26 ta' Frar, 1954.

Imħallfin :-

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D., C.B.E.
L-Onor. Dr. W. Harding, B. Litt., LL.D.

Joseph Cachia *versus* Rose Bellizzi et.

Lokazzjoni — Preferenza — Ħanut — Art. 4(4) tal-Ordinanza XVI tal-1944.

L-Ordinanza XVI ta' l-1944 tistabbilixxi illi, meta dar tkun iġġarrfet bil-ħidma tal-gwerra u mbagħad tiġi rikostrwita, u sid il-kera ma jkunx irid id-dar biex joqgħod fiha hu stess, l-inkwilin li għandu kienet l-aħħar mikrija d-dar għandu jiġi preferit fil-lokazzjoni l-ġdida għal kwalunkwe individwu ieħor li ma jkunx axxendent jew dixxendent, tant bid-demm kemm bi żwieġ, jew ħu jew oħt l-istess sid.

Imma din id-dispożizzjoni tapplika biss għad-djar ta' l-abitazzjoni, u mhux ukoll għall-ħwienet; u għalhekk hija meħtieġa l-indaġini jekk il-fond għandux jiġi kunsidrat bħala dar ta' l-abitazzjoni jew bħala ħanut.

Fil-każ preżenti l-Ewwel Qorti akkordat lill-attur dan id-dritt ta' preferenza fuq ir-riflessi li fil-fehma tagħha l-fond, skond id-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tiegħu, kellu jiġi kunsidrat bħala dar ta' l-abitazzjoni; iżda l-Qorti ta' l-Appell irrevokat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti għax żammet illi l-fond kellu jiġi kunsidrat bħala ħanut.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-attur, wara li ppremetta illi huwa kien l-aħħar inkwilin tal-mezzanin numru 257 Kingsway (ġa Strada Reale), Valletta, qabel ma ġie danneġġjat bil-ħidma tal-għadu; u illi dan il-fond issa ġie rikostruwit interament u jinsab lest ħalli jiġi okkupat; u illi huwa, bħala inkwilin, għandu d-dritt jeżerċita d-dritt ta' preferenza għall-lokazzjoni tal-istess mezzanin; u illi l-konvenuti, debitment interpellati sabiex jirrikonoxxu dan id-dritt tiegħu u jindikawlu l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni per mezz ta' ittra uffiċjali tat-2 ta' Frar 1952 (dok. A), baqgħu ma rrispondewx; talab illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, (1) jiġi dikjarat u deċiż li huwa għandu dritt jeżerċita d-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni fuq il-fond nru. 257 Kingsway, Valletta, lilu konċess mil-liġi bħala l-aħħar inkwilin tiegħu qabel ma ġġarraf; (2) u jiġi prefiss lill-konvenuti terminu sabiex fiħ huma jgħarrfuh bil-kondizzjonijiet relativi għal-lokazzjoni ta' l-imsemmi fond, u, jekk jonqsu, jiġi deċiż u dikjarat illi l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni jkunu dawk li jirriżultaw fit-trattazzjoni tal-kawża, u fil-każ li ma jirriżultawx, dawk li jistabbilixxi l-organu kompetenti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-2 ta' Frar 1952. Il-konvenuti ġew inġunti għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-26 ta' Ottubru 1953, li biha, fil-kontumaċja tal-konvenuti Charles Cachia Zammit, ġie dikjarat illi l-attur għandu dritt jeżerċita d-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, lilu konċess mill-liġi bħala l-aħħar inkwilin tiegħu qabel ma ġġarraf; u ġie prefiss lill-konvenuti ħmistax il-ġurnata żmien biex fiħ jgħarrfu lill-attur bil-kondizzjonijiet relativi għal lokazzjoni ta' dak il-fond skond il-liġi; u l-kawża ġiet imħollija "sine die", riappuntabili b'rikors minn min ikollu nteress mill-partijiet wara li dik is-sentenza tkun għaddiet f' ġudikat, għall-ulterjuri trattazzjoni tagħha, jiġifieri fil-każ li l-konvenuti jonqsu illi jgħarrfu lill-attur bil-kondizzjonijiet relativi għal lokazzjoni fit-terminu ġa msemmi; u ġie ordnat li l-ispejjeż iħallsuhom il-konvenuti; wara li kkunsidrat;

