sens li talba simili hija waħda li ma tagħmilx sens għaliex m'hemm ebda ħtieġa li l-ordni biex jinħareġ mandat tkun trid tiġi "ikkonfermata" b'sentenza fl-istess sens. Għalhekk f'dawk il-każi fejn saret ċitazzjoni b'din it-talba biss sic et simpliciter, it-talba ġiet riġettata. F'każ però fejn kien hemm talba oħra, kif jipprospetta dan *il-każ, li effettivament hija ntiża biex twettaq* dak li jkun ġie kkawtelat bil-mandat kawtelatorju u jkun allura jikkonċerna l-meritu tal-vertenza b'mod eżawrijenti, allura f'dan il-każ, kif il-Qorti qiegħda tagħmel għal fini ta' l-odjerna kawża - qiegħda tirriġetta l-ewwel talba bħal waħda nfondata fid-dritt, b'dana però li tibqa' mpreġudikata t-tieni talba li permezz tagħha l-atturi qegħdin jadixxu lill-Qorti biex jitħarsu d-drittijiet tagħhom bħala proprjetarji kontra l-aġir ta' l-inkwilin;

Minbarra l-aspetti fattwali rigwardanti x-xogħol li sar

mill-konvenut u fejn, il-punt ewlieni u kruċjali tal-vertenza huwa x'kienet eżattament tikkomprendi l-kirja u konsegwentement setax sar ix-xogħol magħmul mill-konvenut fid-dawl ukoll ta' klawsola numru 5 tal-ftehim lokatizzju li jaqra hekk:

"Bil-fakoltà lill-komparenti Benjamin *sive* Benny Camilleri li jagħmel alterazzjonijiet fil-fond *de quo* anke alterazzjonijiet ta' natura strutturali, b'dan illi kwalunkwe alterazzjonijiet u/jew benefikati jsiru a spejjeż tal-komparenti Benjamin Camilleri mingħajr id-dritt ta' ebda kumpens mingħand is-sid f'għeluq il-lokazzjoni preżenti, jew jekk huwa stess jittermina l-lokazzjoni";

Illi jibda biex jingħad li l-kuntratt tal-kirja *ut sic* ma jispeċifikax jekk l-arja sovrastanti għall-fond mikri kinitx parti mill-kirja jew le. Madanakollu, il-fatt, li joħroġ mill-provi, li ma kienx hemm aċċess dirett għal dina l-arja diġà huwa ndikattiv li l-arja kienet eskluża. Oltre dan, jirriżulta ukoll li f'xi żmien tul il-kors tal-kirja, il-konvenut xtaq jabbelixxi d-dehra esterna tal-fond mikri - li huwa addobbat u ġestit bħala *hair salon* - billi jdawru bil-balavostri. Biex jagħmel dan ix-xogħol il-konvenut kien talab il-permess ta' l-atturi. Il-konvenut xehed u ressaq provi li huwa kien jaċċedi ta' sikwit fuq il-bejt għal fini ta' manutenzjoni tiegħu. Fil-fehma tal-Qorti dan il-fatt m'għandux ifisser li b'daqshekk l-arja kienet kompriża fil-kirja. Meta l-konvenut ħass illi kellu jsemmi l-fatt li beda x-xogħlijiet fuq dan is-saqaf mas-sidien, fil-fehma tal-Qorti dan għamlu billi kien konsapevoli għal kollox għall-fatt li huwa ma kellux dritt legali li jesegwixxi tali xogħlijiet;

Illi meta l-konvenut għamel enfasi fuq il-fakoltà mogħtija lilu bil-preċitata klawsola 5 tal-ftehim, tali fakoltà xorta waħda kellha tinftiehem li kienet qiegħda tapplika biss għal dawk il-

partijiet mikrijin lilu u xejn aktar minn hekk. L-attur Anthony Bugeja in kontro-eżami (fol. 30, it-tielet paragrafu) anzi jeluċida aktar l-isfond għall-inklużjoni ta' din il-klawsola hekk:

