15 ta' Frar, 1947.

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Emmanuele Manchè *versus* Rev. Sac. Don Giuseppe Borg *ne*.

Lokazzjoni — Kambjament ta' Destinazzjoni tal-Fond.

Il-ġurisprudenza għandha tkun progressiva bla ħsara tal-liġi; u meta tqum kwistjoni dwar tibdil ta' destinazzjoni ta' fond mogħti b'kiri għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi ta' l-epoka meta tqum il-kwistjoni.

Għalhekk, meta l-azzjoni tkun bażata mhux fuq l-użu divers li minnu jitnissel dannu, imma biss fuq użu divers minn dak li għalih il-ħaġa lokata hija destinata, għandhom jiġu kunsidrati ċ-ċirkustanzi tal-każ partikulari.

Fis-silenzju tal-partijiet meta għamlu l-konvenzjoni tal-kirja, id-destinazzjoni tal-fond għandha tiġi dedotta mill-intenzjoni tal-partijiet, jew tiġi preżunta miċ-ċirkustanzi, li l-infinità tal-varjazzjoni tagħhom hija ben konoxxuta.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li talab li jiġu magħmula d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, u wara li ppremetta li hu, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef De Caro tat-30 ta' April 1938, kera lis-sukkursali tal-Kurja Arċiveskovili, għal żmien sittax-il sena mill-1 ta' Ġunju 1938, bil-kera ta' £60, id-dar nru. 50, Bishop Street, Valletta (dok. A), sabiex tiġi wżata bħala uffiċċju tal-Kurja; u li l-konvenut Reverendu Borg ne. issubaffitta l-fond lill-konvenut Pantalleresco li qiegħed jużah għal skopi diversi minn dawk ta' uffiċċju tal-Kurja, billi ċjoè qiegħed ju-

żah in parti għall-abitazzjoni u in parti bħala uffiċċju kummerċjali, u dana kkonverta dina d-dar fi flats; talab li jiġi dikjarat u deċiż li b'dana l-mod ġiet mibdula d-destinazzjoni tal-fond, u konsegwentement, prevju x-xoljiment tal-lokazzjoni kif fuq stipulata, il-konvenuti jiġu kundannati jiżgumbraw id-dar fuq indikata nru. 50 Bishop Street, Valletta, fi żmien qasir u perentorju; salva kwalunkwe azzjoni oħra kompetenti lilu mill-kuntratt fuq imsemmi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Marzu 1946, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-azzjoni tax-xoljiment tal-lokazzjoni in kwistjoni hija bażata mill-attur fuq motivi dupliċi; l-ewwel wieħed li jitnissel, skond l-attur, mill-konvenzjoni espressament, u ċjoè fissens *li l-kirja lill-konvenut Borg nomine ġiet magħmula biex* id-dar tkun użata bħala uffiċċju tal-Kurja, u mhix qiegħda tiġi hekk użata; u t-tieni wieħed il-għaliex l-istess fond ġie ssubaffittat lill-konvenut Pantalleresco, u dana qiegħed jużah in parti għall-abitazzjoni u in parti bħala uffiċċju kummerċjali, u b'hekk ikkonverta d-dar fi flats b'mod li bidlilha d-destinazzjoni tagħha;

Tikkunsidra;

Illi. stabbilita l-kontroversja legali bejn il-kontendenti, jingħad li mill-provi jirriżulta li Monsinjur Ceravolo, debitament awtorizzat mill-Kurja Veskovili, ġie awtorizzat jieħu.......... minn għand l-attur il-lokazzjoni tad-dar in kwistjoni.......... ;

Omissis;

Illi kwindi, fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, il-lokazzjoni kuntrattata ma kellhiex il-preskrizzjoni partikulari pretiża mill-attur li dak il-post kellu jintuża ruħu biss u espressament bħala uffiċċju tal-Kurja, iżda li kellu jiġi mikri lill-Knisja—persuna morali;

Tikkunsidra;

Illi jingħad ukoll illi mill-provi mhux kontestat li meta l-gwerra ħraxet il-Kurja Veskovili bl-uffiċċji kollha tagħha *ġiet trasferita l-Ħamrun. Monsinjur Ceravolo għan-nom tal-*Kurja ipprova jara jasalx għal xi ranġament ma' l-attur sabiex l-istess Kurja tinħall mill-kuntratt fuq imsemmi, la dar-

ba l-post ma kienx qiegħed jiġi gawdut. Il-mezzi bonarji ma waslux, jew ma kellhomx eżitu favorevoli. Kien allura li għamel kawża quddiem dina l-Qorti sabiex jottjeni xoljiment tal-lokazzjoni *fuq il-bażi* li l-area tal-Belt kienet zona perikoluża............; imma dik il-kawża kellha eżitu sfavorevoli għall-Kurja............ Fil-fatt id-dar baqgħet vojta u l-Kurja baqgħet tħallas il-kera. Għal ħabta tal-bidu ta' l-1943 il-konvenut Pantalleresco talab lill-Kurja s-sullokazzjoni tad-dar; mill-Kurja bagħtuh għand l-attur; Pantalleresco ma ftiehemx ma' l-attur, li bl-ittra tat-8 ta' Jannar 1943 ġie nfurmat b'dak li kien sejjer isir, u li huwa ammettu li ħalla bla risposta, il-għaliex kien a konjizzjoni li f'dik l-epoka l-liġi in vigore ma *kienetx tipprekludi lill-Kurja milli tissulloka l-istess dar, kif* sar effettivament bl-att tan-Nutar Mario Bonello tad-19 ta' Frar 1943, b'mod li Pantalleresco libes il-libsa tal-Kurja u beda jħallas il-kera lilha, u l-Kurja baqgħet l-obligata versu l-attur;

