16 ta' Ġunju, 1952.

Imħallfin:

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.

Michele Galea *versus* Emmanuele Bianco et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Liċenza.

Bil-fatt li fid-dar mikrija għall-abitazzjoni jsir xi xogħol tal-ħjata għall-barranin, ma hemmx kambjament fid-destinazzjoni tal-fond, għax dan jibqa' dejjem fond adibit għall-abitazzjoni; u għalhekk l-inkwilin ma jinkorrix fis-sanzjonijiet tal-liġi tal-kera.

U bis-sempliċi fatt li l-inkwilin joħtjeni minn għand il-Pulizija liċenza biex dak ix-xogħol isir f'dik id-dar, lanqas ma jkun hemm kambjament tad-destinazzjoni tal-fond, jekk, bħala effett ta' l-otteniment ta' dik il-liċenza, ma jkunx hemm fatti ġodda u kollox jibqa' miexi kif kien qabel, qisu dak il-permess ma ġie qatt ottenut.

L-iskop tal-liġi m'huwiex dak li jarrantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkustanza, anki l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jipprita l-inkwilin mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' Michele Galea quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab biex jieħu taħt idejh il-fond Nru. 747 High Street, Hamrun, mikri lill-intimati esklużivament għal skop ta' abitazzjoni, għax dawn, mingħajr permess tiegħu, biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi l-lum qiegħed jiġi wżat għal skop kummerċjali;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fit-18 ta' Frar 1952, li biha ġiet miċħuda t-talba in kwantu diretta kontra Giuseppe u Annunziato Bianco, u ġiet milqugħa in kwanto diretta kontra l-intimat Emmanuele Bianco, u għall-fini ta' l-iżgumbrament ġie lilu mogħti xahrejn żmien; u ordna li l-ispejjeż jitħallsu mill-intimat Emmanuele Bianco; wara li kkunsidrat;

Illi d-dar kienet oriġinarjament mikrija lill-ġenituri ta' l-intimati, u wara l-mewt tagħhom baqgħu joqgħodu fid-dar l-intimat Emmanuele Bianco u żewġ ħutu xebbiet, Angiolina u Carmela. L-inkwilin hu fil-fatt Emmanuele Bianco, u for-

si fiutu x-xebb et ii baqghu mieghu; imma l-intimati Giuseppe u Annunziato mhumiex inkwilini;

Illi minn żmien Angiolina Bianco kienet taghmel xi xoghol ta' hajjata ghall-barranin, u naturalment il-hjata kienet issir fid-dar. B'dana l-intimati inkwilini ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond, u lanqas inkorrew fis-sanzjonijiet tal-liġi; ghax id-dar baqghet dar ta' l-abitazzjoni;

Illi l-lum il-kwistjoni hadet aspett iehor, ghax Angiolina Bianco ftit ilu marret talbet lir-rikorrent biex *jaghtiha permess* biex ġġib liċenza tal-Pulizija biex tbit ghall-publiku. Mill-ewwel ghandu jiġi innutat li Angiolina Bianco dehrilha li kellha bżonn il-permess tas-sid. Ir-rikorrent ma tahiex dak il-kunsens, u rriżerva li jgharrafha iżjed 'il quddiem, jekk ikun il-każ. Meta ghaddew xi tliet xhur minghajr ma rċeviet ebda risposta minn ghand ir-rikorrent, Angiolina Bianco marret ghand il-Pulizija u otteniet il-liċenza biex tbit ghall-publiku fid-dar. Dawn huma l-fatti;

Illi ma hemmx lok li tiġi eżaminata l-kwistjoni jekk il-fond ghandux jiġi kunsidrat prinċipalment hanut, ghax il-kwistjoni hija biss jekk l-intimati ghamlux jew le mill-fond użu divers minn dak li ghalih kien ġie lilhom mikri; u f'dan *ir-rigward* ghandu wiehed jinnota li l-użu integrali, anki ta' parti minima, minn fond, jirrendi l-inkwilin passibili ghall-kommінazzjonijiet kontemplati f'section 10 tal-Kap. 109, Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-prinċipju hu paċifiku, u ġie dejjem u kostantement applikat mhux biss *mill-Board*, imma anki *mil-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà* Taghha r-Reġina kull meta kien hemm appell minn deċiżjonijiet tal-Board;

