14 ta' April, 1947.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Joseph Cilia *versus* Enrico Losco et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Ripreża ta' Pussess — Dritt Divers minn dak Dedott — Uffiċċju Kummerċjali — Ħanut — "Available Accommodation" — G.N. 327/1945 — Art. 2 u 10 ta' l-Ordinanza XXI tal-1931.

Il-Board tal-Kera jista' jiċħad konjizzjoni ta' talba anki jekk il-motiv li fuqu sejjer jippronunzja ruħu, u li jista' jsostni l-istess talba, ma jkunx dak preċiżament dedott; u għalhekk, talba quddiem dak il-Board għar-ripresa tal-pussess ta' fond li tkun bażata fuq il-

motivi ta' sullokazzjoni jew ta' tibdil fid-destinazzjoni tal-fond da parti ta' l-inkwilin, tista' tiġi eżaminata u deċiża fuq motiv iehor allegat fit-trattazzjoni tal-kawża li jagħti d-dritt għar-ripreża tal-pussess għax il-"hardship" tal-lokatur ikun akbar minn dak ta' l-inkwilin.

Fond mikri bħala uffiċċju kummerċjali ma jaqax taħt in-nomenklatura ta' ħanut fis-sens tal-Liġi tal-Kera.

Meta l-fond mhux użat għall-abitazzjoni, it-talba tal-lokatur għar-ripreża tal-pussess ma taqax taħt in-Notifikazzjoni tal-Gvern nru. 327 ta' l-1945, imma taħt l-artikolu 10 ta' l-Ordinanza XXI ta' 1931 kif emendat bl-Ord. XXI ta' l-1942.

L-eżistenza ta' l-"available accommodation" mhix kondizzjoni "sine qua non" għal-laqgħa tat-talba tal-lokatur jekk il-"hardship" ta' dan ikun akbar meta t-talba tiġi miċħuda milli ikun dak ta' l-inkwilin jekk it-talba tiġi milqugħa.

Uffiċċju kummerċjali fejn tinżamm xi merkanzija ma jsirx b'hekk "storage" jew maħżen; iżda jibqa' uffiċċju sakemm ma jsirx bejgħ minn dak il-post.

Il-Qorti. — Rat it-talba tar-rikorrent Joseph Cilia quddiem il-Board tal-Kera b'ex jieħu pussess tal-fond nru. 13, St. Ursola Street, Valletta, mikri lill-intimat Losco, li mingħajr il-permess tar-rikorrent issubblokah lill-intimati Caruana u Pace bħala uffiċċji, store u fini oħra;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board tal-Kera tas-16 ta' Jannar 1946, fejn laqgħet it-talba, u għall-fini ta' l-iżgumbrament tat lill-intimati ħmistax-il ġurnata żmien u ordnat illi l-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi speċjali tal-każ, fosthom dik li t-talba ġiet milqugħa fuq id-dritt riżultat u mhux fuq dak dedott, jibqgħu a kariku tar-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi mill-provi rriżultat eskluża tant is-sublokazzjoni, peress li kull ma għamlu l-intimati Losco u Caruana kien li assoċjaw magħhom lill-intimat Joseph Pace u sieħbu Tom Borg, kemm ukoll it-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond, għax dan għadu qed iservi għall-iskop ta' uffiċċju, bħal ma kien l-iskop li għalih kien krieh ir-rikorrent, u għalhekk il-motivi li fuqhom hija bażata t-talba kif inhi esposta fir-rikors ma għandhiex ebda fondament la fid-dritt u lanqas fil-fatt;

Illi però l-lum hija ġurisprudenza li l-Board jista' jieħu konjizzjoni ta' talba anki jekk il-motiv li fuqu sejjer jippronunzja ruħu, u li jista' jsostni l-istess talba, ma jkunx dak preċiżament dedott, skond sentenza ta' din il-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re tat-12 ta' Marzu 1945, fir-rikors flismijiet "George Cutajar vs. Giuseppe Cini", u allura ladarba r-rikorrent fit-trattazzjoni tal-kawża allega bħala motiv li jagħtih id-dritt li jieħu pussess tal-fond il-"hardship" tiegħu peress li ma għandux fejn joqgħod, irid isir l-eżami tal-kwistjoni jekk it-talba hijiex sostenibbli taħt dan l-aspett;

Illi l-ewwel punt għall-eżami huwa jekk il-fond mikri, u wżat anki l-lum, bħala uffiċċju kummerċjali, jaqax taħt innomenklatura ta' ħanut kif dan huwa definit fl-art. 2 tal-Kap. 109 ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-parti ta' l-artikolu 2 fuq imsemmi li tista' tirriferixxi ruħha għall-fond in kwistjoni hija l-aħħar parti, dik ċjoè li titkellem fuq "or any other tenement leased principally for the exercise therein of any art or trade". Il-kliem tal-liġi ma jidhrux li jistgħu jiġu interpretati fis-sens li riedu jinkludu fil-kwalità ta' ħanut anki uffiċċju ta' kummerċjant, għax dan fil-post li juża bħala uffiċċju ma jeżerċitax it-"trade", almenu kif riedet tifhem b'dik il-kelma l-liġi. Dan jidher iżjed ċar jekk wieħed jara d-"debates" u l-iskjarimenti li hemmhekk ingħataw waqt il-passaġġ tal-Liġi tal-Kera mill-Assemblea Leġislativa. Fil-paġina 256, III Parliament, Fourth Session 1928/1929, Vol. 18, insibu dikjarazzjoni espressa tal-Ministru tal-Ġustizzja ta' allura, li ma riedx li l-uffiċċju ta' negozjant jiġi inkluż fid-definizzjoni ta' ħanut; u meta għaddiet il-liġi, id-definizzjoni baqgħet kif kienet;