Illi l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni hu proprjetà tal-konvenuti. L-attur kien jiddetjeni b'kera dan il-fond minn ħafna żmien qabel is-sena 1941, meta l-istess fond kien ġie mġarraf b'konsegwenza ta' l-aħħar gwerra. L-istess fond dan l-aħħar ġie rikostruwit mill-konvenuti, u llum jinsab detenut b'kera mill-konvenuti Bellizzi u Bonnici, uħud mill-komproprjetarji tiegħu. L-attur jippretendi illi, skond id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Nru. XVI tal-1944, bħala l-aħħar inkwilin ta' dak il-fond qabel ma ġie distrutt, huwa għandu dritt tal-preferenza għal-lokazzjoni tiegħu. Il-konvenuti jallegaw illi dak il-fond għandu jiġi kkunsidrat bħala ħanut, għaliex bħala tali kien jużah prinċipalment l-attur meta kien jiddjetenih, u għalhekk *id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza ma japplikawx* għalih, billi l-istess tirrigwarda d-djar u mhux ukoll il-ħwienet, u illi l-fond jinsab mikri għand komproprjetarji tiegħu, li għandhom drittijiet ta' preferenza fil-lokazzjoni tiegħu pożjuri għal dawk ta' l-attur;

Illi mid-dokument fil-fol. 17 tal-proċess u mir-rikors tiegħu tal-21 ta' Settembru 1929, li qiegħed mal-atti tal-kawża fuq imsemmija, jirriżulta illi l-attur kien jikkunsidra dan il-fond bħala dar u ħanut; anzi fix-xhieda tiegħu f'din il-kawża l-attur *jammetti illi huwa kien juża l-istess fond bħala ħanut*, u fuq bħala abitazzjoni. Għalhekk irid jiġi stabbilit x'kienet id-destinazzjoni prinċipali ta' l-użu tal-fond mill-attur meta krieh, kif ukoll x'kienet dik id-destinazzjoni fl-intenzjoni tas-sidien ta' dak il-fond meta krewħ lill-attur u sakemm l-istess baqa' detenut minn dan. Għal dan l-iskop hu utili li jiġi rilevat illi, kif ġie konstatat fl-aċċess adoperat minn dina l-Qorti, il-fond fil-kwistjoni jikkonsisti, kif kien jikkonsisti qabel ma ġie distrutt u fiż-żmien li kien jinsab detenut mill-attur, f'entrata, *jew aħjar qata' wara l-bieb ta' barra, wiesgħa xi ħames* piedi, li minnha wieħed jitla permezz ta' taraġ f'kamra wiesgħa tliettax il-pied u twila xi dsatax il-pied, b'gallarija mikxufa fuq Kingsway, li tagħti għal "landing" u għal gabinett b' W.C., b'tieqa żgħira fuq Kingsway, it-tnejn ta' xi ħames piedi kwadru kull waħda;

Illi, biex jiġi stabbilit jekk fond huwiex ħanut jew dar, għandha tiġi eżaminata d-destinazzjoni prinċipali u preponde-