"Għandi ngħid, illi dan kien hemm raġuni, il-għala tniżżlet din il-klawsola fis-sens illi l-konvenut xtaq jagħmel xi alterazzjonijiet strutturali fil-parti mikrija lilu fit-terran u aħna għal dan ma kellniex oġġezzjoni u meta ra hekk il-konvenut *insista li jkun hemm klawsola bil-miktub f'dan is-sens, però qatt* ma kienet intiża biex isir xi xogħol fl-arja sovrastanti";

Hemm imbagħad fatturi oħrajn li jkomplu jimmilitaw kontra t-teżi tal-konvenut. Meta huwa applika mal-*Planning Area Permit Board* għal fini ta' permess - ara dokument CB2 fol. 3, a tergo, huwa qagħad attent - jew ta' lanqas minn imlielu l-applikazzjoni biex ma jurix jekk din il-proprjetà kinitx tiegħu jew le. Ma jirriżultax fil-fatt li saret dikjarazzjoni falza imma fl-istess waqt jirriżulta li meta l-applikant (il-konvenut) ma kkanċellax tnejn mit-tliet ipotesijiet fl-aħħar "Kasella" tad-dokument CB2, huwa għamel dan bi skop. Il-konvenut xehed li huwa persuna mingħajr skola (fol. 94). Minkejja dan il-fatt però jekk *wieħed jeżamina sew l-ittra tiegħu (fol. 41 - dokument* CB5) mibgħuta lil *Planning Director* in data tal-15 ta' Marzu, 1993, wara li ntalab iforni prova legali li seta' jagħmel ix-xogħlijiet huwa jagħmel referenza għall-klawsola 5 tal-ftehim tal-kirja bid-differenza sottili ħafna li l-kelma "kwalunkwe" minflok ġiet tirreferi għall-ispejjeż minfuqa u min irid iħallas tagħhom, l-istess kelma ġiet konvenjentement kollokata (*juxtaposed*) bħallikieku kienet qiegħda tirreferi għal dawk l-alterazzjonijiet li l-inkwilin seta' jagħmel. Jekk wieħed jifli t-test sew isib li l-inkwilin kellu l-fakoltà "li jagħmel alterazzjonijiet fil-fond *de quo*, anke alterazzjonijiet ta' natura strutturali" (mingħajr il-kwalifika "kwalunkwe") u mbagħad it-test jispjega "illi kwalunkwe alterazzjonijiet ... isiru a spejjeż" tiegħu. Meta in segwitu l-konvenut irċieva r-rifjut min-naħa ta'

l-awtoritajiet (u kwindi dan ifisser li l-bini sar illegalment), il-perit tiegħu bagħat ittra biex l-applikazzjonijiet jiġu rikonsidrata (ara dokument CB8 - a fol. 59) imma hawn ukoll il-Perit Vella kiteb fis-sens li t-talba kienet tikkonċerna "modifikazzjonijiet interni" li ovvjament ma jkoprux l-arja tal-bejt;

Illi l-Qorti taqbel ma' l-argument espress mid-difensur ta' l-atturi kif espress fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu (fol. 105, it-tielet paragrafu) "illi huwa biss *fil-każ ta' trasferiment ta'* proprjetà li tkun il-presunzjoni li l-arja tkun inkluża mal-fond, in mankanza ta' esklużjoni speċifika, u dana l-għaliex min huwa sid il-fond huwa ukoll is-sid ta' dak li jiġi sew taħt sew fuq dan il-fond. Kirja ta' post bla ebda aċċess għall-bejt hija biss kirja ta' l-istess fond eskluża l-arja tiegħu. Trattandosi ta' terran, ifisser li l-kirja kienet biss ta' l-imsemmi terran u xejn aktar minn hekk. Jekk imbagħad qatt kien hemm xi dubbju x'jiġi ċċarat, il-fatti tal-każ juru biċ-ċar li l-kirja tal-fond 226 (ġà 95), Triq il-Ġdida, Ħal Luqa, ma kienet qatt tinkludi u tikkomprendi ukoll il-bejt jew l-arja sovrastanti u li għalhekk ukoll l-istruttura *li saret adibita b'tieqa u tank ta' l-ilma fuqha saret mingħajr* permess, bla ebda dritt u għandha titneħħa";

