15 ta' Novembru, 1963.

Imħallfin:

Onor. T. Gouder, LL.D., af President.
Onor. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Francis Azzopardi

versus

Giovanna armla Magro

Bord tal-Kera — Bdil fid-Destinazzjoni tal-Fond.

Fil-każ ta' fond mikri għall-abitazzjoni, jekk parti minnu tiġi użata bħala ħanut, allura għandu jiġi ritenut li kien hemm dak il-kambjament fid-destinazzjoni tal-fond li jagħti lissid id-dritt li jieħdu lura fit-tmiem tal-lokazzjoni.

Xejn ma jimporta jekk iż-żmien li fih sar dak it-tibdil kienx twil jew qasir, u lanqas ma tiswa lill-inkwilin iċ-ċirkostanza li wara l-protesta tas-sid ma kompliex l-eserċizju tal-ħanut, billi tibbasta l-kontravvenzjoni għall-obbligu tiegħu dwar l-użu li hu kellu jagħmel mill-fond.

Il-Qorti, rat ir-rikors ta' l-imsemmi Francis Azzopardi quddiem il-Bord li Jirregola l-kera fejn talab jieħu taħt idejh il-fond 85, Brighella Street, Santa Venera, mikri lill-intimata bil-kera ta' disa' liri (£9) fis-sena li jitħallas bix-xahar bil-quddiem, billi l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond u qegħda teżerċita n-negozzju ġo fih.

Rat is-sentenza mogħtija mill-Bord fuq imsemmi fil-ħdax (11) ta' Lulju, 1963 li biha ġiet milqugħa it-talba tar-

rikorrent u ġie prefiss lill-intimata erbgħajn ġurnata żmien biex tiżgombra l-fond, bl-ispejjeż kontra tagħha — wara li dak il-Bord ikkunsidra:

Illi ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimata għall-abitazzjoni, u li, ftit qabel ma ġie presentat ir-rikors (25 ta' Settembru, 1961), fil-post l-intimata jew it-tfal tagħha waħħlu vetrini biex jesponu għall-bejgħ u jbigħu oġġetti tal-ħjata u ħelu. Fit-tlieta u għoxrin (23 ta' Novembru, 1959) ħarġet liċenzja tal-Pulizija għal dan il-fond f'isem it-tifla tal-intimata "to sell bazaar articles".

Illi għalhekk jirriżulta illi sar kambjament fid-destinazzjoni tal-fond, iżda l-intimata qed tallega kontra t-talba tar-rikorrent (1) illi l-ħanut reġa' ngħalaq u dam ftit miftuħ, u (2) illi r-rikorrent irrinunzja għad-dritt, jekk kellu, li jirriprendi possess tal-fond.

Illi jirriżulta mill-provi li llum il-ħanut hu magħluq, iżda ngħalaq billi r-rikorrent ipprotesta u rrifjuta li jirċevi il-kera, u, kif irriteniet il-Qorti ta' l-Appell fit-tnax ta' April, 1948, in re "Galea vs. Carabott", u ma jiswiex biex isalva lill-konduttur mid-dekadenza tiegħu il-fatt li huwa ddesista minn dak l-eseċizzju, jekk huwa ġa kien ikkontravjena għall-obbligu tiegħu dwar l-użu li kellu jagħmel mill-fond.

Illi, kwantu għar-rinunzja, l-intimata trid tiddesumiha mill-kliem li qal ir-rikorrent li huwa la ried ikeċċiha mill-post u anqas jagħlqilha l-ħanut. Jirrisulta pero illi dan il-kliem sar wara li huwa kien ġa rrifjuta li jirċevi l-kera u mill-provi kollha jirriżulta illi r-rikorrent ried jagħmel ftehim mal-intimata li l-fond jibqa' jiġi ġestit bħala ħanut, pero sakemm iddum ħajja hi biss u għalhekk ħadha għand l-avu-

kat tiegħu li pprepara l-iskrittura esibita fejn jingħad, fra altro, li l-intimata kellha tibqa' tokkupa l-fond bla titolu salmewt tagħha. Minn dawn il-fatti ma tirriżultax ebda rinunzja, għaliex ir-rinunzji jridu jirriżultaw kjarament u mhux minn trattativi ta' transazzjoni li ma seħħux.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-intimata.

Rat l-attijiet kollha tal-kawża.

Semgħet lid-difensuri.

Ikkunsidrat:

L-appellant iċċensura s-sentenza denunċjata u ssottometta li t-talba tar-rikorrent imissa ġiet miċħuda għall-erba' raġunijiet, jiġifieri:

Għaliex iż-żmien li fih il-fond dam adibit għal"bazaar" kien tant qasir li ma setax iġib dannu lis-sid, u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm tbiddil fid-destinazzjoni talfond billi l-iskop tal-liġi, meta tawtorizza lil 'Board' jagħti lis-sid il-pussess tal-fond fil-każ li jkun użah xorta oħra milli għall-iskop li jkun ġie lilu mogħti b'kiri, hu li s-sid ma jsoffri l-ebda dannu.

Għaliex ġja la darba l-intimata baqgħet tabita fil-fond ma kienx hemm tbiddil ta' destinazzjoni fin-natura prinċipali tiegħu.

Għaliex il-Bord ma tax importanza, għal finijiet ta' l-apprezzament jekk kienx hemm tbiddil fid-destinazzjoni tal-fond, li bint l-intimata hi ħajjata u li żmien qabel kellha permess biex tiftaħ 'Bazaar' fl-istess fond.

