11 ta' Jannar, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, K.M. B.Litt., LL.D.

Paolo Zahra *versus* Ruggiero Zammit

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Skola tal-Hjata

F'materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri għandhom jiġu dejjem valjati ċ-ċirkustanzi partikulari ta' kull każ; u dan minħabba dik li tissejjaħ "a degree of difference"; peress li kollox jiddependi mill-gravità tal-fatti.

Hekk, mentri l-ġurisprudenza rriteniet illi, jekk l-inkwilin, fil-fond lilu mikri għall-abitazzjoni, jagħmel xogħol ta' ħjata għal-kollox privat, ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond, fil-każ preżenti ġie ritenut illi l-fatt li fil-fond mikri għall-abitazzjoni nfetħet skola tal-ħjata kien jammonta għal kambjament ta' destinazzjoni tal-fond, u dan għar-raġuni illi parti mid-dar kienet aċċessibbli kontinwament matul il-ġimgħa u għal sigħat sħaħ għall-barranin bħala alljevi; ix-xogħol ma kienx qiegħed isir privatament, imma kien isir tagħlim tal-ħjata publikament bil-konkors tal-alljevi, u in segwitu għal publiċità magħmula b'avviżi li kienu jġibu għall-konjizzjoni tal-publiku l-fatt li f'dik id-dar kienu jiġu aċċettati alljevi biex jitgħallmu l-ħjata f'ħinijiet determinati bi prezz irħis.

Il-Qorti;—Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jieħu taħt idejh il-fond numru 14 Oratory Street, Ħamrun, mikri lill-intimat; u dan peress li biddel id-destinazjoni tal-fond, billi l-mara ta' ibnu, li toqgħod miegħu, fetħet skola tal-ħjata fil-fond mingħajr kunsens tar-rikorrent;

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Ottubru 1956, li biha l-Board iddeċieda billi ċaħad it-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi fuq il-fatti ma hemmx kuntrast. Il-mara ta' iben l-intimat tirrikonoxxi li minn xi erbgħa xhur kienet bdiet

taghti l-lezzjonijiet tal-ħjata f'żewġ klassijiet ta' erbgħa alljevi l-waħda, u kull darba kienet iddum sagħtejn tgħallem. Ammettiet ukoll illi kienet qassmet tliet avviżi bħal dak eżibit mir-rikorrent, u tat iehor lill-oħtha. Għan-nies tħit ftit ferm;

Illi r-rikorrent għamel enfasi speċjali, waqt it-trattazzjoni orali, fuq l-avviżi li tqassmu mill-mara tat-tifel tal-intimat;

Illi fil-fehma tal-Board, fuq l-insenjament tad-deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, fosthom dawk ċitati mid-difensur tal-intimat, u ċjoè "Galea vs. Bianco" (Vol. XXXVI-I-164) u "Saċ. Don Don Luigi Micallef vs. Lorenzo Farrugia" tal-4 ta' Mejju 1956, il-fatt li fil-fond użat għall-abitazzjoni isir anki użu iehor bħal dak ta' ħjata jew biex jiġu mogħtija lezzjonijiet, u sakemm ebda parti mill-fond ma tiġi adibita esklużivament għal skopijiet simili, ma jimpurtax tibdil ta' destinazzjoni li tista' ġġib bħala konsegwenza t-telfien tad-dritt tal-lokazzjoni;

Illi fil-każ in ispeċje ġie pruvat mill-istess xhud tar-rikorrent illi l-lezzjonijiet kienu qegħdin jiġu mogħtija fis-salott. fejn kien hemm daqqa makna tal-ħjata u daqqa tnejn, fil-waqt li l-mobilja tas-salott kien jibqa' f'loku;

Illi, skond ir-rikorrent, dana l-każ huwa differenti minn dawk ċitati mid-difensur tal-intimat, minħabba ċ-ċirkustanza tal-avviżi li tqassmu mill-mara ta' bin l-intimat;

Illi l-Board ma jaqbilx mar-rikorrent fuq dana l-punt, għaliex, għalkemm huwa veru li l-mara ta' bin l-intimat għamlet dawn l-avviżi limitati, b'daqshekk ma biddletx id-destinazzjoni tal-fond, kif ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond inkwilin li jagħmel avviżi fil-gurnali biex javża li huwa jagħti lezzjonijiet privati fid-dar tiegħu. Kif osservat il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-kawża "Galea vs. Bianco", fuq ċitata, "avvolja ġiet ottenuta liċenza ta' ħajjata, dan ma jġibx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri għall-abitazzjoni; l-iskop tal-liġi mhux dak li javvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċir-

kustanza, anki l-aktar żgħira u ġenwina, biex jippriva l-inkwilin mid-dgawdija tal-ħaġa lilu mikrija";

