16 ta' Marzu, 1959

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. 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.

Joseph Sciberras

versus

Maria Scicluna

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Ħanut — "Laundry".

Jekk, meta ssir kirja ta' post għall-abitazzjoni, isir ftehim espress f's-sens li l-inkwilin jista' jeżerċita xi mestjer fih, bħa ma hu dak ta' "laundry", dak il-fond hu protett mil-liġi ta' kera bħala "ħanut"; u għalhekk is-sid ma jistax jitlob i ripreża ta' pussess tiegħu.

Jekk ma jirriżultax ftehim espress dwar dan l-użu fil-mumen tal-kirja, ix-xjenza tas-s'd dwar dan l-użu tista' tiġi deżun ta miċ-ċirkustanzi; u ladarba l-Qorti tasal għall-konkluż joni li l-post hu hekk protett mil-liġi tal-kera, ma jkun hemm lok li jiġu eżaminati kwistjonij'et oħra sollevati wac it-trattazzjoni tal-kawża.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jerġa jieħu taħt idejh, billi għandu bżonnu għalieh u għall-familja tiegħu, il-fond nru. 38 Parish Priest Carlo Manchè, Gżira, mikri lill-intimata, waqt li offrielha bħala "alternative accomodation" il-fond nru. 23 Cuschieri Street, Gżira;

Rat ir-risposta tal-intimata, fejn qalet li t-talba hija insostenibbli, għaliex il-fond in kwistjoni huwa minnha adibit għax-xogħol tal-ħasil, li minnu tirrikava l-għajxien tagħha;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tal-15 ta' Jannar 1959, li biha ddeċieda billi laqa' t-talba u ta lill-intimata, għall-fini tal-iżgumbrament iż-żmien ta' xahrejn, basta jibqa' "available" għaliha bil-kera ta' £24 fis-sena l-post offert nru. 23 Cuschieri Street, Gżira, u bil-kondizzjoni li fi żmien għaxart ijiem mid-data tas-sentenza r-rikorrent jobliga ruħu fl-atti ta' dak il-Board li għall-perijodu ta' erbgħa snin jirrifondi lill-intimata d-differenza fil-kera ammontanti għal £9 fis-sena, jew inkellla jagħtiha f'daqqa s-somma ta' £36 ; l-ispejjeż, fiċ-ċirkustanzi, jibqgħu mingħajr taxxa; wara li kkunsidra;

Ir-rikorrent qiegħed jitlob il-post imsemmi fir-rikors biex imur joqgħod fih hu mal-familja tiegħu, li tikkonsisti fih, il-mara, erbgħa t-itfal bniet, u omm il-mara. Huwa offra bħala "alternative accomodation" lill-intimata, li hija mara weħedha, il-post fejn qiegħed joqgħod attwalment nru. 23 Cuschieri Street, Gżira. Dan il-post, skond id-deskrizzjoni tiegħu kontenuta fir-relazzjoni tal-membri tekniċi, huwa "reasonably suitable" għall-intimata; però hija oġġezzjonat għalieh għax fejn toqgħod, ċjoè fil-post mitlub, barra milli tabita, hija tagħmel ix-xogħol tal-ħasil tal-ħwejjeġ li minnu taqla' x'tiekol, u ċjoè taqla', kif xehdet hi, £4 fil-ġimgħa bħala medja. Hija tippretendi, għalhekk, li r-rikorrent ma jistax jirriprendi pussess tal-fond minnu mitlub, għax jidħol fid-definizzjoni ta' "ħanut";

