25 ta' Mejju, 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.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Baruni Lino Testaferrata Bonici pr. et ne. *versus* Emily Moakes

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Sullokazzjoni — Ħanut — Appell — Kwistjoni ta' dritt — Art. 10 tal-Kap. 109, u art. 2 tal-Ordinanza XXVIII tal-1947

Sentenza tal-Board tal-Kera li fiha interpretazzjoni tal-aspett ġuridiku tal-fatti tal-kawża hija appellabbli.

Id-dispożizzjoni tal-liġi li tippermetti lill-inkwilin jissulloka parti mil-fond mikri għandu mingħajr permess tas-sid sakemm huwa jew xi ħadd mil-familja tiegħu jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond, mingħajr ma jinkorri fis-sanzjonijiet tal-liġi, hija applikabbli anki meta l-fond huwa ħanut, purkè il-parti sullokata ma tiġix użata bħala ħanut; għax il-liġi titkellem fuq "fond", jew "bini", mingħajr ma tagħmel ebda distinzjoni bejn post għall-abitazzjoni u ħanut.

Għaldaqstant, sakemm il-parti sullokata ma tiġix użata bħala ħanut, imma bħala post tal-abitazzjoni, il-kerrej, li jibqa' fil-parti rimanenti tal-fond, ma jiddekadix mill-lokazzjoni, avvolja l-fond mikri għandu huwa ħanut.

Il-klawsola f'kuntratt ta' kiri li tivvjeta lill-inkwilin li jissulloka l-fond mingħajr il-kunsens tas-sid ġiet kemm il-darba ritenuta li tfisser li, jekk il-kerrej jissulloka, is-sid ma jistax jazzjonaħ għall-iżgumbrament jekk ma jurix li s-sullokatarju ma hux solventi daqs il-kerrej.

Il-Qorti; Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-ħanut numri 6, 7 u 7a Triq San Kalċedonju, il-Furjana, mikri lill-intimata; u dana peress li dina ssullokat parti mil-fond mingħajr kunsens tagħhom;

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera ta' l-14 ta' Jannar, 1956, li biha ġiet milqugħa t-talba, bl-ispejjeż, u ġew mogħtija erbgħejn ġurnata żmien lill-intimata biex tiżgombra; billi l-Board ikkunsidra;

Illi bejn il-partijiet mhux kontestat li l-fond jinsab mikri għall-kummerċ; u dan, del resto, jirriżulta mill-atti publikati minn Nutar Edoardo Calleja Schembri ta' l-25 ta' Mejju 1926 u tal-5 ta' Jannar 1937;

Illi l-intimata l-anqas ma tiċħad li parti minn dana l-fond ġiet minnha sullokata lil ċerta familja Cutajar; għaliex dana xehditu hija stess. Biss, bħala ġustifikazzjoni qalet li, peress li f'okkażjoni preċedenti, meta kienet sejra tissulloka dina l-istess parti lil ċerta Whelpade u marret għand ir-rikorrenti biex tinfurmah, dana kien qalilhom li huwa ma keħlux x'jaqsam u setgħu jirranġaw bejniethom, b'daqshekk dehrilha li setgħet tikri lil dina l-familja Cutajar mingħajr il-kunsens tas-sid;

Illi, qabel xejn, għandu jiġi rilevat li l-fakoltà konċessa lill-inkwilin ta' fond adibit għall-abitazzjoni li jissulloka parti mil-fond lilu mikri mingħajr ma jinkorri fil-komminazzjonijiet ta' l-art. 10 ta' l-Ord. XXI ta' l-1931 ma tinsabx estiza għas-sullokazzjonijiet ta' parti minn fondi mikrija għal skop kummerċjali, jekk, naturalment, dana l-kunsens ma jirriżultax li jkun ġie mogħti mis-sid. Dana jidher car mill-art. 2 (ii) ta' l-Ordinanza XVIII ta' l-1947, fejn jingħad espressament li "kull sullokazzjoni ta' sehem biss mil-fond, magħmula fit-13 ta' Lulju 1945 jew wara dak il-jum, għall-użu tas-sehem sullokat xort'oħra milli bħala ħanut, meta l-kerrej jew xi ħadd ieħor mil-familja tiegħu jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni";

