5 ta' Ottubru, 1954.

Imħallef:
L-Onor. Dr T. Gouder, LL.D.

Carmelo Azzopardi *versus* Francesco Zammit

Lokazzjoni — Innovazzjonijiet u Miljoramenti fil-Fond Mikri — Kunsens tal-Lokatur — Art. 2265 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-kondutttur ma jistax jagħmel innovazzjonijiet fil-ħaġa lilu lokata mingħajr il-kunsens, espress jew taċitu, imma le preżunt, tal-lokatur. Dak il-kunsens, però, mhux meħtieġ meta si tratta ta' innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira, innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, li jkunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni, u li jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-ħaġa lokata.

Kwantu għall-miljoramenti, jekk il-kondutttur jagħmilhom bil-kunsens tal-lokatur, huwa għandu dritt għall-ħlas lura tal-valur tagħhom, jiġifieri għas-somma li hi inqas bejn l-ispejjeż u l-miljorat; u l-ispejjeż, salvi każijiet li fihom l-ekwità tista' tissuġġerixxi temperament divers, jista' jiġi kalkulat fuq il-valur tal-miljoramenti fiż-żmien tar-restituzzjoni tal-ħaġa lokata.

Jekk imbagħad il-kerrej ikun għamel dawk il-miljoramenti mingħajr il-kunsens tal-lokatur, il-lokatur ma għandux dritt għall-valur tagħhom, imma għandu dritt jeħodhom lura billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat ta' qabel; u dan jista' jagħmlu anki għal dawk il-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-lokazzjoni, purkè huwa juri li jkun jista' jieħu xi utili minnhom billi jaqlagħhom, u l-lokatur ma jkunx irid iżommhom; għax jekk ma jurix li jkun jista' jieħu xi utili minnhom billi jaqlagħhom, ikollu jħallihom fil-ħaġa li fiha jkun għamilhom, mingħajr ebda dritt għarrigward tagħhom, u salv id-dritt tal-lokatur li jġagħlu jneħħihom u jerġa' jagħmel il-ħaġa kif kienet qabel. Jekk il-kerrej juri li jista' jirrikava xi utili, allura, jekk il-lokatur jagħżel li jżommhom, il-kerrej ikollu dritt għal somma korrispondenti għal dak l-utili, u jekk il-lokatur ma jkunx iridhom, il-kerrej għandu dritt jaqbadhom u jeħodhom purkè jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma għamilhom.

Il-kunsens tal-lokatur biex isiru dawn il-miljoramenti jista' jkun espress jew taċitu, imma qatt preżunt; u l-eżistenza tiegħu trid tidher ċerta, b'mod li l-ġudikant ikun konvint illi l-intenzjoni tal-lokatur kienet li jobbliga ruħu. U fid-dubju, dan il-kunsens għandu jiġi eskluż.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta illi hu, ġa detentur tal-ħanut Old Theatre Street, numru 30. Valletta, għamel fih bosta benefikati ta' valur, iżda hu kellu jħalli l-biċċa l-kbira minnhom fil-fond, peress li ġie kundannat jiżgumbrah b'sentenza mogħtija minn dina l-Qorti fis-27 ta' Ġunju 1951, konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Novembru 1951, minħabba li l-konvenut ma ġeddidlux il-lokazzjoni; talab li tiġi likwidata s-somma lilu dovuta minħabba fil-benefikati fuq imsemmija, anki per mezz ta' periti; u l-konvenut jiġi kundannat iħallas lilu dik is-somma li tiġi likwidata. B'riżerva ta' drittijiet oħra. Bl-imgħax kummerċjali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-3 ta' Jannar 1952;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-ħanut fuq imsemmi ġie mikri mill-Markiż Nazzareno Zimmermann Barbaro, awtur tal-konvenut, lil Attilio

