

16 ta' Novembru, 1953.

Imhallfin :

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Joseph Azzopardi versus John Navarro

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Dar" — "Hanut"**

Sentenza mogħtija mill-Board tal-Kera, li biha fond gie ritenut bhala "dar" fis-sens tal-ligi, u li għalhekk stabbiliet il-kera xieraq tal-fond, implicitament tkun stabbiliet illi d-destinazzjoni principali tal-fond hija dik ta' l-abitazzjoni; u dik is-sentenza tagħmel stat bejn il-partijiet, li għandhom joqogħdu għaliha.

F'ċirkustanzi simili, dak il-fond ma jistax jiġi kunsidrat bhala "hanut", u għalhekk ma huwx protett mill-ligi tal-kera bhala hanut.

Għalkuqstant, jekk fond huwa mikri għall-abitazzjoni bil-jakoltà li jiġi użat anki għal skopijiet kummerċjali, u jiġi stabbilit mill-Board tal-Kera l-kera xieraq ta' dan il-fond bhala dar, ma jistax, f'domanda li s-sid jagħmel wara biez jiekki taht idejh dak il-fond billi joffri lill-inkwilin "alternative accomodation", jiġi allegut mill-inkwilin li l-fond huwa hanut protett mill-ligi tal-kera; imma l-fond għandu jiġi kunsidrat bhala "dar" bis-sakka tas-sentenza precedenti li stabbiliet il-kera xieraq tiegħu, u l-kawża għandha tiġi trattata u deciza billi jiġi kunsidrat jekk l-"alternative accomodation" offert lill-inkwilin huwiew "suitable".

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' Joseph Azzopardi quddiem il-Board li juregola l-Kera, fejn talab biex jiehu taht idejh id-dar "Vella House", numru 31 Mannarino Road, Birkirkara, mikrija lill-intimat John Navarro, għax iridha għalih, waqt li offra bhala "alternative accomodation" id-dar numru 32 fl-istess triq;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fit-3 ta' Awissu 1953, li biha giet miċhuda t-talba, bl-ispejjeż nofs għall-intimat u nofs għar-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrent u martu (oht l-intimat), b'rikors nru. 1207 ta' l-1947, kienu għamiu talba quddiem il-Board biex jerggħu jieħdu taht idejhom il-fond "Vella House", fuq il-kawżali li l-intimat għamel użu kummerċjali jew industrjali mill-fond lilu mikri għall-abitazzjoni biss;

Illi b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Regina fit-28 ta' Gunju 1948, li kkonfermat is-sentenza ta' dan il-Board, dik it-talba tar-rikorrenti kienet giet miċhuda, għax dik il-Qorti qablet ma' dak li rritjena l-Board, li kien hemm provi eżawrjenti li r-rikorrent kien ta

fukoltà generali lill-intimat biex juża l-post għal skop kummerċjali u industrijali hief f'dawk ir-rami li kienu ġew prohibiti mill-padrin dirett meta dan ikkonċeda l-art b'ċens lil Virginia Azzopardi (allura Vella), u f'dawn ma taqax il-manifattura tal-qomos;

Illi in segwitu, b'rikors preżentat quddiem il-Board, l-istess Joseph Azzopardi u mara talbu awment tal-kera, u b'sentenza tat-18 ta' Mejju 1949, il-Board, wara li ppremetta li l-fond għandu jikkunsidra ruhu "dar" fis-sens tal-liġi, stabbilixxa l-kera xieraq ta' l-istess fond;

Illi fit-rattazzjoni orali l-intimat eċċepixxa li l-fond huwa protett taht id-dispożizzjoni ta' section 13 tal-Kap. 109 Ediz. Riv. J.L. ta' Malta, u r-rikorrent irritorċa li, ladarba bis-sentenza tat-18 ta' Mejju 1949 dan il-Board kien ikkunsidra l-fond bħala "dar", l-inkwilin ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' l-imsemmi section 13;

Illi l-liġi, f'section 2 ta' l-istess Kap. 109, tidisponi li: "The expression 'shop' means any premises principally leased for the sale of any wares or merchandise....., or any other premises principally leased for the exercise therein of any art or trade". U d-dicitura adoperata fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Regina tat-28 ta' Gunju 1948 ma tistax tfalli dubju, lanqas remot, li l-post kien ġie mikri prinċipalment għal skop kummerċjali u industrijali; indipendentement minn dak li ntqal fis-sentenza tal-Board tat-18 ta' Mejju 1949, li tista' tkun jew ma tkunx korretta. Anzi, forsi mhux barra minn loku li wiehed josserva li "prima facie" dik is-sentenza tidher li mhix korretta, fejn ikkunsidrat il-fond bħala "dar". Evidentement il-membri tekniċi, meta spezzjonaw il-fond, ikkunsidraw biss l-istat "de facto", mingħajr ma kkunsidraw l-iskop li għalih kienet ġiet mikrija d-dar — haġa, mill-bqija, li ma setgħux jikkunsidraw, għax il-kwistjoni ma ġietx dibattuta; u kieku kienet ġiet dibattuta, kienet tkun iffurmat oġġett ta' deċiżjoni preliminari ta' pont ta' dritt, li ma jaqax fil-kompetenza tal-membri tekniċi;

