30 ta' Ottubru, 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.

Doris Foster *versus* Giovanni Borg

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Board tal-Kera — Att tal-Kummerċ — Kummerċjant.

Il-fatt li wieħed jikri fond li huwa dar ta' l-abitazzjoni biex jissullokah bil-qhamara għall-profitt lil ħaddieħor, jirrendi dak il-fond bħala mikri għal skop ta' kummerċ, avvolja l-fond jibqa' użat bħala dar ta' l-abitazzjoni. Dak li kera l-fond b'dan l-iskop jagħmel att ta' kummerċ, għax ha l-post biex jinnegozjah, għalkemm b'hekk biss huwa ma jsirx negozjant.

Għaldaqstant, sakemm ma jiġix pruvat li dik il-kirja saret bħala mezz biex jiġu evażi d-dispożizzjonijiet tal-Liġi tal-Kera, dik il-kirja hija valida u ma taqax taħt ir-restrizzjonijiet tal-Liġi tal-Kera.

Il-Qorti. — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attriċi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, billi fit-3 ta' Marzu 1948 bejn il-kontendenti saret skrittura, li biha l-konve-

nut kera lill-attriċi l-post "Tina House", Belvedere Junction, il-Gżira, għall-iskop li l-attriċi teżerċita fih il-kummerċ tagħha ta' sebbaħ bil-mobbli, u l-kera relattiv gie fissat għal £30 fis-sena mill-1 ta' Frar 1948, li jitħallas bit-tliet xhur bil-quddiem; billi l-fakoltà konċessa mill-konvenut lill-attriċi, li teżerċita fil-fond il-kummerċ ta' sebbaħ bil-mobbli, ma hux ħlief pretest u palljattiv biex il-konvenut seta' eleva b'mod eċċessiv il-kera ta' fond minghajr ma jkun kostrett jadixxi l-Board li jirregola l-Kera, għaliex fil-fatt min ikollu dina l-fakoltà mis-sid ma jkunx qiegħed jeżerċita l-kummerċ fis-sens li trid il-liġi; u billi kwalunkwe stipulazzjoni magħmula mis-sid biex biha jkun jista' jevadi l-liġi tal-kera hija nulla u bla ebda effett; u billi fil-fatt l-attriċi ma hix tissulloka dana l-fond, u mhijiex qiegħda tadibih għall-kummerċ, iżda għall-abitazzjoni tagħha; talbet (1) illi jiġi dikjarat u deċiż li l-klawsola ta' l-iskrittura fuq riferita, relattiva għal l-fakoltà tas-sullokazzjoni konċessa mis-sid lill-attriċi, ma timpurtax att ta' kummerċ; u (2) konsegwentement illi l-istess skrittura tiġi dikjarata nulla u bla ebda effett relattivament għall-imsemmija klawsola, in vista tal-motivi fuq enunċjati. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Mejju 1950, li biha ġew miċħuda t-talbiet bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi għall-aħjar riżoluzzjoni tal-meritu tal-kawża huwa meħtieġ li jiġu mfissra l-fatti li taw lok għal din l-azzjoni, kif ġew dedotti mix-xhieda tal-kontendenti u mit-trattazzjoni;

Il-konvenut għal bidu tas-sena 1946 kien kera l-fond imsemmi fic-citazzjoni lill-attriċi għall-abitazzjoni tagħha, bil-kera ta' £12 fis-sena. Dina, mingħajr permess tal-konvenut, issubaffittat il-fond; u għalhekk, b'rikors tal-11 ta' Frar 1948 quddiem il-Board li jirregola l-Kera, il-konvenut azzjonaha biex tiżgombra. Il-kawża giet appuntata għat-8 ta' Marzu 1948; imma dak in-nhar, bħala transazzjoni u, kif jidher, fuq talba ta' l-istess attriċi, saret bejniethom il-konvenut l-iskrittura fil-fol. 5, li biha l-attriċi ... tal-konvenut irrinunzjat għal-lokazzjoni preċedenti u giet stipulata lokazzjoni ġdida, b'effett mill-1 ta' Frar 1948, billi minn dak in-nhar

il-konvenut kera lill-attriċi li-stess fond għall-iskop li dina teżerċita f'dak il-fond il-kummerċ tagħha ta' subaffitt bil-mobbli taht ir-responsabilità tagħha; u dan sar b'kera akbar minn dak ta' qabel, jiġifieri ta' £30 fis-sena. Minħabba din l-iskrittura, magħmula bi transazzjoni għall-kawża fuq imsemmija, il-konvenut irrinunzja għall-attijiet ta' l-istess kawża, imma l-ispejjeż kollha, kompriżi dawk ta' l-iskrittura, kellha tħallashom l-attriċi;

Illi l-attriċi f'dina l-kawża qiegħda tippretendi illi l-fakoltà li l-konvenut ikkonċediella bl-iskrittura fuq imsemmija, li teżerċita fil-fond il-kummerċ ta' subaffitt bil-mobilja, hija nulla u bla effett, għaliex dik il-fakoltà ma kkostitwietx lill-attriċi kummerċjanta fis-sens li trid il-liġi, u ġiet konċessa unikament bħala palljativ biex il-konvenut ikun jista' jiffissa kera tal-fond kemm irid, bla ma jkun jista' jiġi frenat mid-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944 u dawk ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, li ma japplikawx għal fondi kummerċjali;

