4 ta' Marzu, 1963

Imhallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Innocenzo Debattista et.

versus

Giovanni Farrugia

Lokazzjoni — Destinazzjoni tal-Fond — Danni fil-Fond Mikri — Art. 1643, 1644 u 1659 tal-Kodići Ċivili.

F'kawża għall-iżgumbrament tal-inkwilin bażata fuq kambjament ta' destinazzjoni tal-fond u fuq dik ta' ħsara kaġunata fil-fond, l-ewwel indaġini li trid issir hija dik dwar x'kienet id-destinazzjoni tal-fond meta ġie mikri; għax din il-kwistjoni hija ta' essenza mhux biss in konnessjoni mal-kawżali ta' tibdil ta' destinazzjoni, imma anki in konnessjoni mal-kawżali tad-danni, billi l-kriterju normattiv tad-danni jiddependi anki, f'ċerti aspetti tiegħu, mid-destinazzjoni tal-fond.

L-użu tal-fond hu dak miftiehem; fin-nuqqas ta' ftehim hu dak li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi.

Fost il-kriterji li jiddeterminaw dan l-użu preżunt hemm id-destinazzjoni antika tal-fond, il-konsistenza tal-istess fond, u l-professjoni tal-konduttur, meta hija magħrufa mil-lokatur. U hekk, meta ċ-ċirkustanzi juru li l-fond ġie meħud b'kiri biex iservi bħala razzett, xejn ma jiswa li fl-irċevuti tal-kera jissemma li l-fond huwa "dar".

U biex il-Qorti tuża d-diskrezzjoni tagħha dwar jekk takkordax jew le t-talba għall-iżgumbrament minħabba danni, jeħtieġ li dawn ikunu ta' ċerta gravità u mportanza.

Il-Qorti:— Rat iż-żewġ sentenzi tagħha, waħda tal-4 ta' Diċembru 1957 (kopja fol. 51 tal-inkartament) u l-oħra tat-13 ta' Frar 1959 (kopja fol. 91); fl-ewwel waħda hemm is-solitu rijassunt tal-istanza u tal-eċċezzjonijiet;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla

tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fid-29 ta' Novembru 1962, li biha l-atturi ġew esklużi mid-domandi, u ġie ordnat li l-ispejjeż kollha tal-kawża, ad eċċezzjoni ta' dawk ġa provvduti bid-deċiżjonijiet preċedenti, jitħallsu mill-atturi. Dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-atturi jippretendu li l-konvenut fil-kors tal-lokazzjoni kkaġuna danni rilevanti fil-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, li hu jikri minn għandhom, u biddel id-destinazzjoni tal-istess fond, billi minn dar ta' abitazzjoni ta' tmient ikmamar qiegħed juża waħda biss u l-bqija ġew konvertiti f'maqjel għall-annimali. Il-konvenut jinnega l-pretensjonijiet tal-atturi, u jallega li hu ma biddel ebda destinazzjoni tal-fond, billi hu baqa' jużah, kif dejjem użah, għall-użu li ġie lilu mikri; u, kif jgħid fid-dikjarazzjoni, jekk fil-fond hemm xi ħsara, din hija dovuta għall-vetustà u għall-ħsarat tal-gwerra u għal traskuraġni tas-sid, li qatt ma żebagħ il-faċċata f'dawn l-aħħar għoxrin sena;

Illi l-perit ġudizzjarju, għar-raġunijiet minnu sottomessi, ikkonkluda li l-konvenut fil-kors tal-lokazzjoni ma biddelx id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni minn kif kienet meta ġie mikri lilu, u lanqas ma kkaġuna fih danni, almenu rilevanti;

