17 ta' Gunju, 1994

Imħallfin:-

S.T.O.Prof. Guseppe Mifsud Bonniċi LL.D. – President.
Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Agnes Bezzina *et*

versus

Albert Rizzo

Kera ta' Ħanut – Kera ta' Store – Tibdil fid-Destinazzjoni ta' Fond – Bżonn tas-Sid – Liċenzja ta' Fond

Il-prova determinanti sabiex jiġi stabbilit jekk fond ġie bħala ħanut jew bħala store huwa jekk il-post de quo kellux "trading licence" mill-Pulizija jew le.

Il-ftehim bejn is-sid u l-kerrej dwar il-ġeneru tal-fond ma jiddependix mill-eżistenza o meno ta' "trading licence" imma minn dak li intendew il-partijiet fil-mument tal-kirja.

Huwa prinċipju stabbilit illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qiegħed jużah skond id-destinazzjoni tiegħu.

Il-Qorti: –

Dan hu appell min deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Lulju 1991 fuq rikors magħmul mir-rikorrenti Beżżina fuq imsemmija li fih wara li ppremettew

illi (huma) jikru lill-intimat Rizzo il-ħanut nru 117, Tarxien Road, Poala, bil-kera ta' LM30 fis-sena illi l-intimat Rizzo biddel d-destinazzjoni tal-fond billi żammu magħluq għal żmien twil u li għandhom bżonn il-fond billi żammu għal żmien twil u li għandhom bżonn il-fond għar-raġel tat-tifla tagħhom;

Talbu li jiġu awtorizżati jirriprendu l-pussess tal-ħanut imsemmi;

L-intimat Albert Rizzo biddel d-destinazzjoni tal-fond billi żammu magħluq għal żmien twil u li għandhom bżonn il-fond għar-raġel tat-tifla tagħhom;

Talbu li jiġu awtorizżati jirriprendu l-pussess tal-ħanut

imsemmi;

L-intimat Albert Rizzo oppona t-talba billi issottometta li huwa jikri "store" li jintuża wkoll bħala post fejn isiru l-irkantijiet u mhux *"ħanut"* u *li huwa għandu bżonnu;*

Il-Bord, wara li sema' l-provi u eżamina l-provi, ta' sentenza fit-18 ta' Lulju 1991 li biha laqgħa t-talbiet tar-rikorrenti appellati u awtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond de quo b'termini ta' xahrejn għall-fini żgumbardament u bl-ispejjeż kontra l-intimat;

L-intimat Rizzo ħassu aggravat b'din is-sentenza u interpona appell minnha u talab li din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija;

L-appellati Bezzina wieġbu li s-sentenza li minnha hemm appell hija ġusta u timmerita u konferma, u li l-aggravju lamentati mill-appellant huma infondati;

Rat l-atti kollha tal-kawża u trattat l-appell mid-difensur tal-partijiet;

Illi wara li l-appellant spjega li huwa irkantatru liċenzjat u għandhom bżonn il-fond de quo biex jaħżen fih għamara u oġġetti oħra sakemm dawn jinbiegħu bl-irkant, huwa adduċa l-aggravju li ġejjin;

(a) li meta l-Bord kkonkluda li l-fond ġie mikri bħala 'ħanut' kien żbaljar, għaliex ħanut jirrikjedi liċenzja tan-negozju biex ikun tassew ħanut;

(b) li l-Bord ma tax widen għat-talbiet ta' l-intimat biex jingħata l-opportunità li jlesti l-provi tiegħu u jippreżenta nota responsiva b'risposta għan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti. Għalhekk igħid li f'dan il-każ kien hemm vjolazzjoni tal-prinċipju "*audi alteram partem*"

Fis-sentenza tiegħu l-Bord irritjena li in kwantu t-talba tal-appellanti għar-ripresa tal-fond kienet ibbażat fuq il-kawżali li huma jriduħ lura f'idejhom għal raġuni ta' "bżonn" billi rieduħ għar-raġel ta' binthom, tali kawżali mhix legalment valida f'każ ta' ħanut. Infatti, l-art. 9(b) tal-Kap. 69 jeskludi li sid jista' jitlob ir-ripresa tal-pussess ta' ħanut għax għandu bżonnu għalih jew għall-familjari tiegħu. Ovjament l-appellant mhux jilmenta minn dina il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord. Min-naħa l-oħra, għandu jingħad ukoll li l-appellati, fis-sottomissjonijiet orali, irrikonoxxew li t-tieni kawżali mhijiex legalment fondata. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-Bord kien korrett meta ddeċieda li tali kawżali ma hijiex waħda valida bħala raġuni għal fini ta' ripresa ta' ħanut għaf-favur tas-sid;

Għall-fini ta' pratiċità, il-Qorti sejra fl-ewwel lok tiddelibera dwar it-tieni aggravju tal-appellant Rizzo;

Omissis;

