29 ta' Ottubru, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Emmanuele Camilleri

versus

Joseph Carabott

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Ġudikat — Ħanut — Destinazzjoni tal-Fond — Sentenza — Kawżali — Nullità — Proċedura — Art. 731 tal-Kap. 15.

Għal talba tas-sid biex jirriprendi pussess ta' fond mikri fuq il-motiv li l-inkwilin għamel użu divers minn dak li għalieh il-fond ġie mikri mhix ta' ostakolu bħala ġudikat sentenza preċedenti li kien hemm bejn l-istess partijiet għar-ripreża ta' pussess tal-istess fond, jekk dik it-talba preċedenti kienet bażata fuq il-motiv li s-sid kellu bżonn il-fond għall-użu tiegħu mentri l-inkwilin kellu band'oħra fejn joqgħod; għax fiż-żewġ domandi ma hemmx l-"eadem causa petendi".

Sentenza tal-Bord tal-Kera mhix nulla billi ma tkunx qatgħet b'kap separat eċċezzjoni tal-ġudikat sollevata fil-kawża quddiemu.

Imma jekk is-sentenza tal-Bord, barra milli tkun ċaħdet it-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess tal-fond fuq il-motiv li s-sid kellu bżonnu għalieh, tkun irriteniet ukoll li l-fond huwa "ħanut" fis-sens tal-Liġi tal-Kera, dik is-sentenza tikkostitwixxi ġudikat u torbot lill-partijiet fuq dan il-punt tan-natura tal-fond; u l-fond huwa għalhekk protett

mill-liġi, u s-sid ma jistgħax jitlob lura l-pussess tiegħu jekk l-inkwilin ma jkunx tilef il-protezzjoni tal-liġi.

Jekk is-sid kien jaf li l-inkwilin qiegħed juża l-fond bħala ħanut u ma pprotestax, jew ma sabx oġġezzjoni għal dan l-użu, jiġi li ta l-kunsens tiegħu taċitament għal dak l-użu, u ma jistgħax jallega kontra l-inkwilin użu divers minn dak li għalieh il-fond oriġinarjament kien mikri.

Il-Qorti:— Fuq it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond 189, 190 u 191 St. Mary Street, Zejtun, billi l-intimat għamel użu divers milli għalieh huwa mikri;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-19 ta' Lulju 1961 li biha ġiet milqugħa t-talba, u ġew mogħtija xahrejn żmien lill-intimat biex jiżgombra; bl-ispejjeż kontra tiegħu; billi l-Bord ikkunsidra;

Dwar l-eċċezzjoni tal-ġudikat preċedenti, fil-kawża bejn l-istess partijiet deċiża fl-14 ta' Lulju 1960, illi f'dik il-kawża r-rikorrent kien talab li jieħu l-post lura f'idejh għaliex kellu bżonnu għall-użu tiegħu fil-waqt li l-intimat kellu band'oħra fejn joqgħod. F'din il-kawża, it-talba hija għar-ripreża tal-fond billi l-intimat qiegħed jagħmel użu divers mill-iskop li għalieh ġie mikri. Għalhekk ma hemmx l-"eadem causa petendi" meħtieġa biex ikun hemm "res judicata" bejn il-partijiet. Fl-ewwel kawża, il-Bord qagħad fuq il-fatt illi l-post kien użat bħala ħanut, u ma daħalx fil-kwistjoni jekk l-użu huwiex skond il-ftehim jew le; u ċaħad it-talba in vista ta' dan l-użu li kien qiegħed jagħmel minnu l-intimat, billi deherlu illi l-fond kien protett mill-liġi. Issa, jekk jirriżulta illi dan l-użu mhux skond il-ftehim, il-protezzjoni tal-liġi tispiċċa;

Tikkunsidra, fil-meritu, illi mill-provi jirriżulta illi l-fond kien mikri lill-ġenituri tal-intimat, u kien iservi għall-abitazzjoni u anki għal ħanut tal-grocer. Il-fond kien amministrat mill-prokuratur Rev. Carmelo Sciberras meta ġie mikri lill-ġenituri tal-intimat, mbgħad baqa' amminis-

trat mill-Kanoniku Borg, sakemm ġie mogħti b'ċens lir-rikorrent. Il-ġenituri mietu, u f'ċertu żmien il-post baqa' f'idejn l-intimat biss, li ħallas l-arretrati tal-kera, u l-irċevuti bdew isiru f'ismu. Huwa spiċċa biex mar joqgħod band'oħra, u kkonverta d-dar kollha f'workshop u store. "Ex admissis", ma talabx permess lill-prokuratur. Il-Kanoniku Borg xehed li ma kienx jaf b'dan l-użu li kien qiegħed isir mil-post; huwa seta' ttenda biss meta fl-aħħar żmien mar mal-perit Borg Cardona, billi kienu sejrin jagħtu l-post b'ċens, u f'xi okkażjoni preċedenti, meta mar jara xi ħsara kien hemm fil-post in konsegwenza tal-gwerra;