Għaliex kien hemm l-aċċettazzjoni inkondizzjonata da parti tar-rikorrent li l-ħanut jibqa' miftuħ.

Riferibilment għall-ewwel motiv, din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni biex tiddiskosta ruħha mill-konklużżjoni li fiha wasal il-Bord fis-sens illi ġa la darba mhux kontestat li l-fond kien ġie mikri għall-abitazzjoni u jirriżulta assodat mill-provi li, almenu in parti, ġie adibit għal 'bazaar' bil-liċenza relativa, għandu jiġi ritenut li kien hemm dak il-kambjament fid-destinazzjoni tal-fond li jgħati lis-sid id-dritt li jieħdu lura fit-tmiem tal-lokazjoni, u xejn ma jimporta jekk iż-żmien li fih dam dak it-tbiddil kienx twil jew qasir, u lanqas ma tiswa lill-intimata ċ-ċirkostanza li wara l-protesta tas-sid ma komplietx l-eserċizzju tal-ħanut, billi tibbasta l-kontravvenzjoni għall-obbligu tagħha dwar l-użu li hija kellha tagħmel mill-fond.

Riferibilment għat-tieni motiv, il-liġi ma tiddistingwiex bejn meta t-tbiddil fid-destinazzjoni jkun ta' parti mill-fond jew tal-fond kollu u għalhekk din id-distinzjoni l-Bord ma għamiliex.

Lanqas it-tielet motiv ma jista jiġi milqugħ kontra l-ftehim, meta saret il-lokazzjoni, li l-fond kellu jiġi wżatt għall-abitazzjoni, iċ-ċirkostanza li bint l-intimata hi ħajjata u li dina erbatax il-sena ilu kellha l-permess — mhux mingħand ir-rikorrent — biex tiftaħ 'Bazaar' fl-istess fond.

Riferibilment għar-raba u l-aħħar motiv, dan l-appellanti tibbażah fuq dak li ddeponew ix-xhieda li sejrin jissemmew, u ċioe: l-istess appellanti xehdet, quddiem il-Bord, li meta marret biex tkellem lir-rikorrent, wara li ġiet notifikata bir-rikors, qalla: "tikkonfondi xejn, jiena xejn ma sejjer ngħamillek." Carmela Azzopardi, mart ir-rikorrent, xehdet

li darba, wara ġlieda bejna u t-tfal tal-intimata, qalet lil x'uħud min dawk it-tfal li ma kienux (hi u żewġha) jixtiequ jgħalqulhom il-ħanut. Ir-rikorrent xehed li qal lit-tifla ta' l-intimata li ma jgħalquliex il-ħanut purke ddawwar il-permess fuqu biex ma jkolliex drittijiet. Alfred Gatt, bin l-intimata, xehed li sema lir-rikorrent jgħid lill-ommu: "Jekk qegħda tiekol biċċa ħobż minn hemm, ibqa' ikolha; jekk trid nitkellmu l-irġiel bejnietna, nitkellem mat-tifel tiegħek." Melanie Blackman xehdet li r-rikorrent qalla biex tgħid lill-intimata, ommha, illi hu la kien sejjer ikeċċiha u lanqas jalqilha l-ħanut, u jekk kienet qegħda taqla xi ħaġa minnu tibqa' taqlagħha. Marianna Magro xehdet li r-rikorrent qalla biex tgħid lill-intimata, ommha, ħalli sserraħ rasha għaliex la ried żieda fil-kera u lanqas ried jgħalqilha l-ħanut, u jekk kienet qegħda taqla xi ħaġa minnu tibqa' taqlagħha.

Pero, m'għandux jitnesa li dan il-kliem kollu r-rikorrent qalu wara li kien ġie presentat ir-rikors u meta hu u l-intimata kienu qiegħdin jippruvaw jittransiġu din il-kawża inizjata b'dak ir-rikors u allura lill-istess diskors ma jistax jiġi mogħti dak il-valur impenjativ li l-intimata trid tagħtih. Għandu jiżdied li r-rikorrent dejjem — anke fil-waqt li qal l-imsemmi diskors — insista li hu u l-intimata jmorru flimkien għand l-avukat tiegħu biex isir ftehim li minnu ma rriżultax li l-intimata kellha tibqa' tuża' l-fond bħala ħanut; imma l-kuntrarju, iġifieri li bintha kellha tirrinunzja għal permessi li kienet otteniet mingħand il-Pulizija biex tbiegħ filpost "bazaar articles and act as seamstress" ukoll li d-dritt ta' l-inkwilinat kellu jispiċċa u l-intimata tibqa' tokkupa l-post mingħajr titolu sakemm tiġi nieqsa; u jekk dak ilftehim ma ntlaħaqx, dan kien dovut għal fatt li bint l-intimata ma ħallitiex tiffirma l-iskrittura. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-intimata ma tistax raġonevolment issostni li r-rikorrent aċċetta nkondizzjonalment li jħallieha żżomm il-ħanut miftuħ

u lanqas, ċertament, ma tista' tiġi ravvisata rinunzja da parti tar-rikorrent għad-dritt tiegħu li jitlob li jiehu lura pussess tal-fond — jekk xi differenza (ravvisata mill-intimata) jista' jkun hemm bejn ħaġa u l-oħra—għar-raġuni mogħtija mill-Bord fis-sentenza denunċjata.

Għal dawn il-motivi u għal dawk tal-Bord, li huma adottati, tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza denunċjata bl-ispejjeż, iżda ż-żmien prefiss mill-Bord għall-iżgumbrament *tal-fond jibda jiddekorri mil-lum.*