Il-Qorti tirrileva li fl-aħħar seduta ir-rikorrenti ppreżentaw nota ta' osservazzjonijiet b'numru ta' dokumenti li legalment mhumiex ammissibbli. Il-Bord iddikjara li għal fini ta' deliberazzjoni kien ser jinjora tali dokumenti. Fil-fehma tal-Qorti, dawn id-dokumenti u notamenti ex parte kien messhom ġew sfilżati. F'kull każ lanqas din il-Qorti ma hija ser tieħu kont tagħhom;

Illi l-aggravju ewlieni u ta' sustanza, in relata' l-meritu propju ta' l-appell, huwa dwar jekk il-fond numru 112, Tarxien Road, Poala, ġiex mikkri jew le bħala ħanut jew bħala store. Il-Qorti tirrikonoxxi li prova determinanti kienet bla dubbju tererġi mill-fatti ta' jekk il-post de quo kellhux liċenzja (trading licence) mill-Pulizija jew le. Liċenzji f'dan is-sens ma jirriżultax. B'danakollu m'għandux bilfors ifisser li il-fond de quo qatt ma seta' jinkera bħala ħanut mis-sid. Il-ftehim bejn is-sid u l-kerrej dwar il-ġeneru tal-fond ma jiddependix mill-eżistenza o meno ta' "trading licence" imma minn dak li intendew il-partijiet fil-mument tal-kirja. Kif tajjeb issottomettew l-appellati, ir-relazzjoni li trid tiġi mistħarġa mill-Qorti hija dik ta' bejn is-sid u l-inkwilin u mhux dik bejn l-inkwilin u l-pulizija. L-eżistenza *ta' liċenzja f'isem persuna determinata sservi biex tiddetermina* l-obbligu ta' dik il-persuna quddiem l-awtorità kompetenti li tosserva r-regoli tal-liġi, iżid ma tbiddilx ir-rapport patrimonjali jew kontrattwali li jkun jeżisti bejn il-privati (ara wkoll Koll. Vol. XXIV - I - 1127 u Vol XLV - I - 372);

Il-provi juru li f'waħda mir-riċevuti il-post de quo ġie indikat bħala ħanut u dan meta il-kirja daret minn fuq missier l-intimat hawn jispjega li dan sar fuq suġġeriment tas-sid, awtur ta' l-appellanti, illum mejjet, billi l-intimat wera l-ħsieb li ried joħroġ liċenzja fuq l-fond mikri. Jiġi nnutat hawn mhux biss li s-sid ta' qabel llum huwa mejjet imma li missier l-intimat ma jsemmix tali ċirkostanza hekk importanti. L-intimat allura jsostni li ġaladarba huwa ma weriex aktar interess biex tinħariġlu liċenzja mill-awtoritajiet kompetenti allura kien ifisser li l-fond kellu jitqies bħala "maħżen" kif dejjem kien u għalhekk l-irċevuti ma rrepetux aktar il-kelma "ħanut". Għandu hawn jiġi osservat li r-riċevuti Mejju 1980 tirripeti dan ir-reklam. Jirriżulta inoltre li l-appellati Bezzina kellhom okkażjoni jixtrulu għamara minn

dan il-fond – kif wara kollox ġie reklamat fil-gażżetta msemmija. Fil-fehma tal-Qorti, hemm provi suffiċjenti li l-post mikri kien ħanut u mhux "store";

Stabbilit li l-fond kien ħanut u mhux "maħżen" wieħed irid jara kienx ġustifikat il-Bord li jiddeċiedi li l-fond kien beda jinżamm magħluq u mitluq. Fil-fatt fuq dan il-punt ġew prodotti diversi xhieda mill-appellati Bezzina, l-aktar puliżija tad-distrett li lkoll xehdu fis-sens li dejjem raw il-fond distrett li lkoll żdingat u mitluq. Issa ġie sanċit minn din il-Qorti (ara Koll. Vol XXXIV – I – 164) illi huwa prinċipju aċċetta fid-dottrina li l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qiegħed jużah skond id-destinazzjoni tiegħu. Kif igħid il-Laurent (Vol 25 nru 26), "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*". Fis-sentenza appellata, il-Bord bħala waħda mill-motivazzjonijiet tiegħu qal hekk,

"Mill-provi prodotti jirriżulta wkoll suffiċjentement illi l-intimat kellu l-fond magħluq u inattivat għal diversi snin;

Għalhekk f'dawn iċ-ċirkostanzi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa";

L-appellant ma jgħid xejn dwar din il-motivazzjoni tal-Bord u jinjoraha għal kollox;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċiedi billi tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Lulju 1991 u għalhekk tiċħad l-appella ta' l-intimat Rizzo bl-ispejjeż ġudizzjarji kontra tiegħu. Għal fini ta' żgumbardament qed jiġi prefiss terminu perentorju ta' xahar mil-lum.