

21 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.

Giuseppe Magro *versus* Farmacista Eric Mizzi

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond —
Spizjerija — “Consulting Room”**

Meta si tratta ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri, imma dan il-kambjament ikun parzjali u komplementari għad-destinazzjoni mif-thema, u kważi konsegwenzjali tagħha, b'mod li l-mutament ikun aċċessorju għall-użu prinċipali, u b'mod li jibqa' dejjem sħieh l-użu stabbilit fil-ftehim, allura ma hemmx abbuż tal-godiment, fis-sens li ma hemmx kambjament tad-destinazzjoni.

Għaldaqstant, jekk fond gie mikri għall-abitazzjoni, bil-fakoltà lill-inkwilin li juża waħda mill-kmamar bħala spizjerija u kamra oħra bħala store għall-mediċinali, u f'din l-aħħar imsemmija kamra l-inkwilin jagħmel raff fejn iżomm il-mediċinali u juża l-kumplament tal-kamra bħala “consulting room” fejn jattendi tabib, u dan bħala parti mill-attivazzjoni tan-negozju tal-farmacija, ma hemmx dak il-kambjament ta' destinazzjoni tal-fond li jintitola lill-lokatur jitlob lura l-pussess tal-fond.

Aktar u aktar hija insostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak il-kambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa, anki taċitament, għal dak l-użu. Huwa veru li jista' jkun hemm ka-

zijiet li f'ihom ix-xjenza u l-pazjenza tal-lokatur ma t'fisserx ratifika u adegzjoni; iéda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbużiv, u t-tid ikun akkonsenta għal dak il-kambjament b'atti li huma inkon-siljabbli ma' kull ideja ta' oppożizzjoni, allura jkun il-każ li jiġi ritenut li kien hemm adegzjoni taċita tal-lokatur.

Il-Qorti;—Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex jerga jieh u taht idejh il-fond nru. 29 Sanctuary Street, Żabbar, mikri lill-intimat, u dan pe-ress li qiegħed jagħmel użu divers minn dak stipulat fil-kuntratt tal-lokazzjoni;

Rat is-sentenza tal-Board fuq imsemmi tas-16 ta' Mejju 1956, li biha saħad it-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrent qiegħed jibbaża t-talba tiegħu fuq il-motiv li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond billi qiegħed juża kamra retrostanti għall-ispizerija bhala "consulting room", meta kienet destinata biex isservi biss bhala store, u jallega li huwa qatt ma gie mitlub mill-intimat biex jagħmel dana l-użu, u li kien jaf bil-kondizzjoni li dik il-kamra kellha sservi biss bhala store xi xahar u nofs ilu, u dana non ostante li l-fond ilu għandu diversi snin, u li kellu l-kopja tal-att tal-lokazzjoni minn meta xtraħ;

Illi mill-parti tiegħu l-intimat qal li fil-kamra in kwistjoni għandu li-store tal-medicinali għall-ispizerija tiegħu, u li minn mindu ha l-fond 9-1930 dik il-kamra kienet isservi bhala "consulting room", u li b'dan kien jaf il-proprietarju preċedenti tal-fond, tant li kien hemm okkażjoni li gie eżaminat mill-Prof. Salvatore Ellul f'dik il-kamra;

Illi, konsegwentement, apparti l-konsiderazzjoni jekk ir-rikorrent kienx jaf jew le bid-divjet tal-użu divers mill-kamra in kwistjoni, non ostante li kellu l-kuntratt f'idejh mill-bidu li xtara l-fond, ga ladarba l-awtur tar-rikorrent, li kien l-istess konċedent, u kif jidher mill-att kien bniedem legali, u kwindi ma setgħax ma kienx jaf x'fih il-kuntratt, u meta sar jaf b'dak l-użu ma għamel ebda oppożizzjoni, għandu jitqies li kien irratifika l-użu li kien qiegħed isir

minn dik il-kamra, billi ma pprotestax, anzi kompli jaccetta l-kera tal-fond, ma jistax lanqas il-lum ir-rikorrent jippretendi li jirtira r-ratifika tal-awtur tiegħu; għaliex dana ma setgħax jittrasferilu drittijiet akbar milli kellu fil-mument tal-bejgħ;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Magro appella mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u talab li tiġi revokata, u li konsegwentement tiġi akkolta t-talba tiegħu; bl-ispejjeż kontra l-intimat;

Ikkunsidrat;

L-appellant isostni li kien hemm kambjament ta' destinazzjoni, u li ma kienx hemm ebda ratifika ta' dan il-kambjament mill-parti tal-awtur tiegħu. Isostni li l-kambjament jikkonsisti fil-fatt li l-kamra retrostanti għall-farmaċija, li kellha tiġi uzata bħala store għall-mediċinali, minflok hekk. qeghedha tiġi uzata bħala "consulting room". Dan il-fatt, "ut sic", l-appellant ma jichdux; iżda jissottometti li b'daqshekk ma kien hemm ebda kambjament ta' destinazzjoni; u jkompli jghid li, fi kwalunkwe każ, kien hemm l-approvazzjoni tas-sid preċedenti, awtur tal-appellant;

