21 ta' Ġunju, 1961

Imħallef:—

Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Carmelo Brincat

versus

Emmanuele Stivala

Lokazzjoni — Alterazzjonijiet Strutturali — Art. 1653 tal-Kodiċi Ċivili.

Għalkemm il-liġi tiddisponi illi l-inkwilin ma jistgħax, mingħajr il-kunsens tas-sid, jagħmel 'innovazzjonijiet fil-post mikri lilu, dawn l-innovazzjonijiet huwa jista' jagħmilhom, anki mingħajr il-kunsens tas-sid, jekk ikunu innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprijetà, u jkunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni, u jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-post.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li jippremetti illi hu jikri lill-konvenut il-post in-Naxxar, Saint Lucia Street, numru 126, f'liema fond il-konvenut għamel xi alterazzjonijiet strutturali mingħajr ma talab il-permess; u illi hu inutilment interpellah iġib kollox fl-istat pristinu tiegħu; jitlob illi, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment, (1) il-konvenut jiġi kundannat li fi żmien qasir u perentorju jġib kollox fl-istat pristinu tiegħu; (2) u in difett hu jiġi awtorizzat jagħmel dan ix-xogħol a spejjeż tal-istess konvenut; kollox taħt id-direzzjoni ta' perit nominand. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kuntrarjament għall-allegazzjonijiet tiegħu ndikati fin-nota tal-eċċezzjonijiet, ċjoè li hu ma għamel ebda alterazzjonijiet strutturali fil-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, ġie pruvat u anki rikonoxxut mill-istess konvenut fix-xhie-

da tiegħu, li dan fil-kors tal-lokazzjoni waqqa' kamra li kien hemm fil-fond meta ġie mikri lilu, u reġa bniha b'mod divers minn kif kienet mibnija qabel, billi fost ħwejjeġ oħra, kabbarha fit-tul tagħha; minflok bil-ġebel bħal ma kienet qabel, irrikostruwiha bil-bricks; is-saqaf, li qabel kien biż-żingu bi ftit konkos fuqu, għamlu bl-injam miksi bil-"hard board" biex ma jagħmels ilma; għamel fil-kamra żewġ twieqi, li qabel ma kienux hemm, waħda għal fuq barra t-trieq u l-oħra tagħti għal fuq bejt tal-ġirien; biddel ukoll id-direzzjoni tal-ilma minn fuq il-kamra, billi għamel li l-ilma jaqa', ċjoè jaqleb għal fuq il-post mikri għandu. Dan ix-xogħol il-konvenut għamlu mingħajr permess tal-attur, proprijetarju tal-fond. It-trieq fuq barra għamilha mingħajr ma ottjena permess mill-Bord tal-Estetika; u t-tieqa l-oħra u t-tibdil tad-direzzjoni tal-ilma għamilhom mingħajr ma kellem la lill-attur u lanqas lill-proprijetarji tal-fondi limitrofi;

Illi mill-premess jirriżulta li l-konvenut għamel innovazzjonijiet fil-fond. Issa, l-art. 1653 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-inkwilin, mingħajr il-kunsens tas-sid, ma jista' jagħmel ebda innovazzjoni fil-post mikri lilu. Il-konvenut jissottometti illi l-innovazzjonijiet li għamel l-attur rah jagħmilhom u ma kellmux, u kwindi kien hemm da parti tiegħu l-kunsens taċitu għalihom; u illi l-istess innovazzjonijiet hu għamilhom għaliex l-istat tal-kamra kif kienet qabel kien perikolus, billi l-ġebel kien immermer u s-saqaf tagħha ma kienx hemm fuqhiex iżomm;

Is-sottomissjonijiet magħmula mill-konvenut mhumiex sostenibbli. Id-dispożizzjoni msemmija tal-liġi hi magħmula f'mod assolut ċjoè kien jeħtieġ lill-konvenut jottjeni qabel il-permess minn għand l-attur, jekk ried jagħmel innovazzjonijiet fil-fond; u jekk dik il-kamra kienet timminaċċja rovina. u tipperikola jew b'xi mod timmina jew tnaqqas il-godiment tiegħu tal-fond, il-konvenut seta' kellu mezzi oħra biex jġiegħel lill-attur jirriparalu dik il-kamra jekk dan kien jirrifjuta li jagħmel ir-riparazzjonijiet li kienu jkunu meħtieġa;

Illi, għalkemm ma ġiex sottomess mill-konvenut, jiġi rilevat li l-kerrej, avvolja ma jottjenix il-permess tas-sid,

jista' jagħmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetà, ikunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni, u jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-post (Vol. XXIX-I-681);

Fil-każ taħt konsiderazzjoni, jidher li l-innovazzjonijiet li l-konvenut għamel fil-kamra ġa msemmija huma biss parzjali u mhux ta' importanza kbira, u ma biddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni. L-istess innovazzjonijiet, però, għalkemm jistgħu talvolta jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni, kif saru, jippreġudikaw id-drittijiet ta' proprijetà tal-attur, fis-sens, speċjalment, li l-konvenut fetaħ f'dik il-kamra mhux biss tieqa fuq barra mingħajr ma qabel ottjena l-permess meħtieġ mill-Bord tal-Estetika, imma fetaħ ukoll tieqa fuq proprijetà tal-ġirien, oltre li biddel id-direzzjoni tal-ilma li jaqa' fuq il-kamra. Kwindi l-aġir tal-konvenut jippreġudika d-drittijiet tal-attur, billi dan jista', in segwitu għall-istess aġir, ikun passibbli ta' xi azzjoni u ta' xi danni di fronti għall-proprijetarji tal-fondi viċini li fuqhom ġiet miftuħa dik it-tieqa u sar it-tibdil fid-direzzjoni tal-ilma, kif ukoll di fronti għall-Bord imsemmi. F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti tirritieni li l-innovazzjonijiet li saru mill-konvenut ma kienux tali li setgħu jsiru mingħajr ma ġie qabel mitlub il-permess tal-attur, proprijetarju tal-fond;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi skond id-domandi, billi tikkundanna lill-konvenut li fi żmien xahar iġib kollox fl-istat pristinu tiegħu; u f'każ li l-konvenut iħalli jgħaddi dan iż-żmien inutilment, tawtorizza lill-attur jagħmel hu stess u bi spejjeż tal-konvenut ix-xogħol meħtieġ biex jirrendi l-fond f'dak l-istat taħt id-direzzjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Gaston Bianchi, li jiġi nominat għal dan l-iskop. L-ispejjeż iħallashom il-konvenut.