20 ta' Jannar, 1956

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

Maġistrat Dr. Vincenzo Refalo et. *versus* Mary Bugeja Flery

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Fond Kummerċjali — Ħanut — Appell — Art. 2 tal-Kap. 109

Dar mikrija bl-iskop li tiġi mobilita u hekk sullokata ma taqgħax taħt id-definizzjoni ta' "ħanut" stabbilita mill-Liġi tal-Kera; għax ebda użu kummerċjali ma jkun qiegħed isir mill-fond. U dan avvolja dak l-użu jkun qiegħed isir bil-permess tas-sid; u anki jekk is-sid ikun ta dan il-kunsens bil-patt li jipparteċipa mill-profitti li jagħmel l-inkwilin minn dak l-użu.

Meta fuq appell minn kwistjoni ta' dritt tiġi konfermata d-deċiżjoni tal-Board tal-Kera, ma jkunx hemm lok li jiġu eżaminati kwistjonijiet ta' fatt riżoluti bis-sentenza appellata.

Il-Qorti; — Rat ir-rikors quddiem il-Board li Jirregola l-Kera tal-Maġistrat Dr. Vincenzo Refalo u oħrajn, li bih talbu li jerġu jieħdu taħt idejhom il-fond numru 93B. Scots Street, Valletta, għaliex għandhom bżonnu għall-abitazzjoni ta' Maria Elena Refalo, xebba, bint ir-rikorrent Maġistrat Dr. Vincenzo Refalo wieħed mill-komproprjetarji, li sejra tiżżewweġ u ma għandhiex fejn tmur toqgħod;

Rat ir-risposta tal-intimata, li biha sottomettiet li — (1) il-ġudizzju mhuwiex integru ....; (2) ir-rikors huwa

irritu ....; (3) li, subordinatament, il-fond huwa mikri għal skop kummerċjali, peress li ġiet mogħtija lill-inkwilini l-fakoltà li jispekulawh, billi jikruh mobilit, bil-kondizzjoni illi s-sidien jipparteċipaw mill-profitt li jmiss lill-inkwilini, meta jkun hemm, u jieħdu l-kera fi kwalunkwe każ; (4) li, mingħajr preġudizzju tal-eċċezzjonijiet preċedenti, ikun hemm "hardship" kbir għall-inkwilini ......;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fil-21 ta' Settembru, 1955, li biha ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti, u għall-fini tal-iżgumbrament ġie mogħti lill-intimata xahrejn żmien, dekorribbli mill-iskadenza tat-30 ta' Settembru, 1955; u ġie ordnat li l-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet; wara li kkunsidra;

Omissis;

Illi l-intimata rrilevat li, billi l-lokaturi qegħdin jipparteċipaw mill-profitti magħmula f'każ ta' sullokazzjoni, il-fond għandu jiġi kunsidrat li hu mikri għal skop kummerċjali;

Illi kontra dan l-argument tal-intimata bizzejjed wieħed jiċċita l-prinċipju stabbilit mill-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-kawża "Frank Cassar Torreggiani vs. Walter Zammit Tabona", deċiża fid-19 ta' Frar, 1951: "Min jikri djar biex jissublokahom mobiliti bħala fondi għall-abitazzjoni, avvolja jkun qiegħed jeżerċita n-negozju ta' kiri ta' djar ammobiliti, ma jistax jeċċepixxi li l-fond mikri għandu jkun "ħanut", għax ebda użu kummerċjali ma jkun qiegħed isir f'dak il-fond" (Kollez. Vol. XXXV-I-19-20);

Illi l-unika kwistjoni li dan il-Board baqgħalu jindaga huwa l-"hardship" rispettiv tal-partijiet;

Omissis;

Illi waqt li dan il-Board ma jistax ma japprezzax l-istat ekonomiku tal-intimata u magħha jissimpatizza, però huwa ovvju li dan il-"hardship" għandu jċedi di fronti għall-bżonn ta' Maria Elena Refalo li tieħu l-fond biex tkun tista' tiżżewweġ. Huwa risaput illi l-lum huwa wisq diffiċli għall-għarajjes isibu fejn jistabbilixxu d-dar konjugali tagħhom; u huwa wisq immorali li, jekk ikun hemm fond li skond il-liġi l-għarus jew l-għarusa jistgħu jirripren-

du, jiġi lilhom rifjutat, bil-konsegwenza li huma jibqgħu għarajjes indefinitament;

