

27 ta' Gunju, 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.

Hector Pace ne.

versus

John Portelli et.

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond —
Uffiċċju — Skrittura — Transazzjoni — Interpretazzjoni
— Liċenza.**

Jekk inkwilin ikun ilu jokkupa fond bhala fond kummerċjali. u s-sid jagixxi kontra tieghu quddiem il-Board tal-Kera ghar-ripreża tal-pussess ta' dak il-fond għax ikun iridu għall-użu tieghu, u dak l-inkwilin jeċċepixxi li t-talba h'ja insostenobbli għax il-fond huwa esklużivament adib't għal użu ta' kummerċ, u ssir skrittura ta' transazzjoni fis-sens illi parti minn dak il-fond għandha tibqa' mikrija "uffiċċju" għand dak l-inkwilin, ma għandhix neċessarjament tingibed il-konsegwenza illi t-transazzjoni saret fis-sens illi dik il-parti ta' fond kellha iġi użata bhala uffiċċju kummerċjali biss u xejn iżjed. Fil-każ preżenti, appuntu, il-Qorti tal-Appell ma qabletx mal-Board tal-Kera, u rriteniet illi b'dik it-transazzjoni l-inkwilin gie ċeda parti mill-fond, ii dan kien għalieh l-oġġett tat-transazzjoni, u mhux ukoll illi huwa rrinunzja, għar-rigward ta' dik il-parti li kien ser jibqgħalu, għal dik il-protezzjoni lilu derivanti mill-użu li kien ilu żmien jagħmel mill-fond kollu, u li għaliha sa dak l-istadju hu k'ien qiegħed jikkontendi strenwament.

Billi fil-ftehim tal-lokazzjoni tintuża l-kelma "uffiċċju", dan ma jfissersx illi l-post inkera b'x jigi użat bhala uffiċċju kummerċjali b'ss. Jekk il-provi juru li minn dejjem il-post kien użat bhala store ta' merkanzija u għall-bejgħ tagħha, allura hu għandu jitqies bhala "hanut" u mhux bhala "uffiċċju".

Xejn ma jiswa illi l-liċenza tal-Pulizija fuq dak il-post giet ottenuta reċentement; għax l-otteniment biss ta' liċenza tal-Pulizija ma jgħid minnu nnifsu kambjament fl-użu tal-post, jekk ma jkunx hemm fatti oġġetta u kollox jibqa' miezi kif kien qabel.

Id-destinazzjoni attwali, "sic et simpliciter", ma hi element li għandu jitqies, għal' ex appuntu d-destinazzjoni attwali tista' tkun abbuż tal-kerrej. Imma meta d-destinazzjoni tirrivela ruħha bħala li tirrimonta għal żmien antik, meta tkun "palam", u meta tkun akkompanjata minn ċirkustanzi li juru ċar d'k id-destinazzjoni, allura dik id-destinazzjoni għandha tghodd; u l-lokatur ma jistgħax jgħid li l-użu tal-post kien mingħajr kunsens u ad insaputa tiegħu, jekk iċ-ċirkustanzi juru li hu kien jaf liema użu kien qed istr mill-post; u f'dan il-każ tipprevalli l-preżunzjoni li hu kien jaf b'dak l-użu u ta l-kunsens tiegħu għall-istess użu.

Il-Qorti:— Rat it-talba ta' Hector Pace għad-ditta "Pace Brothers" quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, biex jergħu jiehdu taħt idejhom il-post numru 37 Zachary Street, Valletta, mikri lill-intimati John u Charles Portelli f'isimhom proprju u għad-ditta "William Portelli", mikri u użat prinċipalment bħala ufficiċju; u dan għax għandhom bżonnu għall-użu proprju;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tad-19 ta' Mejju 1958, li biha laqa' t-talba tar-rikorrenti, u ta lill-intimati proprio et nomine għall-fini tal-iżgumbrament iż-żmien ta' tliet xhur; spejjeż mingħajr taxxa; wara li kkunsidra;

B'rikors numru 507/39, Robert u Hector aħwa Pace talbu l-awtorizzazzjoni lil dan il-Board biex jergħu jiehdu taħt idejhom l-istess post formanti oġġett tar-rikors odjern minn idejn l-inkwilin William Portelli, missier l-intimati, Dan William Portelli aċċepixxi fir-risposta tiegħu li t-talba kellha tkun riġettata, billi l-post kien adibit esklużivament għall-kummerċ tiegħu. Instemgħu hafna provi "pro" u "contra" fuq daqshekk. Fid-29 ta' April 1940

saret skrittura ta' transazzjoni bejn il-partijiet (li kopja tagħha giet eżibita), li giet ratifikata b'sentenza ta' dak il-Board tal-15 ta' Mejju 1940, u li fiha gie mhallas ammont ta' £160 mill-imsemmija Pace lill-imsemmi William Portelli, u gie dikjarat li lil dan kien ser jibqa' mikri "uffiċċju", li gie minutament deskritt anki bi pjanta. Minn dan jidher illi bl-imsemmija skrittura ta' transazzjoni gie bejn l-ahwa Pace u missier l-intimati stabbilit, biex jeliminaw il-kontroversja li nqalghet bejniethom, li l-post kien uffiċċju;