L-appellant jiddeskrivi hekk il-fatti kif fis-sempliċità tagħhom jarahom hu:

"Illi l-ewwel aggravju jirrigwarda l-konklużjoni ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti illi l-arja sovrastanti l-fond mikri lill-appellant mill-atturi huwiex kompriż jew le fil-kirja tal-fond in parola, in vista tal-fatt illi ma saret ebda referenza għall-istess arja fil-krija. L-Ewwel Onorabbli Qorti kkonkludiet fis-sentenza illi l-arja tal-fond ma kinitx kompriża fil-kirja għaliex, skond l-Ewwel Onorabbli Qorti, irriżulta illi l-appellant talab il-permess tas-sidien biex jagħmel ix-xogħolijiet u għalhekk wara illi kien "konsapevoli għal kollox għall-fatt illi huwa ma kellux id-dritt

illi jagħmel dawk ix-xogħlijiet". L-appellant huwa aggravat minn dina l-konklużjoni u aggravat ukoll mill-motiv tal-konklużjoni. Huwa xehed b'mod ċar illi huwa qatt ma talab il-kunsens jew il-permess ta' l-appellati qabel ma beda x-xogħlijiet fl-arja tal-fond. Huwa sostna illi kien informahom għall-kortesija, konsapevoli anzi, illi huwa kien intitolat illi jagħmel dawn ix-xogħlijiet mingħajr il-kunsens tagħhom. Il-versjoni ta' l-appellant hija kkonfortata mill-fatt illi matul il-kirja huwa kien jaċċedi regolarment u **ad esklużjoni ta' l-appellati** għall-istess arja u kien minn dejjem *jittratta din* l-arja bħala kompriża fil-kirja. Di più, intitolamenti legali ma jirriżultawx b'mod konklussiv mill-perċezzjoni tal-partijiet dwar tali intitolamenti. L-arja ta' fond isegwi l-istess fond kif l-aċċessorju jsegwi l-prinċipali. B'mod partikolari f'dan il-każ meta fl-iskrittura ma saret ebda esklużjoni ta' l-arja tal-fond mill-istess kirja u meta l-istess atturi appellati ma kellhom ebda aċċess għall-fond għajr bil-kunsens preventiv ta' l-appellant u wara illi jgħaddu minn ġewwa l-fond mikri lill-appellant;

Fit-tieni lok, u kif sottomess mill-appellant fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, it-tieni talba ta' l-appellati, illi ġiet milqugħa mill-Ewwel Onorabbli Qorti **kif dedotta**, hija loġikament u legalment *non sequitur*. L-atturi appellati talbu illi l-appellant jiġi ordnat "jottempera ruħu mal-kondizzjonijiet ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni" u jwaqqa' l-partijiet kollha tal-bini illi huwa bena (skond l-appellati) abbużivament. Issa jekk l-arja tal-fond *de quo* mhix kompriża mill-kirja ta' l-istess fond, kif ritenut mill-appellati u kif ikkonfermat fis-sentenza appellata, allura l-kondizzjonijiet tal-kirja huma inapplikabbli għall-istess arja b'mod illi t-talba ta' l-appellati illi l-appellant jiġi ordnat "jottempera ruħu mal-kondizzjonijiet ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni" hija loġikament insostenibbli għaliex il-kondizzjonijiet ta' l-iskrittura ma jaffettwawx l-arja. Jekk, però, u kif ritenut mill-appellant, l-arja hija kompriża fil-kirja, allura bis-saħħa ta' l-intitolament tiegħu, skond l-iskrittura ta' kiri illi

huwa jagħmel xogħlijiet strutturali, l-appellant huwa intitolat appuntu illi jagħmel it-tibdiliet strutturali illi huwa għamel b'mod illi l-kondizzjonijiet ta' l-iskrittura jikkonfortawh u ma *jistgħux jiġu revokati kontra tiegħu f'dan ir-rigward";*

