10 ta' Frar, 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.

Paolo Galea

versus

Pietro Muscat

Bord tal-Kera — Użu — Tibdil ta' — Zgumbrament

Jekk fond jiġi deskritt bħala "abitat" fl-iskrittura tal-lokazzjoni, imma mill-provi jirriżulta li l-proprjetarju kien jaf meta krieh li dak il-post kien ħa jintuża għall-kummerċ, ma hemm l-ebda tibdil tal-użu jekk il-fond jiġi fil-fatt hekk użat.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord. Li Jirregola l-Kera biex jieħu lura l-fond numru 17, Triq San Katald, Rabat, mikri lill-intimat għall-abitazzjoni, billi għandu bżonnu għall-familja tiegħu, u billi l-intimat qiegħed jagħmel użu divers mill-fond;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord ta' l-10 ta' Jannar, 1967 li biha laqa' t-talba u awtorizza lir-rikorrent jieħu lura l-fond in kwistjoni meta tagħlaq il-lokazzjoni korrenti fil-31 ta' Awwissu, 1967 bl-ispejjes, wara li kkunsidrat —

Illi r-rikorrent qiegħed jagħmel it-talba tiegħu fuq żewġ motivi: wieħed għax għandu bżonn il-fond, u l-ieħor għax l-intimat qed jagħmel użu divers mill-fond minn dak konvenut;

Illi kwantu għall-kawżali bażata fuq l-użu divers, jikkunsidra

Illi bl-iskrittura tal-25 ta' Awissu, 1950, ir-rikorrent kera lill-intimat "il-ħanut numru 16 San Cataldo Street, ir-Rabat, u l-abitant numru 17 San Cataldo Street ir-Rabat" bil-kera ta' *£10* għall-ħanut u ta' *£5* fis-sena għall-abitant separatament. Għalhekk, għalkemm saret skrittura waħda, il-ħanut u l-abitant — *li huwa l-fond in kwistjoni, kienu l-oġġett ta' żewġ lokazzjonijiet* separati u distinti. F'dik l-iskrittura, għalkemm jissemmew supplika a rigward tal-ħanut, ma jissemma xejn dwar l-oġġett li għalih kien qed jinkera l-abitant, ħlief li ġie kwalifikat bħala "abitant", u dana raġonevolment in kontrapposizzjoni tal-kwalifika ta' ħanut a rigward tal-fond l-ieħor, li huwa ħanut veru u proprju, *mhux biss fis-sens tal-Kap. 109, iżda fis-sens ordinarju ta'* ħanut, miftuħ għall-ispaċċ ta' xorb u groceries bl-attrezzi tiegħu relativi li ġew anke trasferiti lill-intimat;

Illi r-rikorrent xehed illi kera dan il-fond lill-intimat billi qiegħed mal-ħanut, billi prinċipalment huwa krielu l-ħanut, u l-intimat qallu li l-post aktarx ma jkollux bżonnu biex jabita fih, għax ried jibqa jabita fejn kien, u li kien krieh għall-"bżonnijiet tiegħu". Dana juri li l-użu li għalih inkera l-post ma kienx dak ta' abitazzjoni. Dan ma hux il-każ ta' prova kontra l-miktub, billi, kif intqal ma hemmx speċifikat l-użu li kellu jsir mill-fond, ħlief li ma kienx ħanut, iżda hu l-każ ta' provi ta' kondizzjonijiet aċċessorji u interpretativi, li huma ammessi mid-dottrina u l-ġurisprudenza tagħna;

Illi, għalhekk, id-desinjazzjoni kontenuta fir-rikors li r-rikorrent jikri l-fond lill-intimat għall-abitazzjoni ma hix eżatta, u l-fatt li l-intimat ma jużax dan il-fond għall-abitazzjoni ma jikkostitwix użu divers minn dak miftiehem.

Illi jirriżulta mil-provi li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'taraġ li jagħti għall-kamra sovrapposta għall-ħanut, u minn kantina li għandha entrata separata minn bieb fuq it-triq. Mill-ambjent tat-taraġ il-fond jikkomunika mal-ħanut. Jirriżulta wkoll illi billi l-ħanut huwa żgħir, l-avventuri tal-ħanut jitilgħu jixorbu fil-fond in kwistjoni, u li sa tliet snin ilu, okkażjonalment, darbtejn jew tlieta fis-sena membri tal-Brigata tal-Malta Labour Party kienu jiltaqgħu fil-fond in kwistjoni biex idoqqu.

