20 ta' Mejju, 1963.

Imħallfin:—

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.
Onor. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Salvatore Cassar Ellul

versus

Tommaso Vella

Bord tal-Kera — Art 5 (1) (a), 8 (1), 9 — 14 Kap. 108. Talba għar-Ripresa biex issir bini fil-Fond — Użu Divers mill-Fond —

Il-każijiet ta' talbiet taħt il-liġi tal-Kera għar-ripresa ta' pussess da parti tas-sid huma dawk biss kontemplati fl-art. 9 — 14 *tal-Kap.* 108. *L-artikoli l-oħra, senjatament l-art.* 5 (1) (*a*) *u* 8 (1) *jirriferixxu għall-awment ta' kera u tibdil ta' kondizzjonijiet; għalhekk fond ma jistgħax jiġi meħud biex isir bini fih.*

Biex ikun hemm lok għar-ripresa ta' possess skond l-art. 10 (*a*) *jeħtieġ li l-kerrej jkun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew li jkun uża l-post għal xi skop divers minn dak li għalih il-post ikun ġie mikri.*

Sabiex ikun hemm lok għas-sanzzjonijiet tal-liġi, jeħtieġ li l-kambjament denunzjat ikun sostanzjali, u mhux verament relativ għall-aċċidenti.

F'dan il-każ, l-inkwilin żamm fir-razzett baqar u barrin oltri l-mogħoż.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent biex jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond numru 54, Trieq Raffaela, Qormi, billi għandu bżonn jagħmel kostruzzjonijiet edilizzji fuqu u l-intimat mhux jabita fih;

Rat il-verbal tat-8 ta' Mejju, 1962, li bieh l-intimat eċċepixxa li l-fond hu protett mil-liġi fis-sens li hu "ħanut" skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 109, Ediz. Riv.;

Rat in-nota tar-rikorrent, li biha żied il-kawżali li l-intimat ma qagħadx għal pattijiet tal-lokazzjoni billi qiegħed juża r-razzett anki għal barrin.

Rat in-nota l-oħra tar-rikorrent, li biha żied ukoll il-kawżali tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-post bla l-kunsens tar-rikorrent.

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Frar, 1963, li biha t-talba ġiet miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, billi kkunsidrat:—

Illi r-rikorrent xehed illi jrid il-fond biex jibnieh: irriżulta wkoll ex admissis illi r-rikorrent kera l-fond lill-intimat biex iżomm il-mogħoż u saret wkoll skritta bejn il-partijiet fejn ġie dikjarat illi l-fond huwa mikri "bħala razzett għall-mogħoż". Għalhekk il-fond huwa "ħanut" fis-sens tal-Kap. 109 (ara Deċiż. App. Vol. XL, P. I, Paġ. 164, XXXV, P. I, Paġ. 214) u anke kieku l-fond ma kienx "ħanut" l-ewwel motiv addott mir-rikorrent ma jintitolahx illi jieħu lura l-fond lokat (ara reċentement App. Mifsud vs. Borg, 25 ta' Jannar, 1963).

Jikkunsdra dwar it-tieni motiv jiġifieri illi l-intimat ma qagħadx għall-pattijiet tal-lokazzjoni għaliex fil-waqt illi l

fond ġie lokat lilu bħala razzett għall-mogħoż, kif ammetta l-istess intimat, qiegħed iżomm ukoll baqar tal-ħalib, illi anqas jista' jingħad b'daqshekk illi l-intimat ma qagħadx għall-pattijiet tal-lokazzjoni. Huwa veru *illi* l-iskrittura ssemmi biss mogħoż, imma wieħed għandu jifhem illi dan ma sarx biex jiġu esklużi animali oħra tal-ħalib, imma biex jirriżulta *car għalfejn kien qiegħed jiġi mikri* l-post. F'dak *iż-żmien* tal-lokazzjoni l-intimat ma kellux baqar, u kien iżomm biss mogħoż, pero l-użu tal-post baqa' l-istess, ċioe ta' *annimali* tal-ħalib. Fil-kawża Magro vs. Mizzi, (Appell 21 ta' Jannar, 1963) ġie deċiż *li* ma *jikkostitwix* użu divers il-fatt illi l-inkwilin juża bħala consulting room dik l-parti tad-dar li skond il-ftehim sata' juża bħala store tal-mediċinali li kien ikollu fl-istess dar mikrija lilu bħala spiżerija, għaliex dan skond id-dottrina u l-ġurisprudenza si tratta ta' kambjament parzjali u komplimentari għad-destinazzjoni miftehma, b'mod li jibqa' dejjem sħieħ l-użu stabilit fil-ftehim.

Fil-każ in kwistjoni l-Bord huwa tal-fehma illi l-kummerċ tal-intimat baqa dejjem l-istess ċioe dak tal-annimali tal-ħalib; kieku fil-ftehim kienu ġew esklużi espressament il-baqar allura kien ikun każ divers, għaliex il-partijiet għandhom joqgħodu għat-*termini preċiżi tal-kuntratt*: pero f'dan il-każ il-Bord hu tal-fehma illi l-iskop kien illi l-fond jiġi wżat għall-iskop ta' produzzjoni tal-ħalib, u ssemmew il-mogħoż għaliex l-intimat ma kellux baqar f'dak *iż-żmien*. Del resto r-rikorrent stess fix-xhieda tiegħu qal illi huwa ma kienx jieħu passi kontra l-intimat kieku ma riedx *il-post* biex jibnieh, u dan juri kif ir-rikorrent stess iħoss ill ma kien hemm ebda *vjolazzjoni tal-patti* lokatizzji.

