9 ta' Marzu, 1964

Imħallfin:

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Carmelo Cuschieri et.

versus

Carmelo Spiteri.

Biex tiġi determinata n-natura ta' fond hemm bżonn li tiġi eżaminata d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għal fejn il post ġie mikri.

Fond — Natura ta'
Dar Mikrija bħala ħanut u għall abitazzjoni

Il-Qorti:— Wara li rat it-talba tar-rikorrenti presentata quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex jieħdu lura l-fond numru 34 St. George's Street Gzira, mikri lill-intimat, billi għandhom bżonn il-fond għall-użu tagħhom, u offrew lill-intimat il-fond 26 Spinola Road, St. Julians;

Rat il-verbal tad-19 ta' Settembru, 1963 fejn l-intimat eċċepixxa li l-fond huwa ħanut;

Rat is-sentenza ta' dak l-istess Bord tat-12 ta' Diċembru 1963 li minnha jidher li t-talba tar-rikorrenti ġiet miċħuda bl-isejjeż wara li ġie kkunsidrat li:

Omissis

Rat ir-rikors tar-rikkorrenti appellant tat-18 ta' Di-

ċembru 1963 li minnhu jidher li huwa appella minn dika s-sentenza u talab li l-istess tiġi revokata prevja li tiġi miċħuda l-eċċezzjoni tal-intimat b'talba li l-atti jiġu rinvjati lill-istess Bord għat-trattazzjoni u deċizzjoni tat-talba tiegħu fil-meritu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi għall-intimat appellat.

Rat ir-risposta tal-intimat appellat tal-20 ta' Jannar 1964 fejn qal li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma;

Semgħat lill-intimat bil-ġurament;

Trattat l-appell:—

Ikkunsidrat:—

Mill-atti tal-proċedura kif anki mit-trattazzjoni l-kwistjoni insorta bejn il-partijiet hija ċirkoskritta għall-pont jekk il-fond li r-rikorrenti jridu jieħdu għandux jew le jiġi kkunsidrat bħala fond kommerċjali jew ħanut jew inkella bħala dar fejn bniedem jgħammar.

Illi l-fatti a bażi tal-proċedura jidhru korrettament relatati mill-Bord tal-Kera u kwindi dina l-Qorti ma għandhiex għal fejn toqgħod targa tirrelathom;

Illi ġie diversi drabi stabilit mill-ġurisprudenza nostrali li biex tiġi determinata n-natura ta' fond hemm bżonn li tiġi eżaminata d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għal fejn il-post ġie mikri.

Illi mid-deposizzjoni tal-intimat jirriżulta li fl-okkażżjoni meta fl-annu 1940 kera l-post in kwistjoni huwa ot-

tiena mingħand l-awtur tar-rikorrenti Odette Cuschieri l-permess verbali biex jaħdem fl-istess post u, fil-fatt, l-istess intimat kien jaħdem fih mill-ewwel bla permess tal-Pulizija, nonostante li huwa kien jaħdem ukoll id-Dockyard. Evidentement l-intimat anki meta kien joqgħod il-Belt Valletta kien jagħmel l-istess xogħol u anki qabel ma daħal fil-1938 id-Dockyard u, wara li spiċċa minn daka l-istabiliment ġieb il-liċenza tal-Pulizija sabiex ikun jista anki jaħdem jew aħjar ikompli jaħdem fl-istess post. L-appellanti dehrilhom li kien hemm ċirkostanzi li jistgħu jindebolixxu l-piż tax-xhieda tal-intimat appellat. Infatti huma jsostnu li peress li l-ambjenti mikrija lill-intimat jifformaw parti integrali mid-dar fejn huma jgħammru l-lokatur oriġinali, awtur ta' wieħed minnhom, ma kienx sejjer jassoġġetta ruħu għal daka l-inkonvenient. Huwa minnu li l-parti segregata, fejn joqgħod l-intimat, hija u tifforma parti mid-dar li fiha kien joqgħod il-lokatur oriġinali u li hija llum okkupata minnhom, imma dana l-fatt inkontestat ma jidher xejn anomalu jew improbabli meta jiġi kkunsidrat li fl-annu 1940, epoka meta saret il-lokazzjoni, il-Gżira, li kien l-ewwel post li ġie milqut mill-aeroplani tal-għadu sfollat ruħha u kien hemm, kif kulħadd jaf, l-esodu tal-maġġor parti tal-popolazzjoni li emigrat għall-intern ta' dawn il-Gżejjer u l-istess sid il-kera ta' allura mar temporaneament Għawdex fejn miet fl-annu 1942. Taħt dawn iċ-ċirkostanzi ma kien xejn stran li l-awtur tal-mara tar-rikorrenti Carmelo Cuschieri jagħmel dak li għamel bil-mira prinċipali biex ma jingħadx uniku li jdabbar rasu u sadattant ma jitlifx il-kera ta' parti mill-post. L-istess konsiderazzjoni tinnewtralizza t-tieni aggravju intiż li juri li ma kienx jingħata dak il-permess lill-intimat meta għall-fond kien ġie pattwit, kif ma huwiex bl-ebda mod kontestat, kera inferjuri għal daka reġistrat fil-Land Valuation Office aktar tard.

