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., K.M., L.L.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Frances Sammut ne. *versus* Bice Vassallo

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

Sentenza tal-Board tal-Kera li tirritjeni li fond huwa fl-istess ħin ħanut u dar tal-abitazzjoni, u għalhekk jipparteċipa minn natura tat-tnejn, hija appellabbli; għax tirrizolvi l-kwistjoni jekk fond jistgħax fl-istess ħin jitqies bħala fond kummerċjali u bħala dar tal-abitazzjoni — li hija kwistjoni ta' dritt.

Għall-finijiet tad-dispożizzjonijiet kontenuti fil-Kap. 109, id-destinazzjoni tal-fond għandha tkun waħda, li għandha tiġi deżunta mid-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għalfejn il-post ikun ġie mikri. Jekk in bażi għar-riżultanzi proċesswali jidher li d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tal-fond hija dik tal-abitazzjoni, allura dan għandu jitqies bħala dar tal-abitazzjoni; u għalhekk l-inkwilin ma jiddekadix mill-lokazzjoni billi, fil-waqt li jkun baqa' jabita fil-fond, huwa jkun issulloka parti mill-istess fond lil ħadd ieħor.

Il-Qorti; Rat ir-rikors ta' Frances Sammut nomine quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, fejn talbet sabiex tieħu taħt idejha d-dar li tinsab tas-Sliema, Prince of Wales Road numru 309, mikrija lill-intimata Bice Vassallo, u dana peress li tridha għaliha, u offriet bħala "alternative accomodation" il-fond numru 304 Prince of Wales Road, Sliema;

Rat il-verbal tat-28 ta' Settembru 1955, li biħ ir-rikorrenti talbet li żżid bħala kawżali, fl-eventwalità li l-fond jiġi kunsidrat bħala ħanut, dik li l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-post, peress li l-intimata kriet parti minnu lil ħadd ieħor;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fis-17 ta' Marzu 1956, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; wara li kkunsidra;

Omissis;

Illi, fil-meritu, ir-rikorrenti ssottomettiet li, jew il-fond għandu jitqies bħala destinat esklużivament għall-abitazzjoni, jew bħala li għandu destinazzjoni dupliċi, tant, ċjoè, għall-abitazzjoni kemm bħala ħanut. Fl-ewwel każ, iddritt tagħha għandu jipprevali, peress li jkollha "hardship" akbar, fil-każ li tiġi miċħuda t-talba, milli jkollha l-intimata jekk tiġi milqugħa. Fit-tieni ipotesi għandu jiġi ritenut li, peress li l-intimata kriet parti mill-fond ta' natura kummerċjali, hija ddekadiet mid-dritt tal-inkwilinat;

Illi mill-provi ġie stabbilit soddisfaċentement mhux biss illi l-intimata kienet otteniet il-permess tas-sid biex tagħmel armatura, jew "show-cases" fil-fond in kwistjoni, imma li minn dejjem hija kienet taħdem il-kpiepel fl-istess post, fl-istess ħin li kienet tirrisjedi fih. Huwa veru li l-intimata għandha ħanut fl-istess trieq, fejn isir il-bejgħ tal-kpiepel li jkunu ġew manifatturati d-dar u fejn, meta jkun hemm bżonn, tagħmel xi aġġustamenti fl-istess kpiepel; però l-ispazju fil-ħanut fejn isiru dawn l-aġġustamenti ma jistgħax, minħabba r-ristrettezza tiegħu, jiġi adibit għall-manifattura tal-kpiepel u bħala depożitu tal-materjal, forom, u oġġetti oħra neċessarji għall-industrija eżerċitata mill-intimata;

Illi, stabbilit għalhekk li l-fond għandu dupliċi destinazzjoni, bħala abitazzjoni kif ukoll bħala ambjent għall-manifattura ta' kpiepel u depożitu ta' merkanzija, u peress li mill-provi ġie assodat li għal ċertu perijodu l-intimata kienet tissulloka parti mil-fond "furnished", għandu jiġi eżaminat jekk hija ddekadietx mid-dritt tal-inkwilinat minħabba dawk is-sullokazzjonijiet;

Illi x-xhud Olga Xuereb, proprjetarja preċedenti tal-fond, fix-xhieda tagħha qalet........;

Illi mill-premess huwa evidenti li, anki jekk stess l-intimata, li għandha l-abitazzjoni tal-fond, issullokat parti mill-fond użat għall-abitazzjoni lill-Ingliżi bil-mobbli, u,

peress li, kif irritjena iżjed il-fuq, il-fond huwa anki ta' natura kummerċjali, mħabba dawn iċ-ċirkustanzi wieħed seta' jasal għall-konklużjoni li kien hemm tibdil ta' destinazzjoni, dan it-tibdil kien ġie sanat mill-proprjetarja preċedenti u anki mir-rikorrenti, bil-fatt li hija kienet taf b'dan u approfittat ruħha billi awmentat il-kera sabiex tippartecipa mill-profitti li kienet qegħedha tagħmel l-intimata b'dik is-sullokazzjoni parzjali; liema awment sar mingħajr approvazzjoni tal-Board. Il-Qorti tal-Appell tal-Maesta' Tagħha r-Reġina, in re "Angelo Camilleri vs. Maria Assunta Agius", fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Ġunju 1949, osservat li "l-aġir univoku tas-sid, wara li jkun sar jaf li kien hemm kambjament, ma jistax ma jimpurtax dak il-kunsens li jekwivali għal kunsens espress". Fil-każ in eżami, l-univoċità tal-imġieba tas-sid Olga Xuereb ma setgħetx ma timpurtax approvazzjoni pjena ta' dak li għamlet l-intimata meta ssullokat parti mil-fond;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti, ta' Edward Sammut li assuma l-atti wara li rritorna f'Malta, li talab li l-imsemmija sentenza tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata;