Illi fil-każ in eżami s-sullokazzjoni saret wara t-13 ta' Lulju, 1945, u għalhekk l-anqas ma tinsab protetta mill-para (ii) ta' l-imsemmi artikolu 2 ta' l-Ordinanza XXVIII ta' l-1947;

Illi, għaldaqstant, is-sullokazzjoni magħmula mill-intimata tinsab regolata mill-art. 10 tal-Ord. XXI tal-1931, u.

sakemm ma hemmx konflitt mal-liġi, mid-dispożizzjonijiet tal-kuntratti tal-lokazzjoni eżibiti mir-rikorrent;

Illi waħda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt publikat minn Nutar Edoardo Calleja Schembri tal-5 ta' Jannar, 1937, li biħ l-intimata u żewġha kienu ħadu l-fond b'ċessjoni mingħand Carmela armla ta' Giuseppe Attard, inkwilin preċedenti, u fejn hija u żewġha ġew rikonoxxuti espressament u direttament bħala inkwilini tal-fond mir-rikorrent, hija preċiżament dik li, biex il-fond jiġi sullokat, jeħtieġ qabel xejn il-kunsens bil-miktub tal-imsemmi lokatur;

Illi l-pretensjoni tal-intimata, li hija deħrilha li setgħet tissulloka parti mill-fond peress li f'okkażjoni preċedenti r-rikorrent kien qalilha li l-ħaġa ma kienetx tirrigwardaħ, u li hija u Whelpdale setgħu jirranġaw bejniethom, ma tiswielhiex bħala ġustifikazzjoni. Infatti, anki li kieku l-kliem tar-rikorrent seta' jiġi bi sforz tal-immaġinazzjoni interpretat fis-sens li għalieħ kien indifferenti jekk l-intimata tikrix jew le parti mill-fond lill-persuna li ħadet magħha, u ċjoè lix-xhud Whelpdale, sullokazzjoni li fil-fatt għal xi raġuni li ma tirriżultax ma saretx, dina l-interpretazzjoni ma tista' qatt tiġi estiża għal kull sullokazzjoni li l-intimata tkun trid tagħmel favur persuni oħra; u dana għaliex interpretazzjoni simili timplika rinunzja għall-kondizzjoni kontrattwali fuq imsemmija — rinunzja li, la mil-kliem użati mir-rikorrent f'dik l-okkażjoni, u lanqas miċ-ċirkustanzi konkomitanti, ma tista' tiġi deżunta;

Illi, meta hu hekk, ma hemmx lok li tiġi diskussa l-kwistjoni jekk l-intimata, bis-sullokazzjoni li għamlet, ġietx tbiddel jew le d-destinazzjoni tal-fond;

Rat ir-rikors tal-intimata, li biħ din appellat mis-sentenza fuq imsemmija, u talbet li tiġi revokata, u li t-talba tar-rikorrent tiġi miċħuda; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Dwar il-preġudizzjali;

Din ma hix sostnuta, għaliex fis-sentenza hemm interpretazzjoni tal-aspett ġuridiku tal-fatti, u l-appell hu appuntu dwar dan l-aspett ġuridiku;

Mill-provi jirriżulta li l-appellanti ssullokat parti milfond lil ċerta familja Cutajar għall-ħabta tal-aħħar tas-sena 1953;

Issa, skond l-emenda magħmula fl-art. 10 tal-Kap. 109, Ediz. Riv., bit-tieni artikolu tal-Ord. XXVIII tal-1947, "kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond, magħmula fit-13 ta' Lulju 1945 jew wara dak il-jum, għall-użu biss tas-sehem sullokat xort'oħra milli bħala ħanut, meta l-kerrej jew xi ħaddieħor mill-familja tiegħu jibqa' jgħammar filfdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu";

Skond l-art. 2 tal-Kap. 109, "fond" ifisser "bini". Ma kien hemm ebda distinzjoni bejn post għall-abitazzjoni jew ħanut fl-interpretazzjoni leġislattiva ta' din il-kelma "fond";

