7 ta' Diċembru, 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., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Pietro Galea *versus* Filippo Farrugia

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Ħanut

Meta f'post mikri għall-abitazzjoni biss tiġi użata, mingħajr permess tas-sid, parti minnu bħala ħanut għall-bejgħ tal-ħaxix, hemm kambjament ta' destinazzjoni tal-fond li jintitola l-lokatur jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-fond.

Xejn ma jiswa li dak il-bejgħ ikun ta' importanza żgħira u li l-inkwilin ikun baqa' jabita fil-fond; għaliex l-importanza, żgħira jew kbira, tan-negozju ma tinfluwixxix fuq il-fatt tat-tibdil ta' destinazzjoni, u l-użu divers li jsir minn parti mill-fond iġib tibdil ta' destinazzjoni tal-istess fond.

Il-Qorti; — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru 1, High Street, Alley 4, Żebbuġ, mikri lill-intimat, billi dan, mingħajr awtorizzazzjoni tal-esponent jew l-awturi tiegħu, ippermetta lil Agata Farrugia li tottjeni liċenzi għal skop kummerċjali fuq l-imsemmi fond, u għal-hekk tbiddlet id-destinazzjoni tal-istess fond minn dar tal-abitazzjoni għal fond kummerċjali;

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Lulju 1956, li biha ġiet milqugħa t-talba, fis-sens li r-rikorrent ġie awtorizzat jieħu lura l-fond, u ġew mogħtija xahrejn żmien għall-iżgumbrament; bl-ispejjeż kontra l-intimat; billi l-Board ikkunsidra;

Illi l-fond in kwistjoni ġie mixtri mir-rikorrent fl-1945 jew 1946 minn għand Salvatore Borg, li a sua volta kien xtraħ minn għand Michelina Pace għall-ħabta tal-1944;

Ir-rikorrent qiegħed jitlob li jiġi awtorizzat jieħu lura

f'idejh il-post mikri lill-intimat billi dan biddel id-destinazzjoni tal-post, billi qiegħed iservi wkoll għall-bejgħ tal-ħaxix u nemm liċenza fuq isem il-mara tiegħu;

L-intimat ilu fil-post ħafna, u, kif xehed hu stess fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 1954, beda juża l-post bħala ħanut fl-1944, kien ibiegħ il-ħaxix, u kienet toqgħod fil-post il-mara tiegħu, u l-permessi tal-Pulizija huma f'isimha;

Omissis;

Mela huwa assodat illi l-intimat, għalkemm suldat di professjoni, juża l-post mhux biss għall-abitazzjoni, imma anki bħala ħanut; u fuq dan il-punt ma hemmx għalfejn wieħed joqgħod jara x'qalu nies oħra, għaliex hemm l-aqwa prova, ix-xhieda tal-intimat stess;

Jibqgħu tliet kwistjonijiet subordinati li għandhom jiġu riżoluti;

L-ewwel waħda dwar l-emenda għall-Kap. 109 introdotta bl-Ordinanza XXVIII tal-1943 (art. 3). Din l-emenda però, kif sewwa rrileva r-rikorrent, tapplika għal sublokazzjoni ta' fond li huwa diġà ħanut, u mhux għall-każ ta' abitazzjoni li tiġi mibdula f'ħanut. Dik l-emenda ma ssanzjonat l-ebda kambjament ta' destinazzjoni tal-fond. F'dan il-każ ma hemmx sublokazzjoni, imma użu divers biss mill-istess inkwilin. Il-valur ta' dina l-eċċezzjoni tal-intimat isservi, se maj, biex tipprova illi l-fond verament ġie użat bħala ħanut;

It-tieni tirrigwarda l-kunsens espress jew taċitu tas-sid, li naturalment għandu jiġi pruvat mill-inkwilin li jeċċepieh;

Illi tant Salvatore Borg kemm Michelina Pace, assikuraw mhux biss illi ma taw qatt il-kunsens, imma anqas biss jafu li l-post kien użat bħala ħanut......;

Jibqa' l-aħħar punt, jekk l-użu tal-fond għall-bejgħ tal-ħaxix mill-intimat jew mill-mara tiegħu jikkostitwix kambjament ta' destinazzjoni tal-fond;

L-intimat, meta kien sejjer jinxtara l-post, qal li ħadd ma jista' joħorġu minn hemm għaliex għandu l-permess tal-ħaxix. Sostna fix-xhieda tiegħu illi huwa kellu l-permess tas-sid. Meta dan ġie inekwivokament miċħud mid-diversi proprjetarji, issolleva l-punt illi bejgħ limitat ma

jikkostitwix kambjament ta' destinazzjoni tal-fond, u dan il-bejgħ tant huwa ristrett illi n-nies stess lanqas kienu jittendu illi qiegħed isir bejgħ, u anqas biss ma hemm xi tabella jew xkaffi mal-ħitan;

