11 ta' Diċembru, 1967

Imħallfin

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D. — President
Onor. Prof. J.J. Cremona, K.M., LL.D., B.A., D.Litt. (Rome), B.A., Hons. (Lond.), Ph.D. (Lond.), F.R.Hist.S. — Viċi-President
Onor J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Carmel Micallef pro. et nomine

versus

Carmelo Bonello

Bord tal-Kera — Sgumbrament — Użu Patwit — Użu divers — Hanut — Tibdil ta' destinazzjoni.

Meta fil-kuntratt tal-kiri ma jkunx ġie stipulat użu partikolari u fond ikun inkera ġenerikament bħala ħanut b'mod li jkun ġie mħolli fil-fakoltà tal-kerrej il-gvern jew ġeneri ta' negozju li jista' jagħmel fil-fond minn żmien għall-ieħor, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond b'mod li jinkorri fis-sanzjonijiet tal-liġi speċjali tal-Kera jekk ibiddel il-ġenere ta' negozju għal-liema l-fond kien ġie minnu adibit.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu lura ż-żewġ fondi mnifdin grocery shop no. 69 Saint George's Road u l- butcher shop No. 1 Saint Andrew's Street, F'San Ġiljan, mikrija b'kera uniku lill-intimat, billi dana biddel id-destinazzjoni ta' wieħed mill-fondi, u ċeda l-fondi lil ħaddieħor;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tal-20 ta' Lulju, 1967 li biha laqa' t-talba tar-rikorrent fuq il-kawżali biss tal-kambjament tad-destinazzjoni tal-fond, u rrespinġiha fuq il-motiv taċ-ċessjoni u ta lill-intimat xahrejn żmien biex jiżgombra l-fond. L-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa — wara li kkunsidra —

Illi kwantu għall-kawżali illi l-intimat ċeda l-fondi lil ħaddieħor, mill-provi ma jirriżulta li kien hemm ebda ċessjoni jew sullokazzjoni, kull ma jirriżulta hu illi l-fond ġie mmexxi minn neputi tal-intimat bħala impjegat tiegħu, u li għal ċertu żmien il-ħanut tal-laħam kien ġestit mit-tifel tal-intimat, li kien iżomm huwa l-profitti, iżda kien arranġament familjari min-

għajr ma kien jimporta ebda ċessjoni ta' inkwilinat;

Illi kwantu għall-użu divers il-fatti ma humiex in kontestazzjoni. Il-fond in kwistjoni, li hu fond uniku mikri b'lokazzjoni waħda, hu sitwat f'kantuniera u għandu bieb fuq St. Andrew's Road u bieb ieħor fuq St. George's Road. Oriġinalment dan il-fond kien ġie mikri lill-intimat bħala grocery shop. In segwitu l-ambjent li għandu l-bieb fuq St. Andrew's Road ġie miftuħ bħala butcher's shop, mill-intimat mingħajr il-prevju konsens tas-sid, però dana aċċetta dan il-fatt, anzi irratifikat espressament billi, kif xehed l-intimat, in vista ta' dana s-sid għollielu żewġ liri fil-kera. Dan il-ħanut tal-laħam dam jiġi ġestit mill-1947 sa ċirka tliet snin ilu, meta t-tifel tal-intimat fetaħ ħanut tal-laħam f'post ieħor, u dan il-ħanut ma baqax jiġi ġestit, il-liċenzja relativa ġiet rinunzjata fil-31 ta' Diċembru, 1964, u dan l-ambjent reġa' qed jiġi użat bħala store għall-grocery shop, kif kien jiġi wżat oriġinalment meta bdiet il-lokazzjoni;

Illi l-kontestazzjoni bejn il-partijiet u dak li jrid jiġi eżaminat huma tnejn: jekk dawn il-fatti jammontawx għall-użu divers tal-fond minn dak li għalih ġie mikri, u f'każ affermattiv jekk ir-rikorrent akkonsentix taċitament għal dana u b'hekk irrinunzja għad-dritt li jipprevalixxi ruħu mid-dritt li ittih il-liġi li jirriprendi l-fond.