E'rikors (Nru. 446/1951) fl-istess ismijiet ta' dak odjern, deċiż minn dan il-Board fl-ewwel ta' Awissu 1951, gie mir-rikorrenti mitluba l-fissazzjoni tal-kera f'£50 fis-sena għall-istess fond, li fir-rikors gie ndikat bhala "adibit għall-użu ta' uffiċċju kummerċjali"; u l-intimati fir-risposta tagħhom opponew ruhhom għat-talba għall-awment tal-kera, però ma pprotestawx li l-fond kien adibit mhux bhala "uffiċċju kummerċjali", imma bhala "hanut" fis-sens tal-ligi. Dan juri li sa l-ewwel ta' Awissu 1951 il-fond kien mill-partijiet ritenut bhala uffiċċju kummerċjali;

Għalhekk l-intimati jridu jippruvaw, mhux x'kien isir fil-fond erbghejn sena ilu, imma li mill-ewwel ta' Awissu 1951 l-hawn il-fond gie użat minnhom bhala hanut fis-sens tal-ligi bil-kunsens, espress jew taċitu, tar-rikorrenti; imma dan ma għamluhx. Wiehed ma għandux jommetti li jirriveva li l-intimati giebu liċenza tal-Pulizija fuq il-post "To act as wholesalers and retailers, Merchant and Commission Agents at no. 37 Zachary Street, Valletta", biss mill-ewwel ta' Jannar 1936;

Stabbilit li l-fond in kwistjoni — kien kif kien mikri qabel — gie dikjarat mill-partijiet bhala uffiċċju bl-iskrittura ta' transazzjoni fuq imsemmija tad-29 ta' April 1940, u li n-natura tal-fond ma gietx mibdula bil-permess, espress jew taċitu, tal-lokaturi, dan il-fond ma kienx protett mill-Ligi tal-Kera, u r-rikorrenti għandhom id-dritt jerggħu jieħduh taht idejhom għall-okkupazzjoni tagħhom;

Rat ir-rikors tal-intimati, li bih appellaw minn dik is-sentenza, u talbu li tiġi revokata, billi t-talba tar-rikorrent

Hector Pace nomine tigi miċhuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti ma tħossx li tista' taqbel mal-interpretazzjoni li l-Board ta lill-iskrittura ta' transazzjoni, li kopja tagħha tinsab ezibita fil-fol. 8 tal-proċess. B'dik l-iskrittura kienet giet transatta l-kawża li fiha Hector u Robert aħwa Pace kienu talbu kontra William Portelli (missier u awtur ta' intimati odjerni) biex jieħdu taht idejhom il-fond in kwistjoni għax rieduh għalihom. William Portelli kien oppona dik it-talba, għaliex qal illi l-fond kien adibit esklużivament għall-kummerċ tiegħu. Kif jidher mill-proċess ta' dik il-kawża, William Portelli kien sostna illi l-fond mikri għandu kien "ħanut" fis-sens tal-liġi, billi kien mikri lilu, u kien użat, mhux biss bħala uffiċċju, iżda wkoll bħala store tal-merkanzija tan-negozju tiegħu, u anki għall-bejgħ tal-istess merkanzija. Din, mela, kienet il-konteża bejn il-partijiet; fil-waqt li r-rikorrenti riedu jieħdu l-post lura, l-intimat kien qiegħed jopponi illi huma ma kellhomx dritt, għaliex il-fond kien "ħanut";

Billi fl-iskrittura tat-transazzjoni ntqal illi "bil-kunsens tal-attur Pace jibqa' mikri lil William Portelli 'uffiċċju' li jikkonsisti..... (hawn isegwi deskrizzjoni dettaljata tal-parti tal-fond li kellha tibqa' f'idejn l-inkwilin), il-Board irritjena fis-sentenza, issa appellata, illi oġġett tat-transazzjoni kien li telimina l-kontroversja aġitata f'dik il-kawża, u li jstabbilixxu għall-quddiem l-użu tal-fond bħala uffiċċju biss, u xejn aktar;