Illi, bhal ma ntqal iżjed 'il fuq, Angiolina Bianco li ghalliha *jirrispondi* l-intimat Emmanuele Bianco, marret talbet il-permess tas-sid, u dan ma tax dan il-permess u rriżerva li javżaha jekk ikun il-każ. Meta ghadda ċertu żmien minghajr ma rċeviet ebda risposta, Angiolina Bianco marret ghand il-Pulizija u otteniet din il-liċenza. F'din l-okkażjoni ġiet *informata (u mhux assigurata*, fis-sens li jippretendu l-intimati) li l-permess tas-sid ma kienx hemm bżonnu. Il-Pulizija kienu perfettament in regola, ghax il-liċenza tinhareġ indipendentement mill-kunsens tas-sid; imma b'daqshekk l-inti-

mati ma eżimewx ruħhom mill-konsegwenzi ta' l-aġir tagħhom, jekk dan kien iġib miegħu xi dekadenza jew xi preġudizzju lilhom innfishom li toħroġ mil-liġi ċivili, tant ordinarja, kemm iżjed speċjali bħal ma hi dik li tirregola l-kiri ta' fondi urbani. Lanqas jista' wieħed jitkellem wisq fuq il-"good faith", meta "ex admissis" Angiolina Bianco l-ewwel marret talbet il-permess tar-rikorrent, u mbagħad, mingħajr dak il-kunsens, marret otteniet il-liċenza minn għand il-Pulizija;

Illi l-pretensjoni ta' l-intimati, li lilhom għandu jiġi mogħti l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, mhix sostenibili; għax l-azzjoni proposta hija bażata fuq il-liġi tal-kera, u preċiżament fuq *section* 10 tal-Kap. 109 *Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet* ta' Malta, u dan l-artikolu huwa tassativ u ma jammettix interpretazzjoni; għax igħid :— "The Board shall grant the permission referred to in the last preceding section in the following cases", u fost dawn il-każi hemm dak ta' meta l-kerrej ma jkunx adempixxa l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli kien ġie lilu mikri;

Illi lanqas hija sostenibili l-pretensjoni ta' l-intimati li, biex sid jirriprendi pussess tal-fond fuq il-motiv ta' użu divers, hemm bżonn li jkun hemm il-preġudizzju għad-dannu tiegħu. Id-dottrina u l-awturi, kif ukoll il-ġurisprudenza, huma konkordi li meta kerrej ibiddel id-destinazzjoni tal-fond, jew jagħmel minnu użu divers minn dak li għalih kien ġie lilu mikri, it-tribunal ma għandux joqgħod jara jekk il-proprjetarju hux preġudikat jew le; għax il-kwistjoni hija kollha hemmx vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Imbagħad, kieku kellna neżaminaw il-każ preżenti, ma jistax ma jidherx ċar il-preġudizzju tas-sid kieku kellha sseħħ il-liċenza tal-Pulizija; għax id-dar *issir fejn wieħed jew waħda qiegħda teżerċita* l-industrija tagħha, u bħala tali ssir fond protett taħt il-provvediment ta' *section* 13 ta' l-istess Kap. 109, u s-sid qatt u għal ebda raġuni ma jkun jista' jirriprendi l-pussess tiegħu, lanqas kieku kellu jiġi bżonnu għalih innifsu;

