

27 ta' Gunju, 1949.

Inħallfin :

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President*.

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

*Elvira Jaccarini versus Edgar Baldacchino et.*

**Lokazzjoni — T'ibdil ta' Destinazzjoni tal-Fond —  
Art. 1644 tal-Kodiċi Civili.**

*Il-liji tirrikonozzi lill-lokatur id-drift li jitlob iż-żoljiment tal-lokazzjoni meta l-inkwilin jagħmel mill-haja mikrija użu divers minn dak li għalik hija destinata, jew jwzaha b'mod li jista' jagħmel ksuru lill-lokatur; imma dan id-drift huwa hekk mogħti skond iċ-ċirkustanzi tal-każ.*

*Dan ifisser illi mhux biżżejjed kwalunkwe abbuż tal-haja mikrija, jew kwalunkwe tibdil ta' destinazzjoni tal-fond, b'ix jjiġġustifika l-applikazzjoni ta' sanzjoni hekk gravi kontra l-inkwilin, imma jridu jirrikorru fatti u ċirkustanzi ta' ċerta gravità u importanza.*

Il-Qorti, — Rat iċ-ċinazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kum-  
merè, fejn l-attriċi, wara li qalet li l-konvenuti qegħdin jikru,  
minn għand l-attriċi l-appartament nru. 2 fid-dar nru. 43,  
Kingsway, Valletta, bid-divjet li jissuġġeraw nifgħar fil-  
kunsens tas-sid mogħti bil-iniktub u bl-obligu li jwzaw il-post  
fuq imsemmi biss għall-iskopijiet tal-kummerè tagħhom. oġoè

bhala "Ladies Hairdresser's Saloon", skond il-pattijiet nri. 3 u 4 ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni tad-9 ta' Dicembru 1944 (dok. A); u illi l-konvenuti kisru dawn iż-żewġ pattijiet; talbet li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti meħtieġa, tiġi dikjarata xjolta l-lokazzjoni konvenuta fl-iskrittura privata minhabba vjolazzjoni tal-pattijiet fuq imsemminja, u konsegwentement il-konvenuti jiġu kundannati solidalment li jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fit-terminu li jiġi lihom prefiss mill-Qorti. Bl-ispejjeż;

*Omissis;*

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-18 ta' Frar 1948, li biha ġew miċħuda t-talbiet ta' l-attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha; wara li kkunsidrat;

Illi l-attriċi tippretendi li tinhall mill-kuntratt tal-kirja magħmula favur il-konvenuti għar-raġuni ta' vjolazzjoni mill-konvenuti tal-pattijiet numri 3 u 4 tal-kirografu tal-kirja, li bihom il-konvenuti obligaw ruħhom li jużaw il-lokal għal skopijiet tal-kummerċ tagħhom ta' Ladies' Hairdresser Saloon biss, u li ma jistgħux jissullokaw mingħajr il-kunsens tas-sid mogħti bil-miktub. Mill-provi rriżulta assolutament eskluż li l-konvenuti ssullokaw il-lokal jew parti minnu lil xi hadd; u kwantu għall-użu tal-lokal irriżulta li dana kien u għadu wżat bhala Ladies' Hairdresser Saloon bhala ma kien qabel. Biss irriżulta wkoll li fil-lokal kien hemm mill-bidu tal-kirja, u għad hemm, żewġ kmamar interni li għall-ewwel tal-kirja kienu abitati mill-konvenut Caruana u martu, imbagħad dawna ma baqgħux jabitaw hemm u allura l-kmamar baqgħu wżati bhala store u uffiċċju għall-konvenuti, għall-użu u in konnessjoni mas-saloon. U tabilhaqq, fl-uffiċċju jittiehdu l-appuntamenti u jsiru l-kontijiet ta' l-azjenda tas-saloon, u l-istess store jinżamm u l-oġġetti meħtieġa għas-saloon. L-objettazzjoni da parti tal-konvenut Caruana kienet tollerata mill-attriċi, u fuqha l-attriċi ma takkampa l-ebda vjolazzjoni tal-pattijiet tal-kirja. Iżda s-sa'f li għadda l-konvenuti ppermettew lil ċertu Alessandro Izzi Savona li jpoġġi ftit mal-ġurnata fl-uffiċċju tagħhom biex hemm jieħu xi appuntat u jkellem xi nies. peress li allura kien qiegħed jipprova jorganizza ġita għal Sqallija u ma kellux fejn ipoġġi; dana kien

