26 ta' April, 1963.

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.
Onor. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Joseph Caruana

versus

Joseph Bugeja

Bord tal-Kera — Tibdil tad-Destinazzjoni tal-Fond.

F'dan il-każ l-intimat kien sajjied u oltri li kien jabita fil-post bil-familja tiegħu kien iżommu fih xi tankijiet tal-petrol u ordenji tas-sajd. B'daqshekk ma jistgħax jingħad li hu biddel id-destinazzjoni tal-fond.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li jirregola il-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess talfond numru 3, St. Francis Street, Marsaxlokk billi l-intimat għamel użu divers minnu u għamel ukoll ħafna ħsara fih.

Rat id-deċiżżjoni ta' dak il-Bord tal-15 ta' Jannar, 1963 li biha laqa t-talba u ta' żmien sa l-aħħar ta' Frar, għall-iżgumbrament bl-ispejjeż kontra l-intimat, wara li kkunsidra:—

Illi mill-provi rriżulta illi l-intimat kera l-fond de quo xi 21 sena ilu. Kien jappartieni lil Carmela Savona li tgħix Għawdex u krietu permezz tal-mara tar-rikorrent li hija oħt

l-intimat: u mbagħad biegħetu lir-rikorrent xi sentejn u nofs ilu.

L-intimat huwa sajjied: ex admissis iżomm xi għaxar jew tnax il-tank tal-ħames galluni l-wieħed bid-diesel oil għall-inġenji tal-baħar tiegħu: fil-fond in kwistjoni fejn jabita bil-familja iżomm ukoll ordenji tas-sajd u taqqab il-ħajt biex jagħmel xkafef u raff.

Il-fond huwa sdingat ħafna u fih diversi ħsarat kif jidher mid-dikjarazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord. Ma jidherx illi l-intimat huwa responsabbli tal-ħsarat kollha għaliex kif xehed, meta kera l-fond kien ibblastjat u kellu tiswijiet provviżorji li kienu saru mill-Gvern fi żmien il-gwerra. Ma jidherx pero illi kollox huwa dovut għal vetusta jew għal kawża tal-gwerra: hemm infatti t-taraġ miksur u minfud b'pilastru tal-ġebel: u ma kienx verosimili illi kieku l-intimat ma kellux ħtija kien sejjer, kif xehed, ma jgħid xejn u jsewwieħ hu u jikkontenta bl-osservazzjoni ta' ħu s-sid li qallu "ma tgħaddux kif intkom?" Hekk ukoll l-intimat ammetta li nkisru żewġ xorok kemm ilu fil-post u mingħajr ma jaf l-għala: ta' min josserva illi f'parti oħra tal-ħajt fejn kien hemm xorok miksura s-sid ħa ħsieb u biddilhom.

A parti minn dan hemm il-fatt ukoll illi l-intimat qiegħed iżomm kwantita ġmielha ta' diesel oil fit-tankijiet u ordenji tas-sajd f'fond li krieh appożitament għall-abitazzjoni. Għalkemm meta wieħed jikri dar lil sajjied ma jistax jippretendi illi dan ma jdaħħalx assolutament xejn li għandu x'jaqsam mas-sengħa tiegħu: pero f'dan il-każ l-intimat eċċeda l-limiti raġonevoli tal-użu li sata' għamel minnu. Carmela Savona hija kategorika li kriet il-fond lill-intimat bil-kondizzjoni illi ma jżommx għodod tas-sajd u l-Perit Savona kkonferma dan u xehed illi kull meta kien jara xi xbiek

jew oġġetti oħra tas-sajd kien jgħid *lill-intimat li ma jrid-homx hemm ġew.*

Il-Bord għaldaqshekk isib provati ż-żewġ kawżali li fuqhom huwa bażat ir-rikors.

Rat ir-rikors ta' l-intimat li bih appella minn dik id-deċiżżjoni u talab li tiġi revokata u t-talba ta' l-appellat tiġi *miċħuda bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;*

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi d-deċiżżjoni appellata hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Rat il-verbal ta' l-aċċess miżmum mill-Qorti fil-21 ta' Marzu, 1963 u d-depożizzjonijiet ta' xi xhieda li nstemgħu *quddiem il-Qorti;*

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u ik-kunsidrat:—

It-talba ta' l-appellat kienet ibbażata fuq żewġ kawżalijiet, ċioe, l-ewwel, illi l-appellant qed jagħmel mill-fond użu divers minn dak li għalih krieh; u, it-tieni, illi hu għamel fil-fond ħafna ħsara.