Illi din il-Qorti taqbel ma' din il-konklużjoni tal-perit, u tadottaha. Infatti, rigward il-pretis kambjament ta' destinazzjoni tal-fond, jinsab pruvat li meta l-konvenut ħa b'lokazzjoni l-fond minn għand missier l-attriċi, l-istess fond kien qiegħed jiġi wżat mill-inkwilin ta' qablu biex jinżammu fih l-annimali, u ma jirriżultax li lilu saritlu xi kondizzjoni li ma għandux jagħmel hu wkoll dan l-użu mill-fond. Rigward, mbgħad, id-danni, minn dawk kollha lamentati mill-attur, ta' żbatax il-xorta, erbatax, kif issottometta l-perit, mhux responsabbli għalihom il-konvenut, u dan b'konjizżjoni tal-istess attur, li rreklama r-riparazzjoni tagħhom mill-War Damage Commission, u t-tliet xorta ta' danni l-oħra, ċjoè it-tibjid ta' ħitan, il-qlugħ ta' fuklari, u l-brix ta' deffun, anki jekk il-konvenut huwa responsabbli għalihom, l-istess huma ta' entità żgħira, u mhux ta' dik ir-rilevanza li minħabba fiha, u bħala kawżali, l-atturi qegħdin jiddeduċu d-domanda avanzata fiċ-ċitazzjoni. Del resto, l-istess tliet xorta ta' danni l-aħħar imsemmija ma jirriżultax li huma ta' natura urġenti, u tali li jeħtieġ li għandhom jiġu riparati

malajr; u għalhekk bħal ma huwa magħruf, billi ma jirriżultax li kien hemm xi kondizzjoni, meta l-konvenut ħa b'lokazzjoni l-fond, li hu għandu jagħmel ir-riparazzjonijiet waqt li l-lokazzjoni tkun għadha miexja, l-atturi ma għandhomx dritt kontra l-konvenut għar-riparazzjoni ta' dawn id-danni qabel ma tispiċċa l-lokazzjoni;

Rat fil-fol. 209 in-nota tal-appell tal-atturi minn din issentenza tal-aħħar, u fol. 210 il-petizzjoni tagħhom, fejn talbu li dik is-sentenza tiġi revokata, billi jiġu minflok millqugħa t-talbiet tagħhom; bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

L-istanza hija għad-deklaratorja tar-riżoluzzjoni tallokazzjoni tal-fond "de quo", li għandu b'kiri l-konvenut, għar-ripristinu tal-fond skond il-vera destinazzjoni tiegħu, għall-ħlas tad-danni likwidandi, u għall-kundanna għalliżgumbrament. Il-kawżali tat-talbiet hi dupliċi: dik li lkonvenut ikkaġuna danni rilevanti, u dik li hu biddel iddestinazzjoni tal-fond;

Hu intuwittiv li in-"nodum juris", li għandu jiġi qabel xejn affrontat, hu dak dwar x'kienet id-destinazzjoni talfond li hu allegat li ġiet imbiddla, għaliex din il-kwistjoni hija ta' essenza mhux biss in konnessjoni mat-tieni kawżali, imma anki in konnessjoni mal-ewwel waħda. Infatti, il-kriterju normattiv tad-danni jiddependi anki, f'ċerti aspetti tiegħu, mid-destinazzjoni tal-fond, stante li hu ovvju li ċerti użi jistgħu jkunu aċċettabbli in relazzjoni għal ċerta destinazzjoni, imma jistgħu jkunu abbużi in relazzjoni għal destinazzjoni oħra. Minbarra hekk, kif sewwa rrilevaw l-atturi fin-nota tagħhom fol. 198, jekk l-użu tal-fond ġie konvertit jista' jkun hemm dannu mhux biss materjali, imma anki żvalutazzjoni tal-fond; u l-Qorti tirrileva li appuntu d-dottrina u l-ġurisprudenza stabbilew li l-ħsara li ssemmi l-liġi tikkonsisti fil-preġudizzju għall-interessi tallokatur (ara Zachariae, Dto. Civ. Francese, Vol. I, P. II, para. 367, sub-para. I, u sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' Genova 17 ta' Ottubru 1890, Fadda, comm. art. 1584, para. 143, paġ. 136, li fiha jingħad:— "Non è neċessario che il danno cada sulla cosa stessa locata, ma basta che l'uso

lamentato rechi comunque pregiudizio al locatore". Ara wkoll sentenza Appell Inferjuri Ċivili "Ciantar vs. Camenzuli", 15 ta' Jannar 1957. Jiġi wkoll rilevat li l-liġi fit-test ingliż tal-art. 1644 tgħid "or in a manner which may prejudice the lessor";