ipogġi hemm xi siegħa, mar hemm ftit drabi, u kien jagħmel użu mill-iskrivanija tal-konvenuti. Għall-konvenjenza tal-konvenut Caruana dana ġie li silef lil Savona ċ-ċavetta tal-bieb ta' l-uffiċċju biex dana jidhol fil-waqt li Caruana ma jkunx fis-Saloon, u Savona kien iħallihielu wara li jinqeda. Sadattant Caruana kien jibqa' juża dawġ iż-żewġ kmamar bħas-soltu in konnessjoni mas-Saloon. U tabilhaqq, kollox kien baqa' fejn kien u baqa' sejjer bħas-soltu, għax Savona ma kellu ebda jedd fuq il-post u ebda eskjużività ta' godiment tal-kamra, lanqas temporanea. Savona kien hemm b'sempliċi pjaċir u kortesija, u qatt ma ħallas jew ġie mitlub ebda kumpens, u kien hemm għal ftit żmien biss;

Huwa minnu li Savona, biex in-nies tkun tista' ssibu, waħħal minn jeddu karta fi gwarniċa ta' xi pied u nofs tul, bil-kliem "Express Agency" stampati fiha. Izda b'daqshekk ma biddelx in-natura ta' l-okkupazzjoni temporanea u prekarja tiegħu tal-kamra. U dik il-karta ma dametx hemm għax tneħħiet. Bil-ftit kortesija li l-konvenuti wżaw ma' Savona u bil-permess li taw lil Savona jmur kultant ipogġi għal xi siegħa f'dak l-uffiċċju biex hemm ikellem xi ftit nies, ma jistax jingħad li l-konvenuti biddlu d-destinazzjoni tal-kmamar u wżawhom għal skopi differenti minn dawġ li ġew kontemplati fil-kirografu tal-kirja, għax huma baqgħu fi-istess hin jużawhom għas-Saloon bħal qabel; u ma jikkostitwix vjolazzjoni tal-patt fuq insemmi l-fatt li b'sempliċi kortesija l-konvenuti gratwament u temporaneament ippermettew lil Savona jpogġi ftit fi-uffiċċju tagħhom. Il-fatt għandu jiftiehem b'mod raġjonevoli u mhux b'mod imġebbed sa l-assurd. Ighid il-Vivante, a propożitu tar-risoluzzjoni tal-kuntratti bilaterali:— "Il giudice esamina se vi fu inadempimento, e un inadempimento di tale importanza che se i contraenti l'avessero potuto prevedere non avrebbero contrattato alle medesime condizioni. Se l'inadempimento concerne qualche clausola accessoria o un ritardo di poco conto, o una differenza trascurabile, non pronuncierà la risoluzione prestando il suo magistero e chi se ne fa un'arma insidiosa per liberarsi dal contratto..... Anche la clausola risolutiva..... deve interpretarsi secondo la volontà verosimile

delle parti e secondo quella buona fede con cui devono seguirsi i contratti" (Trattato di Diritto Commerciale, Vol. IV, no. 1625, p. 113-114, 5ta. Ediz.);