Biex wieħed jiddeċidi dan il-punt hemm bżonn li jara d-destinazzjoni prinċipali tal-fond, jekk hux tal-abitazzjoni jew tal-eżerċizzju tal-mestjer tal-ħasil tal-ħwejjeġ. Dana

l-fond, skond id-deskrizzjoni tal-membri tekniċi, jikkonsisti fi pjan terren u l-ewwel pjan u l-bjut, u hu magħmul: fil-pjan terran hemm entrata, taraġ għall-ewwel pjan, kamra żgħira, "ante room" u W.C., bitħa u ġardinetta żgħira; fl-ewwel pjan hemm "landing" tat-taraġ, kamra kbira, kamra ta' daqs medju u tnejn żgħar, garigor għall-bjut, u kamra tal-banju żgħira bid-W.C. L-intimata fix-xhieda tagħha qalet li mill-post tuża għall-"laundry", l-kamra żgħira li hemm fil-pjanterren għall-ħasil, taħt it-taraġ biex tgħaddi fuq mejda, u l-entrata għall-inxir tal-ħwejjeġ. Minn dan jidher ċar illi d-destinazzjoni prinċipali tal-fond hija dik tal-abitazzjoni;

L-intimata għandha fuq il-post il-liċenza tal-Pulizija; u l-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Novembru 1953 fl-ismijiet "Maria Caileja vs. Giuseppe Micallef" (Kollez. Vol. XXXVII-I-324), qalet hekk:— "Illi ladarba, meta ġie pattwita l-lokazzjoni, ġie espressament miftiehem li l-inkwilin seta' jeżerċita fil-post il-mestjer ta' skarpan, dak li huwa għamel għal żmien twil bil-permess tal-Pulizija, il-fond jinsab protett mid-dispożizzjoni tal-art. 13 tal-Ordinanza nru. XXI tal-1931 (Kap. 109), u l-appellanti ma tistax titlob ir-ripreża tal-pussess tiegħu, kif sewwa rritjena l-Board". Però ma jirriżultax li meta l-intimata kriet il-post in kwistjoni kien hemm espressament miftiehem li hija setgħet teżerċita fil-post il-mestjer tal-"laundry". Infatti, hija stess fix-xhieda tagħha qalet:— "Il-post imsemmi fir-rikors krejtu fl-1942 minn għand Paul Fabri, li allura kien is-sid. Iċ-ċwievet ħadthom minn għand ċertu Zammit li joqgħod ħdejja, għax kien ħallihomlu s-sid, peress li Fabri kien evakwat Għawdex. Ma nafx jekk Zammit kienx jaf li jiena kelli l-"laundry". Għalhekk ma jistax jiġi ritenut, kif issostni l-intimata, li l-fond mitlub hu protett mil-liġi tal-kera;

Barra milli, kif ġa ntqal, il-post offert huwa "suitable" għall-intimata, fl-awtorizzazzjoni tas-sid hija mogħtija lilha l-fakoltà li, barra milli tabita fih, tagħmel il-permessi neċessarji ta' "laundry", basta bil-kera awmentat għal £24 fis-sena, u r-rikorrent, b'verbal tat-8 ta' Ottubru 1958, iddikjara li huwa pront iħallas lill-intimata d-differenza bejn il-kera attwali tal-post offert, li huwa ta' £15 fis-sena, u dak kif awmentat mis-sid, ċjoè £24, ċjoè £9; li għall-peri-

jodu ta' erbgħa snin jammontaw għas-somma ta' £36, li hu pront jagħtiha f'daqqa wara li tiġi pronunzjata s-sentenza;

Rat ir-rikors li bih Maria Scicluna appellat minn dik is-sentenza u talbet li tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn laqgħet it-talba ta' Joseph Sciberras, bl-ispejjeż mingħajr taxxa, u tiġi konfermata fejn waħħlet lilha l-ispejjeż tagħha, u hekk tiġi miċħuda t-talba, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq il-prinċipju stabbilit fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Novembru 1953 in re" Maria Calleja vs. Giuseppe Micallef" (Kollez. Vol. XXXVII-I-324), din il-Qorti jidhrilha illi l-fond in kwistjoni hu protett bħala "ħanut", u t-talba tas-sid biex jirriprendi pussess għall-użu tiegħu ma tistax isseħħ;

