30 ta' Marzu, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Carmelo Mifsud et.

versus

Giuseppa Debono

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Ħanut — Destinazzjoni tal-Fond.

Ikunu inikwu u illegali li jingħad, bħala norma, li hemm tibdil ta' destinazzjoni tal-fond mikri bħala ħanut, li jtellef lill-kerrej id-dritt għar-rilokazzjoni, sempliċement għaliex il-kerrej li jbiegħ diversi oġġetti, jew jagħti diversi servizzi fil-ħanut mikri lilu, ibiddel minn żmien għall-ieħor l-importanza relattiva tad-diversi oġġetti jew servizzi, u jnaqqas jew iżid oġġett jew servizz ieħor, skond it-tibdil u l-eżiġenzi tan-negozju għall-aħjar utilità tiegħu u tal-fond stess.

Skop tal-liġi tal-kera mhux dak li tavvantaġġja lis-sid b'mod li hu jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkustanza, anki l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jipprivu lill-inkwilin mid-dgawdija tal-post.

Il-Qorti:— Rat is-sentenza tagħha tas-26 ta' Frar 1962, li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni preliminari tal-inappellabbilità tad-deċiżjoni tal-Bord, u ġie ordnat li l-appell jitkompla fil-meritu;

Semgħet xi provi ġodda u t-trattazzjoni, u kkunsidrat;

Il-kawżali tat-talba tal-appellanti quddiem il-Bord kienet dupliċi, ċjoè illi l-appellant biddel id-destinazzjoni ta'-fond, *u illi ssullokah jew ittrasferieh mingħajr il-kunsens* tal-appellati;

Fid-deċiżjoni appellata, il-Bord irritjena illi t-tieni kawżali ma kienetx irriżultat affattu mill-provi, għaliex l-inkwilinat baqa' dejjem tal-appellant, u l-ftehim li dan għamel *mal-London Confectionary* ma kienx bl-ebda mod jammonta għal sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat. Dan il-kap tad-deċiżjoni tal-Bord, fin-nuqqas ta' appell fuqu da parti tal-appellati, ma hux in kwistjoni fl-appell;

Il-kwistjoni hi biss jekk kienx hemm da parti tal-appellant tibdil tad-destinazzjoni tal-fond;

Il-Bord irritjena illi kien hemm dan it-tibdil, għaliex deherlu illi l-fond kien ġie mikri bħala ħanut tal-kafè, bar u restaurant, mentri l-appellant kien qata' l-eżerċizzju tar-restaurant. B'hekk — qal il-Bord — l-appellant għamel kambjament sostanzjali fl-użu tal-fond, u żied jgħid testwalment:— "Divers kien ikun il-każ kieku l-post ma kienx minn dejjem użat ukoll bħala restaurant";

Issa, dan hu preċiżament il-każ. Il-provi ma jħallu ebda dubju illi l-fond ma nkeriex bħala restaurant lill-appellant jew lill-awtur tiegħu, imma nkera biss bħala "ħanut", mingħajr ebda ndikazzjoni jew limitazzjoni espressa tal-ġeneru jew ġeneri ta' negozju eżerċiti jew *eżerċibbli* fih. Jidher ukoll illi fi żmien tal-ewwel kiri l-fond kien użat bħala ħanut tal-kafè. Salvatore Camilleri, li xehed quddiem din il-Qorti, qal illi xi erbgħejn sena ilu l-ħanut kien f'idejgħ bħala ħanut tat-tè u tal-kafè. L-istess appellat Carmelo Mifsud, meta reġa xehed quddiem din il-Qorti, qal ukoll illi meta l-post kien f'idejn in-nannu tiegħu, u mbagħad f'idejn zijuħ, hu kien użat bħala ħanut tal-kafè u bis-suplika, jiġifieri bil-liċenza għall-bejgħ ta' nbid u spiriti, iżda ma jafx jekk is-supplika kienetx baqgħet tintuża mill-imsemmi zijuħ;

L-importanza ta' dawn il-provi, prodotti mill-istess appellati, qegħdha fil-fatt illi huma stess jeskludu illi fiż-żmien tal-kiri, jew qabel, il-fond kien restaurant, u jikkonfermaw il-verità ta' dak li xehed l-appellant, illi kien missier martu u hu stess illi fi żmien il-gwerra bdew jagħmlu xi ħaġa żgħira tal-ikel u jużaw il-fond bħala restaurant. Billi dan il-ġeneru ta' negozju ma rnexxiex, u l-ftit stess li kienu jagħmlu naqas u ma baqgħax ifendi, it-tisjir kellu jinqata';