Omissis;

Ikkunsidrat, fuq l-eċċezzjoni tal-inappellabbilita';

Illi bis-sentenza appellata ġie *ritenut li l-fond in kwistjoni* għandu dupliċi destinazzjoni, jiġifieri dik ta' abitazzjoni u dik ta' ambjent għall-manifattura ta' kpiepel u depożitu ta' merkanzija, u għaddiet għall-eżami jekk l-intimata ddekadietx mid-dritt tal-inkwilinat mħabba s-sullokazzjoni ta' parti mill-fond minnha magħmula;

Illi bl-attribuzzjoni tad-dupliċi destinazzjoni fuq imsemmija ġie dikjarat li l-fond huwa fl-istess ħin ħanut u dar tal-abitazzjoni, u għalhekk jippartecipa minn natura tat-tnejn; u l-kwistjoni jekk fond jistax fl-istess ħin jitqies bħala dar tal-abitazzjoni huwa punt ta' dritt riżolut b'dik is-sentenza, li għalhekk hija appellabbli (art. 25 Kap. 109). *Konsegwentement l-eċċezjoni tal- inappellabbilita'* għandha tiġi *respinta, kif fil-fatt* qegħedha tiġi respinta; bl-ispejjeż kontra l-appellata Bice Vassallo;

Ikkunsidrat, fil-meritu;

Illi għall-finijiet tad-dispożizzjonijiet kontenuti fl-Ordinanza numru XXI tal-1931 (Kap. 109), id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni għandha tkun waħda, u għandha tiġi deżunta mid-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għalfejn il-post ikun ġie mikri (Vol. XXXII-I-238; Vol. XXXV-I-104). Fil-każ in eżami rriżulta mill-provi li l-fond in kwistjoni ġie mikri lill-appellata fl-1940 għall-abitazzjoni. Dak iż-żmien l-appellata kellha ħanut għall-manifattura u bejgħ tal-kpiepel f'Archbishop Street, Valletta; iżda meta fis-sena 1942 dak il-ħanut sofra ħsara mil-gwerra, hija bdiet taħdem u tagħmel dak ix-xogħol fid-dar tal-abitazzjoni tagħha, u dan bil-kunsens tas-sid, li tatha anki permess li tagħmel vetrina fuq il-parapett biex tesponi l-kpiepel minnha manifatturati. Għal ċertu perijodu ta' żmien l-appellata, billi kienet marida bi "breakdown, u għalhekk ma setgħetċ tkompli taħdem bħal qabel, kriet biċċa mid-dar tagħha "furnished" lill-ingliżi; u malli saret taf b'dan, Olga Xuereb, il-proprjetarja preċedenti, irreklamat u ottieniet żieda fil-kera. Flimkien mal-appellata jabitaw żewġ neputijiet tagħha, li ilhom magħha żbatax il-sena, jiġifieri minn meta mietet ommhom. Id-dar tal-abitazzjoni tagħhom tikkonsisti f'żewġ kmamar u kċina fil-pjan terran u kamra fil-ġnien; fil-pjan ta' fuq hemm żewġ kmamar oħra u kamra tal-banju. Iż-żewġ kmamar tal-pjanterran huma adibiti, waħda bħala kamra tal-pranzu, u l-oħra bħala kamra ta' rqad tal-appellata, mentri waħda mill-kmamar ta' fuq isservi bħala kamra ta' rqad għan-neputijiet l-oħra; dik ma' ġemb il-kamra tal-banju isservi għax-xogħol tal-manifattura tal-kpiepel. Fil-kamra tal-ġnien l-appellata tpoġġi l-imbarazz;

Ikkunsidrat;

Illi in bażi għar-riżultanzi fuq elenkati huwa evidenti li d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tal-fond mikri lill-appellata hija dik tal-abitazzjoni; u dan anki in vista tal-fatt li ma' ġemb dik l-abitazzjoni l-appellata għandha ħanut żgħir fejn tesponi u tbiegħ il-kpiepel, mentri hija qatt ma għamlet il-vetrina li ssemmiet iżjed il-fuq, u li l-

proprjetarja preċedenti kienet tatha l-permess biex tqiegħed fuq il-parapett tad-dar tagħha tal-abitazzjoni. Bil-fatt li l-appellata għal xi żmien issullokat parti mil-fond hija ma għamlet xejn biex tiddekadi mid-dritt tagħha tal-inkwilinat, billi l-liġi tal-kera tagħti lill-inkwilin id-dritt li jissulloka parti mil-fond li jkun għandu b'kera għal skop ta' abitazzjoni, basta huwa jibqa' jabita fil-fond (Vol. XXXIII-I-512). U dan apparti r-ratifika tas-sid, li mħabba f'hekk għolliet il-kera;

Ikkunsidrat;

Illi l-post offert mill-appellant bħala "alternative accomodation", imħabba ċ-ċokon tiegħu, ma jistax jiġi ritennut "suitable"; iżjed u iżjed meta jiġi kunsidrat li l-appellata, bil-kunsens tas-sid preċedenti, tuża parti mill-fond għall-eżerċizzju tal-mestjer tagħha. U meħuda in konsiderazzjoni din iċ-ċirkustanza u ċ-ċirkustanzi l-oħra kollha tal-każ, din il-Qorti hija tal-fehma li l-"hardship" tal-appellata ikun akbar kieku kellha tiġi milqugħa t-talba, minn dak tal-appellant jekk l-*istess talba tiġi respinta;*

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant Edward Sammut.