Illi ċertament il-ftehim oriġinali kien fis-sens li l-fond kellu jiġi wżat għall-iskop li qed jiġi wżat attwalment. Iżda meta l-intimat ikkonverta parti mill-fond f'ħanut tal-laħam, u s-sid, sija pure ex post facto, approva din il-konversjoni u sar ftehim li l-kera kellu jogħla b'£2 għal din l-approvazzjoni, sar ftehim ġdid fuq l-użu tal-fond li għalhekk kellu jintuża sija bħala ħanut ta' grocery kemm bħala ħanut tal-laħam, b'entrata separata, għalkemm il-fond baqa' dejjem wieħed mikri b'lokazzjoni unika. In segwitu ta' dan il-ftehim ġdid dan il-Bord

iffissa l-kera tal-fond għal dik li titħallas attwalment, u għalhekk din il-kera ġiet stabbilita fuq l-użu li fil-fatt kien qed isir mill-fond, ċioè dan l-użu doppju. Din id-deċiżjoni tal-Bord talvolta issupplit għal kwalunkwe difett li seta' kien hemm meta sar il-ftehim bejn il-partijiet, billi kwalunkwe tibdil fil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni jrid jiġi approvat mill-Bord. Għalhekk l-użu konvenut wara dik is-sentenza żgur li kellu jkun dan l-użu doppju;

Illi ma hux kontestat, kif intqal illi minn tliet snin 'il hawn din il-parti tal-fond ma hix qegħda tiġi wżata aktar bħala ħanut tal-laħam, u qed jiġi wżat bħala store;

Illi kif ġie deċiż mill-Onorabbili Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 1961 in re "Farrugia vs Vella" hi ġurisprudenza illi l-użu divers ta' parti biss ta' fond iġib kambjament ta' destinazzjoni tal-fond kollu, basta ma jkunx kambjament parzjali komplementarju tad-destinazzjoni miftehma. Issa hu evidenti illi l-użu bħala store għall-grocery ma jista' b'ebda mod jiġi konsiderat bħala kumplementarju għal dak tal-ħanut tal-laħam.

Illi kwantu għall-kwistjoni tal-akkjexxenza tar-rikorrent, jiġi rilevat illi biex is-sid jiddekadi mid-dritt tiegħu jridu jirriżultaw żewġ elementi, ċioè li jkun jirriżulta konkludentement illi huwa jkollu x-xjenza ta' dan l-użu, u li huwa jkun ġieb ruħu b'mod illi l-kondotta tiegħu tkun inkompatibbli mal-intenzjoni li jżomm id-dritt li għalih jiġi allegat li rrinunzja.

Illi l-intimat xehed illi lir-rikorrent qatt ma qallu xejn li kien għalaq il-ħanut tal-laħam. Il-provi kollha juru illi r-rikorrent sar jaf li l-ħanut ma baqax jintuża għall-bejgħ tal-laħam reċentement, mhux qabel Ottubru tal-1966. Ir-rikors ġie preżentat fit-3 ta' Diċembru, 1966 u ma jirriżultax illi huwa għamel xi att li seta' jammonta għall-akkjexxenza għal dan il- fatt.

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Carmelo Bonello appella minn dik id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata u t-talba tal-appellati Micallef tiġi miċħuda bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi.

Rat ir-risposta tal-appellati li qalu illi d-deċiżjoni appellata hi ġusta u tisthoqq konferma bl-ispejjeż

Rat l-atti kollha tal-kawża semgħet it-trattazzjoni u kkunsidra —

It-talba tal-appellati quddiem il-Bord kienet bażata fuq żewġ kawżalijiet, cioè (1) tibdil tad-destinazzjoni tal-fond, u (2) ċessjoni tal-fond lil ħaddieħor.

Bid-deċiżjoni appellata, il-Bord ċaħad it-talba in kwantu kienet ibbażata fuq it-tieni kawżali, u minn dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord ma sar ebda appell u għalhekk dik il-kwistjoni m'hijiex quddiem din il-Qorti.