Dawn il-fatti huma sostanzjalment korretti almenu fir-rigward ta' dawk l-elementi ta' prova li huma meħtieġa biex tiġi *epurata l-vertenza taħt eżami. Dan għaliex din il-Qorti jidhrilha* illi l-*vexata questio* tibqa' dejjem: (1) jekk l-arja sovrastanti l-fond mikri lill-appellant mill-appellati kinitx jew le kompriża *fil-kirja; u (2) jekk ir-risposta kienet fl-affermattiv,* x'*limitazzjonijiet* kien *hemm*, jekk kien hemm, fl-eżerċizzju tal-fakoltà mogħtija lill-appellant inkwilin li jagħmel alterazzjonijiet fil-fond *de quo*, anke alterazzjonijiet ta' natura strutturali, a tenur ta' l-artikolu 5 tal-ftehim ta' lokazzjoni;

F'dan il-kuntest allura huma rilevanti ukoll is-segwenti fatti:

*Li l-kostruzzjoni li għamel l-appellant, ikkontestata mill-*appellati, tinvadi b'mod immarkat u permanenti l-arja tal-fond kif kienet meta dan ġie mikri lill-appellant. Skond l-appellant (fol. 71): "Fl-1992 iddeċidejt illi niżviluppa l-ħanut illi jintuża bħala *hair dressing salon* billi kellu l-ispazju u l-arja tal-kamra u fil-proċess kont nirbaħ l-ispazju mitluf li kien hemm mirdum fis-suffitt. Dawn ix-xogħlijiet kienu jinvolvu espansjoni 'il fuq fl-arja tal-fond". Naturalment l-appellant f'kull ħin waqt ix-xhieda u trattazzjoni tiegħu jevita konvenjentement li jindika illi fil-proċess u bħala riżultat ta' dan ix-xogħol huwa akkwista kamra oħra fuq wara u li allura dik il-parti tal-fond ma baqgħetx aktar terran iżda kien hemm kamra oħra 'l fuq mill-pjan terran aċċessibbli minn taraġ tal-ħadid stallat mill-appellant għal dan il-fini. Dan kif jidher kjarament mill-pjanti esebiti fil-proċess u li fuqhom jidher li l-appellant akkwista l-permessi meħtieġa

għall-iżvilupp;

Li fil-mument tal-kirja din l-arja ma kienet bl-ebda mod aċċessibbli mill-fond mikri. Kienet issir manutenzjoni tal-bejt, b'aċċess permess ta' sellum. Rilevanti ukoll illi l-bejt *de quo* ma kellux fil-mument tal-kirja opramorta. Din saret wara, fuq quddiem biss tal-fond, mis-sidien għar-raġuni ta' estetika;

Li l-appellant isostni illi qabel ma għamel il-bini kkontestat hu kien jagħmel użu mill-bejt biex "iperreċ ix-xugamani" użati fix-xogħol tiegħu. Dan huwa għal kollox inverosimili u din il-Qorti ma temminx li l-appellant qatt utilizza l-bejt għal dan il-fini. Apparti l-fatt li ma jirriżultax li kien hemm xi forma ta' ħbula ta' l-inxir, biżżejjed jingħad li hu stess, wara li bena ma pprovdiex aċċess mill-kostruzzjoni li għamel għal fuq il-bejt li fadal fil-fond biex jibqa' jużah għal dan l-iskop suppost importanti;