Jikkunsidra fl-aħħarnett dwar il-pretiża sullokazzjoni tal-fond da parti tal-intimat bla permess tar-rikorrent, illi kull ma rriżulta huwa illi l-intimat għall-fini ta' konvenjenza

għamel il-permessi biex iżomm il-baqar f'isem it-tifel tiegħu, imma fil-fatt il-baqar u n-negozzju tagħhom dejjem kien u għadu tal-intimat. Għalhekk anqas ma jista jingħad illi ġiet pruvata ebda sullokazzjoni.

Rat ir-rikors tal-appell li bih l-imsemmi Cassar Ellul talab li dik is-sentenza tiġi revokata bill tiġi nveċe milqugħa t-talba tiegħu bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi.

Trattat l-appell.

Ikkunsidrat:—

Bil-verbal tad-29 ta' April, 1963 quddiem din il-Qorti, l-appellant iddikjara li ma jinsistiex fuq il-kawżali tas-sullo-kazzjoni jew ċessjoni;

Jibqgħu, għalhekk, iż-żewġ kawżalijiet l-oħra — ċioe, illi l-appellant irid il-fond biex jibnieh, — u l-oħra dwar il-kambjament tad-destinazzjoni tal-fond. Verament, fir-rikors tal-appell l-aggravvju hu konċentrat fuq it-tieni kawżali.

Ikkunsidrat kwantu għal ewwel kawżali:

Din il-Qorti ġa rriteniet, bis-sentenza tagħha in re Salvatore Mifsud vs. Nikola Borg tal-25 ta' Jannar, 1963, illi l-każijiet ta' talbiet taħt din il-liġi tal-Kera għar-ripreża ta' pussess da parti tas-sid huma dawk biss kontemplati fl-art. 9 — 14 tal-Kap. 109. L-artikoli l-oħra, senjatament l-art. 5 (1) (a) u 8 (1) jirriferixxu għal awment ta' kera u tibdil ta' kondizzjonijiet. Għalhekk, qal sewwa l-Bord li, anki jekk mhux "ħanut", il-post ma' jistax jiġi meħud mir-rikorrent in bażi għal ewwel kawżali;

Kwantu għat-tieni kawżali:—

Tant fir-rikors tal-appell *kemm* fid-dibattitu orali quddiem *din* il-Qorti, l-appellant għamel pjuttost enfasi fuq li l-post qed jintuża anki għal baqar minbarra għal mogħoż, għad li, meta żied il-kawżali *bin-nota* hu oġġezzjona għal **barrin, u l-baqar ma semmihomx.** Hu anki ta' min josserva illi l-appellant, qal li kieku ma kienetx għal ewwel kawżali, hu ma kienx jipproċedi fuq it-*tieni* waħda.

Ikkunsidrat:

Biex ikun hemm lok għar-ripreża ta' pussess skond l-art. 10 (a) jeħtieġ li l-kerrej ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew *li* jkun uża l-post għal xi skop divers min dak li għalieh il-post ikun ġie mikri.

Mill-iskrittura, eżibita *in kopja* jidher illi dan il-fond ġie *mikri* bħala "razzett għal mogħoż". Fil-fatt l-intimat żamm fih, su per ġju, minn żmien għal ieħor, xi ħamsin mogħża u xi seba' baqriet. Ġie *li kellu* xi erba' barrin.

Issa, għalkemm fl-iskrittura ġew imsemmijin il-mogħoż, eppure il-fond kien qed *jiġi mikri* bħala **razzett**, u ċertament ii-fatt li, flimkien mal-mogħoż, jinżammu xi baqar, u, tal-volta, xi barrin, ma' jiżnaturax id-destinazzjoni tal-fond bħala **razzett,** — u *kienet tkun interpretazzjoni* rigoruża żżejjed kieku kellu jingħad li l-kliem "għal mogħoż" huma limitativi f'sens ta' esklużżjoni ta' annimali oħra li wkoll jinżammu f'irzizet. Aktarx għandu *jingħad li* ssemmew il-mogħoż, għaliex **dawn** kienu l-element predominanti, u għax il-ħalib ta' **dawn** l-annimali kien, verosimilment, jikkostitwixxi l-fornitura prinċipali *tal-intimat lil Milk* Marketing Department.

Sabiex ikun hemm lok għas-sanzzjonijiet tal-liġi, jeħtieġ *li l-kambjament denunzzjat* ikun sostanzzjali, u mhux

verament relativ għal aċċidenti. Hu llustrattiv ta' mutament ta' sustanza l-esempju tal-POTHIER (Della Locaz. nru. 189) *ċitat b'approvazzjoni* minn awturi oħra fosthom LAURENT, Vol. XXV — para. 258 p. 210 — u BAUDRY, Locaz. Vol. I, p. 454, nota 2 in kalce) — ċioe dak ta' "una casa civile" li tiġi adibita, għalkemm lokata bħala dar, għal użu ta' "bottola" jew "officina da maniscalco o chiavaiulo." Dan hu kambjament ta' sustanza li jbiddel in-natura tal-fond, — *iżda, għal kuntrarju, ma hux kambjament ta' destinazzjoni xi* tibdil li jżied biss xi ħaġa aċċessorja għal użu miftiehem. (BAUDRY Loc. cit. p. 457), BASTA li din l-aġġunta tkun kompatibili man-natura tal-fond u d-destinazzjoni miftehma, — bħal ma hija f'dan il-każ li fih il-fond hu razzett, ġie *mikri* bħala razzett, u baqa' tali avolja mal-mogħoż żdiedu l-bqar u talvolta xi barrin (Ara App. Galea vs Farrugia, 7 XII. 56; Zahra vs. Zammit 11/1/57; Magro vs. Mizzi 21/1/57; Vella vs. Grech 24/3/58).

Għalhekk, din il-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell, u tikkonferma s-sentenza appellata, *bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi* kontra l-appellant.