17 ta' Frar, 1958

Imhallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., 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.

Giuseppe Caruana

versus

Angelo Bonavia et.

Lokazzjoni — Danni fil-Fond Mikri — Prova — Deskrizzjoni tal-Fond — Destinazzjoni tal-Fond Mikri — Liċenza — Raba' — Patt Kommissorju — Art. 1649, 1643, 1644, u 1659 tal-Kodiċi Ċivili.

Huwa veru li, meta fil-kirja ma tkunx saret ebda deskrizzjoni tal-ħaġa, għandu jitqies li l-kerrej irċeviha fi stat tajjeb; iżda dan jseħħ fin-nuqqas ta' prova *kuntrarja; u għalhekk hija permessa l-prova li l-fond ma kienx fi stat tajjeb meta nkera, malgrado li ma saretx dik id-deskrizzjoni tiegħu. U allura d-domanda għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni, bażata fuq danneġġjament tal-fond, mhix sostenibbli, jekk ma jirriżultax li d-danneġġjament sar bi ħtija tal-inkwilin kif jiġi allegat kontra tiegħu.*

Il-kerrej huwa obligat mhux biss li jinqeda mill-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, ċjoè b'mod li ma jagħmilx ħsara fiha, iżda hu obligat ukoll li jinqeda mill-ħaġa għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li f'sta' jiġi deżunt miċ-ċirkustanzi. Imma l-kwistjoni tal-kambjament ta' destinazzjoni u użu divers tal-fond hija separata u distinta minn dik tad-danneġġjament tal-fond. L-obligu tal-inkwilin li ma jagħmelx mill-ħaġa mikrija użu divers minn dak li għalieh hi destinata jgħodd ukoll fil-każ ta' raba'; u jekk il-kerrej ma jaħdemx ir-raba', huwa ma jkun qiegħed jagħmel minnu użu ta' missier tajjeb tal-familja; u allura hemm lok għall-applikazzjoni tal-patt kommissorju taċitu. Iżda l-Qorti għandha l-fakoltà li tordna jew ma tordnax ix-xolji-

ment tal-lokazzjoni skond iċ-ċirkustanzi tal-każ, billi tak-korda lill-kondutur żmien moderat, skond iċ-ċirkustanzi, biex l-inkwilin jirrimedja għan-nuqqas tiegħu u tiġi evitata d-dissoluzzjoni tal-kirja, jekk dan ma jkunx ta' ħsara għal-lokatur.

Il-Gvern ma jistax jiġi inibit milli jikkonċedi liċenzi mit-tribunali; u t-tribunali ma jistgħux jintromettu ruħhom fil-funzjonijiet tad-dipartiment interessat, ħlief meta tiġi pruvata xi perpetrazzjoni ta' inġustizzja manifesta b'detriment tal-ordni publiku, jew jekk ikun hemm lezzjoni fid-drittijiet ta' ħadd ieħor.

Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut Angelo Bonavia għandu bi qbiela l-ġnien "ta' Habel Abbat" fi Strada Delimara, iż-Żejtun, flimkien mar-raba' konfinanti mal-istess ġnien, tal-kapaċità superfiċjali ta' ċirka sebgħa tmiem erbgħa sigħan u sitt kejliet u nofs (T. 7, mond. 4, mis. 6½) — ġnien u għelieqi l-lum proprjetà tiegħu, minnu akkwistati in vendita in atti Dr. Rosario Frendo Randon tas-26 ta' April 1956 mill-poter ta' Suor Briġida Vella, fis-seklu Eliżabetta Vella, u Suor Alberta Vella, fis-seklu Carmelina Vella, ulied il-mejjet Gio Batta Vella; u illi l-konvenut Angelo Bonavia ssulloka, jew b'titolu ieħor (li jiġi pruvat) ittrasferixxa, lill-ibnu l-konvenut Gregorio Bonavia, il-ġnien u r-raba' fuq imsemmijin jew id-dritt tal-lokazzjoni tagħhom; u illi l-konvenut Gregorio Bonavia żamm u qiegħed iżomm baqar u bhejjem oħrajn fil-ġnien fuq imsemmi. u ressaq quddiem l-uffiċċju tas-Sanità domandi biex tiġi lilu konċessa l-liċenza biex iżomm f'dak il-fond baqar u/jew bhejjem oħra; u illi bi protest tal-15 ta' Settembru 1956, dirett lill-konvenuti kollha, huwa pprotesta ruħu kontra dan l-aġir taż-żewġ konvenuti Bonavia u ddiffida lill-konvenut Dr. Joseph Galea, fin-nom u kwalità permessi, milli jikkonċedi l-liċenza fuq imsemmija; għal liema protest iż-żewġ konvenuti Bonavia elevaw kontro-protest fit-18 ta' Settembru 1956 (dok. A), fejn allegaw illi l-fond kien dejjem użat għall-bhejjem, tant mill-proprjetarji kemm mill-kondutturi preċedenti, — u illi, fuq kollox, dan l-użu tagħhom mhuwiex u qatt ma kien ta' preġudizzju u dannu tal-fond; u illi b'ittra uffiċjali tat-3 ta' Novembru 1956 (dok. B) il-konvenuti Bonavia interpellawh

biex jiddeduċi fi żmien għaxart ijiem il-pretensjonijiet minnu avanzati fl-imsemmi protest;