Ikkunsidrat;

Skond il-liġi (art. 1643) l-użu hu dak miftiehem u f'nuqqas ta' ftehim l-użu hu dak li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi;

Fil-każ preżenti ma jirriżultax li kien hemm ftehim espress dwar l-użu; għalhekk għandhom jitqiesu ċ-ċirkustanzi. Hu veru li fl-irċevuti eżibiti fol. 82 et seq. il-fond hu msemmi bħala dar, iżda din mhijiex ċirkustanza deċiżiva, imma għandhom jiġu appurati ċ-ċirkustanzi l-oħra, li jistgħu jipprevalu. Hekk, fil-kawża "Portelli vs. Sacco", deċiża minn din il-Qorti fid-19 ta' Mejju 1958, il-fond kien indikat bil-kelma "casa"; eppure din il-Qorti, meta ġiet biex tistabbilixxi d destinazzjoni kif preżunta miċ-ċirkustanzi, waslet għall-konklużjoni li l-fond kien destinat għall-użu ta' maħżen, u dan in bażi għal ċirkustanzi oħra prevalenti;

Issa, jgħid sewwa l-Baudry-Lacantineria, Vol. I. locaz. p. 455:— "L'antica destinazione è dunque uno dei principali elementi col sussidio dei quali il giudice può determinare la destinazione voluta dalle parti......";

Fil-każ preżenti, jirriżulta għas-sodisfazzjon tal-Qorti li minn żmien twil dan il-fond kien użat anki għall-annimali. Il-konvenut ħa l-fond in lokazzjoni sitta u tletin sena ilu. Hu xehed fl-1961 (fol. 149 tergo). Ix-xhud Giuseppe Zammit, bin Paolo, inkwilin preċedenti, xehed fol. 29:— "Mill-kmamar li kien hemm meta kont noqgħod f'dan il-post jien, kont nuża tnejn biex noqgħodu aħna, u l-kmamar l-oħrajn kont nużahom għall-bhejjem". Anki meta ħareġ mil-fond, minn għalieh hu baqa' jintuża hekk ukoll. Mix-xhieda ta' dan ix-xhud, u tax-xhud omonimu bin Annunziato, mogħtijin fis-seduta tal-14 ta' April 1961, jirriżulta li fl-imqajjel li hemm fuq il-lemin tal-bitħa kienu dejjem jinżammu l-annimali, u fil-kmamar tal-alkova, li tiġi fuq ix-xellug tal-entrata, skond it-tieni xhud "supra", li jaf il-post minn ħamsin sena ilu, kienet tinżamm xi mogħża u l-għodda tar-

raba'; u l-istess użu ta' din il-kamra kien jagħmel ix-xhud l-ewwel imsemmi;

L-istess attur, fix-xhieda tiegħu, isemmi li l-inkwilini preċedenti kienu jżommu fil-post min bagħal, min pony, u anki xi mogħża jew xi nagħġa — fol. 135 tergo. Dan l-attur jgħid ukoll, fol. 139, li meta l-post ma kienx mikri ġie li ra lill-missier martu (allura sid il-post) idaħħal fih xi erħa, jew baqra tat-twelid. Anki mart l-attur issemmi, fol. 139 tergo, żewġ inkwilini ta' qabel, wieħed kellu bagħal fil-post, l-ieħor pony, u kienu jrabbu xi nagħġa jew xi mogħża. Ix-xhud Antonia Mangion (fol. 148 tergo) esprimiet ruħha enfatikament, billi qalet li qabel ma daħal il-konvenut, f'dan il-post kien ikun hemm nies u annimali. Qalet ukoll din ix-xhud li, meta ġie biex jidħol il-konvenut, hi u oħtha marru biex inaddfu l-post, u kien kollu eskrementi tal-annimali. Il-konvenut qal — fol. 149 tergo:— "Meta dħalt f'dan il-post kien razzett, u b'razzett dħalt ġewwa fih";

Jista' wkoll jiżdied li x-xhud Giuseppe Zammit bin Paolo qal ukoll, fix-xhieda tiegħu fol. 28, li f'dik li hu jsejjaħ is-sala ta' fuq kien iżomm, kif jgħid hu, il-magħlef għall-bhejjem;