Dwar dan il-punt għandu jiġi rilevat illi l-kwistjoni ma hix jekk il-fond huwiex "mainly business premises", imma jekk l-intimat setgħax jeżerċita l-kummerċ f'fond mikri lilu għall-abitazzjoni. Ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Jannar 1954, "Francis Micallef vs. Walter Borg", li hemm tibdil ta' destinazzjoni ta' fond mikri għall-abitazzjoni billi l-inkwilin jaħdem ta' mastrudaxxa, kellu l-introjtu fih, u għal xi żmien kien jgħix unikament minn dan ix-xogħol. Ma hemmx bżonn, però, li l-inkwilin jgħix unikament minn dan ix-xogħol għat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond. In re "Bajada vs. Spiteri" (App. 23.11.1953), ġie deċiż illi bil-fatt illi fil-privat u f'xi "spare time" isir xogħol għall-qliegħ, anki meta ma jkunx hemm permessi tal-Pulizija, għandu jitqies li ġiet mibdula d-destinazzjoni tal-fond (Kollez. Vol. XXXVII-I-360). U in re "Galea vs. Carabott" (App. 12.4.1948, Kollez. Vol. XXXIII, paġ. 239), ġie ritenut illi ma jiswa xejn illi parti adibita għall-eżerċizzju ta' dak il-mestjer (skarpar) kienet parti żgħira biss mill-fond, jew li dak l-eżerċizzju kien isir bil-magħluq u mingħajr publiċità;

Fl-aħħarnett, sentenza reċenti tal-Qorti tal-Appell, ċitata mill-intimata, in re "Micallef vs. Farrugia" (4 ta' Mejju 1956), ma stabbiliet ebda punt ġdid, għaliex l-istess prinċipju kien ġie stabbilit, għalkemm għal skopijiet diversi, fil-kawża "Galea vs. Bianco" (App. 16.6.52, Kollez. Vol. XXXVI, paġ. 164) ċjoè illi bil-fatt illi fid-dar mikrija għall-abitazzjoni jsir xi xogħol ta' ħjata għall-barranin, ma hemmx kambjament fid-destinazzjoni tal-fond, għaliex dan jibqa' dejjem adibit għall-abitazzjoni;

Divers, però, ikun il-każ ta' min jbiegħ ħxejjex mill-post; u għall-każ preżenti għandha tingħata l-interpretazzjoni mogħtija fis-sentenza fuq ċitata tal-Qorti tal-Appell in re "Galea vs. Carabott";

Rat ir-rikors tal-intimat, li bih dana appella mis-sen-

tenza fuq imsemmija tal-Board li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Lulju 1956, u talab ir-revoka tagħha u ċ-ċaħda tat-talba tal-appellat rikorrent; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mhux in kontestazzjoni li l-fond kien ġie mikri lill-appellant għall-abitazzjoni, u l-appellant stqarr li qatt ma talab permess lis-sid biex juża l-fond bħala ħanut u biex il-mara tiegħu tuża parti minnu għall-bejgħ tal-ħaxix (fol. 27). F'dan l-istadju l-appellant lanqas jippretendi li kellu l-permess taċitu tas-sid biex juża parti mill-fond għall-bejgħ tal-ħaxix, fil-waqt li l-appellant stess stqarr li ilu jagħmel dan l-użu tal-bejgħ tal-ħaxix f'dak il-fond sa mis-sena 1944; u mill-provi rriżulta li martu għandha l-liċenzi għall-bejgħ tal-ħaxix f'dak il-fond sa mis-sena 1945 (fol. 18, 19, 23). L-appellant isostni li, peress li n-negozju tal-bejgħ tal-ħaxix f'dak il-fond huwa ta' importanza żgħira, u huwa għadu jabita f'dak il-fond bil-familja, id-destinazzjoni tal-fond ma tbiddletx. Iżda l-importanza, żgħira jew kbira, tan-negozju ma tinfluwixxix fuq il-fatt tat-tibdil ta' destinazzjoni, u l-użu divers li jsir f'parti tal-fond iġib tibdil ta' destinazzjoni tal-fond, għax "pars in toto continetur"; u dak it-tibdil jagħti lis-sid id-dritt li ma jġeddidx il-kirja. Dana kien deċiż diversi drabi minn dil-Qorti, kif jidher mis-sentenzi msemmijin fis-sentenza appellata;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti taqta' l-kawża, tiċħad l-appell tal-intimat appellant, u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant; iżda tordna li t-terminu għall-iżgumbrament jibda mil-lum