3 ta' Novembru, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D. President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Maria Carmela Callus et.

versus

Publio Pace

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Hanut — Art. 10 tal-Kap. 109

Il-fatt li l-inkwilin juża l-fond mikri għandu xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ġie lilu mikri jintitola l-sid jitlob ir-ripreża ta' pussess tal-fond u jirrifjuta li jġedded il-kiri

lil dak l-inkwilin. Imma kull każ għandu jitqies fiċ-ċirkustanzi partikulari tiegħu.

Fil-każ preżenti, il-fond kien inkera għall-abitazzjoni biss. Wara żmien, l-inkwilin beda juża parti żgħira minnu bħala ħanut, fil-waqt li baqa' juża l-kumplament tal-fond għall-abitazzjoni, u hekk ġie jużah għal żewġ skopijiet, b'dak tal-abitazzjoni bħala l-iskop preponderanti. In segwitu l-inkwilin fetaħ ħanut band'oħra u l-fond baqa' jużah għall-abitazzjoni biss. Is-sid deherlu li b'hekk l-inkwilin biddel id-destinazzjoni tal-fond, għax ma baqgħax jużah ukoll bħala ħanut; u l-Board tal-Kera laqa' t-talba tiegħu għar-ripreża ta' pussess tal-fond. L-inkwilin appella, u l-Qorti tal-Appell irrevokat id-deċiżjoni tal-Board; għaliex irriteniet illi fiċ-ċirkustanzi tal-każ, u meħuda in konsiderazzjoni l-konsistenza tal-fond, l-entità tan-negozju, l-użu preponderanti tal-fond għall-abitazzjoni, li baqa' dejjem isir, u ċ-ċirkustanzi l-oħra tal-każ, l-inkwilin, meta beda juża parti mill-fond bħala ħanut, ma kienx obliga ruħu li jkompli juża dak il-parti bħala ħanut għal dejjem, u għalhekk, meta huwa neħħa l-ħanut mill-fond, ma nkorriex fis-sanzjonijiet tal-Liġi tal-Kera.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jerġgħa jieħdu taħt idejhom il-fond numru 28 Immaculate Conception Street, Marsa-Ħamrun, mikri lill-intimat, peress illi dan biddel id-destinazzjoni tal-istess fond, billi dan ittrasferixxa n-negozju band'oħra ġo fond viċin u neħħa n-negozju mill-fond in kwistjoni, bi ħsara tal-istess post;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tat-3 ta' Marzu 1958, li biha laqa' t-talba, bl-ispejjeż, u ta lill-intimat iż-żmien ta' xahar għall-iżgumbrament; wara li kkunsidra;

Irriżulta mill-provi li l-fond in kwistjoni ġie mikri mis-sid preċedenti lill-intimat għall-abitazzjoni. Xi tmien snin ilu, mart l-intimat bdiet tuża l-kamra ta' barra bħala ħanut, u għal dan l-oġġett ċarrtet it-tieqa bħala bieb,

għamlitha bieb b'parti t'isfel tal-injam u l-parti ta' fuq tal-ħġieġ li jitgħatta bl-injam, poġġiet bank, u mal-ħajt poġġiet xi xkaffi li fuqhom kienet tpoġġi l-merkanzija. Hija otteniet il-liċenza tal-Pulizija biex tiftaħ dan il-ħanut. Hija xehdet illi ma tiftakarx jekk ottenietx il-permess tas-sid preċedenti; però l-intimat fir-risposta tiegħu jgħid illi ġie ottenut dan il-permess tas-sid; infatti, mhux preżumibbli li l-intimat, anki per mezz ta' martu, kien sejjer iċarrat it-tieqa u jottjeni l-liċenza tal-Pulizija għall-ftugħ ta' ħanut mingħajr il-permess tas-sid. Xi ftit aktar minn sentejn ilu. mart l-intimat fetħet ħanut ieħor Via Curmi no. 129, Marsa, bl-istess ġeneru ta' merkanzija, u l-liċenza tal-Pulizija fuq il-post imsemmi fir-rikors ġiet sospiża, fis-sens li anqas ma ġiet imħallsa għas-sena 1956, u reġgħet ġiet maħruġa fil-15 ta' Jannar 1957 fuq talba magħmula fit-2 ta' Jannar 1957;

Min dan jidher illi ġiet mill-intimat imbiddla d-destinazzjoni tal-fond kif ġiet alterata xi tmien snin ilu, meta ġe m'ftuħ il-ħanut, u ċjoè dik ta' ħanut u abitazzjoni;

Anqas ma jiswa l-argument tal-intimat, avanzat mid-difensur tiegħu fit-trattazzjoni, li l-permess li tiftaħ il-ħanut ġie mogħti mhux lilu, imma lill-martu, u li kienet din li għalqet il-ħanut. Infatti, il-post in kwistjoni, bħal ma mhux kontestat, huwa mikri lill-intimat, u għalhekk kull ma sar kien bil-kunsens tiegħu, tant bħala inkwilin kemm bħala kap tal-familja;

Rat ir-rikors li bih l-intimat appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Omissis:

