11 ta' Diċembru, 1950

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L. A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.

Giuseppe Borg *versus* Giovanna Falzon

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Ħanut — Użu Divers tal-Fond.

Meta ħanut *jinżamm magħluq għal żmien twil, ma jkunx qiegħed jiġi użat skond id-destinazzjoni tiegħu; u f'dak il-każ sid il-kera huwa legalment ġustifikat li jieħu lura dak il-ħanut.*

Iżda għall-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju mhux meħtieġ li l-ħanut jinżamm dejjem magħluq. Il-ftuħ tiegħu ta' darba kull tant ma jistax jissejjaħ użu tal-ħanut; għax użu hekk ristrett ma jfissirx li l-ħanut ikun użat skond id-destinazzjoni tiegħu. U għalhekk dan l-użu hekk limitat ma jostakolax l-applikabilità tal-prinċipju fuq enunċjat.

Il-Qorti — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem **il-Board** li jirregola l-Kera, biex jerġa' jieħu taħt idejh il-ħanut numru 213 Valley Road, Birkirkara, mikri lill-intimata, għax din għamlet użu divers mill-fond minn dak li għalih kien mikri, billi żammitu magħluq għal żmien twil, u dan l-aħħar issullokatu;

Rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tas-16 ta' Ottubru 1950, li biha l-Board ċaħad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjeż; billi **kkunsidra**;

Illi l-kawżali li l-intimata għamlet mill-fond użu divers minn dak li għalih kien mikri lilha ma tirriżultax pruvata, għax avvolja l-intimata għamlet użu ristrett ħafna mill-ħanut, hija kompliet tattivah b'mod limitat. Huwa veru li huwa prinċipju li ma tkunx qiegħda tuża l-fond skond id-destinazzjoni tiegħu jekk ma tużahx; imma dan il-prinċipju ma għandux jestendi ruħu sal-pont li anki inkwilin li jagħmel użu limitat tal-fond għandu jiddekadi mid-drittijiet tiegħu;

Li bħala tieni kawżali r-rikorrent jippretendi li l-intimata ssullokat il-ħanut mingħajr il-kunsens tiegħu;

Illi l-intimata għamlet ma' ċertu Leone Agius il-ftehim li jirriżulta mill-iskrittura eżibita minnha fis-seduta tas-27 ta' Settembru 1950. Skond dik l-iskrittura, il-partijiet ftehmu li jidħlu flimkien fl-impriża ta' bejgħ ta' ħwejjeġ tan-nisa u ġeneri affini, b'dan li l-"management" tal-ħanut kellu jkun f'idejn Leone Agius, li l-permessi u l-kera tal-ħanut kellhom jibqgħu fuq l-intimata u kellhom jiġu mħallsin minnha, li l-konsum elettriku kellu jitħallas bin-nofs, u li l-ispejjeż l-oħra kollha kellhom jitħallsu terz mill-intimata u żewġ terzi mill-imsemmi Leone Agius; u fl-istess proporzjon kellhom jikkontribwixxu l-assoċjati għall-kapital u kellhom jipparteċipaw fil-profitti;

Illi minn dan il-ftehim li sar bejn l-intimata u Leone Agius ma tistax tiddeżumi ruħha sullokazzjoni. Infatti, żgur ma jistax ikun hemm dubju li meta jispiċċa ż-żmien li għalih ġiet

kuntrattata s-soċjetà jew **assoċjazzjoni**, Leone Agius ma jkunx **jista' jippretendi** li **jibqa' fil-pussess** tal-ħanut — ħaġa li kien **ikun jista'** jagħmel **kieku kien qiegħed jokkupa** l-ħanut b'titolu **ta' sullokazzjoni**;

Illi l-argument tar-rikorrenti, li **anki jekk** il-ftehim li **sar bejn l-intimata u Agius għandu jikkunsidra ruħu soċjetà jew assoċjazzjoni, dejjem hemm sublokazzjoni tal-ħanut intier** lis-**soċjetà jew ta'** nofs **il-ħanut** lill-**assoċjazzjoni**, ma **għandu** ebda **fundament fil-liġi**; **għax skond** il-ftehim **espress**, il-lokazzjoni **tal-ħanut** u d-dritt **għall-permessi** relativi **kellhom jibqgħu** ta' **l-intimata u** ma **kienux** qegħdin **jiġu** konferiti fis-soċjetà jew **assoċjazzjoni**;