Illi ma ġiex pruvat li l-bieb tal-fond in kwistjoni kien jinżamm miftuħ, jew li kien hemm xi insenja mwaħħla fuq barra biex turi li f'dik id-dar kienet qegħedha tiġi eżerċitata skola ta' ħjata;

Rat ir-rikors tal-attur, li bih appella mid-deċiżjoni tal-Board fuq imsemmija, u talab li tiġi revokata u li t-talba tiegħu tiġi milqugħa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-pont hu jekk kienx hemm tibdil ta' destinazzjoni tal-fond. "Ex concessis", il-fond kien lokat għall-abitazzjoni bħala dar privata. Deher mill-provi, kompriżi dawk mismugħa f'din l-istanza, li minn ċertu żmien l-hawn il-mara tat-tifel tal-appellat, li toqgħod fl-istess dar, ħarġet avviż li eżemplari tiegħu hemm fol. 8, u li jgħid hekk:— "Skola tal-Ħjata — Ser tinfetaħ skola tal-ħjata u tfassil erbgħa darbiet fil-ġimgħa, mis-2.15 sal-4.15 p.m., minn għaxar snin il-fuq. Naċċetta xogħol ta' preċett, u kull xogħol ieħor, bi prezz irħis. Għal kull tagħrif ieħor irrikorru Lina Zammit, 14 Trieq Oratorju, Ħamrun";

Dan l-annunz ġie effettivament tradott f'att reali, għaliex jirriżulta li din l-iskola nfetħet; anzi l-proġett ġie żviluppat aktar, għaliex, mentri fl-avviż kienet idea ta' klassi waħda mis-2.15 p.m. sal-4.45 p.m., sussegwentement kien hemm żewġ klassijiet, peress li żdiedet oħra mill-ħamsa sas-sebgħa ta' filgħaxija. Kull klassi kellha minn disgħa sa għaxar alljevi, li kienu jmorru għall-lezzjoni diversi drabi fil-ġimgħa, u jħallsu għaxar xelini fix-xahar kull wieħed. Kien hemm żewġ makni tal-ħjata, waħda fis-salott, fejn kien isir it-tagħlim, u l-oħra fl-entrata. Fis-salott, oltre l-mobbli proprji tiegħu, kien hemm anki mejda kbira għat-tfassil, li x-xhud Adelina Formosa qalet li ma kienetx il-mejda tas-salott, imma waħda appożita;

Il-ġurisprudenza ċitata fis-sentenza appellata, u sentenzi oħra, għandhom jiġu valjati dejjem fuq l-isfond taċ-ċirkustanzi partikulari ta' kull każ, minħabba dik li tissejjaħ "a difference of degree" peress li kollox jiddependi mill-gravità tal-fatt;

Hekk, senjatament, għandu jiġi distint dan il-każ mill-każ "Galea vs. Bianco" 16 ta' Ġunju 1952 (Vol. XXXVI-I-164), fejn si trattava ta' xi xogħol ta' ħjata li kien isir minn ko-inkwilina b'mod għal kollox privat; mentri fil-każ preżenti, parti mill-fond, ċjoè is-salott (u f'ċertu mod anki l-entrata) ġew adibiti għall-użu ta' skola ta' ħjata; f'dik il-parti tal-fond għandhom aċċess kontinwu matul il-ġimgħa, għal sigħat sħaħ, il-barranin, ċjoè l-alljevi; ix-xogħol mhux qiegħed isir privatament mill-inkwilin, imma qiegħed isir tagħlim publiku bil-konkors tal-alljevi, u dan in segwitu għall-mezz ta' publiċità, ċjoè tal-avviż imsemmi, u hemm il-lukru tal-ko-inkwilina diriġenti l-iskola;

Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan mhux dak it-tibdil tant insinifikanti li ma jammontax għal vjolazzjoni tal-obligu tal-inkwilin li ma jużax il-fond lilu lokat għal skop divers, imma hu tibdil sostanzjali li jġib kambjament ta' destinazzjoni. Infatti, parti tal-fond qegħedha tiġi użata għal skola tal-ħjata, li hi destinazzjoni estranea għall-abitazzjoni;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni fuq imsemmija, tilqa' l-istanza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, u tagħti lill-appellat żmien xahrejn biex jiżgombra.