19 ta' Ġunju, 1950

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Pio Frendo Azzopardi et. *versus* Giovanni Aquilina

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Użu Divers tal-Fond — Art. 10 (a) tal-Kap. 109.

Il-fatt li l-inkwilin ta' dar li hija mikrija lilu għall-abitazzjoni jistorja fiha l-merkanzija tan-negozju tiegħu, u dan jagħmlu mhux bħala ħaġa sporadika, imma perijodikament, jikkostitwixxi użu tal-fond divers minn dak li għalih saret il-kirja; u jilleġittima t-talba tas-

sid biex jerġa' jieħu taħt idejh dak il-fond; u dan arrolja d-destinazzjoni tal-fond tkun baqgħet prinċipalment u fil-parti l-kbira tagħha dik ta' l-abitazzjoni.

Il-Qorti — Rat ir-rikors ta' Pio Frendo Azzopardi u oħrajn quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talbu biex jerġgħu jieħdu taħt idejhom id-dar nru. 149 Archbishop Street, Valletta, mikrija lill-intimat Giovanni Aquilina, għax dan qiegħed jagħmel mill-post użu divers minn dak li għalih huwa destinat, ċjoè bħala dar ta' abitazzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fit-3 ta' April 1950, li biha ġiet milqugħa t-talba, u għall-fini ta' l-iżgumbrament ġie mogħti lill-intimat sa l-aħħar ta' Mejju, meta tiskadi, ċjoè, il-lokazzjoni korrenti; bl-ispejjeż kontra l-intimat; wara li kkunsidra;

Illi fuq il-fatti ma jidherx li hemm kuntrast bejn il-partijiet. Id-dar hija mikrija lill-intimat bħala dar ta' abitazzjoni; u dan, bħal ma xehed hu stess, f'kull xahrejn jew tlieta, u anki f'intervalli itwal, jistorja fiha, ċjoè f'kamra fil-bitħa, xi merkanzija li ma jkollux post fejn idaħħalha fl-imħażen li huwa għandu. Dan jagħmlu meta tasallu ħafna merkanzija f'daqqa u biex ma jħallihiex taħt it-tinda, għax idaħħluhielu fil-Bonded Stores fejn ikollu jħallas ta' li "storage". Il-merkanzija tidħol f'daqqa, imma mbagħad iddum hemm skond meta jinqala' l-ispaċċ tagħha;

Il-kobor tad-dar u l-parti relativament żgħira li qiegħda sservi għall-magazzinaġġ tal-merkanzija, u l-fatt li l-kera taddar kien iffissat skond il-kriterji li jiggvernaw id-"dwelling houses", ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-każ. Il-kwistjoni hija waħda, u hija dik kienx hemm jew le da parti ta' l-intimat tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, jew għamelx jew le l-intimat mill-fond użu divers minn dak li għalih kien ġie lilu mikri;

Illi section 10 (a) tal-Kap. 109 Ediz. Riv. Liġijiet ta' Malta jiddisponi li l-Board għandu jagħti lill-lokatur il-permess biex ma jġeddidx il-kirja, fost każijiet oħra, fil-każ li l-kerrej ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri;

Illi quddiem id-dispożizzjoni ċara tal-liġi ma jidherx li jista' jkun hemm dubju li meta l-intimat fid-dar qiegħed jistorja

merkanzija—u dan mhux darba biss u f'każ sporadiku, imma perijodikament, kull meta jkollu merkanzija li huwa ma jridx iħalli taħt it-tinda d-Dwana—huwa qiegħed jużà l-fond xorta oħra milli għall-iskop illi l-istess fond kien ġie mogħti lilu b'kiri, anki jekk id-destinazzjoni tal-fond baqgħet prinċipalment dik ta' l-abitazzjoni;

Rat ir-rikors ta' l-intimat Giovanni Aquilina, quddiem din il-Qorti fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata. billi jiġi deċiż għar-rigett tad-domandi tar-rikorrenti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant fix-xhieda tiegħu (fol. 6) jammetti li d-dar in kwistjoni ġiet lilu mikrija "biex jabita fiha", jiġifieri bħala dar ta' abitazzjoni. Mill-provi li ġew imressqin quddiem il-Board irriżulta li minn xi sentejn qabel l-appellant kien qiegħed idaħħal merkanzija f'dik id-dar, u jistorjaha f'kamra fil-bitħa. Dan kien jiġri kull xahrejn jew tlieta, u l-merkanzija, wara li kienet tiġi hekk storjata, kienet tiġi minn hemm maħruġa meta kien jinqala' l-bejgħ tagħha;

Ikkunsidrat;

Illi t-talba ta' l-appellati hija bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-art 10 (a) tal-Kap. 109 (Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta), li, fost każi oħra, tawtorizza lill-lokatur biex ma jġeddidx il-lokazzjoni meta l-inkwilin "ikun użà l-fond xorta oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri":

Ikkunsidrat;

Illi meta, bħal f'dan il-każ, meta saret il-lokazzjoni ġie determinat l-użu li kellu jsir mid-dar, dik id-determinazzjoni hija għall-partijiet obligatorja, u għandha tiġi osservata bħall-kondizzjonijiet l-oħra tal-kuntratt. Meta jkun hemm ftehim fuq l-użu li għandu jsir, ma jistax isir użu differenti, anki jekk dan l-użu ma jkunx ta' ħsara, anzi ta' ġid, għall-lokatur; u dan billi, kif jgħid il-Borsari (Commentario del Codice Civile, Vol. IV, Parte I, paġ. 673), "il solo cambiare l'uso prescritto viola il patto, quantunque il cambiamento possa rinvenirsi più utile che dannoso, ma non è conforme alle viste del locatore" (ara wkoll, f'sens konformi, il-Laurent, Principi di Diritto Civile, Vol. XXV, paġ. 208-210, nri. 257 u 258);

Il-prinċipji fuq enunċjati huma applikabili għall-liġi ordinarja, li tikkommina r-rižoluzzjoni tal-lokazzjoni meta l-inkwilin jagħmel mill-fond użu divers minn dak stabbilit. Iżda f'dan il-każ l-appellati qegħdin jinvokaw favur tagħhom l-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art. 10 (a) tal-Kap. 109 biex ma jġeddux il-lokazzjoni lill-appellant; u kif sostniet din il-Qorti bis-sentenza tal-20 ta' Diċembru 1946 in re "Azzopardi vs. Bond", il-kriterji meta l-lokatur irid jimpedixxi r-rilokazzjoni għandhom ikunu wisq iżjed liberali favur il-lokatur minn dawk meta huwa jkun irid id-dekadenza da parti ta' l-inkwilini ta' kuntratt li jkun għadu fl-eżistenza tiegħu;

Ikkunsidrat;

Illi in bażi għad-dispożizzjoni tal-liġi fuq imsemmija u għad-dottrina fuq ċitata, din il-Qorti taqbel mal-Board li l-appellant bl-aġir tiegħu għamel mill-fond użu ieħor minn dak li għalih ġie mogħti lilu b'kiri, anki jekk id-destinazzjoni tal-fond baqgħet prinċipalment u fil-parti l-kbira tiegħu dik ta' l-abitazzjoni;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk miġjubin fis-sentenza appellata, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fit-3 ta' April 1950, bl-ispejjeż kontra l-appellant Giovanni Aquilina; b'dan li t-terminu għall-iżgumbrament prefiss b'dik is-sentenza għandu jitqies prorogat sal-31 ta' Lulju 1950.