Rat ir-**rikors** ta' l-**attur**, li **appella** mis-sentenza fuq im-**semmija tal-Board li jirregola l-Kera tas-16 ta' Ottubru 1950**, **u talab** ir-**revoka** ta' dik is-sentenza u l-laqgħa tat-talba; bl-**ispejjeż**;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kif kellha okkażjoni **tgħid** dina l-Qorti fis-sentenza **tagħha tat-12 ta' Mejju 1950 in re** "Elena Mangion vs. Andrea **Piscopo**", meta ħanut jinżamm magħluq mill-inkwilin għal **żmien twil**, dak il-ħanut ma jkunx qiegħed jiġi użat skond id-destinazzjoni tiegħu; u f'dak il-każ sid il-kera huwa legalment **ġustifikat** li jieħu lura l-ħanut. Mix-xhieda tal-konvenuta stess jirriżulta li l-konvenuta żammet dak il-ħanut magħluq għal erba' snin, u kienet tiftħu biss meta xi ħadd jitlobha xi ħaġa u tmur tbiegħlu. Il-Board ikkunsidra li kien qiegħed isir użu limitat, iżda suffiċjenti, tal-fond. Iżda l-ftuħ ta' darba fit-tant **ta'** dak il-ħanut, evidentement għal żmien qasir ferm ma' tul il-ġurnata, ma jistax jissejjaħ eżerċizzju tal-kummerċ f'dak il-**ħanut**, li hu preċiżament destinat għall-kummerċ; u ma jistax **b'dak** il-mod il-ħanut jinżamm imrawwem b'mod li jiġbed il-**parruċċani** u jikkonserva l-valur tal-fond bħala ħanut;

L-eżerċizzju tal-kummerċ b'dik il-manjera huwa sempli-**ċement** irriżorju, u jarreka preġudizzju lill-fond. Skond l-art. **1643** tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mik-**rija bħala** missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-**kuntratt**, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu

li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi. Għalhekk, meta l-konvenuta naqset li żżomm miftuħ regolarment il-ħanut, anzi żammitu magħluq għal erba' snin, u ma fetħitux ħlief darba fittant u okkażjonalment għal ħin aktarx qasir, hija naqset li tinżah bħala missier tajjeb tal-familja u skond l-użu li għalih kien destinat; u għalhekk ma eżegwietx il-kondizzjonijiet legali tal-kirja; u b'hekk nisslet fl-attur, sid il-kera, il-jedd li ma jġeddidx il-kirja u jerġa' jieħu lura l-fond (art. 10 (a) Kap. 109 tal-LL.);

Huwa veru li l-attur dam ma ċċaqlaq, u, meta ċċaqlaq, il-konvenuta, bis-saħħa ta' ftehim ta' assoċjazzjoni ma' terza persuna, reġgħet fetħet ħanut regolarment; iżda b'daqshekk l-attur ma tilifx id-dritt, għax ma rrinunzjax għalih. U tabilħaqq, bejn il-ftugħ tal-ħanut, li preżumibilment sar wara l-ftehim magħmul b'kitba tat-13 ta' Ġunju 1950, u l-preżentazzjoni tar-rikors ta' l-attur, li saret fit-8 ta' Awissu li għadda, ma kienx għadda ħlief żmien qasir; u għalhekk mhix argumentabili rinunzja taċita għad-dritt kweżit da parti ta' l-attur;

Ikkunsidrat;

Illi in vista ta' dak li ntqal, il-Qorti ma għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni jekk bil-ftehim tat-13 ta' Ġunju 1950 il-konvenuta għamletx sullokazzjoni tal-ħanut favur terza persuna;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Il-Qorti tilqa' l-appell ta' l-attur rikorrent, tirrevoka s-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tas-16 ta' Ottubru 1950, tilqa' t-talba ta' l-attur rikorrent, u tagħti lill-intimata xahrejn żmien biex tiżgombra;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-intimata.