Iżda l-Bord laqa' t-talba tal-appellati in kwantu kienet ibbażata fuq il-kawżali ta' tibdil ta' destinazzjoni u l-appell jirrigwarda biss din il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-konklużjoni sfavorevoli għall-appellant li għaliha wasal il-Bord ma tistax tiġi sostnuta u l-appell għandu jiġi milqugħ.

Għalkemm fir-rikors tal-appellati quddiem il-Bord jingħad illi si tratta ta' żewġ fondi mikrija lill-appellant, wieħed 'grocery shop' u l-ieħor 'Butcher's shop', mikrija b'kirja unika, fil-verità si tratta ta' fond wieħed, sitwat f'kantuniera, li għandu kamra b'bieb Nru. 69, St. George's Road u kamra oħra komunikata b'bieb Nru. 1 St. Andrew's Road, San Ġiljan. Il-kirja unika tikkomprendi l-fond kollu.

Jirriżulta mill-provi illi, meta saret *il-kirja* mill-awtur tal-appellati lill-appellant, fuq tletin sena ilu, l-użu li għalih il-fond kellu jservi kien dak ta' ħanut, iżda ma ġiex miftiehem b'ebda mod x'ġeneru ta' ħanut kellu jkun. Dan xehdu l-appellant u m'hemm assolutament fil-proċess ebda prova da parti tal-appellati li turi l-kuntrarju. L-użu kummerċjali li għalhekk, kellu jsir mill-fond (fond mibni ġdid u mikri "bare") għandu jitqies li ġie mħolli fil-fakoltà tal-kerrej, bl-unika limitazzjoni (li, s'intendi, għandha titqies impliċità) illi ma jsirx xi użu kontra l-liġi jew xi użu talment anormali li wieħed jista' raġonevolment jeskludi li sata' kien fil-kontemplazzjoni tal-partijiet (ara, għall-analoġija App. Ċiv. "Galea vs Muscat" 10 ta' Frar, 1967).

L-appellat, fil-fatt rama l-fond u fetaħ fih ħanut tal-merċa u ż-żewġt ikmamar kienu iservu għal dak in-negozju, talvolta, kamra waħda bħala l-ħanut veru u proprju mnejn isir il-bejgħ, u l-oħra bħala 'store' inservjenti għalih. Iżda għall-ħabta tal-1947 l-appellant, biex ikabbar in-negozju tiegħu u, kif jidher, biex b'xi mod iżomm utilment okkupat lill-ibnu u lin-neputi, beda juża l-kamra bil-bieb f'St. Andrew's Road bħala ħanut tal-laħam u baqa' hekk jużaha sal-1964. Dana sar fl-eżerċizzju tal-fakoltà ta' użu tal-fond li l-appellant kellu kif fuq intqal, mingħajr ebda ftehim mas-sid. Fi kwalunkwe każ, is-sid li sar jaf b'dak l-użu ġdid ta' parti mill-fond ma qanqal l-ebda kwistjoni. Mix-xhieda tal-istess appellat jidher illi l-ħanut tal-laħam ma kienx jinżamm, bħala ħanut tal-grocer, miftuħ il-ġurnata kollha iżda kien aktarx jinżamm magħluq. L-appellat qal hekk: "Minn dejjem kont nara l-bieb tal-ħanut magħluq ħlief okkażjonalment fil-ħin tal-bejgħ". Dan juri, fil-fehma tal-Qorti illi, fil-kompless tan-negozju kollu eżerċitat fil-fond mill-appellant, in-negozju tal-laħam kellu importanza sekondarja: In-negozju prinċipali baqa' dejjem dak tal-merċa.

Appuntu għaliex din il-kamra ma kienitx toffri kumdità biżżejjed għall-eżerċizzju tal-laħam, l-appellant deherlu li ma kellux ikompli jużaha għal dak l-iskop u fil-1964, kif intqal, hu ma kompliex jużaha għal dak l-iskop u raġa' beda jużaha, kif kien jużaha qabel bħala store għan-negozju prinċipali tiegħu ta' grocer.