Illi għalhekk, ladarba l-fond kien ġie mikri lill-intimat bħala "hanut", kif irritjena ga l-Board, u kif irriteniet b'ak-

tar awtorità l-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Regina fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Gunju 1948, il-fond huwa protett taht id-dispożizzjoni ta' section 13 ta' l-imsemmi Kap. 109 Edizzjoni Riveduta Ligijiet ta' Malta; salv xi rimedju li jista' jappartjeni lir-rikorrenti biex jottjenu, jekk huwa l-każ, ir-reviżjoni tal-kera fissat bis-sentenza ta' dan il-Board ta' 18 ta' Mejju 1949;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti, ta' l-imsemmi Joseph Azzopardi, li talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li t-talba tiegħu tiġi milqugħa; bl-ispejjeż;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi b'rikors numru 1207 ta' l-1947, preżentat quddiem il-Board li jirregola l-Kera, l-appellant u martu talbu biex jergħu jiebdu taht idejhom "Vella House", Mannarino Road, Birkirkara, mikrija lill-appellat John Navarro, għaliex dan għamel użu kummerċjali jew industrjali mill-fond, lilu mikri għall-abitazzjoni biss. B'sentenza tat-23 ta' Frar 1948, il-Board caħad dik it-talba, għaliex irritjena li l-fond ma kienx gie mikri lil Navarro għall-abitazzjoni biss, kif allegat fir-rikors, imma anki għall-eżerċizzju tal-kummerċ tiegħu, u ta' kwalunkwe branka ta' kummerċ barra dawk speċifikament esklużi fil-konċessjoni enfitewtika. Dik is-sentenza giet konfermata minn din il-Qorti b'sentenza tat-28 ta' Gunju 1948. B'rikors ieħor (nru. 1137 ta' l-1948) quddiem l-istess Board, l-appellant u martu, wara li esponew li l-imsemmi fond huwa prinċipalment użat għall-manifattura tal-qomos, talbu awment tal-kera; u b'deċiżjoni tat-18 ta' Mejju 1949 il-Board, in bażi għad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza nru. XVI ta' l-1944, u wara li rritjena li l-fond huwa "dar" fis-sens tal-liġi, laqa' t-talba, u awmenta l-kera għal £35 fis-sena, bil-kondizzjonijiet l-oħra hemm imsemmija;

Ikkunsidrat;

Illi bis-sentenza tal-Board tat-23 ta' Frar 1948, konfermata minn din il-Qorti fit-28 ta' Gunju 1948, ma gie bl-ebda mod stabbilit li d-destinazzjoni prinċipali tal-fond kienet għal l-eżerċizzju tal-kummerċ, imma biss li l-fond kien gie mikri lill-intimat mhux għall-abitazzjoni biss, iżda wkoll għall-

kummeré, bla ma gie b'dawk id-deċiżjonijiet kunsidrat il-fattur determinanti tad-destinazzjoni prinċipali; u meta bis-sentenza posterjuri tat-18 ta' Mejju 1949 il-Board irritjena li l-fond kien "dar" fis-sens tal-ligi, u laqa' t-talba għall-awment tal-kera, huwa evidentement u impliċitament stabbilixxa li d-destinazzjoni prinċipali tal-fond kienet dik ta' l-abitazzjoni. Din l-aħħar sentenza tagħmel stat bejn il-partijiet, li għalhekk għandhom joqgħodu għaliha; u l-kliem użati mirrikorrenti stess fid-domanda tagħhom għall-awment tal-kera (dok. A eżibit bin-nota tat-23 ta' Ottubru 1953), oġġoè il-kliem li l-fond jintuza prinċipalment għall-manifattura tal-"jomos" ma jinficjawx din il-konklużjoni, għax il-forza tal-gudikat ta' l-1949 fuq imsemmi tissupera dawk il-kliem;

Ikkunsidrat;

Illi, ladarba bis-sentenza fuq imsemmija tat-18 ta' Mejju 1949, il-fond gie kwalifikat bhala "dar", jiġifieri destinat prinċipalment għall-abitazzjoni, ma jistax jiġi ritenut li gie mikri bhala "hanut"; u għalhekk mhux protett mid-dispożizzjoni ta' l-art. 13 ta' l-Ordinanza nru. XXI ta' l-1931 (Kap. 109);

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, fis-sens li tiddikjara li l-fond imsemmi firrikors ma gie mikri bhala "hanut", u mhux protett mill-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art. 13 ta' l-Ordinanza nru. XXI ta' l-1931 (Kap. 109), u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata, u tordna li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi jithallsu mill-appellat Navarro. U tordna li l-atti jiġu rimessi lill-Board li jirregola l-kera, biex jivverifika u jiddeċidi jekk l-"alternative accomodation" offerta mill-appellant hijiex "suitable" fis-sens tal-ligi, u fuq hekk jaqta' t-talba kontenuta firrikors.