Illi b'dana l-intimat irrenda din il-kamra parti aċċessorja tal-ħanut tax-xorb, u għalhekk ħanut tax-xorb hija wkoll, għaliex ħanut tax-xorb ma jikkonsistix biss fil-parti fejn materjalment jinbiegħ ix-xorb, iżda anke, trattandosi ta' ħanut fejn ix-xorb jiġi anke konsumat in loco, dik il-parti fejn l-avventuri jikkunsmaw dak ix-xorb. Dina l-konversjoni ċertament ma kienitx l-użu konvenut li kellu jsir

tal-fond, għax, kif ġià ntqal, id-desinjazzjoni tal-fond bħala "abitant" in kontrapposizzjoni ta' ħanut a rigward tal-fond l-ieħor, oġġett ta' lokazzjoni separata u distinta, kellha appuntu din il-portata, ċioè, li l-fond ma jiġix użat bħala ħanut tax-xorb. Diversament, senjatament billi prinċipalment, kif xehed ir-rikorrent, huwa kera l-ħanut, ma kienx ikun hemm ebda raġuni ma ssirx lokazzjoni waħda, imma illi ż-żewġ fondi jinkrew b'lokazzjoni separata.

Illi għalhekk it-talba tar-rikorrent, fondata fuq l-użu divers tal-fond hija fondata, u għal din ir-raġuni ma hemmx lok li dan il-Bord jinvesti l-kawżali l-oħra illi r-rikorrent għandu anke bżonn il-fond għall-użu tal-familja.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-imsemmi Pietro Muscat li bih talab li dik id-deċiżjoni tiġi revokata u t-talba ta' l-appellat tiġi miċħuda bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi d-deċiżjoni appellata hi ġusta u tistħoqq konferma bl-ispejjes.

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

It-talba ta' l-appellat quddiem il-Bord kienet ibbażata fuq żewġ kawżalijiet: L-ewwel, illi hu **għandu bżonn il-fond għall-familja tiegħu**, u t-tieni, illi **l-appellant** qed **jagħmel użu divers** mill-fond. Il-Bord, fid-deċiżjoni **appellata**, ikkunsidra **biss** it-tieni kawżali u laqa t-**talba ta' l-appellat** in bażi, tagħha, u għalhekk, kif jingħad ukoll fl-istess deċiżjoni, ma kellhiex bżonn jeżamina l-ewwel kawżali.

L-ilmenti ta' l-appellant kontra d-deċiżjoni appellata jingħadu jiġu kompendjati f'dan, ċioè;

(a) illi ġa la darba l-fond in kwistjoni ma kellu ebda destinazzjoni partikolari, ma jistax jingħad illi kien hemm tibdil ta' destinazzjoni; u

(b) fi kwalunkwe każ, għall-użu li sar mill-fond għal żmien twil, kien hemm l-akkwiexxenza ta' l-appellat.

Rigward l-ewwel ilment: l-appellat bir-rikors tiegħu quddiem il-Bord ippremetta għat-talba tiegħu illi l-fond kien jikrih lill-appellant "għall-abitazzjoni". Jekk, *kif donnu jidher* minn dik l-asserzjoni il-pretenżjoni ta' l-appellant hi illi hemm tibdil ta' destinazzjoni għax il-fond mhux qed jiġi użat għall-abitazzjoni, dik il-pretenżjoni hi żmentita mix-xhieda tiegħu stess. Għalkemm hu veru illi fl-iskrittura tal-lokazzjoni il-fond ġie deskritt bħala "abitant" l-appellat in-nifsu xehed illi meta sar il-kiri l-appellant qallu mill-ewwel li aktarx ma jkollux bżonn il-fond biex jabita fih għax ried jibqa jabita fid-dar fejn kien joqgħod. L-appellat żied jgħid fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord illi hu kera l-fond lill-appelant "billi qiegħed mal-ħanut u kien jinfed miegħu u kriehom f'salt". Żied jgħid ukoll illi l-appellant ma qallux x'użu kien ser jagħmel mill-fond: "krieh għall-bżonnijiet tiegħu." Mistoqsi minn din il-Qorti, x'fehem jgħid meta qal "krejtulu għall-bżonnijiet tiegħu", l-appellat qal: "meta fix-xhieda tiegħi għidt illi krejtlu l-abitant għall-bżonnijiet tiegħu, peress illi hu qalli ċar illi ma kienx bi ħsiebu jmur joqgħod fih, jiena fhimt li kien beħsiebu jużah għall-bżonnijiet tiegħu in konnessjoni mal-ħanut."