hanut għalfejn il-post ġie mikri (Vol. XXXII-I-238). In kwantu għad-destinazzjoni, jidher illi l-fond, minħabba l-konsistenza tiegħu kif fuq deskritta, ma jistax jiġi użat prinċipalment bħala ħanut u aċċessorjament bħala abitazzjoni, imma jew bħala abitazzjoni biss, jew bħala ħanut isfel u abitazzjoni fuq, kif kien jużah l-attur, li kien juża isfel, dik il-qata', bħala ħanut ta' arluġġar, u fuq, il-kamra l-kbira għar-rqad tiegħu, ta' martu u tat-tliet uliedu żgħar, u l-"landing" bħala kċina; u għalhekk l-użu tal-fond mill-attur kien dak prinċipalment għall-abitazzjoni u l-ieħor aċċessorju bħala ħanut. In kwantu għall-iskop prinċipali tal-kuntratt, jew l-oġġett tal-lokazzjoni, jidher illi l-ħsieb ta' l-attur meta kera dak il-fond, kien li jużah bil-mod kif issemma, billi, kif huwa xehed, anki l-inkwilini ta' qablu kienu jużawh b'dak il-mod. In kwantu għall-konvenuti, jidher li anki dawn qatt ma kienu tal-fehma li dak il-fond kien suxxettibili li jiġi użat, almenu prinċipalment, bħala ħanut. Tabilħaqq, kif jidher mir-riċevuti għall-ħlas tal-kera, li huma, jew l-awturi tagħhom, kienu jirrilaxxjaw lill-attur (fol. 35-80 tergo), meta krew lil dan il-fond indikawh f'dawn l-irċevuti li kien "mezzanino", u baqgħu dejjem jagħmlu hekk, anki wara li huma saru jafu mill-istess attur li dana kien qiegħed juża l-fond bħala dar u ħanut. Effettivament, fil-21 ta' Settembru 1929, l-attur kien ippreżenta rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera, u f'dak ir-rikors huwa kien iddeskriva l-fond bħala "casa bottega"; b'dan kollu, anki wara d-deċiżjoni tal-Board, u wara li kienu jafu b'dak kollu, il-konvenuti baqgħu jiddeskrivu l-fond bħala li kien mezzanin, u din id-deskrizzjoni għamluha mhux biss fir-riċevuti li semmew, imma wkoll fl-att guidizzjarju tat-3 ta' Settembru 1935, li konsimili tiegħu tinsab eżibita fil-fol. 88 tal-proċess;

Għalhekk il-fond ġa msemmi għandu jiġi kunsidrat li kien ġie mikri u ġie detenut prinċipalment għall-abitazzjoni, b'mod li għand l-attur dak il-fond ma kienx miżmum bħala ħanut, imma bħala dar; u konsegwentement jgħoddu għalih id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza msemmija 'l fuq;

Illi m'huwiex kontestat illi l-attur kien joqgħod u kien l-aħħar inkwilin tiegħu qabel ma l-istess ġie mġarraf fi żmien l-aħħar gwerra, u illi dak il-fond ġie rikostruwit u ġie mikri

mill-komproprjetarji lill-konvenuti Bellizzi u Bonnici, li huma wkoll komproprjetarji fih, jew aħjar ġie miżmum minn dawn bħala komproprjetarji tiegħu. Skond il-liġi (art. 4 (4) Ord. XVI ta' l-1944), *meta sid il-kera ma jkunx irid iżomm id-dar biex joqgħod fiha huwa nnifsu,* il-kerrej li għandu kienet l-aħħar mikrija jkun preferit fil-kiri l-ġdid fuq kull kerrej ieħor li ma jkunx jiġi minn sid il-kera fil-linja tan-nisel, il-fuq jew l-isfel, mid-demm jew bi żwieġ, jew b'adozzjoni, jew ħuh jew oħtu. Skond din id-dispożizzjoni l-konvenuti jallegaw illi l-attur kien ikollu d-dritt ta' preferenza, imma biss kieku l-fond ma riedubx u ma ħaduhx is-sidien tiegħu, li huma l-konvenuti Bellizzi u Bonnici; imma ladarba dawn żammew *dak il-fond għalihom, l-attur ma għandux quddiemhom* ebda dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni ta' dak il-fond, u d-dritt tiegħu ta' preferenza jgħodd għal kull persuna oħra li m'hijiex huma;

Illi l-allegazzjoni tal-konvenuti mhijiex sostenibili. Il-liġi tagħti lil sid id-dar id-dritt tal-preferenza fil-każ li huwa jkun irid iżomm il-fond biex joqgħod fih hu stess, jiġifieri biex jabitah, jew, kif hemm fid-dizzjoni ingliża tal-liġi, "to retain possession for occupation by himself"; b'mod illi, jekk *ma jużax il-fond biex imur joqgħod fih, is-sid ma jkollux dak* id-dritt ta' preferenza. U kif ġie pruvat, il-konvenuti Bellizzi u Bonnici ma ħadux il-fond biex joqogħdu fih, u fil-fatt, u minn mindu ħaduh b'kera, huma qatt ma qagħdu fih, jiġifieri qatt ma abitawh, kif lanqas bi ħsiebhom jabitawh, imma jużawh biss bħala ħanut. Konsegwentement ma jistax jingħad illi l-konvenuti Bellizzi u Bonnici għandhom id-dritt iżommu dak il-fond bi preferenza ta' l-attur, u lanqas illi l-fond jinsab validament mikri lil dawk il-konvenuti fil-konfront ta' l-attur, l-aħħar inkwilin tiegħu;

