4 ta' Mejju, 1956

Imħallfin:

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

Rev. Saċerdot Luiġi Micallef *versus* Lorenzo Farrugia

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Ħjata — Fond Kummerċjali

Biex jiġi stabbilit jekk fond huwiex ħanut jew dar tal-abitazzjoni, trid tiġi eżaminata d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għalfejn il-post jinsab mikri; u ma jistax jiġi ritenut in parti bħala fond kummerċjali u in parti bħala dar tal-abitazzjoni, iżda għandha tittieħed in-natura prinċipali u preponderanti tiegħu. Il-fatt li f'post mikri għall-abitazzjoni biss, u li jkun hekk użat, xi waħda mill-membri tal-familja tal-inkwilin tagħmel xogħol ta'

ħjata, meta l-element prinċipali u preponderanti tal-lokazzjoni tal-post jibqa' dak ta' dar tal-abitazzjoni, ma jirrendix dak il-fond kummerċjali. U għalhekk dak il-fond ma jinsabx protett mid-dispożizzjonijiet li l-Liġi tal-Kera tirregola bihom il-lokazzjoni tal-ħwienet.

Il-Qorti;

Rat it-talba tas-Saċerdot Don Luigi Micallef quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, fejn talab sabiex jerġa jieħu taħt idejh il-Flat 1, numru 257 Tower Road, Sliema, mikri lill-intimat Lorenzo Farrugia, u dana peress li għandu bżonnu għall-użu tiegħu u tal-familja tiegħu;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi l-intimat jopponi t-talba fuq il-motiv li fil-fond għandu l-oħtu li teżerċita l-mestjer ta' ħajjata, u għalhekk għandu jitqies li l-fond huwa mhux biss inservjenti għall-abitazzjoni, imma anki għal skop tal-eżerċizzju tal-arti jew mestjer;

Illi mill-provi ġie stabbilit soddisfaċentement li oħt l-intimat teżerċita l-mestjer ta' ħajjata, u dana mill-1937, mhux bħala mara tad-dar li fil-ħinijiet liberi tagħha tagħmilha ta' ħajjata għall-klijenti, imma minn dejjem kellha ċertu numru ta' impjegati jew ta' apprendisti li jirċievu salarju regolari minn għandha. Ix-xogħol tagħha jikkonsisti mhux biss filli tagħmel xi libsa l-hawn u l-hemm, meta jkollha xi klijenta, imma kienet tassumi li tagħmel il-ħwejjeġ ta' għarusa u anki, f'xi okkażjoni, il-kostumi ta' kumpannija karnevaleska;

Illi s-sid preċedenti, Emmanuele Camilleri, xehed li huwa kien jaf li oħt l-intimat kienet tħit lin-nies; anzi l-familja tiegħu stess ġie li ħietet ħwejjeġ għandha. Meta huwa akkwista l-fond, l-intimat u ħutu sabhom fih;

Illi għalhekk, ġa ladarba fil-fond in kwistjoni oħt l-intimat kienet u għadha teżerċita l-mestjer ta' ħajjata b'mod estiż, tant li minn dejjem kellha bżonn l-għajnuna ta' impjegati biex tlaħħaq max-xogħol, u dana l-mestjer kienet teżerċitah bil-kunsens tal-awtur tar-rikorrent, dana ma jistax jitlob li jirriprendi l-pussess ta' dana l-fond, li jinsab protett mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XXI

tal-1931; u lanqas ma huwa l-każ li jiġi eżaminat il-"hardhip" rispettiv tal-kontendenti, bħal ma kien ikun il-każ li kieku l-fond ma kienx jinsab użat ħlief għall-abitazzjoni tal-familja tal-intimat;

Illi l-Board jirrileva illi, ġa ladarba wasal għall-konklużjoni li l-fond ma hux esklużivament addett għall-abitazzjoni, ma hux il-każ li japplika l-provvediment tal-art. 12 tal-Ordinanza XVI tal-1944 għar-rigward tal-ammont tal-kera li ġie magħmul mingħajr approvazzjoni ta' dana l-Board;

Rat ir-rikors tal-imsemmi Saċerdot Luigi Micallef quddiem din il-Qorti fejn talab li d-deċiżjoni fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Lorenzo Farrugia;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fond in kwistjoni ġie mikri lill-appellat Farrugia fis-sena 1934, kif jidher mix-xhieda ta' Emma Farrugia oħt l-istess appellat, mogħtija quddiem din il-Qorti, u kien biss għall-ħabta tas-sena 1939 li l-imsemmija xhud bdiet teżerċita fih il-mestjer ta' ħajjata, bil-kunsens impliċitu tal-awtur tal-appellant. Dak il-fond, għalhekk, ġie oriġinarjament mikri għall-abitazzjoni biss; u l-lum għadu jservi għal dak l-iskop, u anki biex fih oħt l-appellat teżerċita l-mestjer tagħha ta' ħajjata. Il-fond jikkonsisti f'erbgħa kmamar u kċina; waħda mil-kmamar hija adibita bħala kamra tal-pranzu, oħra bħala salott, u t-tnejn l-oħra bħala kmamar tal-irqad. Oħt l-appellat taħdem ta' ħajjata fil-kamra tal-pranzu, u tipprova lin-nies fil-kamra tas-sodda tagħha;

Ikkunsidrat;

Illi, biex jiġi stabbilit jekk fond huwiex ħanut jew dar ta' abitazzjoni, trid tiġi eżaminata d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għalfejn il-post jinsab mikri, u ma jistax jiġi ritenut in parti bħala fond kummerċjali u in parti bħala dar tal-abitazzjoni, iżda għandha tittieħed in-natura prinċipali u preponderanti tiegħu (Vol. XXXII I-238, u Vol. XXXV-I-104). Fil-każ in eżami jirriżulta mill-provi li l-kmamar kollha li jikkomponu l-fond kienu mill-bidu, u għadhom sal-lum, iservu għall-abitazzjoni tal-ap-

pellat u ta' ħutu, iżda f'waħda minnhom waħda minn ħutu tagħmel ix-xogħol ta' ħjata u f'oħra tipprova lin-nies li tħit'lhom. Mill-premess jidher evidenti li l-element prinċipali u preponderanti tal-lokazzjoni tal-post huwa dak ta' dar tal-abitazzjoni, u mhux ta' fond kummerċjali; bil-konsegwenza li, kuntrarjament għal dak li ġie ritenut bis-sentenza appellata, l-istess fond ma jinsabx protett mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Nru. XXXI tal-1931 (Kap. 109) kontra t-talba għar-ripreża tal-pussess tiegħu promossa mill-appellant;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata, bl-ispejjeż relattivi taż-żewġ istanzi kontra l-appellat Farrugia. U tordna li l-proċess jiġi rinvijat lill-Board li jirregola l-Kera biex jeżamina u jiddeċidi fuq il-"hardship" rispettiv tal-kontendenti, meħuda in konsiderazzjoni l-offerta tal-"alternative accomodation" magħmula mill-appellant.