Talab illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni kollha, (1) jallegaw iż-żewġ konvenuti Bonavia, jew min minnhom, peress illi b'dana l-aġir tagħhom huma biddlu d-destinazzjoni tal-fond fuq imsemmi, u arrekaw jew jistgħu jarrekaw danni għall-istess fond, u għal kwalunkwe raġuni oħra valida fil-liġi, għaliex ma għandhomx jiġu kundannati li jiżgumbraw, fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġġilhom il-Qorti, il-fuq imsemmi ġnien "ta' Ħabel Abbat" u r-raba' konfinanti f'via Delimara, iż-Żejtun; (2) u f'każ negativ ta' din l-ewwel domanda, iż-żewġ konvenuti Bonavia, u l-konvenut Dr. Joseph Galea fil-kwalità premessa, jgħidu għaliex dan ma għandux jiġi inibit milli jikkonċedi lill-konvenuti Bonavia, jew lil xi wieħed jew l-ieħor minnhom, liċenza biex iżommu jew iżomm baqar jew bhejjem oħra fil-ġnien "ta' Ħabel Abbat" u/jew fl-għelieqi konfinanti fuq imsemmijin;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-15 ta' Settembru 1956. Il-konvenuti ġew imħarrkin biex jidhru għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fil-21 ta' Mejju 1957, li biha (1) illiberat lill-konvenut Dr. Joseph Galea mid-domandi, bl-ispejjeż kontra l-attur; (2) illiberat mid-domandi lill-konvenut Gregorio Bonavia, bl-ispejjeż kontra l-konvenut Angelo Bonavia; (3) irrespingiet l-ewwel domanda, bl-ispejjeż kontra l-attur; (4) u laqgħet it-tieni domanda fis-sens biss li inibiet lill-konvenut Angelo Bonavia li jżomm jew iħalli baqar jew bhejjem oħra fil-ġnien u raba' msemmijin fiċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut Angelo Bonavia; wara li kkunsidrat;

Illi jirriżulta li l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni kien ġie mogħti b'kera lill-konvenut Angelo Bonavia fis-sena 1936 . . . .;

Omissis;

Illi, kif ġa ngħad, ġie biżżejjed pruvat li l-imsemmi konvenut, per mezz ta' ibnu l-konvenut Gregorio Bonavia, ilu minn xi sentejn iżomm fil-kamra tal-ġnien diversi annimali mingħajr permess tas-sid, u għalhekk it-tieni domanda fil-konfront tal-konvenut Angelo Bonavia, bħala detentur rikonoxxut mis-sid, għandha tiġi milqugħa. Ingħad li din id-domanda tiġi milqugħa fil-konfront tal-imsemmi konvenut biss, u mhux ukoll fil-konfront tal-konvenuti l-oħra, għaliex, rigward il-konvenut Dr. Galea, dan ma jistax jiġi inibit li jikkonċedi liċenzi biex jinżammu annimali fil-fond ġa msemmi, billi t-tribunal ma jistax jintrometti ruħu fil-funzjonijiet li l-imsemmi konvenut fil-kwalità tiegħu msemmija fiċ-ċitazzjoni għandu jeżerċita, ħlief meta tiġi pruvata xi perpetrazzjoni ta' inġustizzja manifesta da parti tiegħu b'detriment tal-ordni publiku, jew li jkun hemm leżżjoni tad-drittijiet ta' ħadd ieħor. Rigward mbagħad il-konvenut l-ieħor Gregorio Bonavia, kif ġie pruvat, huwa ma għandu x'jaqsam xejn mad-detenzjoni tal-fond, għaliex, jekk jaħdmu, dan hu jagħmlu b'inkariku ta' missieru, li huwa biss hu detentur rikonnoxxut mis-sid. Però, billi l-konvenut Angelo Bonavia ma ġiebx a konjizzjoni tal-attur din iċ-ċirkustanza fl-ittra uffiċjali tat-3 ta' Novembru 1956, għandu jsofri l-konsegwenzi tal-aġir tiegħu;