Illi fl-aħħarnett mhumiex applikabili la l-art. 1111 u lanqas l-art 1659 tal-Kodiċi Ċivili, għax dawk jiffurmaw parti mil-liġi ordinarja, mentri l-każ tal-lum huwa regolabili minn liġi speċjali, li preċiżament għax hija liġi speċjali tipprева-

lixxi fuq l-Liġi ordinarja. Il-Liġi speċjal hija l-Kap. 109 Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta, u din ma tikkontemplax, anzi teskludi kategorikament, il-purgazzjoni tal-mora;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Emmanuele Bianco quddiem din il-Qorti, fejn talab li l-imsemmija sentenza tiġi revokata, billi tiġi respinta d-domanda tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi d-dar in kwistjoni kienet ilha minn żmien twil mikrija għand il-ġenituri ta' l-appellant, u wara l-mewt tagħhom baqgħu joqgħodu fiha l-appellant Emmanuele Bianco, li huwa l-inkwilin rikonoxxut mis-sid, u ħutu Angiolina u Carmela. Minn xi għaxar snin 'l hawn l-imsemmija Angiolina tagħmel xi xogħol ta' ħajjata d-dar, u minn sena 'l hawn, minħabba rapport li kien sar kontra tagħha minn wieħed mill-ġirien, fis-sens li kienet teżerċita l-arti ta' ħajjata mingħajr liċenza tal-Pulizija, hija applikat u otteniet din il-liċenza. Qabel ma għamlet l-applikazzjoni hija talbet il-kunsens tas-sid, iżda dan ma taha ebda risposta, u rriżerva li jagħtihielha iżjed 'il quddiem. Meta għaddew tliet xhur mingħajr ma ġiet mogħtija lilha dik ir-risposta, hija marret għand il-Pulizija u ġiet lilha mogħtija l-liċenza fuq imsemmija. Irriżulta wkoll li l-appellat Galea kien ilu żmien jaf li Angiolina Bianco kienet tħit għan-nies fid-dar fejn kienet toqgħod. Ebda parti minn dik id-dar ma kienet riżervata għal dik l-arti tagħha. Hija kienet u għadha taħdem fil-kamra tagħha fejn għandha l-abitazzjoni tagħha, u f'dik il-kamra għandha biss makna tal-ħjata. Ma għandhiex tabella u lanqas ebda sinjal ieħor biex turi lill-pubbliku li qiegħda taħdem ta' ħajjata fid-dar; u għalkemm ħadet dak il-permess, evidentement biex ma tkomplix tesponi ruħha għall-vendetta tal-ġirien bħala konsegwenza tal-kawża "Bianco vs. Galea" maqtugħa minn din il-Qorti fit-22 ta' Mejju 1950, hija ma għamlet ebda innovazzjoni, u baqgħet bħal ma kienet qabel taħdem ta' ħajjata, kif l-istess sid kien ilu żmien jaf li kienet qiegħda tagħmel mingħajr qatt ma ħoloq biex jimpediha;

Ikkunsidrat:

Illi s-semplici fatt li l-appellanti otteniet il-permess fuq

imsemmi mhux biżżejjed biex jinduċi l-pretiż kambjament ta' destinazzjoni. Jekk bħala effett ta' l-otteniment ta' dak il-permess ma kienx hemm fatti ġodda, u jekk kollox baqa' miexi kif kien qabel, qisu dak il-permess ma ġie qatt ottenut (App. 15 ta' Diċembru 1947 in re "Mifsud vs. Azzopardi", Kollez. Vol. XXXIII, parti I, paġ. 218). U l-iskop tal-liġi mhux dak li javvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkustanza, anki l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jippriva l-inkwilin mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (App. 30 ta' Ġunju 1947 "Briffa vs. Duca", Kollez. Vol. XXXIII, parti I, paġ. 181);

Ikkunsidrat;

Illi għar-raġunijiet fuq miġjuba din il-Qorti mhix soddisfatta li kien hemm il-kambjament ta' destinazzjoni kif ġie miżmum fis-sentenza appellata; iżda ċ-ċirkustanzi tal-każ jissuġġerixxu temperament fil-kap ta' l-ispejjeż fis-sens infraskritt;

Għaldaqstant;

Tilqa' l-appell u tirrevoka, fil-konfront ta' l-appellant Emmanuele Bianco, l-imsemmija sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fit-18 ta' Frar 1952; u tordna li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi fil-konfront ta' l-imsemmi Bianco u ta' l-appellat Galea ma jiġux taxxati, iżda d-dritt tar-Reġistru jitħallas mill-istess Galea.