19 ta' Mejju, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

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

John Portelli

versus

Emmanuele Sacco

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Ħanut — Dar — Kwistjoni ta' Dritt — Skrittura — Maħżen — Appell.

Sentenza tal-Board tal-Kera bażata fuq l-interpretazzjoni ta' skrittura tal-lokazzjoni hija appellabbli fuq pont ta' dritt; għaliex l-interpretazzjoni ta' ftehim miktub hija kwistjoni ta' dritt.

Il-fatt li fl-skrittura tal-lokazzjoni tissemma l-kelma "dar", bħala oġġett tal-kirja, ma jfisserx neċessarjament u univokament illi l-iskop tal-kirja kien illi l-fond jintuża bħala dar tal-abitazzjoni; u dan hu aktar u aktar il-każ meta si tratta li jiġi ndagat x'kien l-iskop tal-kirja għall-finijiet tal-Liġi li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri. U la ma jingħadx fl-iskrittura illi d-dar kellha sservi għall-abitazzjoni, u ma jkun hemm xejn fiċ-ċirkustanzi li bilfors jinduċi ftehim taċitu f'dan is-sens, ma jistgħax jingħad, fuq dik id-diċitura biss, li l-fond inkera bħala dar tal-abitazzjoni.

U allura, jekk il-provi juru li l-fond "dar" inkera biex jiġi użat bħala store, hija insostenibbli t-talba għar-ripreża tal-pussess tal-fond fuq l-allegat kambjament ta' destinazzjoni tal-fond, billi jiġi allegat li dar tal-abitazzjoni ġiet użata bħala store.

Imma jekk mbgħad jirriżulta li l-fond, mikri bħala store, naqas għal żmien indefinit li jiġi użat bħala tali, dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi ġustifikazzjoni fiċ-ċirkustanzi speċjali tal-każ, jammonta għal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond;

għax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-"ħanut", jeħtieġ li jkun u jibqa' użat bħala tali.

U l-liġi ma jidherx li tikkontempla bħala "maħżen" protett minnha bħala "ħanut" kwalunkwe fond fejn wieħed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma aktarx fondi fejn jinħażnu "wares" jew "goods" konnessi man-negozju.

Il-Qorti:— Rat ir-rikors ta' John Portelli tal-4 ta' Lulju 1957 quddiem il-Board li Jirregola l-Kera għal Għawdex, li bih talab li jerġa jieħu lura l-fond fin-numri 14/15 Għajn Street, Victoria, il-lum okkupat minn Emmanuele Sacco bil-kera ta' £3; il-lokazzjoni tagħlaq fil-5 ta' Awissu 1957; talba li qegħedha ssir għaliex ir-rikorrent għandu bżonn il-fond għalieh;

Rat ir-risposta tal-intimat, li biha espona li l-fond in kwistjoni huma "ħanut" skond il-liġi, u illi ma jidherx li r-rikorrent irid il-fond għalieh;

Rat l-iskrittura tal-lokazzjoni oriġinali, preżentata mir-rikorrent fix-xhieda tiegħu tad-29 ta' Ottubru 1957;

Rat il-verbal tad-29 ta' Ottubru 1957, li bih ir-rikorrent, subordinatament għall-kawżali ndikata fir-rikors, żied ukoll illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond, kemm il-darba huwa veru li qiegħed jużah bħala store;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tal-14 ta' Marzu, 1958, li biha laqa' t-talba tar-rikorrent, u għall-fini tal-iżgumbrament ta lill-intimat iż-żmien ta' xahrejn mid-data tas-sentenza; spejjeż nofs għar-rikorrent u nofs għall-intimat; wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob ir-ripreża tal-fond in kwistjoni l-ewwelnett għaliex għandu bżonnu għalieh, u fit-tieni lok, bħala effett tal-kawżali aġġunta, li ġiet ammessa minn dan il-Board, għaliex l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond;

Illi fiċ-ċirkustanzi jidher opportun illi t-tieni kawżali tiġi kunsidrata qabel l-ewwel waħda; għaliex, jekk din tiġi sostanzjata, ma jkunx hemm lok għall-konsiderazzjoni tal-ewwel waħda, għaliex din tkun superfluwa;

Illi skond l-art. 10 tal-Kap. 109 dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, il-Board jagħti l-permess biex sid il-kera jieħu lura l-pussess tal-fond jekk, skond l-art. 10(2) tal-istess Kap. 109, il-kerrej, fost konsiderazzjonijiet oħra, ikun uża l-fond xort'oħra milli għal l-iskop li l-fond ġie lilu mogħti b'kiri;

Illi fil-każ preżenti r-rikorrent jippretendi li d-dar in kwistjoni ġiet mikrija lill-intimat għall-abitazzjoni, u huwa, mingħajr il-kunsens tas-sid, għamel użu minnha bħala store tal-merkanzija tan-negozju tiegħu;

Illi l-intimat, fil-waqt li jammetti li huwa dejjem uża l-fond bħala store, jippretendi li huwa kellu dritt jagħmel hekk, għaliex dan kien l-iskop li għalih saret il-lokazzjoni; u li, barra minn dan, is-sid kien jaf għal liema użu kien adibit il-fond, u qatt ma pprotesta;

Illi anki kieku ma kienx hemm da parti tal-intimat l-ammissjoni li l-fond fil-fatt ġie użat bħala "ħanut" fis-sens tad-definizzjoni ta' din il-kelma fl-istess Kap. 109, dan kien jirriżulta mill-provi; għaliex il-fatt li l-inkwilin ta' dar jistorja fiha l-merkanzija tan-negozju tiegħu, u dan jagħmlu mhux bħala ħaġa sporadika, imma perijodikament, jirrendi dik id-dar "maħżen", u għalhekk "ħanut" fis-sens tal-liġi (Kollez. XXXIV, 216);

Irriżulta mix-xhieda tal-intimat stess illi huwa l-fond kien dejjem jużah biex iqiegħed fih l-injam li ma joqgħodx fil-ħanut tiegħu, fejn għandu l-permess għall-bejgħ tal-injam bid-dettall, u f'ċerti okkażjonijiet huwa kien iqiegħed fil-fond in kwistjoni anki injam u xi ħadid. L-intimat jgħid ukoll li ġie li għamel konsenji ta' injam minn dan il-post; u fil-fatt ix-xhieda Grezzju Tabone, George Grech u George Gauci, dawn l-aħħar tnejn impjegati mal-intimat, ikkonfermaw dak li qal huwa stess;

Illi, għalhekk, il-kontestazzjoni tillimita ruħha għan-natura tal-lokazzjoni oriġinali u għall-kunsens tas-sid, kemm il-darba kien hemm kambjament tad-destinazzjoni tal-fond;

Illi, fuq l-ewwel kwistjoni, jirriżulta mill-iskrittura eżibita li l-fond ġie mikri lill-intimat fil-5 ta' Awssu 1943 mill-Markiż Paolo Apap Bologna għan-nom tal-Contessa Caruana Gatto, li tagħha kien amministratur, bħala dar, u mhux, kif jippretendi l-intimat, bħala maħżen; u l-iskrittura ma tħallix dubju li bil-kelma "dar" il-kontendenti riedu jifhmu "dar tal-abitazzjoni"; għaliex mhuwiex preżumibbli illi l-kontraenti, li kienu t-tnejn persuni ta' esperjenza, jifthemu li dar tal-abitazzjoni għandha tiġi użata bħala fond kummerċjali u ma jsemmu xejn fl-iskrittura relattiva, meta jidher li kienu attenti ferm biex jinkludu klawsoli li rrendew ruħhom meħtieġa mħabba li d-dar kienet timminaċċja rovina;

Illi l-intimat ried iġib argument biex isaħħaħ l-allegazzjoni tiegħu li d-dar ma kienetx għall-abitazzjoni, billi qal li hija ma kienx fiha W.C., u kien fiha tant ħsara li ma kienetx tajba għall-abitazzjoni. Imma fl-iskrittura msemmija hemm preċiżament ir-rimedju għal dan; għaliex fit-tieni klawsola hemm provvdut illi ebda spiża, lanqas dik ordnata mill-Awtorità Sanitarja, ma għandu jagħmilha s-sid, imma għandha tkun a kariku tal-inkwilin. Barra minn dan, huwa evidenti illi l-istess difetti, għalkemm forsi fi grad anqas, ma kienux jirrendu d-dar wisq adattata għal maħżen tal-injam, meta kważi l-ambjenti kollha kienu esposti għax-xita;

Illi, konsegwentement, l-indikazzjonijiet kollha huma illi l-intimat ried jakkwista d-dar in kwistjoni, li kienet b'kera rħis, bil-ħsieb li l-quddiem jirriparaha; u billi l-ispiża kienet kbira, spiċċa biex qiegħed fiha xi njam u xi ħadid skartat, biex b'hekk tkun ta' xi użu għalieh;

Illi lanqas ma jidher li xi darba s-sid, li kienet il-Contessa Caruana Gatto, jew xi ħadd għaliha, taw il-kunsens tagħhom biex id-dar in kwistjoni tiġi wżata bħala store.

Infatti, l-istess Contessa Caruana Gatto tgħid li, meta marret fil-fond xi tliet snin ilu, ma sabet xejn ħlief trab u xi puntali, u ma setgħet bl-ebda mod tissupponi li l-fond kien użat bħala store; u n-Nobbli Alexander Apap Bologna qal illi huwa għadu ma jafx il-post sal-lum, u dejjem ħaseb li huwa kien użat bħala dar skond l-iskrittura msemmija;

L-intimat ma rnexxielux jipprova li l-Markiż Paolo Apap Bologna, li kien l-amministratur tal-Contessa Caruana Gatto, ta dan il-kunsens. Infatti, huwa ma jistgħax jgħid b'ċertezza li l-Markiż Apap Bologna mar iżjed minn darba waħda jara l-post; u għalkemm l-intimat jgħid li f'dik id-darba dan ma għamel ebda osservazzjoni, ma rriżultax ħlief mill-intimat li dak inhar il-post kien jidher li qed jiġi użat bħala store; anzi hemm prova kuntrarja, għaliex il-Contessa Caruana Gatto, li qalet li akkompanjat lill-Markiż Apap Bologna meta mar jara l-post, żiedet tgħid li hija ma ratx ħlief trab u puntali, kif ġa ntqal;

Hija importanti ċ-ċirkustanza illi, mentri l-post qiegħed Għawdex, is-sid u r-rappreżentanti tagħha kienu jgħixu Malta, u dan ma kienx fond ta' importanza tali li huma jieħdu xi nteress speċjali fih. In konsegwenza, il-fatt li l-intimat għal ħmistax il-sena baqa' perijodikament idaħħal u joħroġ injam fil-fond ma jikkontribwix għax-xjenza tas-sid jew għal dik tar-rappreżentanti tagħha;

Illi lanqas ma jista' l-intimat jgħid li s-sid preżenti ta dan il-kunsens; għaliex ir-rikorrent, malli xtara l-post, intima lill-intimat illi jrid il-post għalieh, u għalhekk ma seta' qatt akkonsenta għal xi użu partikulari tal-fond;

Illi, għalhekk, jidher illi l-intimat fil-fatt, mingħajr kunsens tas-sid, għamel użu mid-dar mikrija lilu divers minn dak li għalieh saret il-kirja; u fiċ-ċirkustanzi hija inutili kwalunkwe konsiderazzjoni tal-kawżali l-oħra;

Illi fl-aħħarnett, anki kieku kellu jiġi ammess illi l-intimat kellu d-dritt li juża l-fond bħala store, il-lum irriżulta mill-intimat stess li għal ċertu perijodu hu ma wżaħx

bħala tali, għaliex il-post ma għadux utili mħabba l-ħsara estiża; u min ma jużax il-fond ikun qiegħed jagħmel kambjament tad-destinazzjoni tal-fond (Vol. XXXIV, 164). Huwa veru li f'dan il-każ l-intimat huwa mpedut mill-ħsara li hemm fil-fond; imma kieku ried jużaħ, huwa, skond l-iskrittura, kien fid-dover li jirriparah, għaliex huwa kien aċċetta l-kondizzjoni li s-sid ma għandux jagħmel riparazzjonijiet jew spejjeż ta' kwalunkwe xorta;

Rat ir-rikors li bih l-intimat Emmanuele Sacco appella minn dik is-sentenza u talab li tiġi revokata fil-meritu, billi tiġi miċħuda t-talba tar-rikorrent, u tiġi riformata fl-ispejjeż, billi jiġi ordnat li l-ispejjeż kollha jitħallsu mill-istess rikorrent; bl-ispejjeż tal-appell ukoll kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Dwar l-eċċezzjoni tal-inappellabilità;

Din l-eċċezzjoni ma tistgħax tiġi milqugħa. Infatti, is-sentenza appellata hi bażata essenzjalment fuq l-interpretazzjoni tal-iskrittura tal-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni eżibita a fol. 5 tal-proċess. Issa, ma hemmx dubju, kif ġie anki ritenut diversi drabi mill-Qrati Ingliżi a propożitu appuntu ta' kwistjonijiet ta' appellabilità f'kontest leġislattiv analogu għad-dispożizzjoni tal-liġi tagħna, illi "the construction of a written agreement is a question of law" (ara "Buding vs. Gorat Yarmouth etc. Commissioners, 1923); u l-appell, kif jidher mir-rikors, tal-appellant, hu anki kontra dik l-interpretazzjoni;

Għalhekk, l-eċċezzjoni tar-rikorrent hija miċħuda; bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Ikkunsidrat;

Fuq il-meritu;

Din il-Qorti ma tħossx li tista' taqbel mal-Board dwar

l-interpretazzjoni li hu ta lill-iskrittura tal-lokazzjoni oriġinarja, fis-sens illi l-użu fiha tal-kelma "dar", bħala indikanti l-oġġett tal-kirja, kien neċessarjament u univokament jimporta illi skop tal-kiri kien illi l-fond jintuża bħala dar tal-abitazzjoni. Huwa veru illi, in ġenerali, fil-parlata komuni, il-kelma "dar" tfisser dar tal-abitazzjoni. Huwa veru wkoll illi l-użu ta' dik il-kelma f'kontesti partikulari bosta drabi jimponi, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, dik l-interpretazzjoni. Iżda ma hux anqas veru illi xi drabi dik il-kelma, anki fl-użu komuni, tintuża biex tfisser ġenerikament fond urban, ossija lok, bħala distint minn raba', mingħajr riferenza għall-użu li jkun isir minn dak il-lok. Dan jista' jkun aktar il-każ meta si tratta li jiġi ndagat x'kien l-iskop tal-kiri għall-finijiet tal-Liġi li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 109). F'din il-liġi, il-kelma "ħanut" hija mogħtija tifsira li hija wisq aktar ampja minn dik li għandha użwalment fill-lingwaġġ komuni; jiġifieri jista' spiss jiġri illi fond urban jitqies għall-finijiet ta' dik il-liġi, li jkun "ħanut", għax, e.g., ikun ġie mikri prinċipalment għall-eżerċizzju fih ta' arti jew sengħa, jew biex jiġi użat bħala Club, non ostante li ħadd mill-partijiet ma jgħaddilu minn rasu illi fil-ftehim tal-kiri jindika dak il-fond bħala "ħanut". Il-kelma użata f'dawn il-każijiet hija aktarx "dar", peress illi l-kelma "fond" hi teknika wisq, u l-kelma "lok" ma hix ta użu komuni ġenerali;

Fl-iskrittura in kwistjoni, fil-każ preżenti, ma jingħadx illi d-dar kellha sservi għall-abitazzjoni, u ma hemm xejn fiċ-ċirkustanzi li bilfors jinduċi ftehim taċitu f'dan is-sens. Peress illi, preżumibilment, il-fond, qabel inkera lill-intimat, u qabel ma ġratlu l-ħsara bid-dilapidazzjoni, kien jintuża għall-abitazzjoni, kien naturali illi s-sid kien jafu bħala "dar". Kien ikun sorprendenti, anzi, li kieku l-partijiet f'dik l-iskrittura ddeskrivew il-fond bħala "ħanut", għax "ħanut" fis-sens ordinarju tal-kelma dak iż-żmien ma kienx; sar "ħanut" wara, u dan biss fis-sens tekniku tal-liġi, jekk l-iskop tal-kiri kien tassew biex l-intimat jaħżen fih il-merkanzija tan-negozju tiegħu, kif jiġri kull meta jinkera fond li qabel qatt ma kien "ħanut', u kullħadd jafu bħala "dar", biex il-kerrej jużah biex jaħdem fih ta' ħajjat jew ta' skarpar;