Rat in-nota tal-appell, li biha l-attur interpona appell minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tiegħu, li biha llimita l-appell fil-konfront tal-konvenut Angelo Bonavia biss, u talab illi s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tiġi riformata riferibilment għat-tielet kap, li biħ ġiet respinta l-ewwel domanda għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwistjoni, bl-ispejjeż kontra tiegħu, billi l-istess domanda tiġi milqugħa fil-konfront tal-konvenut Angelo Bonavia; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi r-raġunijiet esposti fiċ-ċitazzjoni, li fuqhom l-attur

ibbaża l-ewwel domanda tiegħu għall-iżgumbrament, jistgħu jiġu kompendjati hekk:—

1. Sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat, mhux awtorizzati, tal-fond in kwistjoni da parti tal-konvenut Angelo Bonavia lill-ibnu Gregorio;

2. Danneġġjament tal-fond;

3. Kambjament ta' destinazzjoni tal-fond;

L-Ewwel Qorti ma sabet ebda waħda minn dawn irraġunijiet suffiċjentement pruvata kontra l-appellat;

Issa, fil-petizzjoni tiegħu l-attur ma ddeduċa ebda gravam kontra s-sentenza appellata dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fuq l-allegata sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat. Dan jista' jfisser illi fuq dan il-punt hu akkwijeta ruħu għal dak li rriteniet l-Ewwel Qorti. Infatti, anqas fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, l-attur ma trattax fuq din il-kwistjoni. Hi kif inhi, anki jekk jingħad illi l-appell hu devolutiv tal-meritu kollu, din il-Qorti taqbel ma' l-Ewwel Qorti illi l-attur ma ppruvax li kien hemm da parti tal-konvenut Angelo Bonavia ebda sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kiri mhux awtorizzati li jintitolawh jiżgombra lill-istess konvenut. Anki kieku l-attur kien qiegħed jipproċedi — li mhux il-każ — taħt l-"Agricultural Leases (Restriction of Rent) Emergency Regulations, 1943", li għadhom isemmu, sullokazzjoni ta' raba' lit-tifel mhix raġuni ta' żgumbrament. Però, apparti dan, jidher mill-provi illi l-kerrej rikonoxxut minn Carmelo Vella, li qabel kien jamministra l-fond, baqa' l-konvenut Angelo Bonavia, u dan kien qallu, u huwa ma sab ebda oġġezzjoni, li Angelo Bonavia, jagħti l-post biex jaħdmu lill-ibnu Gregorio (fol. 39);

Dwar l-allegati danni fil-fond, li l-attur jgħid illi kkaġnalu l-konvenut innifsu, jew ibnu, li għalieh jirrispondi bħala kerrej, din il-Qorti wkoll taqbel ma' l-Ewwel Qorti li ma saretx ebda prova soddisfaċenti . . . . Provi oħra ta' danneġġjament ma hemmx. Huwa veru illi, skond l-art. 1649 tal-Kodiċi Ċivili, meta fil-kiri ma tkunx saret ebda

deskrizzjoni tal-ħaġa, jitqies illi l-kerrej irċeviha fi stat tajjeb; iżda dan jiġri, skond l-istess artikolu, "fin-nuqqas ta' prova kuntrarja". Issa, bix-xhieda ta' Gregorio Bonavia ġie pruvat illi, qabel ħa l-qbiela l-konvenut Anġelo Bonavia, "dan il-ġnien ma kienx jiswa għal xejn, u huma qatt ma ħadmuh" .... Il-ħsara, għalhekk, allegata mill-attur ma tirriżultax;

Jibqa', però, li tiġi eżaminata t-tielet raġuni li għaliha l-attur jippretendi li l-lokazzjoni għandha tiġi xjolta u l-konvenut Anġelo Bonavia jiġi żgumbrat mill-fond, dik ċjoè illi l-istess konvenut biddel id-destinazzjoni tal-fond; u dana peress illi żamm fih jew ħalla li jinżammu annimali, u wkoll ma kkoltivax dan il-ġnien;