It-"tibdil ta' destinazzjoni" tal-fond l-appellat jagħmlu jikkonsisti fil-fatt illi l-ħanut tal-laħam ġie diskontinwat. Il-Bord laqa' din it-teżi għaliex irritjena illi meta l-appellant beda juża l-kamra bħala ħanut tal-laħam "sar ftehim ġdid fuq l-użu tal-fond li għalhekk kellu jintuża sija bħala ħanut ta' grocery kemm bħala ħanut tal-laħam b'entrata separata, għalkemm il-fond baqa' dejjem wieħed b'lokazzjoni unika."

Din il-Qorti, konformement għall-ġurisprudenza tagħha, issa konsistenti u enfatiku għal bosta snin, ma tistax taqbel ma dik il-konklużjoni. Intqal wisq drabi illi meta fil-kuntratt tal-kiri ma jkunx ġie stipulat użu partikolari u fond ikun inkera ġenerikament bħala ħanut b'mod li jkun ġie mħolli fil-fakoltà tal-kerrej il-ġeneru jew ġeneri ta' negozju li jista' jagħmel fil-fond minn żmien għal ieħor, "ikun inekwu u illegali li jingħad bħala norma li jkun hemm tibdil ta' destinazzjoni tal-fond sempliċement għaliex il-kerrej li jbigħ diversi oġġetti jew jagħti diversi servizji fil-ħanut mikri lilu, ibiddel minn żmien għal ieħor l-importanza relativa tad-diversi oġġetti jew servizzi, jew inaqqas jew iżid oġġett jew servizz ieħor skond it-tibdil u l-eżiġenzi tan-negozju għall-aħjar utilità tiegħu tal-fond stess" (Mifsud vs Debono" App. Ċiv. 30 ta' Marzu, 1962, ara wkoll Mejlaq vs Cremona" App. Ċiv. 19 ta' Mejju 1958). Biex jiġi adattat għal dan il-każ il-kliem li użat din il-Qorti fis-sentenza hawn l-aħħar imsemmija: "l-argoment illi l-appellant kellu l-obbligu — taħt piena li jitlef il-kiri — li jibqa' bilfors juża parti mill-fond bħala ħanut tal-laħam unikament għaliex hu fil-fatt għamel xi żmien jagħmel dak l-użu huwa fiċ-ċirkostan-

zi petizzjoni ta' prinċipju." Jgħodd ukoll għal każ preżenti dak li din il-Qorti qalet fil-kawża "Zahra vs Galea" (App. Ċiv. 8 ta' Jannar, 1965) ċioè illi: "Jekk skond il-lokazzjoni l-appellant kellu...l-fakoltà u l-libertà li jagħmel mill-fond l-użu li jrid jew ikollu bżonn (dejjem bħala ħanut), is-sempliċi 'stat ta' fatt' ta' użu determinat fi żmien partikolari, ma jistax jitqies li minnu nnifsu ikkristallizza legalment dak l-użu għal dejjem bħala patt u kondizzjoni ġdida tal-kuntratt b'mod illi minħabba fih biss, l-appellant ġie inibit, taħt il-kommunizzjonijiet riservati għal ksur tal-kuntratt, li jbiddel jew inaqqas l-użu li kien qiegħed jagħmel." U fil-kawża "Consiglio vs Camilleri" (App. Ċiv. 28 ta' Mejju, 1962) intqal illi "sakemm il-partijiet ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni tal-fond b'mod li jistabbilixxu destinazzjoni esklusiva għall-finijiet tal-kirja u ċ-ċirkostanzi ma jurux b'mod univoku li l-użu kellu jkun ristrett għal xi destinazzjoni partikolari, ma jistax jingħad li l-inkwilin ikun marbut li juża l-fond għal skop wieħed biss u ma jkunx jista' jagħmel użu divers minn dak li jkun beda jagħmel: u meta hu hekk ma jistax ikun hemm ksur tal-obbligazzjoni da parti tal-inkwilin, meta fil-kors tal-lokazzjoni hu jbiddel l-użu kummerċjali li jkun qed jagħmel mill-fond f'użu kummerċjali ieħor". (Ara wkoll "Mifsud vs Debono" App. Ċiv. 26 ta' Frar, 1962 u 30 ta' Marzu, 1962, ġa ċitata u "Mamo vs Cachia" App. Ċiv. 1 ta' Ġunju, 1964).