L-appellanti, sa minn ħafna snin qabel kriet il-post in kwistjoni, kienet teżerċita fil-fond fejn kienet toqgħod il-mestjer ta' "laundry" b'liċenza regolari tal-Pulizija. Fl-1942 hija kriet dan il-post, u mill-bidunett dik il-liċenza ġiet trasferita fuqu, u hi baqgħet teżerċita dejjem dak il-mestjer fil-post tal-lum. L-appellanti tgħix mill-qliegħ ta' dan ix-xogħol;

Għad li ma jirriżultax li, meta l-appellanti kriet il-post fil-bidu, sar xi ftehim espress dwar l-użu tiegħu mas-sid ta' dak iż-żmien, ma hemm ebda raġuni biex wieħed jaħseb illi l-użu tiegħu bħala "laundry" kien kontra l-kunsens tas-sid. Sa fejn jidher, dan l-użu beda mill-ewwel u publikament, u, kif ġa ntqal, bil-permess regolari tal-Pulizija. Oltre dan, appena sentejn wara li l-appellanti kriet il-post, is-sid Paul Fabri biegħu lil ċertu Manwel Borg. L-appellanti xehdet li dana Borg ta' spiss kien jgħidilha li jrid il-post għalieh, u hi kienet tgħidlu li, biex jieħu l-post lura, irid jieħdu bil-permess u bl-avvjament b'kollox, u jħallas rigal ta' £300, biex hi tkun tista' ma tkomplix taħdem. Saħansit-

ra Borg stess, biex jipprova jieħu l-post, kien offra prezz ta' dak l-avvjament. Lix-xhud Carmelo Falzon, li ġie mibgħut minn dak Borg biex jirranġa mal-appellanti ħalli jieħu l-post, l-appellanti qaltlu l-istess ħaġa li kienet tgħid lis-sid. Dan kollu juri illi s-sidien preċedenti għall-appellat kienu jafu illi l-post hu adibit għall-użu tal-"laundry"; u jekk dawn is-sidien, li xtaqu wkoll jieħdu l-post lura, ma ppruvawx jagħmlu dan, l-ispjegazzjoni verosimili hija illi huma kienu jafu illi l-post hu protett mil-liġi tal-kera;

L-appellat akkwista dan il-post b'ċens minn għand l-imsemmi Manwel Borg bil-ħsieb evidenti li jittanta jiżgombra lill-appellanti. Infatti hu adixxa l-Board tliettax il-ġurnata wara li akkwista l-post kif intqal. Anki lill-appellat, li talabha l-post, l-appellanti qaltlu l-istess ħaġa, ċjoè li min jieħdu jrid jieħdu bil-permess b'kollox, biex hi ma taħdimx iżjed. Ħadd ma jista' jagħti tort lill-appellanti, li ħadmet u rawwmet il-post bħala "laundry" għal kważi għoxrin sena, li teżiġi ndennizz biex iċċedi l-post biex tkun tista' ma tibqgħax tiddependi għall-għajxien tagħha mix-xogħol li teżerċita fih;

Appena hemm bżonn jingħad illi l-użu li għalieh għandu jservi post mikri, meta ma jkunx hemm ftehim espress dwaru fil-kuntratt tal-kiri, jista' jiġi deżunt miċ-ċirkustanzi (art. 1643 tal-Kodiċi Ċivili, li xejn inkompatibbli miegħu ma hemm fl-art. 10 tal-Kap. 109 E.R.);

Galadarba l-Qorti waslet għall-konklużjoni illi l-post in kwistjoni hu protett bħala "ħanut", ma hemmx bżonn li jiġu eżaminati kwistjonijiet oħra li ġew sollevati fl-appell;

Għall-motivi fuq esposti, din il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba. L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu mingħajr taxxa; iżda dawk tal-appell jitħallsu mill-appellat.