Fil-fehma tal-Qorti ċ-ċirkustanzi li fihom Savona għal ftit sghat ma' tul is-sajf gie mħolli mill-konvenuti jgoggi u jiltaqa' ma' xi nies f'dak l-ufficċju, juru li ma kien hemm ebda tibdil ta' destinazzjoni tal-post, u ebda fatt ta' importanza ġuridika li jista' jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-pattijiet tal-kirja u inadempiment da parti tal-konvenuti. Il-fatt stess huwa ta' importanza minima, u "de minimis non curat praetor"; u għalhekk l-attriċi ma għandhiex raġun tisserva bl-iskuża akkampata minnha biex tħoll il-kirja in kwistjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi, u rat il-petizzjoni tagħha, fejn taibet li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u d-domandi tagħha jiġu milqugħin bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi l-kontestazzjoni bejn il-kontendenti tinsab il-lum limitata għall-pretensjoni ta' l-appellanti li l-appellati għamlu mill-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni użu divers minn dak li għalih kien espressament destinat skond l-iskrittura eżibita fil-fol. 5 tal-proċess. Skond din l-iskrittura.....;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mill-provi li xi sena ilu, jiġifieri fis-sajf tas-sena li għaddiet, l-appellati ppermettew lil ċertu Alessandro Izzi Savona li jagħmel użu minn waħda mill-kummar interni..... Irriżulta wkoll li dak l-użu gratuwitu gie konċess lil Izzi Savona għal żmien qasir;

Ikkunsidrat;

Illi minhabba l-fatti fuq miġjuba l-appellanti tippretendi li giet mibdula d-destinazzjoni tal-fond u saret vjolazzjoni tal-patt fuq riportat kontenut fl-iskrittura tal-lokazzjoni. L-Ewwel Qorti ma laqgħetx dik il-pretensjoni, billi dehrilha li ma kien hemm ebda tibdil tad-destinazzjoni tal-fond, u ebda fatt ta' importanza ġuridika li jista' jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-pattijiet tal-lokazzjoni u inadempiment da parti tal-konvenuti appellati;

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni preżenti hija bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-ewwel paragrafu ta' l-art. 1644 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li jekk il-kerrej jagħmel mili-ħaġa mikrija użu divers minn dak li għalih hija destinata, jew b'mod li jista' jkun ta' ħsara lil lokatur, dan jista' skond iċ-ċirkustanzi jitlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt. Dik id-dispożizzjoni tal-ligi ta'għna tikkorrispondi perfettament għal dik ta' l-art. 1584 tal-Kodiċi Ċivili Taljan. U r-Ricci (*Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile*, Vol. VIII, para. 98, pag. 173, Ediz. 1912), fil-kumment ta' l-imsemmi art. 1584 iġid hekk:— "Il diritto del locatore di far sciogliere il contratto per l'inadempimento da parte del conduttore alle obbligazioni delle quali abbiamo discorso, non è un diritto assoluto, ma dipendente da talune circostanze la cui valutazione è rimessa dalla legge al prudente arbitrio del giudice. La legge infatti non dice semplicemente che il locatore può fare sciogliere il contratto, ma dice che lo può secondo le circostanze; onde è d'uopo che il giudice tenga conto delle medesime per vedere se la domanda del locatore sia oppur no fondata. Non qualunque abuso pertanto della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione, darà senz'altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell'abuso o quell'uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimerà meritevole di tale cauzione". Fuq l-iskorta ta' din id-dottrina l-Qorti, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-fatti kollha, jidhrilha li huma ta' importanza wisq żgħira, u li ċ-ċirkustanzi ma jġġustifikawx l-applikazzjoni ta' sanzjoni hekk gravi bħal ma hi dik tar-risoluzzjoni tal-kuntratt invokata mill-appellanti u mitluba biċ-ċitazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi però hemm lok għal temperament fil-kap ta' l-ispejjeż fis-sens infraskritt;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespingi l-appell fil-meritu billi tikkonferma fil-meritu s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà tar-Re fit-18 ta' Frar 1949; u tordna li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi ma jġgux taxxati bejn il-kontendenti, bid-dritt tar-registru

kontra l-attori appellanti. U biss f'dan is-sens u fil-kap ta' l-ispejjeż ttriforma s-sentenza fuq imsemmija tat-18 ta' Frar 1949.

---