Azzopardi, awtur ta' l-attur. Dan, jiġifieri l-attur, ġie kundannat jiżgumbrah bis-sentenza fuq riferita; u b'din il-kawża qiegħed jirreklama l-valur tal-miljoramenti li allegatament għamel fl-istess ħanut;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi l-konduttur ma jista' jagħmel ebda alterazzjoni fil-ħaġa lilu mikrija mingħajr il-kunsens tal-lokatur; u, riferibilment għall-miljoramenti li jkun għamel fil-ħaġa, ma għandux dritt li jitlob il-ħlas lura tal-valur tagħhom, jekk dawk il-miljoramenti jkun għamilhom mingħajr il-kunsens tal-lokatur. F'dak il-każ, jiġifieri jekk ikun għamilhom mingħajr il-kunsens tas-sid, hu jista' jeħodhom lura, imma jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru, u purkè għal dawk il-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-lokazzjoni huwa juri li jista' jieħu xi utili minnhom jekk jaqlagħhom, u l-lokatur ma jagħżelx li jżommhom billi jħallas lilu somma daqs il-ġid li jista' jieħu kieku jaqlagħhom (art. 1653 Kodiċi Ċivili);

Illi, kwindi, skond iċ-ċitata dispożizzjoni tal-liġi, il-konduttur ma jistax jagħmel innovazzjonijiet fil-ħaġa lilu lokata mingħajr il-kunsens, espress jew taċitu, imma le preżunt, tal-lokatur; liema kunsens, però, kif ġie ritenut mill-Qorti Tagħna, fuq l-insenjament tad-dottrina u tal-ġurisprudenza, mhux neċessarju trattandosi ta' innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira, innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, li jkunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni, u li jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-ħaġa lokata (Kollez. Vol. XXIX—II—681). Riferibilment għall-miljoramenti l-oħra, jekk il-lokatarju jagħmilhom bil-kunsens tal-lokatur, hu għandu d-dritt għall-ħlas lura tal-valur tagħhom, jiġifieri, kif ġie ritenut mit-tribunali tagħna, għas-somma li hi l-anqas bejn l-ispejżat u l-miljorat; u l-ispejżat, salvi każi li fihom l-ekwità tista' tissuġġerixxi temperament divers, jista' jkun kalkulat fuq il-valur tal-miljoramenti fiż-żmien tar-restituzzjoni tal-ħaġa lokata (Kollez. Vol. XXIX—II—50). Jekk, imbagħad, il-konduttur jagħmel miljoramenti mingħajr il-kunsens tal-lokatur, ma għandux dritt

għall-valur tagħhom, imma għandu d-dritt jeħodhom lura bil-li jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel; u dan jista' jagħmlu anki għal dawk il-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-lokazzjoni, purkè, però, ikunu jikkonkorru żewġ ċirkustanzi, jiġifieri li huwa juri li jkun jista' jieħu xi utili minnhom billi jaqlagħhom, u l-lokatur ma jkunx irid iżommhom. Jekk ma jurix li jkun jista' jieħu xi utili billi jaqlagħhom, ikollu jħallihom fil-ħaġa li fiha jkun għamilhom, mingħajr ebda dritt għar-rigward tagħhom, salv naturalment id-dritt tal-lokatur li jġegħlu jneħħihom u jerġa' jagħmel il-ħaġa kif kienet qabel; jekk juri li jista' jirċievi xi utili, allura, jew il-lokatur jagħżel li jżommhom, u f'dan il-każ il-konduttur jirċievi minn għand il-lokatur somma korrispondenti għal dak l-utili, jew il-lokatur ma jkunx iridhom, u allura jkollu d-dritt jaqlagħhom u jeħodhom, purkè jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma għamilhom;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur jallega li hu għamel il-miljoramenti fuq indikati bil-kunsens tal-lokatur. Ċertament, jekk hu hekk, għandu d-dritt jitlob lura l-valur tagħhom, kif qiegħed jagħmel b'din il-kawża;

Illi huwa jippretendi li jraġġunġa l-prova tal-kunsens tal-lokatur bix-xhieda tiegħu meta qal "qabel ma għamilt il-benefikati.............. u hu rrispondieni 'mur għamel li trid'" *(fol. 26)*, *u bid-depożizzjoni ta' ommu*..............;