Illi għalhekk, ladarba l-fond mikri lill-intimati mhux "ħanut", ma hemmx l-ostakolu kontemplat fl-art. 13 ta' l-istess Liġi tal-Kera;

Illi allura trid tiġi eżaminata l-kwistjoni tal-pożizzjoni tal-partijiet quddiem il-liġi. F'dan il-każ ma humiex applikabili r-regolamenti maħruġin bil-Government Notice nru. 327 tal-1945, għax il-fond l-intimati ma humiex qegħdin jużawh biex jgħammru fih, u allura huwa l-art. 10 tal-Liġi tat-Tiġdid

tal-Kiri tal-Bini li għandu jirregola l-pożizzjoni tal-partijiet;

Illi r-rikorrent kien joqgħod ma' persuna oħra l-Furjana u kien iħallas nofs il-kera, li kollu kien £14. Din il-persuna l-oħra l-lum siefret, u r-rikorrent, billi ma kienx fi stat li jieħu fuq spallejh il-kera kollu, telaq il-post u l-lum qiegħed jgħix f'lodging house;

L-art. 10 fuq imsemmi, kif kien ġie emendat bl-Ordinanza XXI ta' l-1942, jiddisponi li biex tieħu pussess ta' fond minn għand persuna jrid ikun hemm "available alternative accommodation"; imma jiddisponi wkoll li l-eżistenza ta' l-"available accommodation" mhijiex kondizzjoni "sine qua non" għal-laqgħa tat-talba jekk il-"hardship" tal-lokatur ikun akbar jekk tiġi miċħuda t-talba, milli jkun għall-kerrej jekk tiġi milqugħa. U meta l-lokatur (ir-rikorrent) il-lum jinsab bla dar u l-intimati ma għandhomx bżonn tal-fond biex jgħammru fih, imma biex iservihom bħala ufficċju, jidher li l-"hardship" tar-rikorrent kien ikun akbar kieku kellha tiġi miċħuda t-talba;

Rat ir-rikors ta' Enrico Losco, Joseph Caruana u Joseph Pace, fejn talbu illi dik is-sentenza tiġi revokata, fejn ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrent Cilia u għalhekk tkun respinta dik it-talba bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat fejn talab illi l-appell avversarju jkun respint bl-ispejjeż; u peress li għamel appell inċidentali, talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi revokata in kwantu rriġettat il-kawżalijiet indikati fit-talba, billi jiġi deċiż skond it-talbiet kif proposti; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi, fuq l-appell inċidentali, is-sullokazzjoni ma ġietx pruvata, għaliex ġie pruvat li kien hemm ftehim bejn il-partijiet illi meta l-post iħalluh, iċ-ċwievet għandhom jagħtuhom lilu, ċjoè lill-appellat Cilia; dan jissinjifika illi għamlu divjet tas-sullokazzjoni. Iżda ġie pruvat illi Joseph Pace u Borg mhumiex subinkwilini, imma soċji ta' l-intimati l-oħra, għalkemm mhux fil-ġeneri tan-negozji kollha li għandhom. Għalhekk

tajjeb iddecieda l-Board meta rritjena illi d-divjet tas-sullokazzjoni mhux vjolat meta l-inkwilin idaħħal soċju miegħu, jekk dik is-soċjetà hija reali; u f'dan il-każ l-ebda prova ma saret biex jiġi dedott illi dik is-soċjetà hija finta;

Tikkunsidra;

Illi fuq id-divjet tas-sullokazzjoni, l-appellat Cilia fixxhieda tiegħu ammetta illi Pace għadu juża l-post bħala ufficċju kif kien mikri oriġinarjament; veru huwa illi ġie pruvat illi hemm Pace għandu xi merkanzija, imma dana mhux vwoldiri illi l-post sar "storage" jew maħżen. Billi kummerċjant fl-ambjent ta' l-ufficċju tiegħu jżomm hemm xi merkanzija u ma jagħmilx ebda bejgħ minn dak il-post, ħaġa li ma ġietx pruvata, ma jirriduċix dak il-post f'ħanut;

Għalhekk l-appell inċidentali huwa mingħajr bażi, u jiġi respint bl-ispejjeż kontra Joseph Cilia;

Tikkunsidra;

Illi, fuq l-appell prinċipali, din il-Qorti taqbel ma' dak li rritjena l-Board. Il-post li jkun mikri bħala ufficċju ma jistax jaqa' taħt in-nomenklatura ta' ħanut, għar-raġuni fuq miġjuba, u taħt iċ-ċirkustanzi l-"hardship" tar-rikorrent Cilia kien ikun akbar kieku t-talba ġiet respinta taħt iċ-ċirkustanzi li jsib ruħu fihom l-istess Cilia;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-Board;

Tirrespinġi l-appell prinċipali, bl-ispejjeż kontra l-appellant. Iż-żmien għall-iżgumbrament jibda jgħaddi mil-lum.