Illi l-konvenut Pantalleresco, peress li kien għad ħawn il-viżiti ta' l-areoplani tal-għadu, poġġa fid-dar xi għamara bl-idea li jmur joqgħod fiha, imma bil-lejl kien imur jorqod ħdejn ix-xelter. Fl-4 ta' Ġunju 1943 il-Housing Commissioner, jew Protection Officer ta' allura, irrekwiżizzjona minn għand Pantalleresco l-appartament t'isfel u r-raba' wieħed, u Pantalleresco, biex jevita rekwiżizzjonijiet oħra, kera l-imkejjen l-oħra lil ħadd ieħor; u minnha, m'hemmx dubju, qiegħed jagħmel profitt. Lil dawk li krew minn għandu............;

Illi jingħad ukoll illi l-attur qatt ma rrikonoxxa lill-konvenut Pantalleresco, lanqas indirettament, u d-dar in kwistjoni kienet dar ta' abitazzjoni, jew *għal hekk destinata*;

Tikkunsidra;

Illi skond il-liġi "in subjecta materia", il-konduttur *għandu żewġ obligazzjonijiet prinċipali, waħda dik li jisserva* bil-ħaġa bħala "buon padre di famiglia" u għall-użu determinat fil-kuntratt jew, fin-nuqqas ta' konvenzjoni, għall-użu li għandu jippreżumi ruħu miċ-ċirkustanzi; u l-oħra li jħallas il-kera;

Illi t-tieni obligazzjoni ma tinteressax il-kawża preżenti, il-għaliex il-kwistjoni legali li għandha ħawn tiġi nvestita hija l-ewwel obligazzjoni msemmija;

Illi, kif intqal fuq f'dina s-sentenza, id-dar ittieħdet għall-godiment tagħha bħala dar, għal dak li mill-Pothier jissejjaħ użu ċivili (ara Della Locazione, para. 189), kif del resto jidher li dejjem kienet tiġi użata, għalkemm l-attur kien jaf x'użu sejra tagħmel minnha l-Kurja bla ma kien dak l-użu pattwit espressament;

Illi ma hemmx bżonn jingħad illi f'din l-obligazzjoni l-idea ta' l-użu tal-ħaġa in ġenerali indipendentement mid-destinazzjoni tagħha in ġenerali, u ċjoè dik tal-godiment ta' "bonus pater familias", hija distinta mill-idea li tirriferixxi ruħha għad-destinazzjoni li l-ħaġa għandha tikkonserva waqt il-kuntratt tal-kiri. L-obligazzjoni ġenerali tal-"bonus pater familias" m'hijiex, jekk neżaminaw tajjeb u "funditus" itteżi attriċi, qiegħda tiġi verament attakkata; iċ-ċentru ta' l-attakk iżda huwa konċentrat fuq l-obligazzjoni li għandu l-konduttur li jħares, jew aħjar jikkonserva, fil-ħaġa mikrija d-destinazzjoni tagħha;

Illi li d-dar mikrija kellha fil-kuntratt destinazzjoni partikulari, ġà ntqal fuq li dana mhux korrett u eżatt. Fis-silenzju tal-konvenzjoni d-destinazzjoni trid tiġi dedotta mill-intenzjoni tal-partijiet jew tiġi preżunta miċ-ċirkustanzi, li l-infinità tal-varjazzjoni tagħhom hija biżżejjed konoxxuta; u kien għalhekk li l-apprezzament tagħhom ġie mħolli lill-Qrati (ara Locrè, Tomo 7 (in ottavo) paġ. 185, n. 9);

Illi t-Troplong (Della Locazione, para. 299) ġustament u akutament josserva fuq dana l-apprezzament, wara li jippremetti illi "la mobilità nella proprietà ha per conseguenza la mobilità nell'uso della medesima", li :— "Quando una classe d'individui trasloca, un'altra classe si fa ad occupare il posto rimasto vuoto, ed è sopratutto l'industria che s'incarica di popolare le case abbandonate dai vecchi loro padroni e disposte per altri bisogni e per altri costumi. Or l'industria, che ha tanta influenza nel nostro stato sociale, vuol avere gran libertà d'agire, per meglio dilatarsi e svilupparsi, respinge ogni ostacolo e impedimento, e cerca mettersi a suo agio là ove sono i suoi stabilimenti. Ma la proprietà di cui essa è tributoria per la locazione delle cose, si dispiace spesso della sua indipendenza e dei suoi capricci. Ecco onde sorgono i litigi di

che echeggiano i tribunali". U l-Pacifici Mazzoni, Della Locazione, para. 115, pag. 217, jgħid l-istess ħaġa fi kliem ieħor :— "Interessa però grandemente di avvertire come il progresso nelle industrie e nelle arti che le sussidiano, nella economia, *nella agiatezza della vita*, insomma il progresso nelle sue forme infinite, può esigere che si giudichi oggi o domani modificazione legittima quella che ieri appariva illegittima";