Illi, fin-nuqqas ta' ċirkustanzi oħra, la darba l-imsemmijin konvenuti Bellizzi u Bonnici ma ħadux u m'humiex iżommu dak il-fond prinċipalment għall-abitazzjoni, kif kien għand l-attur, l-istess fond quddiem l-attur qisu ma jinsabx mikri, u, bħala l-aħħar inkwilin tiegħu, dan għandu d-dritt li

għandha d-dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni l-ġdida tiegħu fuq kull persuna kif imfisser mil-liġi, u fuq il-kondizzjonijiet li jagħmlulu l-konvenuti sidien dak il-fond per mezz ta' atti ġudizzjarju fil-mod li trid il-liġi. Infatti, kif ġie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell (Vol. XXXII—1—418), għaikemm id-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni, li l-liġi tagħti lill-aħħar kerrej tal-fond li ġie distrutt bil-ħidma tal-għadu, ġej minn liġi speċjali, jew l-Ordinanza XVI ta' l-1944, din il-liġi però tagħmel riferenza għal dak li hemm dispost fil-Kodiċi Ċivili fuq id-dritt tal-preferenza, u għalhekk għandhom jiġu osservati l-formalitajiet li hemm preskritti f'dak il-Kodiċi għal-eżerċizzju ta' dak id-dritt. Sakemm ma jiġix notifikat b'dawk il-kondizzjonijiet, l-attur ma jistax jingħad li huwa tilef id-dritt għal-lokazzjoni l-ġdida tal-fond; mhux biss, imma huwa għandu d-dritt ikun jaf x'inhuma l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni l-ġdida, biex ikun fi grad li jara jekk għandux jew le jeżerċita dak id-dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti, u rat il-petizzjoni tagħhom, fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi miċħuda t-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fond in kwistjoni, kif jidher mill-verbal ta' l-aċċess miżmum mill-Ewwel Qorti (fol. 33), jikkonsisti f'entrata...... Ma hemmx kontestazzjoni li dak il-fond ġie distrutt fil-gwerra........... Il-lum l-istess fond ġie mogħti in lokazzjoni lill-appellanti Bellizzi u Bonnici, li huma wkoll komproprjetarji tiegħu; mentri l-attur Joseph Cachia jippretendi li bis-saħħa tad-dispożizzjoni ta' l-art. 4 (4) ta' l-Ord. XVI ta' l-1944 huwa għandu d-dritt tal-preferenza għal dik il-lokazzjoni fil-konfront ta' l-imsemmijin konvenuti Bellizzi u Bonnici;

Ikkunsidrat;

Illi bid-dispożizzjoni tal-liġi fuq ċitata jinsab stabbilit li meta sid il-kera ma jkunx irid id-dar biex joqgħod fiha huwa stess, l-inkwilin li għandu kienet l-aħħar mikrija għandu jiġi preferit fil-lokazzjoni l-ġdida għal kwalunkwe inkwilin ieħor li ma jkunx axxendenti jew dixxendenti, tant bid-demm

