30 ta' Jannar, 1953.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.;
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Mary Zammit *versus* Antonio Muscat

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Ħanut — Sullokazzjoni.

Jekk fond huwa adibit in parti bħala ħanut u in parti bħala dar ta' l-abitazzjoni, tipprevali d-destinazzjoni prinċipali.

Jekk bis-saħħa tat-teorija ta' l-element preponderanti l-fond ikun ġà ġie kunsidrat mill-Board tal-Kera bħala ħanut, dak il-Board ma jistax sussegwentement, f'kawża oħra, imur lura minn dik id-deċiżjoni u jixxindi l-karattru tal-fond.

Għaldaqstant, jekk il-kerrej jissulloka mingħajr permess tas-sid parti minn dak il-fond, anki jekk dan isir minn dik il-parti li tkun adibita għall-abitazzjoni, huwa jinkorri fid-dekadenza mid-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond kollu; għax il-fond huwa "kollu" ħanut, u l-inkwilin jiġi li ssulloka parti minn ħanut; u ma jistax jinvoka favur tiegħu d-dispożizzjoni tal-liġi li tippermetti lill-inkwilin jissulloka

parti mill-fond mikri għandu, anki mingħajr il-permess tas-sid, sakemm huwa jibqa' jokkupa l-kumplament tal-fond.

Il-Qorti — Wara li rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board tal-Kera biex terġa' tieħu taħt idejha l-fond nru. 52/53 Mrabat Street, Sliema, ħanut u dar, mikri lill-intimat, għax dan issubloka d-dar bla permess;

Wara li rat is-sentenza tal-Board tal-15 ta' Settembru 1952, li biha ċaħdet it-talba bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Illi l-intimat ilu minn żmien jikri l-fond mingħand ir-rikorrenti. Il-kera tal-fond kien ġie awmentat b'sentenza ta' dan il-Board ta' l-14 ta' Frar 1951, u fid-deċiżjoni l-fond nru. 52/53 Mrabat Street, Sliema, kien ġie kunsidrat "ħanut" fis-sens tal-liġi; għax fl-opinjoni tal-membri tekniċi tal-Board l-element preponderanti kienet in-natura kummerċjali tal-fond;

Illi mill-provi jirriżulta li l-intimat kera biċċa minn dik il-parti adibita għall-abitazzjoni lil ħaddieħor, waqt li huwa baqa' jokkupa għall-abitazzjoni l-biċċa l-oħra, li mhix il-parti adibita bħala ħanut;

Illi r-rikorrenti tippretendi li l-intimat joqgħod f'post Tonna Street; imma din il-pretensjoni mhix sostnuta mill-provi;

Hi tippretendi wkoll li, ladarba l-fond ta' Mrabat Street ġie minn dan l-istess Board kunsidrat bħala ħanut, l-intimat ma setax jissubloka ebda parti minnu; imma lanqas dina l-pretensjoni ma tidher sostnuta mil-liġi. Infatti, in-natura tal-fond ma setgħetx tiġi mibdula mill-intimat; u jekk huwa kera parti mill-abitazzjoni lil terzi persuni, huwa pprevalixxa ruħu mid-dispożizzjoni ta' section 10(a)(ii) tal-Kap. 109 Ed. Riv. LL. ta' Malta, u b'hekk ma nkorriex fil-komminazzjonijiet kontemplati fl-istess section. Kieku l-fond kien kollu "ħanut", kien ikun hemm tibdil fid-destinazzjoni bil-fatt li ta parti minnu għall-abitazzjoni; imma meta huwa ta parti mill-abitazzjoni lil ħaddieħor, waqt li huwa kompla jabita fil-bqija ta' l-istess parti, il-lokatur ma għandux dritt li jottieni l-permess biex ma jġeddidx il-kirja;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmija Mary armla Zammit, li bih appellat mid-deċiżjoni tal-Board fuq imsemmija u talbet ir-

tevoka tagħha; u li jiġi mnqqlok deċiż għat-tenur tat-talba tagħha; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet li b'sentenza tal-Board tal-Kera ta' l-14 ta' Frar 1951, f'kawża vertita bejniethom stess, li għaddiet f'ġudikat, ġie ritenut li l-fond imsemmi fir-rikors odjern, cjoè il-fond Mrabat Street, 52/53, Sliema, huwa oġġett ta' kirja waħda u għandu jitqies prinċipalment "ħanut";

Issa, l-intimat issulloka biċċa mill-parti adibita għall-abitazzjoni, u baqa' joqgħod fil-parti l-oħra, ukoll adibita għall-abitazzjoni;

Il-Board irritjena li din hija sullokazzjoni permessa mill-liġi (ara emenda ta' l-art. 10 tal-Kap. 109, magħmula bl-Ordinanza XXVII ta' l-1947), għax il-parti sullokata kienet biċċa minn dik il-parti adibita għall-abitazzjoni, u mhux biċċa mill-parti adibita għal ħanut. Ir-rikorrenti appellanti, inveċe, issostni li, ladarba l-fond ġie kunsidrat bħala "ħanut", għalhekk is-sullokazzjoni hija sullokazzjoni ta' ħanut li ġġib il-konsegwenza li s-sid jista' jieħu lura l-fond indipendentement mill-fatt li l-biċċa sullokata materjalment hija biċċa minn dik il-parti adibita għall-abitazzjoni;

Issa, hu veru li *l-eċċezzjoni ndotta mill-liġi* hija biss *operativa* fil-każ ta' sullokazzjoni parzjali ta' dar ta' l-abitazzjoni. Il-punt hu jekk, għall-finijiet tad-domanda tar-rikorrenti appellanti, il-karattru ta' "*ħanut*" impress fuq il-fond kollu bis-sentenza ta' qabel għandux jibqa' inxindibili b'mod li s-sullokazzjoni għandha titqies bħala sullokazzjoni ta' ħanut;

Huwa risaput illi, skond il-ġurisprudenza, meta fond ikun mikri in parti għall-abitazzjoni u in parti għan-negozju, tipprevali d-destinazzjoni prinċipali (App. "Caruana Gatto vs. Dr. Naudi", 24 ta' April 1933);

Issa hu ċar illi, ġaladarba l-Board, għall-finijiet tal-kawża preċedenti ta' kompetenza tiegħu bejn l-istess partijiet, ikkunsidra diġà l-fond imsemmi fuq bħala "ħanut", ma jistax sussegwentement, f'dina l-kawża bejn l-istess partijiet, jerġa' lura minn dik id-deċiżjoni u jixxindi l-karattru tal-fond—liema

karattru hu, inveċe, unifikat bit-teorija ta' l-element preponderanti;

Kif igħid il-Bolaffio, ċitat fis-sentenza "Prof. Ganado vs. Zammit Hammet", Kummerċ, 30 ta' Novembru 1929, f'każ simili "la commercialità prevale obbiettivamente, dominando l'unico atto indivisibile". Difatti, fil-kawża ċitata ġiet afferma-ta l-kompetenza tat-tribunal kummerċjali għat-talba ta' ħlas ta' kera indistintament;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija, tilqa' t-talba kontenuta fir-rikors oriġinali quddiem il-Board, u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tagħti lill-intimat appellat it-terminu ta' xahrejn mil-lum;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-intimat appellat.