26 ta' Novembru, 1954.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., *President.*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Mary Borg versus Anthony Grech

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Tibdil fid-Destinazzjoni tal-Fond — Ripreża ta' Pussess.

Il-fatt li l-inkwilin ta' fond mikri lilu għall-abitazzjoni jistorja fih il-merkanzija tan-negozju tiegħu, u dan huwa jagħmlu mhux bħala ħaġa sporadika, imma perijodikament, jikkostitwixxi użu tal-fond divers minn dak li għalih saret il-kirja; u jilleġittima t-talba tas-sid biex jerġa' jieħu taħt idejh dak il-fond. U dan avvolja d-destinazzjoni tal-fond tkun baqgħet prinċipalment u fil-parti l-kbira tagħha dik ta' l-abitazzjoni.

Meta jkun hemm ftehim fuq l-użu li għandu jsir mill-fond mikri. ma jistax isir użu differenti; anki jekk dak l-użu differenti ma jkunx ta' ħsara, anzi jkun ta' ġid, għall-lokatur.

Il-Qorti — Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex terġa' tieħu taħt idejha l-fond numru 64, Marsamxett Road, Valletta, mikri lill-intimat, u dan peress li l-intimat għandu dar oħra fejn joqgħod u hija trid il-fond għaliha u għall-familja tagħha ;

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera, li biha ġiet miċħuda t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż żewġ terzi mir-rikorrenti u terz mill-intimat ; billi l-Board ikkunsidra ;

Illi, sabiex tipprova t-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, ġie prodott bħala xhud Charles Vassallo, li qal li xi xahrejn qabel kien ra l-intimat ipoġġi fil-kamra in kwistjoni karrettun u xi ħwejjeġ tan-negozju tiegħu. Iżjed tard qal li ma kienx ċert li rah idaħħal il-karrettun, imma kien żgur li rah idaħħal tilar bil-ħwejjeġ ;

Illi l-intimat qal li huwa dejjem ipoġġi fil-kamra fejn toqgħod ommu t-tilar bil-ħwejjeġ li jkollu fuqu ; stocks ta' merkanzija ma għandux ; qabel kellu karrettun, imma kemm ilha hemm ommu qatt ma poġġieh iżjed fil-kamra, li kienet ilha xi sitt xhur f'idejh qabel marret toqgħod ommu fiha ;

Illi, li bejjiegħ ambulanti jew bit-tilar, ipoġġi dan it-tilar u l-oġġetti li jkollu fih f'dar ta' l-abitazzjoni, u sakemm ma jaħżenx stocks ta' merkanzija, ma jistax jitqies li biddel id-destinazzjoni tal-fond, u dan lanqas jekk fil-fond idaħħal, wara li jkun żarmah, karretun ta' l-idejn li bih jittrasporta t-tilar bil-ħwejjeġ. L-interpretazzjoni li tingħata lill-liġi ma għandhiex twassal għall-assurd, imma għandha tingħata interpretazzjoni loġika, b'mod li ma jkunx hemm il-possibilità tal-vessazzjoni, u l-applikazzjoni ta' l-istess liġi ma tkunx odjuża;

Illi, fil-każ in eżami, il-fatt li fil-kamra in kwistjoni kien ipoġġi t-tilar bil-merkanzija, u anki, meta jkollu, karretun ta' l-idejn, ma jfisserx li kien qiegħed jagħmel użu divers mill-fond, partikolarment meta l-intimat jeskludi li huwa għandu stocks ta' merkanzija;

Illi għar-rigward tal-motiv oriġinali li fuqu ġiet bażata t-talba, u cjoè li r-rikorrenti riedet il-fond għall-użu tagħha waqt li l-intimat għandu post ieħor fejn joqgħod, ġie stabbilit li hija kienet kriet il-fond lill-intimat, mhux għall-użu tiegħu, imma sabiex jakkomoda fih lill-ommu. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li hija kienet toqgħod ma' oħtha, u għalhekk kienet tħallas sehemha mill-kera; hariġet peress li oħtha kibritilha l-familja, u għalhekk fil-preżent ma għandhiex fejn toqgħod, u daqqa tmur għand ħuha u daqqa għand ommha;

