28 ta' Mejju, 1962

Imħallfin:—

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

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

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

Cleopatra Consiglio et.

versus

Beltram Camilleri

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Destinazzjoni tal-Fond — Appell — Kwistjoni ta' Dritt.

Jekk il-Bord tal-Kera, fid-deduzzjoni li jagħmel miċ-ċirkustanzi minnu rilevati biex jistabbilixxi d-destinazzjoni oriġinarja tal-fond mikri lill-intimat jidher li ma jkunx għamel distinzjoni bejn il-ftehim kuntrattwali, espress jew taċitu, tal-kirja u l-intenzjoni unilaterali tal-inkwilin, u jkun ikkunsidra l-intenzjoni unilaterali oriġinarja tal-inkwilin bħala determinanti d-destinazzjoni kuntrattwali tal-fond, id-deċiżjoni tiegħu taqta' punt ta' dritt, li ma ġiex maqtugħ korrettament; u għalhekk dik id-deċiżjoni hija appellabbli; kif hi appellabbli s-sentenza meta l-kwistjoni timporta nterpretazzjoni tal-iskrittura tal-lokazzjoni.

Sakemm iż-żewġ kontraenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni tal-użu tal-fond b'mod li jistabbilixxu destinazzjoni esklużiva għall-finijiet tal-kirja, u ċ-ċirkustanzi ma jurux b'mod univoku li l-użu kellu jkun ristrett għal xi destinazzjoni partikulari, ma jistgħax jingħad li l-inkwilin ikun marbut fuża l-fond għal skop wieħed biss u ma jkunx jista' jagħmel użu divers minn dak li jkun beda jagħmel; u meta hu hekk, ma jistgħax ikun hemm ksur tal-obligazzjoni da parti tal-inkwilin meta fil-kors tal-lokazzjoni huwa jbiddel l-użu kummerċjali li jkun qiegħed jagħmel mil-fond f'użu kummerċjali ieħor.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond 38 Sliema Road, Gżira, maħżen adibit bħala fabbrika tal-"aerated waters", billi l-intimat mhux jagħmel użu mill-fond bħala fabbrika, imma sempliċement bħala store;

Rat it-tweġiba tal-intimat;

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-1 ta' Marzu 1962, li biha ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra l-intimat, u ġie mogħti xahar żmien biex jiżgombra; billi l-Bord ikkunsidra;

Illi l-intimat jammetti li kera l-fond "de quo" biex jagħmel fih "Aerated Water Factory", u minn qabel il-gwerra sal-1959 użah għal dan l-iskop. Fl-1959 għamel "amalgamation" ma' fabbrika oħra tal-"aerated waters", ħareġ il-makkinarju u poġġieh f'post ieħor, bil-ħsieb li, jekk ma jmurx tajjeb, jerġa jieħu kollox lura fil-post. Għax-xogħol tiegħu ta' "aerated waters" iżomm fil-post in kwistjoni tubi ta' C.O.2 li ma jistgħax iżomm fl-istess fabbrika fejn qiegħed issa jipproduċi l-"aerated waters." Huwa jbiegħ ukoll minn dawn it-tubi ta' C.O.2. Fil-post in kwistjoni jżomm tubi maħżuna għax-xogħol tiegħu u għall-klijenti, u tubi vojta li jibgħat Catania biex jerġgħu jintlew bil-gas. Meta xi klijent ikollu bżonn minn dawn it-tubi, jew ċilindri, iċempel fil-post tiegħu, mhux fejn hemm il-fabbrika, u r-raġel tiegħu jiftaħ il-post in kwistjoni u jik-

konsenja dawn it-tubi lill-klijent, jew jeħodhom għand il-klijent stess;

Għalhekk il-kwistjoni kollha hija jekk qatt l-intimat biddelx id-destinazzjoni tal-fond meta huwa ma baqgħax juża iżjed il-post għall-fabbrikazzjoni tal-"aerated waters" u qiegħed iżommu biss bħala store biċ-ċilindri tas-C.O.2 li jbiegħ lill-klijenti jew juża għalieh stess għall-fabbrikazzjoni tal-"aerated water";

Skond l-art. 1643 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi;