Il-Bord irritiena illi kien hemm kambjament ta' destinazzjoni għaliex sab bħala fatt illi "billi l-ħanut hu żgħir, l-avventuri tal-ħanut jitilgħu jixorbu fil-fond in kwistjoni u, sa tliet snin ilu, *okkażżjonalment*, darbtejn jew *tlieta* fis-sena, membri tal-Brigata tal-Malta Labour Party kienu

jitilgħu fil-fond biex idoqqu".

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma jidhrilhiex li tista taqbel ma din il-konklużjoni. Ġaladarba "ex admissis" il-fond ma kellux, a konoxxenza ta' l-appellat, jintuża għall-abitazzjoni, id-deskrezzjoni tiegħu bħala "abitant" fl-iskrittura tal-lokazzjoni tilfet kull sinjifikat prattiku tagħha "ex admissis" ukoll, il-fond ġie mikri lill-appellant "għall-bżonnijiet tiegħu" bla ma ġie speċifikat ebda użu partikolari. Il-Qorti għalhekk issibha diffiċli tivviżwalizza użu tal-fond li sata fil-verità jikkostitwixxi "tibdil ta' użu", sakemm wieħed ma jikkontemplax xi użu kontra l-liġi, jew xi użu talment anormali li wieħed jista raġonevolment jeskludi li sata kien fil-kontemplazzjoni tal-partijiet. Fit-tielet lok, u dan wkoll "ex admissis", il-fond inkera "f'salt" mal-ħanut li kien l-oġġett prinċipali tal-kiri "għax kien qiegħed miegħu" "u kien jinfed miegħu" u inkera "għall-bżonnijiet ta' l-appellant" "in konnessjoni mal-ħanut": F'dawn iċ-ċirkostanzi l-aktar użu normali u previst li sata jsir mill-fond kien dak li appuntu sar ċioè li jservi ta' aċċessorju għall-eżiġenzi ta' l-istess ħanut kif kien isib li kien konvenjenti l-appellant; drabi bħala "store" drabi oħra għall-isvog ta' klienti mill-ħanut. Fil-fehma tal-Qorti, fiċ-ċirkostanzi deposti mill-istess appellat ma jista jkollu ebda rilevanza l-fatt illi bl-iskrittura il-fond ġie mikri b'kera separat: la f'li skrittura u lanqas fiċ-ċirkostanzi konkomitanti kif deposti mill-istess appellat ma hemm xejn li jeskludi li l-fond kellu jservi għall-bżonnijiet anki tal-ħanut: anzi f'dawk iċ-ċirkostanzi jidher pjuttost li kien inkluż dak l-użu. Quddiem il-fatti kif riżultati, il-Qorti taħseb li tkun spekolazzjoni akkademika u infruttwusa dik li wieħed jikkonġettura għalfejn ġie miftiehem kera separat. Jekk, però, wieħed jissoponi illi intenzjoni tal-partijiet meta ġie miftiehem kera separat biex dak li issejjaħ "abitant" ma jsirx ukoll "ħanut", il-konklużjoni talvolta

tista tkun illi, kwindi, bl-użu li l-appellant għamel mill-fond dan ma sarx, fil-fatt, "ħanut" u mhux illi b'dak l-użu l-appellant biddel id-destinazzjoni li għaliha l-fond, skond il-kuntratt, kellu jiġi użat.

Il-fatt illi, xi drabi fl-imgħoddi — apparentement sa kemm l-appellat ipprotesta, il-fond intuża għal xi laqgħa tal-Brigata tal-Malta Labour Party ma jidhirx li ġie mogħti ebda importanza mill-Bord għall-finijiet ta' l-konklużjoni tiegħu: u anqas din il-Qorti ma jidhrilha li għandha tatih importanza: dak il-fatt, fih innifsu, apparti li jidher li ġara xi drabi biss u tliet snin ilu ma jammontax għal ebda "tibdil ta' destinazzjoni".

Fit-tieni lok l-appellant, kif intqal, issottometta illi għall-użu li sar mill-fond minn xi ħmistax il-sena 'l hawn kien hemm l-akkwexxenza ta' l-appellat. Dwar ix-xjenza da parti ta' l-appellat ta' l-użu attwali li sar mill-fond ma sarux provi. Però, hi din il-kwistjoni kif inhi, il-Qorti ma għandhiex bżonn tinvestigaha u tippronunzja ruħha fuqha in vista tal-konklużjoni li waslet fiha kif intqal hawn fuq.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċidi billi tilqa l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata, bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-appellat u tordna li l-atti jiġu rinvjati lill-Bord għall-eżami u deċiżjoni tal-każ fuq il-kawżali l-oħra dedotta fir-rikors tiegħu mill-appellat.