M'hemmx kwistjoni illi l-fond inkera għall-abitazzjoni: u nfatti f'dan il-fond li jikkonsisti f'entrata fil-pjan terren u żewġ kmamar u kċina fuq, jabitaw għaxra minn nies, ċioe l-appellant u martu u tmient itfal. L-appellant huwa sajjied u kien ta' dan il-mestier anki meta kera l-fond. Mhux kontestat illi l-appellant iżomm fil-fond ordenji tas-sajd u anki ċertu kwantita ta' diesel oil tal-luzzu tas-sajd. Iżda l-*Qorti li issa rat il-post b'għajnejha ma jidhriliex li jista' jin-*

għad li b'daqshekk hu qed ibiddel id-destinazzjoni tal-fond. Ġa ntqal illi l-fond jikkonsisti f'entrata b'tarag ġo fiha li jitla għall-pjan ta' fuq. Id-diesel jinżamm appuntu mrekken taħt dan it-tarag. Il-knuż u għodod oħra tas-sajd jinżamm fuq żewġ jew tliet raffijiet jew xkafef wesgħajn wieħed fl-intrata u l-ieħor jew oħrajn mal-ħajt tat-trieq. Mill-bqija l-ambjent ta' fuq hu kollu kemm hu wżat għall-abitazzjoni ċioe żewġ kmamar tas-sodda u kċina u kamra ta' l-ikel: biss fuq il-bejt jinżammu xi kaxxi vojta li jintużaw għall-ħut u aktarx anki xi *sufri kbar u ċimi meta ma jkunux fil-baħar* fl-istaġun tas-sajd. Trattandosi ta' fond aktarx żgħir, mikri lil-sajjied, ġo post tipikament tas-sajjieda bħal ma hu Marsaxlokk, il-Qorti mhix ta' fehma illi l-użu li l-appellant qed jagħmel mill-fond għandu jitqies anormali u tali li jista' jingħad li bih ġiet snaturata jew mibdula d-destinazzjoni tiegħu.

Kwantu għall-ħsara: il-kiri sar meta l-gwerra kienet għadha ma spiċċatx għal kemm kienet waslet fl-aħħar. Infatti l-appellant xehed illi wara li daħal fil-fond saru xi tlieta jew erba' air raids. Il-post dak iż-żmien kien ibblastjat u bil-ħsara tal-bombi. Għad illi kienu saru fih xi "first-aid repairs," l-appellant kellu jagħmel il-ħġieġ ta' l-aperturi flok it-tertuqa li kien hemm u xi xogħolijiet oħrajn. Aktarx kien għal dawn ir-raġunijiet illi l-kera li bih il-fond ġie mogħti lill-appellant kien orħos minn dak li kien qabel. Peress illi dan hu bini antik, *viċin il-baħar*, u, *kif intqal, maħsus bil-gwerra*, il-Qorti ma' tistax tgħid li hu jinsab fi stat deterjorat ħafna.: fuq kollox ma tistax tgħid illi l-ħsarat li hemm ikkaġunahom l-appellant. L-għar ħsara tinsab fil-madum: iżda din tinsab fl-ambjenti kollha mill-entrata sa f'kull waħda mill-kmamar ta' fuq u kollha hi ta' l-istess xorta, konsistenti f'titqib jew taħfir tal-madum. Ma jistax għalhekk ikun, kif donnu ġie suġġeriet mill-appellat, illi din il-ħsara ġiet kaġu-

nata bit-tkaxkir tat-tankijiet tal-petrol: dawn infatti, kif ġa ntqal, jinżammu taħt it-taraġ fl-entrata. Anqas jidher possibbli illi l-madum tħaffer bit-tkissir tas-silġ. L-ewwelnett m'hemm ebda prova illi s-silġ jitkisser fil-kmamar u ma jistax ikun illi proprju isir tkissir fl-ambjenti kollha. L-appellant xehed illi l-paviment ġa kien bi ftit madum mħaffer meta daħal u l-ħsara kompliet tiżdied gradatament bil-'wear *and tear' normali fil-kors tal-wieħed u għoxrin sena li ilu fil*-fond. Giuseppe Abela li kien jikri l-post sal-1939 jew 1940 xeħed illi ġa dak *iż-żmien kien hemm* ħsara fil-madum għalkemm ma satax jgħid kemm ħsara kien hemm. Anki fil-fond attigwu okkupat mill-appellat il-Qorti osservat ħsara fil-madum ta' l-istess xorta bħal dik eżistenti fil-fond in kwistjoni għad illi ferm inqas estiża u mart l-appellat xehdet li hi taħseb li l-ħsara fil-fond tagħhom ġrat "bl-użu normali li jagħmlu mill-post bħala familja kbira."

Anki dwar il-ħsarat l-oħra msemmijin fir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord m'hemmx *prova* soddisfaċenti li kkaġunahom l-appellant jew li huma dovuti għan-nuqqas ta' *manutenzzjoni li* skond il-liġi kienu jinkombu lilu: u l-preżunzzjoni *li* l-appellant irċeva l-fond fi stat tajjeb għar-riparazzjonijiet ta' kull xorta hi eskluża jew serjament intakkata bix-xhieda tiegħu *illi* ħafna *mid-difetti* kienu ġa jeżistu meta okkupa l-fond u oħrajn huma dovuti għal vetusta u nuqqas ta' riparazzjonijiet li, fid-difett ta' stipulazzjoni konvenzjonali kuntrarja, imissu lis-sid.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti hi ta' fehma illi l-kawżalijiet addotti mill-appellat ma ġewx pruvati soddisfaċentement u għalhekk tiddeċiedi billi tilqa l-appell, tirrevoka d-deċiżżjoni appellata u tiċħad it-talba ta' l-appellat bl-ispejjeż kontra *tiegħu*.