Fil-kuntratt lokatizju (kopja fol. 10) jingħad hekk:—
"Gli inquilini avranno la facoltà di adibire ad uso di farmacia la camera avente porta con gelosia per Strada Chiesa, numero trenta (30), e di adibire un'altra camera della casa all'oggetto di tenervi medicinali ad uso della detta farmacia";

L-appellat, "ex admissis", f'din il-kamra retrostanti għall-farmaċija ikkostruwixxa speċi ta' raff fe'n iżomm il-mediċinali, u l-bqija tagħha qiegħed jintuża bħala "consulting room";

Issa, ġie ritenut fid-dottrina u fil-ġurisprudenza illi, meta si tratta ta' kambjament parzjali, li jkun komplementari għad-destinazzjoni miftelma, u kwazi konsegwenzjali tagħha. b'mod li l-mutament ikun aċċessorju għall-użu stabbilit fil-ftehim, allura ma hemmx abbuż tal-godiment,

fis-sens li ma hemmx kambjament tad-destinazzjoni. Jghid il-Baudry-Lacantinerie, Locaz. Vol. 1, pag. 457:— Si modifica la destinazione aggiungendo al commercio del conduttore un altro commercio; non si modifica se questo si può considerare come un accessorio del primo”;

Tal-istess avviz hu l-Pacifici Mazzoni, Cod. Civ. It. Comm., Locaz. Vol. IV, fejn jghid:— “Ma i cambiamenti parziali possono considerarsi permessi quando la cosa in sè stessa nel suo assieme rimane sempre impiegata all'uso determinato nel contratto”;

L-istess prinċipju gie enunċjat mill-Qrati Taljani:— “Il conduttore può, senza incorrere nella risoluzione del contratto, mutare parzialmente la destinazione della cosa locata, solo quando questa parziale mutazione costituisce un complemento necessario della destinazione originaria. Un uso previsto come conseguenza della locazione non può essere considerato come un godimento abusivo” (ara Fadda, Gpza. Cod. Civ., art.1584, para.25 u 30);

Issa, ma jistgħax jiġi negat li f'dan il-każ l-użu tal-kamra bħala “consulting room”, in vista tal-fatt notorju li kwazi fit-totalità tal-farmaċiji lokali jkun hemm dejjem xi tabib in attesa f'certi hinijiet bil-“consulting room” tiegħu, jidhol fl-istess destinazzjoni originali, bħala komplementari u konsegwenzjali tagħha, u bħala użu aċċessorju u raġionevolment prevedibbli. Il-fatt tal-“consulting room” mhux talli ma jiżnaturax id-destinazzjoni ta' daww iż-żewġt ikmamar bħala farmaċija, imma anzi jintegraha;

Hemm ukoll ir-riflessjoni illi, jekk wiehed jaqra l-kuntratt fol. 10, għandu jiġi għall-konklużjoni illi l-intenzjoni verosimili tal-kontraenti kienet li l-fond kien inkera bħala dar ta' abitazzjoni (“la cosa con l'annesso giardino”), u mbagħad, in vista ta' eċċezzjoni, gie permess lill-inkwilin li juża żewġt ikmamar għal farmaċija, u ebda ambjent ieħor barra minnhom; u dar l-akkordju mhux qiegħed jiġi vjolat billi f'wahda mill-ikmamar jattendi tabib, bħala parti mill-attivazzjoni tan-negozju ta' farmaċija;

Ara wkoll Appell "Briffa vs. Duca", 30 ta' Gunju 1947, Kollez. XXXIII-I-181;

Ikkunsidrat;

Apparti dak li nġhad, din il-Qorti hi ta' fehma li l-awtur tal-appellant aderixxa għall-użu tal-kamra in parola bħala "consulting room". Anzi forsi, fiċ-ċirkustanzi partikulari ta' dan il-każ, aktar minn adegżjoni, kien hemm il-komprensjoni tas-sid preċedenti, li kien persuna legali, illi skond it-termini tal-kuntratt ma kienx hemm ebda abbuż bil-fatt tal-"consulting room". Infatti, jirriżulta li hu stess kien preżenti waqt ix-xogħolijiet li saru fil-bidu tal-lokazzjoni, li hu stess għamel xi sugġerimenti lill-appellant dwar l-armor tal-"consulting room", li hu stess seta' jara l-iskriżzjoni b'dawk il-kliem fuq il-bieb tal-kamra, u li hu stess kien jikkonsulta ruħu mat-tabib li kien jattendi;

Jista', ċertament, ikun hemm każijiet li fihom ix-xjenza u l-pazjenza tal-lokatur ma tfiggħerx ratifika u adegżjoni. "Dalla scienza e pazienza del locatore di qualche abuso che l'inquilino faccia della cosa locata, non può concludersi che quell'abuso sia diventato un diritto, ove non consti che il locatore abbia veramente acconsentito ad una modificazione....." (Fadda, loc. cit., para .145). Izda fil-każ preżenti l-mutament parzjali ma kienx abbuż, u s-sid akkonsenta għal dak il-kambjament b'attijiet inkonċiljabbli ma' kull idea ta' oppożizzjoni; anzi, kif inġhad, aktarx irri-tenieħ konformi għas-sens tal-fteħim;

Għal dawn il-motlvi;

Tiddeċidi billi tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sen-tenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.