Din il-Qorti, iżda, tħoss illi mill-użu ta' dik il-kelma "uffiċċju", fil-kontest tal-iskrittura kollha u taċ-ċirkustanzi stess tal-kawża, ma tistgħax u ma għandhiex tingibed il-konsegwenza li ġibed il-Board. Jidher, għall-kuntrarju, illi, almenu żgur fl-intenzjoni tal-inkwilin, skop u oġġett tat-transazzjoni ma kienx affattu dak ta' kambjament ta' destinazzjoni u użu tal-parti tal-post li kienet ser tibqa'

għandu. B'dik it-transazzjoni l-inkwilin aċċetta li jagħti lura parti mill-fond; u dan kien għaliegħ l-oġġett tat-transazzjoni. Mhux assolutament verosimili illi bl-użu tas-sempliċi kelma "uffiċċju", mingħajr xejn aktar, l-inkwilin ried, għal ebda raġuni apparenti mill-proċess, mhux biss jitlef parti mill-fond, iżda wkoll jirrinunzja, għar-rigward tal-parti li kien ser jibqgħalu, għal dik il-protezzjoni speċjali derivanti lilu mill-użu li kien qiegħed jagħmel mill-fond kollu, u li għaliha sa dak l-istadju kien qed jikkontendi strenwament. Intenzjoni simili ma fistgħax tiġi prezunta, u trid tirriżulta kjarament. Għall-kuntrarju, għandna mix-xhieda ġuramentata tal-intimat Charles Portelli quddiem din il-Qorti, illi, meta saret dik l-iskrittura ta' transazzjoni, ma sar ebda diskors bejn il-partijiet dwar tibdil fid-destinazzjoni u l-użu preċedenti tal-post, jew fis-sens illi l-inkwilin kellu b'xi mod jirrestringi l-attivitàjiet kummerċjali li qabel kien jagħmel fil-post; u ebda prova kontra dan ma giet magħmula jew offerta mir-rikorrent f'din il-kawża;

Din l-interpretazzjoni, li qegħedha taġhti l-Qorti ta' dik l-iskrittura, hija wko'll konvalidata minn konsiderazzjonijiet oħra:—

(a) Kif ġa ntqal, it-talba tar-rikorrenti f'dik il-kawża l-oħra kienet biex jieħdu lura l-fond. Meta l-iskrittura tat-transazzjoni giet approvata mill-Board u nkorporata fis-sentenza, il-Board irritjena li t-termini tat-transazzjoni kienu ko-involti fit-talba, u akkolja l-istess talba fit-termini tar-rikors (ċjoè għar-ripreża ta' pussess), imma limitament għat-termini tat-transazzjoni (ċjoè li r-rikorrenti jieħdu lura parti biss). Hlief il-kera u d-durata tar-rilokazzjoni, li kienu aktarx konsegwenzjali għas-segregazzjoni ta' parti mill-fond, il-Board ma approva fis-sentenza ebda tibdil ieħor fil-kondizzjonijiet preċedenti tal-lokazzjoni, li, del resto, lanqas kien jidhol taht it-termini tat-talba tar-rikorrenti;

(b) Il-kelma "uffiċċju", wehdedha, fil-kontest tal-iskrittura, ma kienetx, kif ġa ntqal, timporta ftehim ta' tibdil ta' destinazzjoni. F'dak il-kontest, dik il-kelma kienet

qeghedha biss biex tindika l-post li kien ser jibqa' ghand l-intimat, bla ma tbiddel jew tirrestringi l-użu li fil-fatt kien isir minnu. Del resto, "ex admissis", dan il-fond kien ufficċju wkoll. Mhux l-ewwel darba li post jissejjah "ufficċju", ghal il'i fil-fatt ikun mikri u legittimament użat ghal skop li skond il-ligi jirrendieh "hanut". Huwa l-iskop u l-użu li jghodd fl-aħħar mill-aħħar, u mhux l-isem tal-post. Dan il-prinċipju, affermat tant drabi, gie ribadit darbtejn reċentement minn din il-Qorti, fil-kawża "Portelli vs. Sacco", deċiża fid-19 ta' Mejju 1958, u fil-kawża (App. Inf.) "Mizzi vs. Buhagiar", deċiża fil-31 ta' Mejju 1958; fejn, non ostante li l-fond lokat kien gie ndikat, fl-ewwel każ bhala "casa", u fit-tieni każ bhala "clausura, id-destinazzjoni tiegħu riżultanti miċ-ċirkustanzi kienet dik ta' "maħżen";