Illi, però, fil-fehma tal-ġudikant, mill-espressjonijiet fuq riportati ma joħroġx il-kunsens *tal-lokatur* għalbiex isiru l-benefikati, kunsidrati ċ-ċirkustanzi li fihom dawk l-espressjonijiet ġew użati. Il-kliem "mur irranġa kemm trid" intqal mill-prokuratur *tal-lokatur meta* omm l-attur talbitu l-permess biex tkun tista' twelli l-ħanut lill-istess attur, u, milli jidher, f'dik l-okkażjoni qaltlu li l-attur kien fi ħsiebu jirranġa l-ħanut, u lanqas semmietlu l-kisi ta' xi ħajt bil-madum biex tħajru jagħtiha l-permess li kienet qiegħda titolbu. Il-kliem l-ieħor "mur għamel li trid", il-Markiż Zimmermann Barbaro qalhom lill-attur fl-okkażjoni li l-attur talbu l-permess biex jagħmel innovazzjoni fil-bieb tal-ħanut, konsistenti f'armatura bix-"shutter" u rħam fl-art taħtha,

kif jidher mill-kumpress tal-provi. F'din l-espressjoni hekk ġenerika, użata mill-proprjetarju fiċ-ċirkustanza fuq riferita, meta kien qiegħed jiġi lilu mitlub il-permess għat-tibdil fuq imsemmi, permess neċessarju, kunsidrati l-implikazzjonijiet ta' dina l-alterazzjoni strutturali, ma jistax jiġi ravviżat b'ċertezza l-kunsens tas-sid għall-miljorament li forsi l-alterazzjoni kienet timplika, fis-sens li b'dak il-kunsens obliga ruħu jħallas il-valur ta' dik il-ħaġa konformement għad-dispożizzjoni tal-liġi kif ġa fuq interpretata; u żgur li dik l-espressjoni ma tistax tfisser il-kunsens tal-proprjetarju għal dawk il-miljoramenti l-oħra li l-attur jgħid li għamel u li jirriżultaw mid-dokumenti fil-fol. 30 sal-fol. 32 u fil-fol. 35 sal-fol. 43 tal-proċess, u li lanqas biss ma ġew imsemmijin lil-lokatur. Il-kunsens hu l-akkordju fuq "l-istess" punt. Jista' jkun anki taċitu jew impliċitu; qatt, iżda, preżunt. Huwa meħtieġ illi l-eżistenza tiegħu tkun ċerta; u fid-dubju għandu jiġi eskluż. Il-ġudikant għandu jkun ċert illi l-intenzjoni tad-debitur kienet dik li jobliga ruħu. Din hija l-idea li ġiet dejjem aċċettata fil-ġurisprudenza, kontra l-idea ta' dawk il-ftit awturi tedeski, li fis-seklu XIX riedu illi l-ġudikant, mitlub biex jirrikonoxxi l-eżistenza ta' kuntratt, ma jippreokkupax ruħu jekk id-debitur kellux l-intenzjoni jew le li jobliga ruħu. Biex ikun hemm il-kunsens jeħtieġ li jirriżulta illi l-partijiet ikunu ħadu kont tan-natura ta' l-istess kunsens u pprevedew l-effetti tiegħu;

Omissis;

Illi għaldaqstant, fil-fehma tal-ġudikant, il-kunsens tal-lokatur għall-miljoramenti in kwistjoni ma ġiex soddisfaċentement pruvat, u kwindi l-attur ma għandux dritt għal dak li qiegħed jitlob, imma biss id-dritt li jaqla' u jieħu dawk il-benefikati, jekk juri li jista' b'hekk jirrikava xi utili, u purkè jerġa' jpoġġi l-ħanut fl-istess stat li kien qabel ma saru dawk il-benefikati; u dan peress li l-konvenut ma jagħżelx li jżommhom, kif jirriżulta mill-ittra uffiċjali tiegħu in data 9 ta' Jannar 1952, diretta lill-istess attur, fejn awtorizzah

ineħħi dawk il-benefikati, basta jerġa' jpoġġi l-ħanut fl-istess srat li kien qabel (fol. 7);

Għall-motivi premessi;

Tirrespinġi t-talbiet ta' l-attur; bl-ispejjeż.