Illi t-tielet aggravju miġjub il-quddiem mill-appellanti biex jiskordina ir-radiċi tad-deposizzjoni tal-intimat huwa biforkat. Infatti l-appellanti taħt dana l-gravami l-ewwel jgħidu li d-dokument li jinsab fil-fol. 29 jikkontradiċi l-veridiċita tiegħu l-għala huwa ma kienx fl-annu 1940 talab u ottiena l-liċenza tal-pulizija biex jaħdem fil-post u t-tieni nett li anki jekk jiġi assunt li l-awtur ta' l-appellanti kien taħ il-permess fil-annu 1940 jekk huwa ma usufruiex minnu kien dmir tiegħu jirrjottieni daka l-istess permess, meta fl-annu 1946 wasal għad-deċiżżjoni li jibda jaħdem fil-post. Dawna ż-żewġ argomenti huwa indubbjament mhux ta' saħħa iżda huma fallaċi. Infatti d-dokumenti li jinsab fil-fol. 29 jitkellem fuq liċenza ottenuta mill-intimat qabel is-sena 1938 liema annu l-intimat daħal jaħdem id-Dockyard, u kwindi għall-epoka li jirriferixxi daka d-dokument l-intimat ma kellux għal fejn ikun kawt; it-tieni argument imbagħad huwa kontradett mill-fatti provati l-għaliex meta fis-sena 1940 l-intimat ottjena mingħand is-sid ta' allura l-permess orali li jaħdem huwa għamel użu minn daka l-kunsens biss ma rrikorriex għal liċenza tal-Pulizija, li huwa ottiena ċirka fl-annu 1946 meta spiċċa mid-Dockyard, fatt li jikkonferma l-assert tiegħu li ried ikun dwar dana l-fatt kawt waqt li kien impjegat fl-istess arsenal.

Illi kwindi l-argumenti miġjuba l-quddiem miż-żewġ appellanti biex jindebolixxu d-deposizzjoni ġuramentata tal-intimat ma jidhrux li huma fil-fatt u loġikament fondati.

Ikkunsidrat:—

Illi t-tieni aggravju huwa li l-fond in kwistjoni mhux qiegħed jiġi wżat prevalentement bħala ħanut imma d-

destinazzjoni tiegħu qegħda tiġi wżata bħala post ta' l-abitazzjoni u kwindi l-lanjanza tikkonċerna n-natura tal-fond.

Illi għalkemm id-diversi pronunzjomenti ta' dawn il-Qrati jagħtu dawl dwar is-singoli każi ma jistax jingħad f'każi partikolari bħal dana aprjoristikament f'liema kontinġenzi post għandu jiġi ritenut ħanut jew dar tal-abitazzjoni imma, apparti l-każi individwi msemmija, fl-art. 2, Kap. 109 interpretativ taħt il-kelma "shop", fil-ħsieb konsiderat ta' dina l-Qorti, hemm fl-istess liġi prinċipju ta' indoli direttiva li ma jistax jiġi injorat u ċioe dak li huwa kkunsidrat "ħanut' "kwalunkwe fond prinċipalment mikri għal biex ġewwa fih tiġi eserċitata arti jew sengħa."

Illi f'każi bħal dana taħt eżami meta l-fond jiġi in parti wżat bħala abitazzjoni u in parti bħala post għall-eserċizzju ta' arti u sengħa d-diffikulta biex tgħid xi jkun il-fond hija dika li timponi d-deċiżjoni huwiex jew le prinċipalment mikri għall-skop li tgħid il-liġi biex ikun ritenut ħanut.

Illi l-fond "de quo" jikkonsisti f'kamra ta' daqs medju. li tgħati bil-bieb għat-triq ta' barra, li fiha l-intimat qiegħed jeserċita s-sengħa tiegħu u fejn hemm l-għodda tax-xogħol u l-oġġetti fdati lilu għar-riparazzjoni minn terzi persuni; b'kamra retroposta ta' daqs medju; kamra oħra żgħira wara l-preċedenti b'tieqa li tgħati għall-parti minn bitha maqtugħa b'partizzjoni in parti tal-ġebel, in parti ta' l-injam u in parti biż-żinku mill-istess bitħa tal-fond abitat mir-rikorrenti; ante-room u W.C.

Illi ċ-ċkunija tal-post turi li li kieku l-awtur tal-appellanti fil-mument meta ġiet kontratta l-lokazzjoni ma kkon-

ċedix lill-intimat li jkun jista jeserċita s-sengħa tiegħu biex jaqla x'jiekol iħallas il-kera u jgħix ta' bniedem ma kienx tali li jinvolja bniedem jieħdu.

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet, wara li l-Qorti ħasbet ħafna, tħossa inklinata b'ċertezza morali li kienet dina l-konċessjoni li pperswadit lill-intimat jidħol ġewwa daka l-post li prinċipalment qiegħed iservi għall-eserċizzju ta dika l-arti jew sengħa u sekondarjament qiegħed ukoll iservi għall-abitazzjoni tiegħu. U li l-post qiegħed prinċipalment iservi għall-eserċizzju tal-arti jew sengħa tal-intimat jirriżulta mix-xhieda ta' Ralph Arrigo, Alfred Gollcher u Frank Borg, li ma għandhomx interess fil-kwistjoni.

Illi kwindi r-rikorrenti, kif qalet tajjeb il-ġunta tal-Kera ma humiex intitolati li jieħdu l-pussess tal-post in kwistjoni.

Għal dawna l-motivi

Tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Board tal-Kera, li minnha hemm appell, bl-ispejjeż għar-rikorrenti.