26 ta' Frar, 1962

Imhallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir 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.

Ara sentenza fil-meritu tat-30 ta' Marzu 1962 (publikata)

Carmelo Mifsud et.

versus

Giuseppe Debono

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Hanut — Destinazzjoni tal-Fond — Kwistjoni ta' Dritt — Appell

Deċiżjoni tal-Bord tal-Kera bażata fuq kriterju legali errat tad-drittijiet ta' dgawdija tal-kerrej hija appellabbli. Meta si tratta li jiġi deċiż il-karattru legali ta' att jew fatt li minnu hu preteż li kien hemm kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri, u li jiġi deċiż dwar l-effiċjenza jew le ta' dak l-att jew fatt biex jikkostitwixxi dak il-kambjament, il-kwistjoni nvoluta hija waħda ta' dritt, li tirrendi appellabbli s-sentenza li tiddeċidi dik il-kwistjoni.

Hekk, il-kwistjoni jekk l-inkwilin ta' ħanut, li fih kellu żewġ ġeneri ta' negozju, jibdelx id-destinazzjoni tiegħu meta jneħħi wieħed minn dawk il-ġeneri, hija kwistjoni legali, għaliex tiddependi mill-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-obligu tal-kerrej li juża l-ħaġa skond id-destinazzjoni tagħha.

Mhux kull tibdil ta' użu tal-fond li jiġri fil-kors tal-lokazzjoni hu tibdil ta' destinazzjoni tal-fond; u din mhix sempliċi kwistjoni ta' apprezzament ta' fatt, iżda kwistjoni ta' nterpretazzjoni tal-liġi, anki a bażi tad-dottrina u l-ġurispru-

deċiża, u għalhekk kwistjoni ta' dritt li taqħti lok għall-appell.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati jirriprendu pussess tal-ħanut 198 Valley Road, Birkirkara, billi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond u sullokaħ, jew ittrasferieħ, mingħajr il-kunsens tagħhom;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tal-31 ta' Ottubru 1961, li biha laqa' t-talba, u ta xahrejn żmien lill-intimat biex jiżgombra; bl-ispejjeż kontra tiegħu; wara li kkunsidra;

Illi ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-fond "de quo" kien mikri lill-intimat bħala ħanut tal-kafè, bar u restaurant. Kienu jmorru jieklu nies fil-post billi l-intimat kien isajjar, u jieħdu l-kafè u bibiti oħra, anki spiritużi. Kien hemm imwejjed siġġijiet, u anki bankijiet imwaħħla mal-ħajt;

F'Novembru 1959 l-intimat għalaq il-ħanut, li kellu wkoll xi ħsara fil-ġebel u li ġiet riparata mir-rikorrenti, neħħa il-bankijiet li kien hemm imwaħħla mal-ħajt, neħħa l-bieb, li kien bħal ta' remissa u għamel ieħor modern tal-ħadid gradiljat, bajjad u żebagħ, għamel mobbli ġodda, u reġa fetħu fi Frar 1960. Żamm il-permessi kollha, però ma baqgħax isajjar, ħalla ftit jew xejn siġġijiet u għamel ftehim mal-proprijetarju tal-London Confectionary li jfornieħ bil-prodotti tiegħu u jagħtieh 20% mill-inkassi u dak li ma jbiegħx jerġa jieħdu lura. L-ispejjeż kollha saru mill-intimat;

Irriżulta li fil-fatt baqgħu jmorru n-nies biex jixorbu, tant is-"soft drinks", jew spiriti jew birra. In-nies, minflok bilqegħda, joqgħodu bil-wieqfa Fil-post jinbiegħu wkoll prodotti mhux tal-London Confectionery, bħal ma huwa ħelu, ċjokkolata, u simili.

Saru ħafna avviżi li nfetaħ branch tal-London Confec-

tionary fil-post in kwistjoni, u l-intimat iqartas il-ħelu u prodotti oħra fil-boroż u kaxxetti tal-London Confectionery. L-intimat neħħa t-tabella antika li kellu b' "O.K. Bar" fuqha, poġġa oħra minflokha, u reġa qalagħha għaliex ma għoġbitux; mal-ħajt tal-ħanut twaħħlu diversi karti bl-isem tal-London Confectionery;

Il-kawżali tar-rikors hija dupliċi: kambjament tad-destinazzjoni, u sullokazzjoni jew trasferiment tal-inkwilinat *bla permess*;

Dwar dan it-tieni motiv xejn ma rriżulta; l-inkwilinat baqa' dejjem tal-intimat; u kull ma rriżulta huwa li jbiegħ il-prodotti tal-London Confectionery u jieħu l-għoxrin fil-mija tal-inkassi. Dan ma jammontax għal sullokazzjoni jew trasferiment tal-inkwilinat;

Dwar l-ewwel motiv irriżulta illi, għalkemm l-intimat żamm il-permessi kollha, fil-fatt huwa ma għadux isajjar. *u x-xogħol tar-restaurant, qabel ma ttrasforma l-ħanut* kien naqas għal kollox, kif jammetti l-istess intimat fl-aħħar xhieda tiegħu. Huwa jgħid li baqa' juża l-post skond il-ftehim, u biddel biss is-sistema. Dan, però, ma hux korrett; għaliex hemm kellu żewġ ġeneri ta' negozji li, għalkemm konnessi, però kienu distinti, ċjoè r-restaurant u l-kafè u l-bar. Meta ma baqgħax isajjar, u neħħa l-imwejjed u l-bankijiet li kienu hemm imwaħħla mal-ħajt, u l-banketti jew siġġijiet, neħħa għal kollox dak il-ġeneru ta' negozju tat-tisjir, u llimita ruħu għall-bejgħ tal-prodotti tal-*London Confectionery, oltre li jservi bibiti lin-nies quddiem* il-bank. Għalkemm huwa mmodernizza l-ħanut, jibqa' dejjem illi kien hemm bżonn il-permess tas-sid, billi l-kambjament ma kienx formali, imma sostanzjali. Divers kien ikun il-każ kieku l-post ma kienx minn dejjem użat ukoll għal restaurant;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Giuseppe Debono appella minn dik id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata, billi tiġi miċħuda t-talba tal-appellati; bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni preliminari;

Fil-fehma tal-Qorti din l-eċċezzjoni mhix fondata;

Apparti milli fil-proċess ma kien hemm ebda ġustifikazzjoni għall-ewwel premessa magħmula fid-deċiżjoni appellata, fis-sens illi "ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet illi l-fond 'de quo' kien mikri lill-intimat bħala ħanut talkafè, bar u restaurant" (infatti la fix-xhieda tiegħu, u lanqas band'oħra, l-appellant ma ammetta li l-fond inkera lilu għal dak l-iskop, imma ammetta biss li użaħ b'dak ilmod);

U apparti illi issa jidher assolutament illi l-użu talfond bħala restaurant ma kienx qatt patt tal-lokazzjoni, imma ħaġa li bdewha l-appellant u l-awtur tiegħu Sultana minn rajhom, anzi bis-sentenza fol. 85 ġie dikjarat illi lawtur tal-appellati, u kwindi huma, ma għandhomx ħlief il-"bare premises", b'mod illi kull avvjament u kull għamara jew ħwejjeġ fil-fond huma tal-kerrej (fir-rikors ta' dik il-kawża quddiem il-Bord l-awtur tal-appellati kien iddeskriva l-fond bħala "ħanut tal-kafè u xorb" bla ebda tismija ta' restaurant);

Apparti anki dan kollu, id-deċiżoni tal-Bord hi bażata fuq interpretazzjoni (fil-fehma tal-Qorti, żbaljata) tal-liġi, u l-konklużjoni fiha hi bażata fuq kriterju legali errat taddrittijiet ta' dgawdija tal-kerrej. Ċertament jappartjeni għall-ordni tal-fatti li tiddeċidi jekk sarx jew le att jew fatt li hu allegat bħala li jimporta tibdil ta' destinazzjoni ta' fond mikri, iżda meta si tratta li tiddeċidi dwar il-karattru legali ta' dak l-att jew fatt, u, dipendentement minn dan, dwar l-effiċjenza tiegħu bħala kawża ta' tibdil, ilkwistjoni hi ta' dritt;