Illi l-kwistjoni kollha tirrestrinġi ruħha filli jiġi eżaminat jekk bil-konċessjoni fuq imsemmija l-fond li ssemma fuq għardux jiġi kunsidrat li sar fond kummerċjali. Ma hemmx dubju li l-istess fond, bħala tali, huwa "dwe ling house" fis-sens ta' l-art. 2 ta' l-Ord. XVI ta' l-1944. Issa huwa ammess mill-istess attriċi li qabel ma saret dik l-iskrittura hija kienet tissulloka l-fond, u kienet iddaħħal minn għand waħda ingliża £13 fix-xahar, u dana meta hija kienet tikrieh minn għand il-konvenut £12 fis-sena. L-attriċi, wara ripetuti mistoqsijiet tal-Qorti, b'renitenza kbira, spiċċat biex qalet li wara dik l-ingliża hija kienet daħħlet fil-fond nies oħra, li għall-ewwel qalet li lanqas kienet taf x'jisimhom, avvolja kienu qagħdu fil-fond xi sitta jew tliet xhur, imma qalet li kienet daħħlithom bħala karità u bla flus. Apparti l-veraċità ta' din iċ-ċirkustanza, huwa fatt li l-konvenut, malli sar jaf b'dana l-aġir ta' l-attriċi, azzjonaha biex hija tiġi żgumbrata mill-fond, u hija, biex tevita dan l-iżgumbrament, talbet li ssir, kif saret, l-iskrittura fuq imsemmija. Per mezz tagħha, kif intqal, ġiet rexissa l-lokazzjoni ta' qabel; saret lokazzjoni ġdida; u ngħatat il-fakoltà lill-attriċi li tkompli tagħmel dak li kienet tagħmel qabel, jiġifieri li teżerċita fil-fond il-kummerċ ta' subaffitt bil-mobbli; il-kera ġie awmentat, u minn £12 sar £30 fis-sena. Kif xehed

il-P.L. Roberto Dingli (fol. 21 wara), dan l-awment ma sar [illegible] li kienet [illegible] l-attriċi; u [illegible] għaliex f'ċertu żmien li kienet [illegible] £136 fis-sena;

Illi biex jiġi stabbilit jekk fond huwiex urban jew rustiku għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni l-iskop prinċipali tal-kuntratt tal-lokazzjoni (App. 16 ta' Ġunju 1941, "Said vs. Micallef", Vol. XXXI—I—70). L-istess konsiderazzjoni għandha tittiebed f'dan il-każ biex jiġi stabbilit jekk il-fond huwiex il-lum, wara dik l-iskrittura, kummerċjali jew le, jiġifieri jrid jiġi stabbilit x'kien l-iskop ta' dik l-iskrittura. Minn dak l-atti jidher ċar li dak l-iskop kien prinċipalment, jekk mhux unikament, biex l-attriċi tagħmel mill-fond użu nettament kummerċjali, jiġifieri tinnegozja; u kien evidentement għalhekk li l-konvenut irrinunzja għad-dritt li kellu li jitlob l-iżgumbrament ta' l-attriċi minħabba dik l-iskrittura magħmula bi transazzjoni, li għaliha huwa kien ġà ppromwova l-azzjoni analoga quddiem il-Board li jirregola l-Kera. Konsegwentement, fir-rapporti bejn il-konvenut u l-attriċi, il-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni għandu jiġi kunsidrat mhux bħala "dwelling house", imma bħala fond kummerċjali, u bħala tali, il-kondizzjoni jew konvenzjoni magħmula mill-konvenut lill-attriċi fl-iskrittura fuq imsemmija huwa seta' jagħmilha, u hija valida;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi..........;

Rat il-petizzjoni ta' l-attriċi appellanti, li talbet ir-revoka tas-sentenza appellata u l-laqgħa tat-talbiet tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi l-fattijiet li taw lok għall-istipulazzjoni tal-kawsola in kwistjoni ġew rikapitolati korrettament fis-sentenza appellata, u ma hemmx għalfejn jiġu mtennija f'dina s-sentenza. L-attriċi, meta tat id-dar b'sullokazzjoni lil-għamara, b'kera wisq ogħla minn dak li hi stess kienet qiegħda tħallas lill-konvenut, kienet qiegħda tagħmel spekulazzjoni, u għalhekk att ta' kummerċ, għalkemm b'daqshekk hiss ma saretx kummerċjanta. U kien preċiżament minħabba f'hekk li sar il-ftehim mill-ġdid bejn il-partijiet. Il-fattijiet li rriżultaw f'dil-kawża juru li dak il-ftehim kellu bażi ta' realtà u skop ta' spekulazzjoni kum-

merċjali da parti ta' l-attriċi, li biex isseħħ kien hemm bżonn it-tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bi ftehim mas-sid; u għalhekk ma jistax jingħad bir-raġuni li l-ftehim il-ġdid sar unikament biex tiġi evaża l-liġi tal-kera a detriment ta' l-attriċi. Jekk fil-fatti, wara dak il-ftehim l-attriċi ma sabitx l-opportunità u t-tornakont li kienet qiegħda tistenna, dan ma jbiddelx in-natura tan-negozju ġuridiku li hija kkonkludiet mal-konvenut;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, kif miġjuba fis-sentenza appellata, il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata fuq imsemmija; bl-ispejjeż kontra l-appellanti.