(ċ) Għandha, mix-xhieda ta' Charles Portelli u mill-provi l-oħra, illi, immedjatament wara t-transazzjoni, u sa din il-kawża, ma sar ebda tibdil għal dak li kien isir qabel. Kollox baqa' sejjer preċiżament kif kien — haġa li ovvjament ma kienetx tkun faċilment spjegabbli kieku l-intenzjoni tal-partijiet u l-effett tat-transazzjoni kienu daww li jbiddu d-destinazzjoni preċedenti ta' l-post;

Għalhekk, l-argument tas-sentenza appellata, bażat fuq l-iskrittura tat-transazzjoni, ma jistgħax jiġi sostnut;

Anqas u anqas jista' jiġi sostnut l-uniku argument ieħor, bażat fuq il-fatt illi fir-rikors li għamlu l-istess rikorrenti fl-1951 biex jiġi awmentat il-kera tal-post huma ndikawh bhala "adibit għall-użu ta' ufficċju kummerċjali", u l-intimati ma pprotestawx li hu "hanut". L-ewwelnett, għall-istess raġuni mogħtija fil-paragrafu (b) hawn fuq, l-użu ta' dik id-deskrizzjoni, wehedha, u minnha nnifisha biss, ma teskludix li fil-fatt kien isir użu ieħor ukoll mill-fond kif ippruvaw l-intimati (ara, bhala analogija, "Portelli vs. Vella", App. Ċivili 27.6.1956, Kollez. Vol. XXXIX-I-271). It-tieni nett, ma jidherx illi l-intimati kellhom, taħt il-piena ta' telfien ta' drittijiet kif jippretendi r-rikorrent, l-obligu li jipprotestaw kontra dik id-deskrizzjoni. L-importanti hu li huma ma aċċettawhiex — almenu ma hemm ebda prova li huma aċċettawha — bl-implikazzjoni tar-

restrizzjonijiet dwar l-użu li issa qeghdin jaraw fiha r-rikkorrenti. Forsi ta' min josserva wkoll illi, jekk huwa gust, kif tajjeb ipprotestaw ir-rikkorrenti fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, illi ma jittiehed ebda argument mill-fatt illi fir-rikors fil-kawża prezenti l-konsulent legali tagħhom uża, għar-rigward ta' dan il-fond, il-kliem "prinċipalment mikri u użat bħala ufficcju" — kliem li jista' jhalli nferenza ta' rikonoxximent da parti tar-rikkorrenti li, barra minn għal ufficcju, il-post hu mikri u użat ukoll għal skopijiet oħra, daqstant ieħor hu gust li ma tingibed ebda rinunzja ta' drittijiet kontra l-intimati mill-fatt biss li l-avukat tagħhom, fir-risposta għar-rikors fuq imsemmi tal-1951, ma qal xejn hief li t-talba għall-awment tal-kera ma kienetx ġustifikata, u għalhekk l-intimati jopponu ruħhom għaliha. Fl-aħharnett, it-talba tar-rikkorrenti f'dak ir-rikors kienet biss għall-awment tal-kera, bil-konferma tal-kondizzjonijiet l-oħra kollha tal-lokazzjoni. Jekk immedjatement qabel dak ir-rikors, fost il-kondizzjonijiet tal-kiri kien hemm dik tal-użu li l-inkwilini kienu fil-fatt qeghdin jagħmlu mill-post, ebda tibdil f'dawk il-proċeduri ma sar. Jew seta' jsir, f'dak ir-rigward, bil-mod oblikwu li jippretendu r-rikkorrenti;

Għalhekk, ir-riċerka għalfejn kien mikri u użat il-fond qabel l-1951, u sa mill-bidu, mhix irrilevanti kif irritjena l-Board;

Skond il-provi, il-fatti jidhru li kienu dawn. Il-post ilu f'idejn l-intimati u l-awtur tagħhom mill-1895. Mill-bidu hu kien użat bħala ufficcju, depożitu, u għall-bejgħ ta' merkanzija, tant bl-ingrossa kemm bid-dettall. Minn dejjem kien ikun hemm fil-post merkanzija, tant fil-kmamar kemm fl-entrata u fit-taraġ. L-intimati jahdmu fil-post tant bħala "Commission Agents" kemm ukoll, anzi l-aktar, akkont tagħhom (xhieda ta' John Portelli, fol. 3 wara u 5). Carmelo Ciappara xehed illi ilu jaf il-post xi 40 sena; hu kien jixtri l-essenzi minn hemm, u kien jara hafna kaxxex bil-merkanzija fl-ambjenti kollha tal-post, anki fit-taraġ u fl-entrata, li kienu jidhru minn barra (fol. 25). L-istess haġa xehdu Salvatore Said, li ilu jaf il-post 25 sena, Carmelo Pace, li kien midh'a tad-ditta tal-intimat għal fuq 20 sena (fol. 16 u wara), George Doublesin, li ilu

jixtri mill-post, tant bl-ingrossa kemm bl-imnut, għal xi 13 il-sena.....;

