

27 ta' Gunju, 1955

Imballfin :

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

Rosaria Portelli versus Alfred Vella

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond —
Użu Dupliċi tal-Fond — Kwistjoni ta' Dritt — Appell —
Art 2 ta' l-Ordinanza XVI tal-1944**

Lê-ċirkustanza illi, għall-finijiet tal-fissazzjoni tal-kera xieraq, il-fond kien gie kunsidrat bħala "dwelling house", tikkostitwixxi preżunzjoni "prima facie" li l-fond huwa użat bħala dar ta' l-abitazzjoni; imma ma teskludix li mill-fond giegħed isir użu dupliċi, eżoè bħala dar ta' l-abitazzjoni u bħala fond kummerċjali. U hija l-ligi stess li tgħid illi, meta fond ikun mikri prinċipalment bħala "dwelling house", il-kera jiġi fissat skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944, u, għall-kuntrorju, meta l-fond ikun mikri prinċipalment bħala kkanut, ikunu applikabbli d-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931.

Għaldaqstant il-lokatur, li jkun irid jieħu taħt idejġ fond li jkun giegħed isir dak l-użu dupliċi minnha, ma jistax jinvoka favur tiegħu l-fatt li, għall-finijiet tal-fissazzjoni tal-kera xieraq, il-fond kien gie kunsidrat bħala dar ta' l-abitazzjoni.

Deċizzjoni tal-Board tal-Kera li tiddeċidi l-kwistjoni hawn imsemmija tiddeċidi punt ta' dritt, u għalhekk hija appellabbli. U meta fuq punt ta' dritt tiġi konfermata d-deċizzjoni tal-Board, ma jkun

hemm lok li jiġu esaminati kwistjonijiet ta' fatt riċolufi bl-istess sentenza.

Il-Qorti — Fuq it-talba ta' Rosaria Portelli quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, fejn talbet biex terġa' tieġu lura taħt idejha l-fond numru 25, Pietro Floriani Street, Floriana, mikri lill-intimat Alfred Vella, u dana peress li għamel użu divers mill-fond u qiegħed jużah ukoll bħala store tal-merkanzija;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fil-11 ta' Mejju, 1955, li biha giet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Illi ma hemm l-ebda dubju dwar il-fatt li fil-fond in kwistjoni parti qegħda tiġi użata bħala store tal-merkanzija; u fejn il-partijiet ma jaqblux huwa li, fil-hin li r-rikorrenti ssostni li l-fond ġie mikri esklużivament għall-abitazzjoni, mill-banda l-oħra l-intimat jippretendi li l-fond ġie lilu mikri tant għall-abitazzjoni kemm biex jisterja l-merkanzija;

Illi, biex issostni l-versjoni tagħha, ir-rikorrenti eżibiet kopja ta' deċiżjoni ta' dana l-Board tad-19 ta' Ottubru, 1949, li minnha jidher li, meta ġie stabbilit il-“fair rent”, il-fond ġie kunsidrat bħala dar ta' l-abitazzjoni; kif ukoll l-iskrittura tal-lokazzjoni, li, għalkemm ma ġiex indikat fiha għalfejn kella jservi l-fond, impliċitament id-destinazzjoni tiegħu tirriżulta mit-tieni kondizzjoni, fejn ġie stipulat li l-kera definitiv kella jiġi stabbilit mill-Board skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944; u dana peress li, kieku l-fond kien qiegħed jinkera bħala fond kummerċjali, ma kienetx issir riferenza għal dik l-Ordinanza, li espressament tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' “dwelling houses”, u mhux ta' “shops”, li huma regolati mid-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931;

Illi mill-parti l-oħra l-intimat xehed

Illi x-xhud John Attard qal

Illi r-rikorrenti, wara li xehdu l-intimat u x-xhud Attard, reġgħet offriet li tixhed

Illi l-Board huwa soddisfatt li l-intimat kien avża lir-rikorrenti li kien bi hsiebu juża parti mill-pjan t'isfel biex iżomm xi merkanzija; u dana peress li jinsab korroborat mix-

xhud Attard u, indirettament, f'ċirkustanza importanti;

Illi ċ-ċirkustanza li l-fond, għall-fini tal-fissazzjoni tal-kera xieraq, kien gie kunsidrat bhala "dwelling house", tik-kostitwixxi prezunzjoni "prima facie" li l-fond huwa użat bhala dar ta' l-abitazzjoni, imma ma teskludix li mill-fond qiegħed isir użu dupliċi, u ċjoè tant bhala dar għall-abitazzjoni kemm ukoll bhala store. Infatti, fl-art. 2 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944 insibu l-interpretazzjoni ta' "dwelling house" bhala "a building, a part of a building separately let, or a room separately let, which is let mainly as a dwelling or place of residence"; u għalhekk, meta l-fond ikun mikri prinċipalment bhala "dwelling house", il-kera jigi fissat in forza tad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza fuq ċitata, u, għall-kontrarju, meta l-fond ikun mikri prinċipalment bhala shop, ikunu applikabbli d-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' 1931;