Minn barra din id-destinazzjoni antika, jikkonkorru wkoll ċirkustanzi oħra, bħal ma hija, dik tal-konsistenza stess tal-post, li mhijiex ċertament dik ta' dar tal-abitazzjoni fis-sens proprju, imma ta' dar tal-kampanja, intiża anki biex jinżamm fiha l-annimali (ara deskrizzjoni li għamel il-perit ġudizzjarju fol. 174 u l-pjanta annessa mar-relazzjoni); bħal ma hija dik tal-mestjer tal-konduttur, li fiż-żmien tal-kiri kien bir-raba', u kellu l-annimali (xh. tal-istess attur fol. 136), U a propożitu jgħid il-Laurent, Dto. Civ. Vol. XXV, para. 257, p. 20):— "La natura dei luoghi locati, la loro destinazione anteriore, la professione del conduttore, quando è conosciuta dal locatore, indicano con piena certezza a quale uso la cosa è destinata";

Minn dan kollu din il-Qorti tħossha soddisfatta li d-destinazzjoni tal-fond kienet li fih jistgħu jinżammu anki annimali, u li ma kienx hemm ebda tibdil fid-destinazzjoni mill-parti tal-konvenut. Milli jidher, l-uniku użu li l-atturi kienu jobbjettaw għalieh, u li l-konvenut prontament iddeżista minnu appena nterpellat b'ittra uffiċjali, kien dak tal-barrin — inċident li kien ġie magħluq;

Għalhekk, il-kawżali relattiva għat-tibdil tad-destinazzjoni ma ġietx assodata;

Kwantu għall-kawżali l-oħra, tad-danni;

Ikkunsidrat;

Din il-kawżali hi bażata mhux aktar fuq l-art. 1644, li fuqu kienet impernjata l-kawżali l-oħra, iżda fuq l-art. 1659 Kap. 23 (ara nota tal-atturi fol. 198). Il-pretiżi danni ġew murija partitament lill-perit ġudizzjarju fl-aċċess li dan żamm, verbalizzat fol. 135, u ġew elenkati fol. 177 u 178;

Din il-Qorti taqbel mal-perit li l-provi ma jsostnux din il-pretiża tal-attur. Jingħad mill-Qorti, in sussidju għal dak li rrileva l-perit ġudizzjarju, li ladarba, oltrekkè għall-abitazzjoni, il-fond seta' jintuża anki għall-annimali, ma jistgħax jitqies abbuż dannus għall-lokatur l-użu preżunt, kif ma hux abbuż l-użu previst (Laurent, Princip. Dto. Civ., Vol. XXV, loc. ċit.). Inoltre, hu fattur rivelatur, avvers għal din il-pretiża, il-fatt li kif jidher mid-dokument fol. 155 l-attur kien talab li jirtira ċerti partiti ta' danni, li hu kien talab li jitħallsu mill-War Damage Commission, u li issa nkluda fost dawk li hu qiegħed jinkolpa bihom lill-konvenut. Ir-risposta li hu ta dwar dan l-aġir tiegħu fis-seduta verbalizzata fol. 147 ma hix affattu konvinċenti, u pjuttost turi li għall-ewwel l-attur spera li jirripristina l-post (stante li riedu għalieh, fol. 20 u 21) a spejjes tal-War Damage Commission, u mbgħad ittanta jilħaq l-iskop tiegħu billi fittex lill-konvenut;

Hemm iż-żewġ partiti ta' entità traskurabbli u problematika, numri 11 u 12, imsemmijin mill-perit fol. 185 tar-relazzjoni tiegħu; imma dawn, appuntu għax ljevi, ma jistgħux jirrendu operattiv l-art. 1659, li jirrikjedi, għall-eżerċizzju favorevoli tad-diskrettiva tal-Qorti, infrazzjoni ta' ċerta gravità u importanza (Kollez. Vol. XIV, pp. 292-294; u Fadda comm. art. 1165, para. 365); apparti li, peress li ma humiex ta' urġenza attwali, jistgħu jiġu regolati fit-tmiem tal-lokazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.