F'dawn iċ-ċirkustanzi, huwa ovvju illi l-appellant ma kellu ebda obligu, la mill-kuntratt u anqas mil-liġi, illi jkompli linja ta' negozju li hu beda minn rajħ, bi dritt, u ma setgħax jissokta għax sab li ma kienx hemm domanda għaliha;

Anzi, verament, il-provi juru anki aktar favur l-appellant. Il-fond inkera l-ewwel darba fil-21 ta' Marzu 1933, mill-awtur tal-appellati Bernardo Galea lil ċertu Antonio Mousù bil-kuntratt fol. 81 bħala "bottega" (bla ebda ndikazzjoni oħra), u bil-patt espress illi "esso locatore Bernardo Galea non avrà diritto alle cose che si trovano fin oggi o che ci saranno esistenti in detta bottega, ma le stesse cose rimarranno di proprietà esclusiva li esso locatore Mousù". Dan Mousù bil-kunsens tal-imsemmi Bernardo Galea ittrasferixxa l-inkwilinat tal-fond lil Emmanuele Sultana flimkien mad-dritt tal-avvjament u l-oġġetti kollha eżistenti fil-ħanut li kienu ta' proprijetà esklużiva u assoluta tiegħu, u dan Sultana ġie rikonoxxut minn Galea bħala kerrej il-ġdid tal-post (fol. 83). Kien għalhekk li fis-sentenza tal-Bord tat-30 ta' Novembru 1949, fil-kawża li l-imsemmi Galea għamel kontra l-imsemmi Sultana għall-awment tal-kera, il-Bord iddikjara illi l-istess Galea ma kellux ħlief il-"bare premises" (fol. 85);

Bil-kuntratt fol. 86, Bernardo Galea ta l-kunsens tiegħu biex il-fond jiġi sullokat minn Sultana lill-appellant. Jekk dan, għalhekk, issa biddel l-għamara tal-fond u biddel il-merkanzija u s-sistema tan-negozju, hu ma kienx qiegħed jiddisponi ħlief minn ħwejjeġ li kienu eskluživament tiegħu u li fuqhom l-appellanti bħala aventi kawża minn Galea ma kellhom ebda dritt. Il-Liċenzi li attwalment

hemm fuq il-post, kif jidher mix-xhieda tal-ispettur Testa (fol. 102), ġew kollha ottenuti mill-imsemmi Sultana, u għadhom kollha qegħdin jiġu rinnovati mill-appellant. Kwindi ma hemm ebda dubju illi da parti tal-appellant ma sarx ebda tibdil tad-destinazzjoni li għaliha (jekk verament kien hemm destinazzjoni partikulari) ġie mikri l-fond. Kafè u tè għadhom jinbiegħu, u xorb ukoll, kif affarijiet tal-ikel;

Mill-bqija, kif diġa' din il-Qorti qalet fis-sentenza preliminari tagħha fuq imsemmija, ikun inikwu u illegali li jingħad bħala norma, li hemm tibdil ta' destinazzjoni tal-fond mikri bħala ħanut (tibdil li jtellef id-dritt ta' rilokazzjoni lill-kerrej) sempliċement għaliex il-kerrej li jbiegħ diversi oġġetti, jew jagħti diversi servizzi fil-ħanut mikri lilu, ibiddel minn żmien għall-ieħor l-importanza relattiva tad-diversi oġġetti jew servizzi, u jnaqqas jew iżid oġġett jew servizz ieħor, skond it-tibdil u l-eżiġenzi tan-negozju, għall-aħjar utilità tiegħu u tal-fond stess. Din il-Qorti ma tixbax tirripeti dak illi ġa qalet f'diversi sentenzi tagħha, illi "l-iskop tal-liġi mhux dak li tavvantaġġja lis-sid b'mod li hu jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkustanza, anki l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-post" (v. "Mejlaq vs. Cremona", 19. 5. 1958; "Vella vs. Grech", 24. 3. 1958; Vol. XXXVI-I-164; XXXIII-I-131);

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata u tiċħad it-talba tal-appellat; bl-ispejjeż tal-appell kontra tiegħu.