Anki jekk wieħed jassumi l-fatti kif esposti fid-deċiżjoni appellata (għad illi, kif ġa ntqal, jidhru miċħudin mill-provi), fis-sens illi l-appellant, qabel, kellu fil-fond żewġ ġeneri ta' negozju, ċjoè r-restaurant u l-kafè u l-bar, u wara neħħa l-ġeneru tan-negozju tat-tisjir, il-kwistjoni

jekk dan, skond il-liġi jammontax għal kambjament tad-destinazzjoni tal-fond hi kwistjoni ta' dritt, għaliex tiddependi mill-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-obligu tal-kerrej li juża l-ħaġa skond id-destinazzjoni tagħha. Hi propożizzjoni legali dik li fuqha mexa l-Bord, fis-sens illi, għax kerrej ikun jeżerċita f'ħanut diversi rami ta' negozju, hu ma jistgħax, mingħajr ma jinkorri fit-telf tal-kiri, jiċċessa minn wieħed minnhom anqas jekk, bħal f'dan il-każ, kif aċċetta l-istess Bord, wieħed minn dawk in-negozju jkun, minħabba nuqqas ta' klijenti jew ċirkustanzi fortuwiti oħra "naqas għal kollox";

Dan mhux dak il-każ ċar fejn, per eżempju, fond mikri bħala ħanut jiġi mill-kerrej mibdul f'dar tal-abitazzjoni jew il-każ ta' ħanut mikri għall-bejgħ ta' oġġetti li jiġi mibdul f'ħanut ta' mastrudaxxa. F'każijiet bħal dawn il-kwistjoni hi purament ta' fatt, għax una volta stabbilit il-fatt tat-tibdil, ebda kwistjoni legali ma tibqa'. Hawnhekk għall-kuntrarju il-kwistjoni legali inevitabbli hi jekk il-kerrej ta' ħanut li fih ibiegħ diversi oġġetti, jew jagħti diversi servizzi jistgħax, fil-limiti tad-dritt tad-dgawdija tiegħu skond il-liġi, ibiddel minn żmien għall-ieħor l-importanza relattiva tad-diversi oġġetti jew servizzi u jnaqqas jew iżid oġġett jew servizz ieħor, skond it-tibdil u l-eżiġenzi tan-negozju, għall-aħjar utilità tiegħu u tal-fond stess. Kif din il-Qorti qalet fil-kawża "Saċerdot Mejlak vs. Cremona", 19.5.1958, ma jistgħax jiġi elevat għal prinċipju assolut (kif jidher li għamel il-Bord f'dan il-każ) li hemm tibdil ta' destinazzjoni meta si tratta li tiġi meqjusa l-importanza relattiva ta' diversi ġeneri ta' negozju jew diversi industriji eżerċitati fl-istess post skond il-ftehim. Mill-banda l-oħra ftehim simili għandu jitqies li jikkontempla l-possibbilità u kwindi l-leġittimità, li dik l-importanza relattiva titbiddel minn żmien għall-ieħor skond l-iżvilupp naturali u l-eżiġenzi tal-kummerċ jew industrija. Mill-banda l-oħra tibdil simili jista' ma jkunx ta' mportanza tali li jikkostitwixxi legalment dak il-kambjament ta' destinazzjoni li jintitola lis-sid li jirrifjuta r-rilokazzjoni għal dik ir-raġuni;

Il-prinċipju legali hu wieħed: mhux kull tibdil ta' użu li jiġri fil-kors tal-lokazzjoni hu tibdil ta' destinazzjoni tal-

fond, appuntu bħal ma kif ġie ripetutament ritenut mill-Qrati Tagħna, mhux kull tibdil fil-ħaġa hu tibdil tagħha li jikkostitwixxi ksur tal-obligazzjoni tal-kerrej li matul il-lokazzjoni ma jagħmelx tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, skond l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-art. 1653(1) tal-Kodiċi Ċivili (ara, per eżempju, Vol. XXVII-I-156). Din mhix sempliċi kwistjoni ta' apprezzament ta' fatt, iżda kwistjoni ta' nterpretazzjoni tal-liġi, anki a bażi tad-dottrina u l-ġurisprudenza, u għalhekk kwistjoni ta' dritt li tagħti lok għall-appell;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni preliminari opposta mill-appellati; b'l-ispejjeż kontra tagħhom; u tordna li l-kawża titkompla fil-meritu.