Din hi kwistjoni separata u distinta minn dik trattata aktar il-fuq, ċjoè dik tad-danneġġjament tal-fond; għax skond il-liġi l-kerrej hu obligat, mhux biss li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, b'mod ċjoè li ma jagħmelx ħsara fiha, iżda hu obligat ukoll li jinqeda bil-ħaġa għall-użu miftiehem fil-kuntratt jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi (art. 1643 Kod. Ċiv.). Mill-provi, din il-Qorti hija nklinata tirritjeni illi l-użu li għalieh dan il-ġnien kellu jservi, bħall-bqija tar-raba' mqabbel bl-istess kuntratt, kellu jkun, fiċ-ċirkustanzi, dak tal-koltivazzjoni, u żgur mhux dak ta' stalla jew speċi ta' bitħa għall-bhejjem. Il-pretensjoni tal-konvenut fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu, illi "l-ġnien ..... kien dejjem użat għall-bhejjem", mhix sopportata mill-provi. Għall-kuntrarju, jirriżulta mix-xhieda tal-istess konvenut illi huwa "qatt ma uża li jżomm bhejjem ġo dan il-ġnien" (fol. 18)), u kien biss meta l-fond ġie mħolli f'idejn iben il-konvenut, Gregorio Bonavia, li dan beda jżomm l-ewwel mogħoż, u mbagħad "niż-żel il-baqar" (fol. 18). Ma ġiex pruvat illi l-konvenut kellu l-permess tas-sid preċedenti biex jagħmel dan l-użu ġdid mill-fond. Huwa veru li l-amministratur ta' dak iż-żmien, Carmelo Vella, darba, meta mar jara l-ġnien, ra hemmhekk għoġla tal-ħalib, u reġa raha anki darb'oħra, u ma għamel lill-konvenut ebda osservazzjoni (fol. 39), u anqas qallu biex ma jżommx annimali (fol. 40). Iżda l-istess Carmelo

Vella jkompli jispjega illi hu ma tkellimx fuq dan peress li l-post kien sejjer ibiegħu, u jgħid ukoll illi l-post ma kienx mogħti biex iżommu l-annimali fih (ibidem);

Issa, skond l-art. 1644 tal-Kodiċi Ċivili, jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xort'oħra minn dak li għalien hi qegħedha, sid il-kera jista', skond iċ-ċirkustanzi, jitlob il-ħall tal-kuntratt. Dan jgħodd ukoll fil-każ ta' raba', jekk il-kerrej ma jaħdmux ta' missier tajjeb tal-familja. Taħt din id-dispożizzjoni tal-liġi, il-Qorti għandha s-setgħa li tordna jew ma tordnax ix-xoljiment tal-lokazzjoni, skond iċ-ċirkustanzi tal-każ. Fil-każ preżenti, il-Qorti tħoss li t-tibdil fl-użu li għamel jew ippermetta li jsir il-konvenut hu sostanzjali biżżejjed, u jista' jippreġudika s-sid "jekk jissokta". Għaldaqstant hemm lok għar-riżoluzzjoni tal-kiri in bażi għall-patt kommissorju taċitu. Dan, però, ifisser illi l-Qorti tista', skond is-subart. (2) tal-art. 1659 tal-Kodiċi Ċivili, tagħti żmien moderat, skond iċ-ċirkustanzi, lill-konvenut biex jiġi rimedjat in-nuqqas tiegħu u evitata d-dissoluzzjoni tal-kiri. B'hekk l-attur ma jitqiesx li jbati ħsara (v. Kollez. Vol. V. p. 130; XVII-II-192; XXXI-III-213; XXXVII-I-s. III-p. 538);

Is-sentenza appellata ġa inibiet lill-konvenut Angelo Bonavia milli jżomm jew iħalli jinżammu baqar jew bhejjem oħra fil-ġnien u raba' in kwistjoni; u għal dan l-iskop dik is-sentenza għaddiet f'ġudikat. Iżda, l-ewwelnett, it-tieni domanda tal-attur, skond iċ-ċitazzjoni, kienet kondizzjonata għall-eżitu negattiv tal-ewwel domanda, li tifforma oġġett tal-appell. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti jidhrilha, b'dik l-inibizzjoni b'kollox, illi għandha tagħti l-provvediment infraskritt bħala kondizzjoni biex tiġi evitata mill-konvenut id-dissoluzzjoni tal-kiri;

Għaldaqstant din il-Qorti tipprovdi fuq dan l-appell bil-mod li ġej;

Tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-21 ta' Mejju 1957, fil-kap devolut lil din il-Qorti, ċjoè fil-kap li biħ irrespinġiet l-ewwel domanda tal-attur; u minflok takkolji dik it-talba in kwantu diretta kontra l-konve-

nut Angelo Bonavia; u tipprefiġġi għall-iżgumbrament iż-żmien ta' xahrejn mil-lum; iżda dana kollu kemm il-darba l-istess konvenut, fi żmien tmiem tijiem mil-lum, ma jkunx neħħa mill-imsemmi fond il-baqar u bhejjem li jinsabu fil-ġnien, u jobliga ruħu taħt ġurament, fi-attijiet ta' din il-Qorti, li ma jżommx u anqas iħalli li jinżammu baqar u bhejjem f'dak il-ġnien. Jekk dan isir, allura l-appell tal-attur għandu jitqies li ġie miċħud, u s-sentenza tal-Ewwel Qorti fil-kap devolut lil din il-Qorti konfermata fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi. Iżda b'dan illi fi kwalunkwe każ l-ispejjeż, tant tal-ewwel istanza rigward l-ewwel domanda, kemm tal-appell, ibatihom il-konvenut appellat.