Ma hemmx qbil bejn il-kontendenti dwar jekk kienx jew le mitlub permess biex isiru x-xogħlijiet *de quo*, imma dawn fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ ftit hu rilevanti kif huma ukoll ftit li xejn rilevanti inċidenti oħra ndikati fis-sentenza appellata dwar aġir irregolari ta' l-appellant kemm fl-użu tal-fond *de quo* kif ukol fil-mod kif ottjena l-permessi biex jesegwixxi x-xogħlijiet. Il-Qorti ser tibda bil-premessa indiskussa illi l-ftehim tal-lokazzjoni kien jagħti lill-inkwilin il-fakoltà li jagħmel alterazzjonijiet fil-fond *de quo* anke alterazzjonijiet ta' natura strutturali, b'dan illi kwalunkwe alterazzjoni jew benefikat kellhom isiru a spejjeż ta' l-istess inkwilin u mingħajr ma dan ikollu dritt ta' ebda kumpens mingħand is-sid fl-għeluq tal-kirja;

L-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi bħala regola ta' dritt illi "il-kerrej matul il-kiri ma jista' jagħmel ebda tibdil

(*alteration* fit-test Ingliż) fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid-il kera". Dan hu l-prinċipju li għalih il-liġi stess tipprovdi l-eċċezzjoni meta s-sid ikun ta - kif ta fil-każ taħt eżami - il-fakoltà lill-inkwilin li jagħmel alterazzjonijiet anke strutturali. Il-ġurisprudenza hija ormai paċifika illi anke fejn ma jkunx ġie ottenut il-kunsens tas-sid hu possibbli illi jsiru alterazzjonijiet da parti ta' l-inkwilin basta li dan it-tibdil: (1) ikun parzjali u mhux ta' mportanza kbira; (2) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni; (3) ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid; (4) ikun utili jew neċessarju għall-godiment tal-fond; u (5) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiġi b'faċilità eliminat u l-fond ikun jista' jiġi ripristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel *(Vol. XXV - I - 206; Vol. XXIX - II - 681; Vol. XXXVII - I - 156 u bosta oħrajn);*

Issa hu naturali li fejn l-inkwilin ikun ġie mogħti bħala waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja l-fakoltà illi jagħmel alterazzjonijiet strutturali mingħajr ma jkun intalab preventivament il-permess mis-sid mhux dawn il-kriterji kollha jeħtieġ li jkunu sodisfatti. Però, ċertament, il-kriterju illi t-tibdil ma jkunx jibdel id-destinazzjoni tal-lokazzjoni jibqa' jorbot fuq l-inkwilin hi x'inhi l-estensjoni ta' l-alterazzjonijiet strutturali illi jkun jixtieq u fil-fatt jagħmel. Kif jibqa' jorbot ukoll ir-rekwiżit l-ieħor illi bħala konsegwenza ta' dawn ix-xogħlijiet huwa ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid. Dana għaliex hu ovvju illi una volta inkwilin hu bil-liġi obbligat li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehm fil-kuntratt, hu ma jistax bix-xogħol strutturali li għażel li jagħmel, jidderoga minn dawn l-obbligi u jiżnatura d-destinazzjoni li għalih il-fond ikun ġie mikri jew jarreka preġudizzju lid-drittijiet tas-sid. Preġudizzju li ma għandux jiġi kkunsidrat biss fil-kuntest ta' ħsara fil-fond imma ukoll f'kuntest aktar wiesgħa ta' dannu tal-godiment eventwali ta' proprjetà kemm fil-kors tal-kirja kif ukoll meta din tiġi terminata. Hu allura f'dan il-kuntest illi jsir rilevanti eżami ta' l-

intenzjoni tal-partijiet meta ġie perfett il-kuntratt ta' lokazzjoni. Kuntratt li a differenza ta' kuntratti oħra li jirrigwardaw l-użu, il-godiment u t-trasferiment ta' *proprjetà* mmobbiljari, bl-ebda mod ma jikkonferixxi dritt reali fuq l-inkwilin. L-inkwilin ma jakkwista l-ebda dritt fuq il-proprjetà imma jakkwista biss dritt personali li jinqeda' bil-ħaġa mikrija;

