15 ta' Diċembru, 1952

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.

Giuseppe Magro *versus* Farmaċista Eric Mizzi

Lokazzjoni — Board tal-Kera —

Ripreża ta' Pussess tal-Fond.

It-talba li l-lokatur jagħmel quddiem il-Board tal-Kera biex ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja fis-sens li titnaqqas mill-kirja xi parti mill-fond, tammonta fir-realtà u fis-sustanza tagħha għal talba għar-ripreża ta' pussess ta' dik il-biċċa mill-fond.

Talba simili ma tistax tiġi milqugħa, għax il-lokatur ma jistax jippriva lill-inkwilin minn parti tal-fond mikri għandu; u għalhekk, meta diversi partijiet tal-fond huma oġġett ta' kirja waħda, il-lokatur ma jistax isostni t-talba tiegħu biex jieħu lura taħt idejh xi waħda minn dawk il-partijiet tal-fond u jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tagħha.

Lanqas ma huwa permess lis-sid li jagħmel alterazzjonijiet fil-fond li bihom jippriva lill-inkwilin minn xi parti tal-fond.

Il-Qorti — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera għal Malta, li bih Giuseppe Magro talab li (1) huwa jkun awtorizzat ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja korrenti fis-sens illi l-kirja l-ġdida ma jkollhiex inkluża bħala oġġett tagħha dik il-parti tal-ġnien konfinata b'kulur isfar fuq l-annessa pjanta tal-fond 51-52 Sanctuary Street (ġà 29-30 Strada Chiesa), Żabbar; (2) illi jiġi fissat il-kera xieraq tal-fond fuq imsemmi, wara li tiġi mnaqqsa l-qatgħa tal-ġnien fuq imsemmija; (3) u illi jiġu konfermati l-kondizzjonijiet l-oħrajn kollha, li m'humiex inkompatibili mal-paragrafi preċedenti, tal-kirja magħmula fl-atti tan-Nutar Micallef De Caro tat-12 ta' Settembru 1930;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tat-2 ta' Lulju 1952, li ċaħdet it-talba għat-tibdil tal-kondizzjonijiet fis-sens li l-lokazzjoni l-ġdida ma jkollhiex inkluża bħala oġġett dik il-parti tal-ġnien kulurita isfar fuq il-pjanta dok. B.—talba li fir-realtà hija għar-ripreża ta' parti mill-fond; u ddifferixxa r-rikors għall-eżami tal-fond u għas-sentenza in konnessjoni mat-talbiet l-oħra; bl-ispejjeż riżervati għad-deċiżjoni finali; billi dak il-Board ikkunsidra;

Illi, bħalma ssottometta l-intimat, ir-rikorrent ma jistax jibbaża t-talba tiegħu għar-ripreża ta' pussess ta' parti mill-ġnien anness mad-dar u l-ispiżerija, fuq il-fakoltà li kien żamm favur tiegħu l-awtur tiegħu meta saret il-lokazzjoni; għax dik il-fakoltà ġà sar użu minnha, u l-kera ġie ridott skond it-termini tal-kuntratt;

Illi, kunsidrata taħt l-aspetti l-oħra tagħha, it-talba lanqas ma hija sostenibili. Il-fond huwa "ħanut" kif dina l-kelma hija definita f'section 2 ta' l-imsemmi Kap. 109, u allura huwa protett taħt id-dispożizzjoni ta' section 13 ta' l-istess Kap. fl-interezza tiegħu. Bil-fatt li t-talba hija għall-awtorizzazzjoni

biex jitbiddlu l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni korrenti, in-natura tat-talba ma titbiddelx, u tibqa'—bħalma fil-fatt hi—talba għar-ripreża *ta' pussess ta' parti mill-fond, u di pjù ta' fond* kwalifikabili bħala "ħanut";

Illi t-talbiet għall-fissazzjoni tal-kera xieraq u dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja jistgħu jieħdu l-kors tagħhom;

Rat ir-rikors ta' l-attur, li talab illi d-deċiżjoni tal-Board fuq imsemmija tiġi modifikata, fis-sens li tiġi revokata fejn ċaħdet it-talba għat-tibdil tal-kondizzjonijiet tal-kirja u tiġi konfermata fejn iddifferiet ir-rikors għall-eżami tal-fond u għas-sentenza fuq it-talbiet l-oħrajn, b'mod illi l-ewwel talba tiegħu *tiġi milqugħa; bl-ispejjeż;*

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bil-kuntratt imsemmi fir-rikors l-awtur ta' l-attur kera *lill-konvenut appellat* u lill-missieru l-fond in kwistjoni, konsistenti f'dar u ġnien, bil-fakoltà lill-konvenut u lil missieru li jużaw kamra minn dik id-dar għal skop ta' spiżerija u kamra oħra għall-ħażna tal-mediċinali ta' l-ispiżerija, u żamm id-dritt li jieħu biċċa mill-ġnien biex jibniha. Fil-fatt l-inkwilini fetħu *spiżerija fil-kamra msemmija fil-kuntratt, u s-sid ħa l-biċċa* ġnien li kellu jieħu u bniha. Għaldaqstant l-attur il-lum ma jistax jippretendi li jieħu biċċa mill-ġnien għall-bini bis-saħħa tal-kuntratt; għax il-fakoltà li rriżerva ġiet eżawrita;

Illi l-ġnien mikri u mgħaqqd mad-dar huwa aċċessorju taddar, u għalhekk jifforma parti integrali tad-dar oġġett tal-lokazzjoni (ara sentenza P.A. tal-5 ta' Frar in re "Huber ne. vs. Baruni D'Amico ne.", Kollez. Vol. XXVI—II—23);

Illi bit-talba għat-tibdil tal-kondizzjonijiet tal-kirja, fis-sens *illi titnaqqas mill-kirja biċċa mill-ġnien, fir-realtà u s-sustanza* l-appellant ma talabx ħaġ'oħra ħlief li jieħu lura biċċa mill-fond urban mikri għand il-konvenut appellat;

Ikkunsidrat;

Illi dina l-Qorti ġà kellha okkażjoni tissentenzja li l-lokatur ma jistax jippriva lill-kerrej minn parti tal-fond mikri lil dana; u li għalhekk, meta diversi partijiet tal-fond huma oġġett ta' kirja waħda, il-lokatur ma jistax isostni t-talba tiegħu biex

jeħu lura taħt idejh xi waħda minn dawk il-partijiet tal-fond u jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tagħha (ara sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Novembru 1949 in re "Dr. Vittore Stilon vs. Walter Zammit Tabona", Kollez. Vol. XXXIII—I—542). U din l-istess Qorti ddeċidiet ukoll li mhux permess lis-sid li jagħmel alterazzjonijiet fil-fond mikri li bihom jippriva lill-inkwilin minn xi parti tal-fond (sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Marzu 1952, in re "Pace vs. Gatt");

Illi għaldaqstant l-appellant ma jistax jippretendi li jieħu biċċa biss mill-ġnien għall-bini li jrid jibni, li ċertament lanqas ma huwa intiż biex ikabbar il-kumditajiet u benefiċċju ta' l-appellat;

Ikkunsidrat;

Illi, in vista ta' dan li ntqal, dina l-Qorti ma għandhiex għal fejn tiddefinixxi jekk il-fond in kwistjoni għandux jiġi kunsidrat għall-finijiet tal-Liġi tal-Kera bħala ħanut jew bħala dar ta' abitazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-attur appellant u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.