Omissis;

Rat ir-rikors tal-imsemmija Mary Bugeja Flery quddiem din il-Qorti, fejn talbet li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti quddiem il-Board ġiebet il-quddiem kontra d-domanda tal-appellati dawn l-eċċezzjonijiet:

Omissis;

(c) Li l-fond huwa mikri għal skop kummerċjali, billi ġiet mogħtija lill-inkwilini l-fakoltà li jissullokawħ, bil-li jikruħ ammobilit, bil-kondizzjoni li s-sidien jipparteċipaw mill-profitt li jmiss lill-inkwilini;

Omissis;

Bis-sentenza appellata ġie ritenut li ebda waħda mill-eċċezzjonijiet fuq indikati ma hija aċċettabbli; għal dawn ir-raġunijiet: .... (c) kwantu għat-tielet eċċezzjoni, illi l-fond, billi jiġi sullokat mobilit, b'daqshekk ma jistax jitqies li ġie mikri għal skop kummerċjali; (d) u kwantu għar-raba' eċċezzjoni ....;

Ikkunsidrat;

Illi l-Board wasal għall-konklużjoni li l-fond ġie mikri biss lill appellanti .... Anki r-raba' eċċezzjoni, dik relattiva għall-"hardship" relattiv tal-kontendenti, ma kienetx tinvolvi d-deċiżjoni ta' ebda punt ta' dritt, imma biss apprezzament ta' fatti. L-uniku punt ta' dritt riżolut mill-Board huwa dak relattiv għat-tielet eċċezzjoni, jiġifieri fuq il-pretiża natura kummerċjali tal-fond, billi. bil-kunsens tal-proprjetarji, kien qiegħed jiġi mikri mobilit. Fuq dina l-eċċezzjoni l-Board irritjena li dar mikrija bl-iskop li tiġi mobilita u hekk sullokata, ma taqgħax taħt id-definizzjoni ta' ħanut stabbilita mill-liġi (art. 2 tal-Ordinanza XXI tal-1931 Kap. 109); u dina l-interpretazzjoni hija korretta, u taqbel ma' dik mogħtija minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Frar 1951, in re "Cassar Torreggiani vs. Zammit Tabona" (Vol. XXXV-I-19), fejn ġie ritenut li min jikri

djar biex jissullokahom mobiliti bħala fondi għall-abitazzjoni, ma jistax jeċċepixxi li l-fond mikri għandu huwa "ħanut"; għax ebda użu kummerċjali ma jkun qiegħed isir minn dak il-fond;

Ikkunsidrat;

Illi, kif ġie ripetutament deċiż minn din il-Qorti, meta fuq appell minn punt ta' dritt tiġi konfermata d-deċiżjoni tal-Board, ma jkunx hemm lok li jiġu eżaminati kwistjonijiet ta' fatt riżoluti bl-istess sentenza (App. Ċiv. 30 ta' Novembru, 1953, in re "Gauci vs. Grech", u 9 ta' Frar, 1954 in re "Carabez vs. Abdilla"). Konsegwentement, billi, kif fuq rilevat, l-uniku punt ta' dritt riżolut mill-Board ġie riżolut tajjeb, din il-Qorti ma tistax tidħol biex tissindaka puntijiet oħra li jammontaw għal kwistjonijiet ta' fatt riżoluti bl-istess sentenza. U huwa f'dan is-sens, kif jidher mir-risposta tagħhom (fol. 24), li l-appellati ssollevaw l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità kontra l-preżenti appell. Huwa veru li f'din l-istanza ġiet mismugħa bħal xhud oħt l-appellanti, u li d-depożizzjoni tagħha setgħet tinfluwixxi fuq l-eżitu tal-kawża quddiem il-Board. Iżda, kif jidher mid-digriet ta' din il-Qorti tat-2 ta' Diċembru, 1955 (fol. 27), l-awdizzjoni ta' dik ix-xhud f'din l-istanza ġiet permessa "mingħajr preġudizzju tal-eċċezzjoni tal-inappellabbilità"; u seta' biss ikollha effikaċja quddiem din il-Qorti fil-każ li ma tkunx qablet fuq il-punt ta' dritt kif riżolut mill-Board;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost b'dik is-sentenza għandu jibda jgħaddi mil-lum. L-ispejjeż jitħallsu mill-appellanti.