Huma allura għal kollox *inapplikabbli s-sottomissjonijiet* ta' l-appellant dwar li l-arja hija aċċessorju tal-fond lokat u li minn dan *il-fatt biss* kellu *jirriżulta* d-dritt tiegħu illi jagħmel użu minnha daqslikieku kienet parti mill-istess fond;

Il-provvedimenti tat-Titolu II ta' l-Ewwel Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili fuq il-proprjetà, li *inter alia*, jipprovdu *illi min* għandu l-proprjetà ta' l-art għandu *ukoll* dik ta' dak kollu li jkun fuq jew taħt l-art huma għal kollox inapplikabbli għall-ftehim tal-kiri. L-oġġett tal-kirja huwa in fatti dak li fuqu l-kontendenti jkunu ftehmu u għandu joħroġ mill-intenzjoni ddikjarata tagħhom kif tirriżulta miċ-ċirkostanzi ta' kull każ. Dan ifisser, bħala regola, illi min jikri fond jakkwista l-godiment u l-użu ta' dak li l-fond ikun jikkomprendi u li jkun destinat mis-sid biex il-kerrej jinqeda bih. Dan għaliex il-kerrej ma jistax jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xort'oħra minn dak li għalih dik il-ħaġa tkun qiegħda;

Issa fil-każ taħt eżami din il-Qorti hi sodisfatta illi l-provi juru ċar mhux biss x'kienet l-intenzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-kuntratt ta' kiri tal-fond *de quo*, imma ukoll illi l-konfigurazzjoni tal-fond kienet teskludi *l-użu tal-bejt mill*-inkwilin. Irrispettivament mill-fatt jekk l-arja, *qua* arja, kinitx jew le nkluża fil-kirja, fis-sens jekk kellux id-dritt jew le l-inkwilin li jaċċedi għaliha, apparti għall-fini ta' manutenzjoni li hu kien obbligat jesegwixxi, u apparti jekk l-istess sid kienx *intitolat* jew le *li hu stess jagħmel użu mill-istess arja sakemm*

il-fond sottostanti jkun mikri lill-appellant, żewġ materji li jistgħu jibqgħu mpreġudikati għal deċiżjoni jekk iqum il-każ, l-intenzjoni tal-kontendenti indubbjament kienet illi l-fond mikri kien dak li kien fl-istat meta sar il-kuntratt u li l-inkwilin kien qed jingħata l-fakoltà illi jagħmel l-alterazzjonijiet li xtaq fil-fond, u ċjoè alterazzjonijiet strutturali nterni u qatt ma kienet l-intenzjoni tal-kontraenti illi hu jingħata l-fakoltà illi jiżviluppa l-arja ta' l-istess fond jew xi parti minnha. Żvilupp li fil-fehma ta' din il-Qorti jiżnatura l-oġġett lokat in kwantu mil-fond terran tagħmlu ukoll fond in parti b'żewġ sulari. Dan bi żvilupp li ovvjament jippreġudika l-interessi tas-sid in kwantu eventwalment seta' ma jippermettix żvilupp kif jixraq ta' l-arja sovrastanti l-fond mikri bi żvantaġġ ekonomiku ovvju. L-arja sovrastanti l-fond, kemm jekk hi u kemm jekk mihijiex inkluża fil-kirja, ċertament qatt ma jista' jingħad li kienet destinata biex tiġi użata għall-parti *hair dressing salon* u sa hawn jista' ukoll jingħad illi l-iżvilupp li għamel l-inkwilin appellant biddel anke jekk parzjalment id-destinazzjoni tal-fond lokat;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. It-terminu prefiss fis-sentenza appellata għall-fini tad-demolizzjoni għandu jiddekorri mil-lum;

Spejjeż tal-prim'istanza jibqgħu kif diġà deċiżi minn dik il-Qorti. Dawk ta' l-appell ikunu a karigu ta' l-appellant.