F'dan il-każ, l-intimat ma jippretendix li hu kera l-post għal skopijiet kummerċjali in ġenerali, imma, kif stqarr huwa stess, għalbiex jagħmel "Aerated Waters Factory"; huwa però jippretendi illi li "storage" taċ-ċilindri ta' C.O.2 huwa aċċessorju għan-negozju tiegħu, u kwindi jkun jagħmel użu mill-fond skond il-ftehim;

Il-Bord jara illi kien hemm kambjament radikali tal-użu tal-fond mill-intimat, li kkonverta l-fond fi store u ħareġ il-makkinarju kollu tal-"aerated waters". L-iskop prinċipali tal-kirja kienet il-fabbrikazzjoni tal-luminati, u mhux biex l-intimat iżomm ċilindri fih għall-bżonnijiet tiegħu jew għall-bejgħ tagħhom lill-klijenti. Ta' min josserva illi l-intimat fix-xhieda tiegħu qal li huwa ma jistgħax iżomm iċ-ċilindri fl-istess post fejn jiffabbrika l-luminata, u kwindi anqas ma jista' jgħid illi l-fond mill-bidu kellu jservi biex l-intimat ipoġġi fih dawn it-tubi. Il-konversjoni tal-fond fi store tikkostitwixxi ħsara għas-sidien tiegħu, billi tnaqqaslu l-valur;

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat, fejn talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Marzu 1962 u ċ-ċaħda tat-talba tar-rikorrenti; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi fid-deduzzjoni li l-Bord għamel miċ-ċirkustanzi minnu rilevati biex jistabbilixxi d-destinazzjoni oriġinarja preżunta tal-fond mikri lill-appellant il-Bord jidher li ma għamelx distinzjoni bejn il-ftehim kuntrattwali espress jew taċitu tal-kirja u l-intenzjoni unilaterali tal-inkwilin, u kkunsidra l-intenzjoni unilaterali oriġinarja tal-appellant bħala determinanti d-destinazzjoni kuntrattwali tal-użu tal-fond. F'dan, il-Bord qata' pont ta' dritt, u qatgħu b'mod li din il-Qorti ma taqbelx miegħu. Oltre dan, il-kwistjoni timporta nterpretazzjoni tal-iskrittura privata tal-lokazzjoni (fol. 9); u din tikkostitwixxi punt ta' dritt. U tabilħaqq, sakemm iż-żewġ kontraenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni tal-użu tal-fond b'mod li jistabbilixxi destinazzjoni esklużiva għall-finijiet tal-kirja, u ċ-ċirkustanzi ma jurux b'mod univoku li l-użu kellu jkun ristrett għal xi destinazzjoni partikulari, ma jistgħax jingħad li l-inkwilin ikun marbut li juża l-fond għal skop wieħed biss u ma jkunx jista' jagħmel użu divers minn dak li jkun beda jagħmel; u meta huwa hekk, ma jistgħax ikun hemm ksur tal-obligazzjoni da parti tal-inkwilin meta fil-kors tal-lokazzjoni huwa jbiddel l-użu kummerċjali li jkun qiegħed jagħmel mil-fond f'użu kummerċjali ieħor. Għaldaqstant, is-sentenza appellata hija appellabbli;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta li meta ġie mikri l-fond lill-appellant ma ġiex stipulat li l-fond kellu jservi biss għalbiex tiġi ġestita fih fabbrika tal-luminata. Li kieku l-partijiet kellhom il-ħsieb li jillimitaw l-użu, kieku dik il-kondizzjoni restrittiva kienet titniżżel fil-kirografu li għamlu; u dan ma għamluhx. Fl-irċevuti tal-kera il-fabbrika ma tissemmiex u l-fond huwa msemmi bħala maħżen — store. Qabel ma krieh l-appellant, dak il-fond ma kienx użat bħala fabbrika; kien l-appellant li għoġbu jagħmel fih fabbrika tal-luminata. Għaldaqstant ma jistgħax jingħad li, meta l-appellant ma baqgħax jużah għall-impjant tal-fabbrika, u beda jużah għall-ħażna taċ-ċilindri tas-C.O.2, l-appellant kiser xi obligazzjoni tal-kirja rigwardanti l-użu tal-fond;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tal-inappellabbiltà tas-sentenza tal-Bord, tilqa' l-appell tal-intimat, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tar-rikorrenti; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.