Dan il-kumpless kollu ta' provi pożittivi mhux imwaqqa' mill-provi, kważi kollha negattivi, tar-rikorrenti. Iċ-ċirkustanza illi l-ewwel liċenza tal-Pulizija biex l-intimati jaħdmu bħala "Merchants (Wholesale and Retail) and Commission Agents" harget fuq dan il-post fl-1952 (mhux fl-1956 kif jingħad fis-sentenza appellata — ara xhieda Spettur Calleja fol. 16 u fol. 18), ma twaqqax il-fatt asso-dat mill-provi illi anki qabel il-post kien użat bħala depozitu tal-merkanzija tan-negozju u post tal-bejgħ;

Kif intqal fis-sentenza riportata fil-Kollez. Vol. XXXVI-I-168, "l-otteniment biss ta' liċenza tal-Pulizija ma jgibx minnu nnifsu kambjament fl-użu tal-post, jekk ma jkunx hemm fatti godda u kollox jibqa' miexi kif kien qabel";

Għar-rigward, mbgħad, ta' dak li jgħidu r-rikorrenti, li huma "ma kienux jafu li l-post kien hekk użat", l-intimati, apparti l-provi li giebu, huma wkoll assistiti mill-prinċipju "ex diuturnitate temporis omnia praesumuntur rite esse acta". Bis-saħħa ta' dan il-prinċipju, kif jingħad fit-Trattat ta' Taylor "On the Law of Evidence" (p. 139-142), "where ejectment was brought to recover a message, demised for a long term by a lease containing a covenant that the house should not be used as a shop without the lessor's written consent, with a proviso for re-entry on breach of such covenant, it was held that, on proof of the uninterrupted user of the premises as a beer-shop for twenty years, the jury ought to be directed to presume that a licence in writing had been duly given". Aktar u aktar fil-każ preżenti, fejn ma gie bl-ebda mod pruvat li kien hemm fil-kiri ebda projbizzjoni jew restrizzjoni dwar l-użu tal-fond li sar mill-intimati għal 70 sena, u meta dan l-użu sar bil-miftuħ u bieb ma' bieb ma' fejn ir-rikorrenti stess, almenu mill-1940 l-hawn, għandhom l-uffiċċju tagħhom;

Kif intqal minn din il-Qorti fl-Appell Inferjuri "Mizzi vs. Buhagiar", ġa citat, "id-destinazzjoni attwali, 'sic et

simpliciter', ma hix element li ghandu jitqies, ghaliex appuntu d-destinazzjoni attwali tista' tkun abbuż tal-kerrej. Imma meta d-destinazzjoni tirrivela ruhha bhala li tirrimonta għal żmien antik, meta tkun 'palam', meta tkun akkompanjata minn ċirkustanzi....." bhal dawk kollha fuq imsemmija, allura l-każ hu divers mis-sempliċi destinazzjoni attwali skompanjata minn kull fattur iehor, u jkun japplika l-prinċipju fuq imsemmi;

Minn dan kollu jiġi illi l-fond in kwistjoni hu "hanut" u r-rikorrenti ma jistgħux jehduh lura għar-raġuni li jriduh għall-użu tagħhom. Is-sentenza tal-Board tat-8 ta' Frar 1956 fl-ismijiet "Markiż Desain vs. Kurunell Curmi", li kopja tagħha hi eżibita fol. 37, ma tghoddx għal dan il-każ; ghaliex f'dik il-kawża l-kitba tal-lokazzjoni kienet tistipula espressament illi l-fond kellu jiġi wżat bhala "ufficio di direzione e di contabilità" tas-soċjetà inkwilina. Lanqas tghodd għal dan il-każ is-sentenza ta' din il-Qorti fl-kawża "Cilia vs. Losco" (Vol. XXXIII-I-51); ghaliex f'dak il-każ, għad li kien irrizulta li l-inkwilin kellu "xi merkanzija fil-fond, ma kienx ġie pruvat illi mill-post kien isir xi bejgħ";

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell tal-intimati proprio et nomine, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċhad it-talba tar-rikorrenti appellati. L-ispejjeż, minhabba ċ-ċirkustanzi, jibqgħu minghajr taxxa, hliel id-diritt tar-Registru, li jiġthallas mir-rikorrenti appellati.