kemm bi żwieġ, jew hu jew oħt ta' l-istess sid. Ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi tirriferixxi biss għad-djar ta' l-abitazzjoni, u mhux anki għall-ħwienet; kif lanqas hemm kuntrast bejniethom li ebda wieħed mill-komproprjetarji tal-fond, kompriżi l-appellanti Bellizzi u Bonnici, li favur tagħhom saret il-lokazzjoni, ma jrid imur jabita f'dak il-fond. Mill-banda l-oħra, l-appellanti jsostnu li d-dispożizzjoni tal-liġi fuq ċitata mhix f'dan il-każ applikabili, għaliex il-fond, għalkemm kien mill-appellat Cachia użat bħala ħanut u abitazzjoni, iżda d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tiegħu kienet, u hija, dik ta' ħanut;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jirriżulta mill-istess xhieda ta' l-attur (fol. 28 tergo u seg.), fil-bieb ta' barra tal-fond in kwistjoni kien hemm armatura, li kien soltu jkun fiha arloġġi għall-bejgħ, u fl-entrata l-imsemmi attur kien isewwi l-arloġġi li l-klijenti kienu jeħdulu għat-tiswija. Irriżulta wkoll li anki l-inkwilini preċedenti għall-attur kienu jagħmlu fil-fond l-istess negozju, u jeżerċitaw l-istess arti li kompla jagħmel l-attur; u li dan in-negozju ma kienx traskurabili, iżda ta' ċerta entità, għandu jiġi deżunt minn dak li jinsab stampat fid-dokument eżibit fil-fol. 9 tal-proċess. Fl-aħħarnett, irriżulta mix-xhieda ta' l-attur u mill-proċess tal-Board li għalih saret riferenza, li l-kera ta' dak il-fond, qabel ma ġie distrutt, u meta kien għadu għand l-attur, kien ta' £42 fis-sena;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatt li fl-irċevuti tal-kera l-imsemmi fond ġie ndikat bħala "mezzanino" ma jeskludix li ġie mikri bħala ħanut, tant li l-istess attur, fir-rikors minnu preżentat quddiem il-Board li jirregola l-Kera fil-21 ta' Settembru 1929, ikkwalifikah bħala "casa bottega"; u, meħudin in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha, din il-Qorti ma taqbelx mal-fehma tal-Qorti ta' l-Ewwel Istanza, li dak il-fond kien ġie mikri lill-attur prinċipalment għall-abitazzjoni, u hija tal-fehma li d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tiegħu kienet dik ta' ħanut;

Dina l-konklużjoni hija bażata fuq dawn il-motivi :—

(a) Il-fatt li minn żmien twil kien isir fil-fond in-negozju ta' bejgħ u tiswija ta' arloġġi, tant li fl-istess bieb kien hemm armatura fejn kienu jiġi esposti arloġġi għall-bejgħ; (b) il-fond kien qiegħed jiġi użat għal dan l-iskop minn żmien qabel ma ġie mikri lill-attur, li kompla użah għall-istess skop; (3) il-kera tal-fond kien ta' £42 fis-sena, u hija ħaġa magħrufa li qabel il-gwerra b'daqshekk wieħed kien jista jikri dar komoda għall-abitazzjoni anki fil-Belt Valletta, mentri l-attur kien iħallas dak il-kera mingħajr ma kellu ebda kumdità għall-abitazzjoni ħlief dik ta' kamra waħda għall-familja tiegħu ta' ħamsa min-nies, apparti W.C. u "landing" żgħir fejn isajjar; (d) huwa verosimili, u anki loġiku, li jiġi ritenut li l-attur kien iħallas dak il-kera in konsiderazzjoni tan-negozju li kien qiegħed jagħmel fil-fond, li jinsab fl-iżjed parti ċentrali tat-triq prinċipali tal-Belt Valletta, u kien qiegħed jagħmel is-sagrifiċċju li jgħammar fih ħażin, flimkien mal-familja tiegħu, in vista ta' l-importanza u tal-profitti li kien jagħmel minn dak in-negozju; u (e) mill-premess għandu wieħed jikkonkjudi li tant fir-rigward tal-lokaturi, kemm fir-rigward ta' l-inkwilin, id-destinazzjoni prinċipali tal-fond kienet dik ta' ħanut;

Ikkunsidrat;

Illi, in vista tal-konklużjoni fuq imsemmija li għaliha wasiet din il-Qorti, mhix applikabbli favur l-attur id-dispożizzjoni tal-liġi li fuqha huma bażati d-domandi miġjubin fl-att taċ-ċitazzjoni. Konsegwentement l-appell għandu jiġi milqugħ, u l-istanza ta' l-attur għandha tiġi respinta;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, billi tirrevoka s-sentenza appellata u tirrespinġi d-domandi kontenuti fl-att taċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.