U li-każ in eżami l-Board hu soddisfatt li l-fond kien gie in użu prinċipalment bhala "dwelling house", u għalhekk, għalkemm waqt l-"inspection" il-membri tekniċi setghu josservaw li parti zghira tal-fond kienet użata bhala "store". Kienu jgostifikati li jstabbilixxu l-"fair rent" bhala "dwelling house" għalhekk bhala "store";

U, bil-fehma tal-Board, il-provi stabbilew li l-fond minn dejjem, u anki waqt l-"inspection", kien qiegħed jigi użat in parti bhala "store", u għalhekk il-prova indizjarja li riedet tagħmel ir-rikorrenti bil-produzzjoni tal-kopja tas-sentenza magħandbiex qawwa biżżejjed biex twaqqa' l-provi diretti magħandbiex jgħall-intimat;

Faċ-ċ-rikors ta' l-insemmija Rosa Portelli quddiem din il-Board, fejn talbet li dik id-deċiżjoni, mogħtija mill-Board li jgħall-sentenza l-Kera fil-11 ta' Mejju, 1955, tigi revokata, billi tigi nazzjonalment t-talba tagħha: bil-ispejjeż taz-żewġ istanzi kontra l-Board appellat;

Omissis;

Il-kunsidrat, fuq l-ċċeazzjoni ta' inappellabilità;

Illi fis-sentenza appellata jingħad li ċ-ċirkustanza li l-fond, għall-fini tal-fissazzjoni tal-kera xieraq, kien gie kunsid-

drat bhala "dwelling house", tikkostitwixxi preżunzjoni "prima facie" li l-fond huwa użat bhala dar ta' l-abitazzjoni, imma ma teskludix li mill-fond ikun qiegħed isir użu dupliċi, u ejoè tant bhala dar għall-abitazzjoni kemm ukoll bhala "store". In sostenn ta' dan saret riferenza għall-art. 2 ta' l-Ordinanza nru. XVI ta' l-1944, fejn "dwelling house" hija definita bhala "a building, a part of a building separately let, or a room separately let, which is let mainly as a dwelling or place of residence"; u l-Board ikkonkluda li l-fond, meta jkun mikri prinċipalment bhala "dwelling house", il-kera jiġi fissat in forza tad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza ċitata, u, għall-kuntrarju, meta l-fond ikun mikri prinċipalment bhala ħanut, ikun applikabbli d-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931. Il-Board kompli jgħid li kien soddisfatt li l-fond kien gie mikri prinċipalment bhala "dwelling house"; u għalhekk, għalkemm fir-rikors preċedenti, deciż mill-Board fid-19 ta' Ottubru, 1949, (fol. 18), il-membri tekniċi waqt l-"inspection" setghu josservaw li parti żgħira tal-fond kienet uzata bhala "store", kienu ġustifikati li jistabbilixxu l-"fair rent" bhala "dwelling house", u mhux bhala "store". F'kliem ieħor, il-Board irritjena li, għalkemm bis-sentenza fuq imsemmija tad-19 ta' Ottubru, 1949, il-kera xieraq tal-fond in kwistjoni gie fissat konformement għad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza nru. XVI ta' l-1944, li biha huwa regolat il-kera għad-"dwelling houses", dana ma jgibx li dak il-fond ma gie mikri wkoll bhala "store", għaliex id-dispożizzjonijiet ta' l-imsemmija Ordinanza huma applikabbli meta, bhal f'dan il-każ, il-fond ikun mikri prinċipalment bhala dar ta' l-abitazzjoni. Dan huwa punt ta' dritt riżolut bis-sentenza tal-Board, li għalhekk hija appellabili (art. 25 Kap. 109); u konsegwentement l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità, opposta mill-appellat Alfred Vella, mhix attendibili, u għandha tiġi respinta, kif fil-fatt qiegħedha tiġi respinta, bl-ispejjeż kontra l-istess Alfred Vella:

Ikkunsidrat;

Illi l-punt ta' dritt fuq indikat gie maqtuġħ sewwa mill-

Board; u, skond il-gurisprudenza prevalenti, meta fuq l-appell fuq punt ta' dritt tigi konfermata d-deċiżjoni tal-Board, ma tkunx hemm lok li jiġu eżaminati kwistjonijiet ta' fatt rizzoluti bl-istess sentenza;

Ghaldaqsekk;

Tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti Rosaria Portelli.