L-appellati però jissottomettu illi, fil-każ preżenti, hemm fattur partikolari li jiddistingwi dan il-każ mill-oħrajn u hu determinanti favur it-teżi tagħhom aċċettata mill-Bord fid-deċiżjoni appellata. Fil-15 ta' Ottubru, 1956 huma ippreżentaw quddiem il-Bord rikors li bih talbu awment tal-kera u f'dak ir-rikors il-fond ġie ndikat bħala "żewġ ħwienet San Ġiljan", 29 St. George's Road u 1 St Andrew's Road użati rispettivament bħala ħanut tal-grocery u general store, u ħanut għall-bejgħ tal-laħam" u l-Bord akkorda l-awment u għolla l-kera minn £18 għal £28 fis-sena. B'dan il-mod, jgħidu l-appellati, il-Bord

"issanzjona" dak l-użu tal-fond u l-ftehim dwar dak l-użu.

Fil-fehma tal-Qorti dik id-deċiżjoni tal-Bord ma għamlitx ħag'oħra ħlief ikkonstatat fatt dwar l-użu li dak iż-żmien kien qiegħed isir mill-fond u li, bħala fatt, ma kienx hemm kwistjoni bejn il-partijiet. Difatti hu veru illi, dak iż-żmien il-fond kien qed jintuża tant bħala "grocery and general store" kemm ukoll bħala "butcher's shop" u l-appellati kienu ntitolati li jġibu dak il-fatt 'il quddiem biex "in konsiderazzjoni tal-importanza li l-fondi kienu assumew minn meta ġiet żviluppata iż-żona viċina bil-bini ta' Paceville u ta' l-area madwar it-telegrafu, kif ukoll il-kwalità ta' negozju spiċċjat fl-istess ħwienet u l-pożizzjoni ċentrali tagħhom', il- Bord jagħti awment. Iżda la dak ir-rikors tal-appellati u lanqas id-deċiżjoni tal-Bord fuqhom ma ikkreaw ebda obbligi ġodda dwar l-użu tal-fond ħlief biss illi l-appellant iħallas il-kera awmentat: dak u dak biss kien l-iskop tar-rikors u l-oġġett tal-kontroversja u tad-deċiżjoni tal-Bord. Ċertament, il-fatt illi aktar tard l-appellant ma baqax jiġġestitixxi l-ħanut tal-laħam ma jintitolahx li jiddisturba d-dritt tal-appellati għal dak il-kera awmentat li sar kweżit; iżda minn dan ma jsegwix, fil-fehma tal-Qorti, illi l-appellant kien obbligat li jkompli dak l-użu bħala patt jew kondizzjoni tal-kuntratt taħt piena li, inkella, jitlef id-dritt tal-kiri tal-fond kollu. Il-fond inkera għall-użu ta' ħanut u hekk għadu jiġi użat: il-ħanut tal-laħam fetħu l-appellant bla ma ġie mfittex jew kien meħtieġ, fiċ-ċirkostanzi, il-kunsens tas-sid u sata' ma jitkomplix. Fl-għeluq ta' dak il-ħanut ma hemm ebda tibdil ta' destinazzjoni jew ksur tal-ftehim — liema destinazzjoni u ftehim dwar xi użu partikolari ma kien hemm qatt.

In vista tal-konklużjoni b'dan il-mod raġġunta mill-Qorti m'hux il-każ li tiġi wkoll diskussa l-kwistjoni l-oħra wkoll trattata fid-deċiżjoni appellata dwar meta l-appellati saru jafu bl-għeluq tal-ħanut tal-laħam.

Għal dawn il-*motivi* l-*Qorti* tiddeċiedi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata u tiċħad it-talba tal-appellati. L-ispejjeż ta' prim'istanza jibqgħu kif regolati mill-Bord, l-ispejjeż ta' l-appell ibatuhom l-appellati.