Il-Bord huwa tal-fehma li l-intimat ma setgħax, bla permess, jikkonverti d-dar f'workshop u store, u jipprivaha għal kollox minn natura tagħha ta' dar tal-abitazzjoni. Jista' jingħad illi l-ġenituri tal-intimat kienu dejjem jużaw il-post anki bħala ħanut tal-grocer, imma apparti jekk is-sid kienx jaf jew le (u billi l-post kien f'idejn amministratur, probabbilment dan seta' ma jkun jaf xejn), jibqa' l-fatt illi altru wieħed juża l-fond prinċipalment bħala dar u anki għal ħanut ta' grocer, u altru illi wieħed juża l-fond unikament bħala workshop u store. Huwa veru li l-intimat ilu snin juża l-post b'dan il-mod, imma dan ma hux biżżejjed biex jipprova l-kunsens tas-sid;

Rat ir-rikors tal-intimat Carabott, li bih dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Bord u talab ir-revoka tagħha, u ċ-ċaħda tat-talba tar-rikorrent, bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-aggravju tal-appellant rigward l-ommissjoni tal-Bord li fis-sentenza ma qatgħax b'kap separat l-eċċezzjoni tal-ġudikat skond l-art. 731 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, ma għandiex fondament fil-liġi; għax, kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tal-5 ta' Ġunju 1944 in re "Lily Mifsud vs. John Busuttil", "il-proċediment quddiem il-Bord huwa sommarju, u għalhekk id-dispożizzjonijiet li huma komminati mill-liġi tal-Proċedura, speċjalment meta jirrigwar-

daw nullità ta' forma, mhux dejjem ikunu applikabbli għall-proċedura quddiem Bord, mingħajr espressa riferenza għal dawk id-dispożizzjonijiet". "Huwa evidenti", kompliet tgħid din il-Qorti f'dik is-sentenza, "minn natura stess tal-liġi (Ord. XXI tal-1931), kif ukoll min dik ta' qabilha, illi l-leġislatur ma riedx jassoġġetta d-deċiżjoni tal-Bord għal dik ir-rigorożità li jeżiġi fis-sentenzi tal-awtorità ġudizzjarja" (Vol. XXXII-I-90). Għaldaqstant, il-Bord ma kellux għalfejn jiddeċidi b'kap separat u formali l-eċċezzjoni tal-ġudikat. Apparti minn dan il-formaliżmu, il-Bord ħa konjizzjoni u ttratta ampjament dik l-eċċezzjoni, u ċaħadha;

Ikkunsidrat;

L-eċċezzjoni mogħtija mill-appellant relattiva għall-ġudikat ma tirrigwardax l-azzjoni ta' żgumbrament u ripreża ta' pussess "per sè" kif proposta, għax il-kawżali hija differenti, kif irrileva l-Bord, iżda tirrigwarda n-natura tal-fond in kwistjoni; u dan huwa element essenzjali ta' eċċezzjoni oħra li preċiżament minħabba n-natura tal-fond, kemm id-darba hija fondata, tista' timpedixxi d-dritt tal-appellat għar-ripreża ta' pussess tal-fond. U tabilħaqq, l-appellant oppona li l-fond huwa "ħanut" fis-sens tal-liġi; u li l-fond huwa ħanut f'dak is-sens ġie ritenut u dikjarat mill-Bord bis-sentenza fil-kawża bejn l-istess partijiet mogħtija fl-14 ta' Lulju 1960, li ċaħdet l-analoga eċċezzjoni li f'dik il-kawża kien ta l-appellat. F'dak is-sens, u fuq dak il-pont tan-natura tal-fond, il-lum hemm il-ġudikat li jorbot il-partijiet; u għalhekk f'dan ir-rigward il-Qorti tilqa' minn issa stess l-eċċezzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi rriżulta li meta l-appellat ħa b'ċens il-fond in kwistjoni, dan il-fond kien ilu wżat bħala ħanut kif inhu l-lum, u b'dan kien jaf, tant li offra li jagħmel xi arranġament mal-appellant fuq l-għodda. Qabel ma l-appellat kiseb b'ċens il-fond, l-awtorità ekkleżjastika, kompriż l-amministratur tal-fond, kienet taf li, kienet x'kienet id-destinazzjoni oriġinarja tal-fond, fil-fatt il-fond kien

qiegħed jiġi wżat bħala ħanut; tant li l-Knisja kienet ħabtet tagħti preferenza lill-appellant għall-akkwist taċ-ċens. B'dan kollu, ebda protesta jew oġġezzjoni ma saret lill-appellant għal dak l-użu tal-fond (dep. Dun Paolo Borg fol. 4, Mons. Mifsud fol. 29). Minn dan tinżel il-konklużjoni li da parti ta' sid il-fond, qabel ma dan għadda f'idejn l-appellat, kien hemm il-kunsens taċitu għad-destinazzjoni tal-fond bħala ħanut, indipendentement minn dik li kienet fil-bidu tal-lokazzjoni u fi żmien ħajjiet il-ġenituri tal-appellant. Għaldaqstant l-appellat ma jistgħax jitlob ir-ripreża ta' pussess tal-fond għar-raġuni ta' tibdil abużiv tad-destinazzjoni tal-fond da parti tal-appellant;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tar-rikorrent; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.