29 ta' April, 1955

Imħallfin:
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.

Vincenzo Gatt et *versus* Grazia Spiteri (*)

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Kawżali — Destinazzjoni tal-Fond — Ħanut — Kwistjoni ta' Dritt — Appell

Hu veru li talba quddiem il-Board tal-Kera għar-ripreża tal-pussess ta' fond, meta hi bażata fuq kawżali waħda, ma tistgħax tiġi deċiża fuq kawżali oħra; imma jekk dik il-kawżali tkun tikkonsisti filli s-sid irid il-fond għax għandu bżonnu għalih, u t-talba tkun sejra ssib ostakolu għax il-fond hu ħanut, u s-sid jipprova li l-fond sar ħanut bil-fatt illegali tal-kerrej, allura ċertament il-Board għandu jidħol fl-indaġini tal-kambjament tad-destinazzjoni; mhux bħala kawżali oħra, imma għax id-dritt tas-sid li jieħu lura l-fond, jekk iridu għalieħ, ma għandux ikun ostruwit mill-fatt illegali tal-kerrej li jkun għamel il-fond "ħanut" mentri dan kien destinat għall-abitazzjoni. Għaldaqstant, l-enunċjazzjoni tal-prinċipju li l-fatt tal-kambjament tad-destinazzjoni tal-fond ma għandux importanza għad-deċiżjoni ta' talba bażata fuq il-kawżali li s-sid irid il-fond għalih għax għandu bżonnu, bħala prinċipju assolut, hija enunċjazzjoni skorretta.

Jekk minħabba din l-enunċjazzjoni żbaljata l-Board jiċħad it-talba għax jirritjeni li l-fond hu "ħanut", wara li jkun irriżulta li jara jekk sarx "ħanut" bil-fatt illegali tal-kerrej, billi, minħabba l-uniċità tal-kawżali jkun irritjena dan il-punt irrilevanti — mentri, għall-kuntrarju, hu rilevanti li l-ġudikant jara jekk il-post inbidel minn abitazzjoni għal ħanut bil-fatt illegali tal-kerrej — ikun hemm fid-deċiżjoni tal-Board, mhux biss enunċjazzjoni żbaljata ta' punt ta' dritt, fis-sens li jkun ġie affermat bħala assolut prinċipju li hu veru biss in parti, imma wkoll, minħabba din l-enunċjazzjoni difettuża, ikun ġie żnaturat l-aspett ġuridiku tal-kawża, ikun ġie żnaturat dak li jsejjaħ "the legal approach".

(*) Ara sentenza fil-meritu tas-17 ta' Ġunju, 1955 (publikata).

Deċiżjoni tal-Board tal-Kera li tikkontjeni din l-enunċjazzjoni hija appellabili.

Il-Qorti — Rat ir-rikors ta' Vincenzo, Giuseppe u Carmela, aħwa Gatt, quddiem il-Board li Jirregola l-Kera għal Għawdex, li bih talbu li jerggħu jieħdu taħt idejhom il-post fi Trieq Marina, bla numru, Xlendi, okkupat mill-intimata, billi għandhom bżonnu għalihom;

Rat l-oppożizzjoni tal-intimata;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tal-25 ta' Jannar, 1955, li biha ċaħad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom; wara li kkunsidra;

Illi l-kwistjoni kollha hija mpernjata fuq in-natura tal-fond imsemmi fir-rikors, peress li, jekk dan huwa kummerċjali fis-sens tal-Liġi tal-Kera, skond dik l-istess liġi ebda talba għar-ripreża tal-pussess tiegħu ma tista' tiġi kunsidrata;

Illi, kif jidher mit-termini tal-istess rikors, it-talba mhix bażata fuq il-presuppost li l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond, u kwindi l-fatt depost mir-rikorrent Vincenzo Gatt, li l-fond kien ġie mill-awtur tiegħu oriġinarjament mikri għall-abitazzjoni u bħala villeġġjatura, ma għandux, dejjem limitatament għall-fini tal-preżenti kawża, importanza;