Ikkunsidrat;

Il-fatti kif jirriżultaw mill-provi huma dawn. Il-post in kwistjoni jikkonsisti, barra bitħa żgħira u xi ambjenti aċċessorji oħra żgħar, f'żewġ kmamar, waħda isfel u oħra fuq. Dan il-post inkera lill-intimat xi tmienja u għoxrin

sena ilu għall-abitazzjoni, u l-familja tal-intimat, konsistenti fi tlieta minn nies, baqgħu dejjem jabitaw fih;

Minn xi tmien snin l-hawn, mart l-intimat qatgħet biċċa mill-kamra ta' isfel permezz ta' purtiera, ċarrtet tieqa u għamiltha bieb, għamlet xi żewġ xkafef, poġġiet bank, u bdiet tbiegħ xi biċċiet tad-drappijiet; għall-bidu ġie li biegħet ukoll xi fajjenza u xi enamel. Hi ħadet liċenza tal-Pulizija, li baqgħet isseħħ sal-1955. Din il-liċenza ma ġġeddidtx għas-sena 1956, iżda mbgħad reġgħet ħarġet għas-sena 1957;

Għad illi mart l-intimat, meta xehdet, qalet li ma tiftakarx jekk, biex sar dak li ntqal fil-paragrafu ta' qabel dan, kienetx talbet permess lis-sid, il-Board fis-sentenza assuma bħa'a ħaġa verosimili li dak il-permess ġie ottenut; u din il-Qorti wkoll sejra tassumi l-istess ħaġa;

Minn xi sentejn l-hawn, mart l-intimat fetħet ħanut ieħor għall-bejgħ tal-biċċiet tal-ħwejjeġ, u l-ġurnata kollha, tista' tgħid tkun f'dak il-ħanut;

Issa, il-kwistjoni hi jekk taħt dawn iċ-ċirkustanzi l-aħħar imsemmija jistgħax jingħad illi l-intimat (li naturalment, bħala inkwilin jirrispondi wkoll għal martu) "uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ġie lilu mogħti b'kiri" (kif jgħid l-art. 10 tal-Kap. 109), b'mod illi jintitola lir-rikorrenti li ma jġeddidx il-kiri lill-intimat;

Ġa ntqal illi l-post ġie mikri fil-bidu għall-abitazzjoni, u baqa' hekk użat ukoll. Meta wieħed iqies il-konsistenza ta' dan il-post (żewġ kmamar u aċċessorji żgħar), u l-fatt li kienu u baqgħu jgħixu fih tlieta minn nies, meta wieħed iqies illi n-negozju kien isir f'qata' żgħira tal-kamra t'isfel, separata mill-bqija tal-kamra b'purtiera li warajha kienet torqod mart l-intimat, meta wieħed iqies illi n-negozju kien jikkonsisti biss, almenu fil-bidu, fil-bejgħ ta' xi bċejjeċ tad-drappijiet, u li l-bejgħ kien isir bil-bieb magħluq, wieħed ma jistgħax ma jindunax x'konsistenza żgħira bilfors kellu dan in-negozju. L-użu tal-fond baqa' kif kien, prinċipalment l-abitazzjoni;

Issa, ġa ntqal illi dan in-negozju beda jsir fil-post bil-permess tas-sid ta' dak iż-żmien. Imma l-kwistjoni hi jekk, iċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ, b'dak il-permess ġiex mibdul l-iskop li għalieh il-fond kien mikri, b'mod illi ġie kreat obligu u-intimat li jibqa' għal dejjem juża l-fond anki bħala ħanut. Hu ovvju li kull każ għandu jitqies fiċ-ċirkustanzi partikulari tiegħu. Meta l-Qorti tikkunsidra fil-każ prezenti ċ-ċokon tal-post, l-użu preponderanti tiegħu għall-abitazzjoni, iċ-ċokon tal-ambjent fejn kien isir il-bejgħ, u l-mod li bih dan il-bejgħ kien isir (mingħajr tabelli, mingħajr armaturi, bil-bieb magħluq), il-Qorti tħoss li dak il-permess tas-sid fil-fattezzi speċjali ta' dan il-każ għandu jiġi nterpretat biss bħala "konċessjoni" magħmula mis-sid favur l-inkwilin mingħajr ebda nteress għas-sid stess, u kwindi ma kienx jorbot lill-inkwilin b'mod li joħloq a kariku tiegħu obligazzjoni ġdida lejn is-sid. Jekk dan kien hekk, l-inkwilin ma kienx obligat bilfors, taħt sanzjoni ta' terminazzjoni tal-kiri, li jibqa' juża minn din il-fakoltà li kien tah is-sid. Għalhekk, anki jekk fil-fond in kwistjoni ma baqgħax isir bejgħ (ħaġa li, terġa, anqas ġiet pruvata konkludentement), ma jistgħax jingħad illi l-intimat qiegħed juża l-post għal skop differenti minn dak li għalieh hu mikri;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell ta' Publio Pace u tirrevoka s-sentenza appellata;

L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi, jibqgħu mingħajr taxxa.