Illi fuq dawna l-konsiderazzjonijiet, li juru li l-ġurisprudenza tista' tkun progressiva bla ħsara tal-liġi, għandna nieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi ta' l-epoka meta qamet il-kwistjoni;

Illi minn dana *analoġikament* jitnissel li taħt iċ-ċirkustanzi tal-lum l-unità tal-fondi ma jistax ikollha dika l-konservazzjoni li fuqha l-attur qiegħed ipoġġi s-saħħa tat-teżi tiegħu, sabiex jgħid li l-*konvenut* Pantalleresco bl-aġir tiegħu biddel *id-destinazzjoni tal-fond* "de quo dicimus"; u għalkemm dana *mhux qiegħed* jingħad minn dina l-Qorti b'mod assolut, huwa *ta'* min jikkunsidra dak il-prinċipju bħala regola, u *mhux* l-*eċċezzjoni*. Dana biex ma jingħadx, fil-każ in *partikulari*. *li f'żewġ kirjiet*, skond l-attur kummerċjali, li dak il-*konvenut kien* ġie kostrett jagħmel, għamilhom b'ordni maħruġ mill-awtorità kompetenti, li fil-materja l-lum għandha *setgħat estiżi ħafna*, u barra minn dan, apparti li huwa wisq sintomatiku l-argument ta' l-attur, unqiegħed fil-qiegħ tan-nota tiegħu, *fis-sens* illi dawk ir-rekwiżizzjonijiet ma għandhomx ikunu ta' ostakolu għall-kwistjoni oġġettiva tax-xoljiment bejn il-kontendenti, il-għaliex meta jieħu l-post l-attur l-istess jiġu rinfreskati — rifless li juru li l-vera molla ta' l-azzjoni attriċi hija l-"presa di possesso" tal-fond imħabba fl-ispekulazzjoni ekonomika tal-konvenut Pantalleresco, u *mhux* imħabba fl-avviliment tal-*post* konsegwenzjali għall-allegat kambjament tiegħu jew imħabba f'xi kambjament tad-destinazzjoni "per sè" u "ut sic";

Illi l-attur mhux qiegħed jibbaża t-*teżi* tiegħu fuq l-użu divers li minnu jitnissel dannu, imma biss fuq użu divers minn dak li għalih il-ħaġa lokata hija *destinata*, ċjoè li tkun intiża għall-użu ċivili, għall-abitazzjoni kif *oriġinarjament kienet intiża*; imma *jingħad* li l-*kambjament tal-forma* li għa-

liha aħuda l-attur fuq l-awtorità tal-Pacifici Mazzoni ma tirrigwardax, kif jista' jidher mill-awtorità ċitata, il-każ tal-kawża, u ċjoè li minn dar waħda saru diversi appartamenti, imma alterazzjonijiet tal-forma materjali u strutturali, u kwindi dik l-awtorità ġiet ċitata, milli jidher, ħażin;

Illi del resto, l-eżempji klassiċi ta' l-użu divers mid-destinazzjoni li jinstabu fl-awturi kollha li jittrattaw il-materja dwar il-lokazzjoni ma jirrikorrux f'dan il-każ, u lanqas analoġikament ma jistgħu jkunu applikati għall-ipotesi in kwistjoni, fejn jidher li meta l-konvenut Pantalleresco uża mill-libertà tiegħu kera l-post skond id-destinazzjoni tiegħu; kien ikun, fil-ħsieb tal-Qorti, kwistjonabili ħafna l-każ kieku d-dar in kwistjoni ġiet mikrija kamra kamra bħala kerrejja lil nies li abitwalment ma jabitawx f'dak il-kwartier tal-Belt, imma taħt iċ-ċirkustanzi ma jidherx li sar hekk;

Illi kwindi t-teżi attriċi, fil-ħsieb tal-Qorti, taħt iċ-ċirkustanzi "di diritto" u "di fatto" pruvati, mhijiex sostenibili;

Illi dwar l-ispejjeż jingħad li l-konvenut Borg nomine ma kienx preċiż fl-eċċezzjonijiet tiegħu, u għalhekk fil-ħsieb tal-Qorti għandu jbati l-ispejjeż tiegħu;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tiċħad it-talba attriċi b-ispejjeż kollha, kompriż ir-reġistru, kontra tiegħu; barra minn dawk tal-konvenut Borg nomine, li jibqgħu għalih.