Illi mill-kumpless tax-xhieda rriżulta eżuberantement pruvat mhux biss li fil-post jiġu mqegħdin id-dgħajjes u l-inġenji l-oħra tas-sajd, iżda wkoll li l-intimata tgħix unikament minn fuq il-proventi tas-sajd, li hija teżerċita per mezz ta' uliedha s-subien, u li jiġu maqsuma nofs għaliha u nofs għal uliedha kollha, u dan peress li l-attrezzi li jservu għall-istess sajd huma kompriżi fil-komunjoni tal-akkwisti ġa eżistenti bejnha u bejn *il-predefunt żewġha*;

Illi rriżulta wkoll li l-intimata ma għandha ebda ħanut minn fejn tbiegħ il-ħut, li anzi, kif qalu x-xhieda Michelina Saliba u Giuseppe Vella, jinbiegħ mill-post in kwistjoni. Għalhekk il-fattispeċje ta' dan il-każ huwa wisq divers minn dak deċiż minn dan il-Board kif kostitwit, fl-ismijiet "Calleja vs. Grech" fis-16 ta' Novembru 1954, peress, oltre fattezzi oħra, f'dak il-każ l-intimat kien ipoġġi biss fil-fond l-inġenji tas-sajd, bla ma jagħmel fih ebda bejgħ, u kwindi dawk l-inġenji

ma setgħu qatt jiġu ritenuti bħala merċi attinenti għan-negozju tiegħu;

Illi l-Qrati lokali kellhom bosta drabi okkażjoni jiddawru fuq il-portata tal-kelma "shop" kif miftiehma fil-Liġi tal-Kera;

(a) Taħt il-kelma "shop" jinsabu kompriżi l-postijiet kollha fejn jiġi eżercitat il-kummerċ, iżda mhux ukoll dawk li huma biss attinenti għall-kummerċ ("Herbert Moore vs. Emmanuele Calleja et.", 7 ta' Novembru, 1938, App. Sup. Civ., Vol. XXX-I-235;

(b) Taħt il-kelma "trade" għandu jiġi kompriż "commerce of any kind" (ibid.);

(c) Min jagħmel bejgħ minn fond jirrendi l-fond kummerċjali ("Joseph Cilia vs. Enrico Rosso et.", 14 ta' April, 1947, App. Civ. Sup., Vol. XXXIII-I-51);

(d) "*Hanut*", *kif inhu preveduŧ mill-liġi, jippresuppo*ni spaċċ ta' kwalunkwe merkanzija ("Giuseppe Zammit vs. Giuseppe Attard ne. et.", 7 ta' Frar, 1949, App. Civ. Sup., Vol. XXXIII-I-405);

(e) Il-Liġi tal-Kera, meta semmiet il-maħżen bħala fond protett minn dik il-liġi, ma riedetx tinkludi f'din il-klassifika ta' fondi kwalunkwe fond fejn wieħed jerfa xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma riedet tikkontempla fondi konnessi man-negozju, jew aħjar fondi li huma "maħżen" fejn wieħed iżomm il-merkanzija tan-negozju tiegħu ("Aless. Cortis vs. Michele Bugeja", 10 ta' Marzu, 1952, App. Civ. Sup., Vol. XXXVI-I-40);

Illi l-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għaċ-ċirkustanzi ta' fatt riżultati, kif fuq brevement esposti, iġġib għall-konklużjoni li l-fond in kwistjoni għandu jiġi ritenut bħala ta' xorta kummerċjali; u dan mhux għaliex jitpoġġew fih xi merċi, iżda għaliex fih, u minnu, isir spaċċ, u kwindi qegħedha tiġi *hemm eżercitata* arti jew mestjer da parti tal-intimata;

Illi din il-konklużjoni ma hija bl-ebda mod imwaqqa' biċ-ċirkustanza, ammessa mill-istess intimat fir-rikors l-ieħor

preċedenti bejn il-partijiet, li bintha marret, meta kien iħossha ħażin, fil-post għal ftit granet; u dan peress illi n-natura ta' fond għandha tiġi deżunta mid-destinazzjoni tiegħu prinċipali u abitwali;

Illi l-fatt li Giuseppe Gauci xtaq jieħu l-fond għall-istaġun tal-lampuki huwa, fil-fehma tal-Board, ferm elokwenti, u se maj ikompli jsaħħaħ il-konklużjoni fuq miġjuba;

Rat ir-rikors tal-imsemmijin aħwa Gatt, li biħ talbu li s-sentenza tal-Board fuq imsemmija tiġi revokata, u li jiġi deċiż għat-tenur tad-domandi tagħhom; bl-ispejjeż;