Issa, f'dan il-każ, "ex concessis", is-sullokazzjoni kienet tirrigwarda parti biss mill-fond (liema fond f'dan il-każ hu ħanut). Is-sullokazzjoni saret wara d-data operattiva, għaliex saret fl-1953. Dippjù, il-familja Cutajar ma daħletx fil-parti sullokata biex tużaha bħala ħanut, imma biex toqgħod fiha; għalhekk hemm l-użu ta' dik il-parti kif trid il-liġi, ċjoè għall-użu "xort'oħra" milli bħala ħanut. Finalment, il-kerrej baqa' fil-fond, ċjoè fil-parti rimanenti tiegħu;

Il-limitazzjoni tal-liġi, ċjoè l-esklużjoni mill-benefiċċju tal-emenda tal-1947, meta l-użu jkun dak bħala ħanut, ma tirriferixxix għall-post kunsidrat kollu kemm hu, li parti minnu tiġi sullokata, imma tirriferixxi għall-parti sullokata biss. Infatti, il-liġi, fid-dispożizzjoni "in commento", meta tirriferixxi għall-post kollu kemm hu, tuża l-kelma "fond" li, kif ingħad, skond l-interpretazzjoni tagħha fil-liġi stess, tfisser ġenerikament "bini" (kif fit-test Ingliż il-kelma "premises" tfisser "any urban immovable property"). Mela għalhekk, xejn ma jimporta li l-fond ikun "ħanut". Però jeħtieġ li l-parti sullokata ma tkunx użata bħala "ħanut": u dan hu naturali, għax il-liġi riedet tissokkorri lil min ma għandux fejn joqgħod, u kwindi, mentri minn naħa waħda

kien għaliha indifferenti jekk min ma għandux fejn joqgħod isib jakkomoda ruħu f'parti mid-dar jew f'parti minn stabbiliment kummerċjali, minn naħa l-oħra ma riedetx tissanzjona s-sullokazzjoni, bla permess tas-sid, ta' parti minn fond għall-użu ta' dik il-parti bħala "ħanut"; għax il-"housing shortage" tirrifletti l-abitazzjoni, mhux il-ħwienet;

Għandu jiżdied li l-istanza tar-rikorrenti ma hijiex assistita mill-klawsola li hemm fil-kuntratt fil-fol.13 tergo u fol. 14; u dan għal dawn ir-raġunijiet:—

(a) Dik il-klawsola ma tikkontjenix projbizzjoni assoluta, imma tagħmel tiddependi s-sullokazzjoni fuq il-kunsens tas-sid. Issa, ġie kemm il-darba ritenut li, fil-każ ta' klawsola simili, jekk il-kerrej jissulloka, is-sid ma jistgħax jazzjonah għall-iżgumbrament jekk ma jurix li s-sullokatarju ma hux solventi daqs il-kerrej (dak li tiegħu ma giet magħmula ebda prova f'din il-kawża). Ara Kollez. Vol. V, paġ. 103; Vol. XI, paġ. 342; Vol. XIV paġ.292; u Vol. XXV-I-193;

(b) Dik il-klawsola, rettament interpretata anki fil-kontest tal-kuntratt kollu, turi li dak li l-partijiet kienu qegħedin jikkontemplaw kienet is-sullokazzjoni "in toto" tal-post, b'mod li, minflok il-kerrej oriġinarju, jibda' jeżerċixxi n negozju bniedem ieħor. Allura, peress li l-operazzjoni kienet finanzjata mill-Perit Lewis Farrugia, li bħala direttur ta' Simonds-Farsons-Cisk għandu nteress li fil-post ikun hemm ġerent li jinnegozja ma' dik il-kumpannija, ġie mogħti d-dritt tal-"first refusal" lill-Perit Farrugia, sabiex dan ikun jista' jdaħħal bniedem ben vist lilu kwantu għannegozju. F'dan il-każ ma ġara xejn minn dan kollu, għax ġiet sullokata "parti" biss mill-fond, u għall-abitazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità, tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba. Bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent.