22 ta' Jannar, 1954.

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.

Rosario Micallef *versus* Walter Borg

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Liċenza — Art. 10 (a) tal-Kap. 109.

Jekk il-kerrej, fil-post mikri għandu għall-abitazzjoni, jeżerċita mestier anki mhux ta' entità kbira, jagħmel kambjament fid-destinazzjoni tal-fond, li jintitola l-lokatur jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-fond; speċjalment meta l-vjolazzjoni tad-destinazzjoni tal-lokazzjo-

ni hija mhux accidentali, ta' darba, jew kawżali, imma kontinwativa u sistematika.

Il-Qorti, — Wara li rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board tal-Kera biex jerġa' jieħu taħt idejh il-fond numru 30, St. Francis Street, San Pawl il-Baħar, mikri lill-intimat, għaliex dan qiegħed jagħmel użu divers mill-fond, u qiegħed jagħmel ħsara fl-istess fond;

Wara li rat id-deċiżjoni tal-Board tad-9 ta' Settembru 1953, li biha t-talba ġiet miċħuda, bl-ispejjeż; billi l-Board ikkunsidra;

Illi t-talba hija magħmula fuq żewġ kawżalijiet: waħda li l-intimat għamel mill-fond użu divers minn dak li għalih kien ġie lilu mikri, u l-oħra li għamel ħsara fil-fond;

Illi, dwar l-ewwel kawżali, għandu jingħad li l-fond kien ġie mikri għall-abitazzjoni, u għal dan l-iskop qiegħed iservi, u dejjem serva; għax bil-fatt li l-intimat għamel xi xogħlijiet żgħar fil-fond, u mhux dak ix-xogħol li ppretenda r-rikorrent, b'daqshekk ma biddelx id-destinazzjoni tal-fond. Min, biex igħin ruħu, jagħmel xi xogħol ta' entità żgħira f'post fejn ikun jabita, u dan mingħajr ebda permess tal-Pulizija, ma jkunx qiegħed jagħmel użu divers mill-fond, u ma jkunx qiegħed, lanqas remotament, ibiddel id-destinazzjoni tiegħu;

Illi, dwar it-tieni kawżali, li tirrigwarda l-ħsara, il-post, li jikkonsisti f'żewġ kmamar, loġġa u bitħa, ġie spezzjonat mill-Membri Tekniċi, u l-eżami li għamlu rrivela li fil-post ma teżistix, lanqas remotament, dik il-ħsara konsiderevoli li tirrikjedi l-liġi f'section 10 (a) tal-Kap 109 Edizzjoni Riveduta Liġijiet ta' Malta biex tintitola lil-lokatur għad-dritt li ma jġeddidx il-kirja;

Rat ir-rikors li bih ir-rikorrent appella lil din il-Qorti, u talab li d-deċiżjoni tal-Board tiġi revokata, u li tiġi akkolta t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

Skond il-liġi (art. 10 (a) Kap. 109 Ediz. Riv.), is-sid għandu d-dritt li jieħu lura l-post meta, "inter alia", il-kerrej ikun użà l-post għal xi skop li mhux dak li għalih ġie lilu mikri l-istess post. Hu paċifiku bejn il-kontendenti li dan il-post ġie mikri għall-abitazzjoni;

Mix-xhieda ta' l-istess intimat jidher li hu qiegħed jagħmel fil-post xogħol ta' mastrudaxxa b'kummissjoni ta' nies diversi, u qiegħed isewwi, ukoll b'kummissjoni ta' nies diversi, arloġġi u spiritieri. Fil-post għandu anki xi rkaptu, ċjoè injam, u ġie li jkollu xi serratizzi;

Ma jidherx li hi korretta l-konklużjoni tal-Board li b'daqshekk ma ġietx mibdula d-destinazzjoni tal-fond għax ix-xogħol hu ta' entità żgħira. F'post żgħir, kif inhu dan il-fond (żewġ kmamar, loġġa u bitħa), użat anki biex l-intimat jagħmel fih ix-xogħol ma jistax ikun "su larga scala", kif lanqas jista' jkun tali ġa ladarba l-intimat ma jimpjegax nies. Imma, ċjò non ostanti, jibqa' dejjem li hu qed jeżerċita mestjer, u qed jeżerċitah b'xogħol u materjal fil-post stess. Hemm anki l-konsiderazzjoni li dan ix-xogħol — żgħir kemm hu żgħir — hu evidentement suffiċjenti biex l-intimat jitmantna; għax mentri hu impjegat ruħu mal-kumpannija tal-Kitty-Kola reċentement, huwa ilu jagħmel dawn l-"odd jobs" minn żmien qabel, u dan ix-xogħol kien allura l-uniku għixien tiegħu. Hu anki importanti, għall-finijiet ta' kambjament ta' destinazzjoni, kif ġie ritenut mill-Qorti ta' Genova, Osped. Genova c. Borghini (Temi Gen. 1910, 474) in propożitu għall-art. 1583 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, il-fatt li l-vjolazzjoni tad-destinazzjoni tal-lokazzjoni hija mhux aċċidentali, ta' darba, każwali, imma kontinwattiva u sistematika;

Igħid il-Pothier (Locaz. n. 189) :— "Se una casa è stata locata come casa privata, ed era adibita come tale, non sarà permesso al locatario di farne una bettola, od uno speccio, o di stabilire una fucina da maniscalco o da fabbro";

F'dan il-każ hu indubitat li fil-post, destinat għall-abitazzjoni, l-intimat qiegħed jeżerċita mestjer, jagħmel fil-post, għal kollox jew in parti, ix-xogħol ta' dan il-mestjer, u jżomm fil-post xi materjal konness ma' l-eżerċizzju ta' l-istess mestjer, u dan b'mod sistematiku u kontinwattiv;

In-nuqqas ta' liċenza tal-Pulizija ma tneħħix il-vjolazzjoni;

Għalhekk din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talba kontenuta fir-rikors quddiem il-Board, u tagħti lill-intimat żmien erbgħin ġurnata għall-iżgumbrament;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-intimat sokkombent.