L-intimat qal bil-ġurament li hu kera dan il-fond "biex jistorja l-affarijiet fih", u fin-nuqqas ta' provi kuntrarji din il-Qorti ma tħossx li tista' teskludi dik ix-xhieda, unikament għaliex intużat fl-iskrittura l-kelma "dar". Aktar u aktar, meta dak il-fond, fl-istat ħażin li kien anki dak iż-żmien, ma setgħax jiġi użat għall-abitazzjoni. Ma hemm xejn fil-pattijiet l-oħra tal-iskrittura li hu neċessarjament inkonsistenti mal-użu li ried jagħmel mill-fond l-intimat. Ir-riżervi li għamel is-sid, li hu ma jħallasx spejjeż u li l-benefikati jibqgħu għas-sid, ma kienux jimpurtaw ebda obligu għall-intimat illi hu jirrendi l-fond tajjeb għall-abitazzjoni. Hemm, mbgħad, il-fatt illi, sa mill-bidu nett tal-kiri, l-intimat uża dan il-fond bħala maħżen. Il-Qorti tapprezza r-riljevi magħmulin fis-sentenza appellata illi, minħabba li l-fond jinsab Għawdex, mentri s-sid toqgħod Malta, u l-fond mhux ta' tant importanza, huwa faċli u anki verosimili illi l-Contessa Caruana Gatto, li hija s-sid, u ħuha n-Nobbli Alexander Apap Bologna, ma kienux jafu kif kien qiegħed jiġi użat il-fond; iżda minn naħa l-oħra ma ssibx raġuni biex ma temminx lill-intimat, fejn qal bil-ġurament illi l-Markiż Apap Bologna li kien krielu l-fond, u kien jamministrah, darba jew darbtejn mar jara l-fond u sab maħżun ġo fih injam ġdid u qadim, u ma għamel ebda osservazzjoni fuq daqshekk. Anki r-rikorrent xehed quddiem din il-Qorti li hu kien jaf, qabel xtara l-fond, illi l-intimat ma jgħammarx fih;

Għalhekk, din il-Qorti ma ssibx raġuni biżżejjed biex tirritjeni illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond għax użaħ bħala store;

Ikkunsidrat;

Is-sentenza appellata, però, tissokta tgħid, illi, anki kieku l-intimat kellu d-dritt li juża l-fond bħala store, hu fil-fatt għal ċertu żmien mhux użah bħala tali, u b'hekk jiġi biddel id-destinazzjoni tiegħu;

Din il-Qorti, wara li qieset sewwa ċ-ċirkustanzi, tinklina li taqbel ma' din il-konklużjoni tal-Board. Kif ġie deċiż bosta drabi, in-nuqqas ta' użu tal-fond, għal żmien

indefinit, għall-iskop li għalieh hu mikri, jammonta, jekk ma jkunx hemm xi ġustifikazzjoni fiċ-ċirkustanzi speċjali tal-każ, għal tibdil tad-destinazzjoni tiegħu. Fil-każ preżenti, l-imputat xehed hekk (fol. wara):— "Illum, peress illi waqa' saqaf ieħor, ma tantx għandi injam fil-post. Illum li store ma għadux utili bħala store; iżda fil-bitħa għadu jista' jitqiegħed injam użat". Issa, biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-"ħanut", jeħtieġ li jkun u jibqa użat bħala tali;

Fil-każ preżenti, il-fond ġie ritenut fl-ewwel parti ta' din is-sentenza li nkera bħala store, in kwantu li din il-Qorti aċċettat il-versjoni tal-intimat li hu ħadu biex jaħżen fih l-affarijiet tan-negozju tiegħu, ċjoè l-injam li ma joqgħodx fil-ħanut li hu għandu (fol. 4). Kif intqal mill-Board u kif jidher li ġie approvat minn din il-Qorti fil-kawża "Cortis vs. Bugeja" (Vol. XXXVI-I-40), ma jidherx illi l-liġi tikkontempla bħala "maħżen" protett minnha bħala "ħanut" kwalunkwe fond fejn wieħed jerfa xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma aktarx fondi fejn jinħażnu "wares" jew "goods" konnessi man-negozju. Dan kien il-każ sakemm l-intimat kien iżomm fil-fond in kwistjoni, kif qal hu, l-injam milli jbiegħ. Iżda ma għadux il-każ issa, li l-intimat stess ammetta illi bħala store il-fond ma għadux utili, u qiegħed iservi biss biex fil-bitħa jitqegħedu xi bċejjeċ ta' injam użat, ċjoè, kif tifhem il-Qorti, xi skart jew imbarazz. U l-intimat ma qal xejn li juri illi hu bi ħsiebu b'xi mod isemmi jew jirranġa l-fond biex ikun jista' jerġa jibda jutilizzaħ bħala store;

Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-fond għandu jimmerita t-trattament speċjali ta' favur li l-liġi tagħti lill-"ħwienet", u ma tħossx li s-sid għandu jkun privat milli jieħdu lura għall-użu tiegħu;

Fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-intimat u tikkonferma s-sentenza appellata; b'dan illi ż-żmien ta' xahrejn għall-iżgumbrament jibda jgħodd mil-lum;

U in vista taċ-ċirkustanzi tordna li anki l-ispejjeż tal-appell, barra dawk fuq provvduti, jitħallsu bin-nofs.