25 ta' Jannar, 1954

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

Carmelo Fenech *versus* Carmelo Azzopardi et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Privazzjoni Parzjali tal-Fond.

Is-sid ma jistax jipprivà lill-kerrej mit-tgawdija ta' parti mill-fond; għaldaqstant, meta żewġ fondi huma mikrija bħala oġġett ta' kirja waħda u b'kera wieħed, ma jistax is-sid jitlob ir-ripreża tal-pussess ta' wieħed minn dawk il-fondi.

Il-Qorti — Rat ir-rikors ta' Carmelo Fenech quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab biex jerġa' jieħu taħt idejh id-dar numru 7 Parish Streeet, Dingli, mikrija lill-intimati Carmelo u Maria miżżewġin Azzopardi, għax iridha għal binta Beatrice, li sejra tiżżewweġ, u għax l-intimati, li l-familja tagħhom hija komposta minnhom it-tnejn u minn tifel wieħed, għandhom żewġ postijiet oħra fejn joqogħdu, ċjoè numru 6 Narrow Street u numru 13 Cliff Street, Dingli;

Omissis;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fis-6 ta' Novembru 1953, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Li l-ewwel raġel ta' l-intimata, Giuseppe Azzopardi, hu r-raġel li għandha issa, kera minn għand l-awtur tar-rikorrenti, fl-attijiet tan-Nutar............ "due terrani, cioè **una bottega** ed un mezzanino............" ....;

Omissis;

Illi ma hemm ebda dubju li fil-kuntratt iż-żewġ fondi jitturmaw oġġett ta' kirja waħda b'kera uniku; u waqt li l-intimati jippretendu li għalhekk il-fond numru 8, billi fermanti parti mill-ħanut............ għandu jirritjeni ruħu bħala ħanut, u għalhekk protett skond l-art. 13 tal-Kap. 109 Ediz. Riv. LL. ta' Malta, mill-parti l-oħra r-rikorrent jippretendi li jista' jieħu lura l-fond numru 8, imsejjaħ mezzanin; u f'dan ir-rigward iċċita d-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina tal-25 ta' Novembru 1938, in re "Giovanni Mifsud vs. Giuseppe Portelli" — Vol. XXX—I—275;

Illi qabel xejn għandu wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-lokazzjoni saret minn Carmelo Tanti, il-lum mejjet, u ma jirriżultax b'ebda mod li huwa ried jirrestrinġi l-użu rispettiv li kellu jsir miż-żewġ postijiet............ u għalhekk............ jidher li ż-żewġ fondi mikrijin flimkien għandhom jirritjenu ruħhom bħala mikrijin prinċipalment bħala "ħanut";

Li bejn il-każ li jifforma l-meritu tad-deċiżjoni fuq imsemmija tal-25 ta' Novembru 1938 u bejn il-każ tal-lum hemm differenza sostanzjali. Infatti fl-ewwel każ kien hemm lokazzjoni ta' lok ta' djar numri 21, 22 u 23, Strada Wied ir-Riħan, Nadur, Għawdex, u dawn kienu fondi separati u distinti......;

Illi fil-każ tal-lum, għall-kuntrarju, iż-żewġ fondi mikrijin lil Giuseppe Azzopardi minn Carmelo Tanti kienu mill-bidu mniffdin, u t-tnejn kienu komplementari l-wieħed versu l-ieħor............ Fil-każ ċitat mir-rikorrent kien hemm inkwilin li, mill-fatt li s-sid kien tah permess biex jarma ħanut f'fond wieħed minn tlieta, ried jiddeżumi l-kwalità ta' ħanut tal-postijiet kollha; mentri fil-każ tal-lum, terran u ħanut ġew mikrijin flimkien meta kienu, jista' wieħed jgħid, fond wieħed, għax kienu jinfdu, u meta t-terran kien, u ma setax ma jkunx, aċċessorju tal-ħanut. B'dan il-mod, iż-żewġ fondi għandhom jikkunsidraw ruħhom bħala fond uniku, mikri bħala "casa bottega", fejn l-element preponderanti huwa l-ħanut, u għal-

hekk protett taħt id-dispożizzjoni ta' l-art. 13 tal-Kap. 109 Ed. Riv. LL. ta' Malta;

Illi, subordinatament għall-premess, anki kieku stess kellu l-fond numru 7 Parish Street, Dingli, jikkunsidra ruħu bħala dar, segregabili mill-ħanut numru 8, jekk l-intimati jiġu privati minnu, ma jkollhomx "alternative accomodation"...... jidher li l-"hardship" ta' l-intimat kien ikun akbar kieku kellha tiġi milqugħa t-talba...........;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Carmelo Fenech, li talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi, kif jidher mill-kuntratt riċevut min-Nutar..........;

Ikkunsidrat;

Illi mill-att tal-kera fuq imsemmi jirriżulta li dawk iż-żewġ terrani ġew mogħtija in lokazzjoni bħala oġġett ta' kirja waħda u b'kera wieħed; u, apparti l-konsiderazzjonijiet premessi fis-sentenza appellata dwar l-aċċessorjetà tat-terran numru 8 għal dak numru 7, is-sid ma jistax jippriva lill-kerrej mit-tgawdija ta' parti mill-fond (Kollez. Vol. XXXIII—I—542). Għal din ir-raġuni t-talba ta' l-appellant ma tistax tiġi milqugħa; u d-deċiżjoni tal-Board għandha tiġi konfermata:

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant Carmelo Fenech.