Omissis;

Trattat l-appell fuq il-preġudizzjali tal-inappellabilità;

Ikkunsidrat;

Fis-sentenza appellata jirrikorru dawn il-konsiderandi:— "illi, kif jidher mit-termini tal-istess rikors, it-talba mhix bażata fuq il-presuppost li l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond, u kwindi l-fatt depost mir-rikorrent Vincenzo Gatt, li l-fond kien ġie mill-awtur tiegħu originarjament mikri għall-abitazzjoni u bħala villeġġjatura, ma għandux, dejjem limitament għall-fini tal-preżenti kawża, importanza";

Dan il-prinċipju fl-assolutezza tiegħu hu skorrett, bħala enunċjazzjoni ta' dritt;

Infatti, hu veru li t-talba hi bażata unikament fuq il-kawżali li r-rikorrenti iridu l-fond għalihom, u l-prinċipju enunċjat mill-Board hu veru biss fis-sens li, jekk talba hi bażata fuq kawżali waħda, ma tistgħax tiġi deċiża fuq kawżali oħra. Iżda, jekk it-talba tas-sid, li jrid il-fond għalih, tkun sejra ssib ostakolu għax *il-fond hu "ħanut"*, u jekk is-sid jipprova li l-fond sar "ħanut" bil-fatt illegali tal-kerrej, allura ċertament il-Board għandu jidħol fl-indaġini tal-kambjament tad-destinazzjoni, mhux bħala kawżali oħra, imma għax id-dritt tas-sid li jieħu lura l-fond, jekk iridu għalih, ma għandux ikun ostruwit mill-fatt illegali tal-kerrej, li *jkun għamel il-fond "ħanut" mentri dan kien destinat għall-abitazzjoni.* F'dan is-sens, il-prinċipju enunċjat f'mod assolut mill-Board hu erroneu; għax f'dan is-sens il-kwistjoni

tal-kambjament tad-destinazzjoni hi essenzjali biex jiġi deċiż il-meritu, avvolja l-kawża tkun saret fuq l-unika kawżali li s-sid irid il-fond għalieh;

Issa, minħabba din l-enunċjazzjoni żbaljata tal-prinċipju fuq imsemmi, il-Board affronta l-kwistjoni ta' fatt minn aspett ugwalment żbaljat; għaliex eżamina biss jekk "attwalment" il-post huwiex "ħanut", u ma eżaminax jekk id-destinazzjoni tal-post kienetx dik tal-abitazzjoni. Għalhekk il-Board eskluda l-konsiderazzjoni tal-kwistjoni l-oħra, jekk, ċjoe', meta l-kerrej illegalment ibiddel il-post minn abitazzjoni għal ħanut, jistgħax jopponi għas-sid li jrid il-post għalieh l-eċċezzjoni li l-post hu ħanut, bażata fuq il-fatt proprju illegali;

Fi kliem oħra, il-Board ċaħad it-talba għax irritjena li l-post hu ħanut, u rrifjuta li jara jekk il-post sarx ħanut bil-fatt illegali tal-kerrej; għax qal li, minħabba l-uniċità tal-kawżali, dan il-pont kien irrilevanti, mentri, bħala dritt, hu għall-kuntrarju rilevanti li l-ġudikant jara jekk il-post inbidilx minn abitazzjoni għal ħanut bil-fatt illegali tal-kerrej; għax allura s-sid jista' jirribatti li l-fatt illegali tal-kerrej ma għandux, per ġunta, jagħti lill-kerrej il-benefiċċju ta' eċċezzjoni kontra t-talba għar-ripreża tal-pussess;

Kien hemm, kwindi, fis-sentenza appellata, mhux biss l-enunċjazzjoni żbaljata ta' pont ta' dritt, fis-sens li ġie affermat bħala assolut prinċipju li kien veru biss in parti, imma, minħabba din l-enunċjazzjoni difettuża, ġie żnaturat l-aspett ġuridiku kollu tal-każ, ġie żnaturat dak li jissejjaħ "the legal approach";

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-inappellabilità, opposta mill-intimata, bl-ispejjeż kontra tagħha; u tordna li t-trattazzjoni titkompla.