Illi, peress li r-rikorrenti ma offrietx "alternative accomodation", għandu jiġi eżaminat ta' min ikun l-akbar "hardship", tar-rikorrenti jekk tiġiiha miċħuda t-talba, jew ta' l-intimat, jew aħjar ta' omm l-intimat, jekk tiġilha milquha;

Illi omm l-intimat, li mill-provi rriżulta li hija mara ta' 83 sena, ma għandhiex għad-dispożizzjoni tagħha fond ieħor, fil-waqt li r-rikorrenti mhux biss telqet minn għand oħtha, fejn kienet tħallas nofs il-kera, liberament u bla ebda koazzjoni, imma għandha fejn tmur, tant għand ħuha kemm għand ommha, u għalhekk, għalkemm ma għandhiex dar li għandha dritt għaliha, però lanqas ma tista' titqies bħala "homeless";

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Maria Borg, li bih din appellat mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li jirregola l-Kera

u talbet ir-revoka tagħha u l-laqgħa tat-talba tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-intimat appellat, li biha rtira l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi rriżulta li l-intimat kera l-fond għall-abitazzjoni ta' ommu, għax hu stess joqgħod band'oħra, u fil-fatt ommu toqgħod fil-post in kwistjoni. Dana l-fond jikkonsisti f'kamra waħda, abitabili, għax il-kamra l-oħra li fih tiġi taħt il-livell tat-triq. Mix-xhieda ta' l-intimat stess jirriżulta li, meta kera l-fond, huwa dam sitt xhur jużah biex iżomm il-karrettun ta' l-idejn, it-tilar u l-merkanzija tiegħu, peress li huwa bejjiegħ bit-tilar fit-triq, fil-waqt li ommu ma kienetx għadha daħlet toqgħod hemm (fol. 6 wara). Dan juri ċar li, almenu għal dawk is-sitt xhur l-intimat biddel id-destinazzjoni kontrattwali tal-fond, u għalhekk kiser il-ftehim tal-kirja. Irriżulta wkoll li huwa kompla jżomm hemm it-tilar u l-merkanzija sistematikament u kontinwament sa issa, għalkemm il-karrettun, skond ma xehed hu, mhux idaħħlu hemm iżjed. Meta tikkunsidra li l-fond jikkonsisti f'kamra waħda biss, bil-fatt li jżomm u jaħżen fiha t-tilar u l-merkanzija tiegħu l-intimat ġie kkonverta dik il-kamra f'maħżen, għalkemm ommu tużaha wkoll għall-abitazzjoni tagħha;

U tabilħaqq, dina l-Qorti, fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Ġunju 1950, in re "Pio Frendo Azzopardi vs. Giovanni Aquilina", affermat il-prinċipju ġuridiku li l-fatt li l-inkwilin ta' dar li hija mikrija lilu għall-abitazzjoni jistorja fiha l-merkanzija tan-negozju tiegħu, u dana jagħmlu mhux bħala ħaġa sporadika, imma perijodikament, jikkostitwixxi użu tal-fond divers minn dak li għalih saret il-kirja, u jilleġittima t-talba tas-sid biex jerġa' jieħu taħt idejh dak il-fond; u dan avvolja d-destinazzjoni tal-fond tkun baqgħet prinċipalment u fil-parti l-kbira tagħha dik ta' l-abitazzjoni. U din il-Qorti kompliet tissentenzja li, meta jkun hemm ftehim fuq l-użu li għandu jsir, ma jistax isir użu differenti, anki jekk dan l-użu ma jkunx ta' ħsara, anzi ta' ġid għal-lokatur (Vol. XXXIV, P. I, paġ. 217-219). Dana l-prinċipju ġie diversi

drabi affermat minn din il-Qorti, kif jidher mis-sentenza taghha tat-12 ta' April 1948, in re "Felice Galea vs. Giovanni Carabott" (Vol. XXXIII—I—239), tat-12 ta' Diċembru 1952 in re "Spiteri vs. Said", u tat-22 ta' Jannar 1954 in re "Micallef vs. Borg";

Għaldaqstant ma jista' jkun hemm ebda dubju fuq it-tibdil ta' destinazzjoni u l-ksur tal-patt relativ tal-kirja; u dan jagħti lir-rikorrenti d-dritt li tiehu lura l-pussess tal-fond u ma ġġeddidx il-kirja lill-intimat;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tilqa' l-appell tar-rikorrenti, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat, u tagħti lill-appellat xahrejn żmien biex jiżgombra.