19 ta' Ottubru, 1984

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Emanuele Grech *et*

versus

Helen Galea

Kiri ta' Ħanut ta' Parrukkier - Bdil fid-Destinazzjoni tal-Fond

Meta fond jiġi mikri bħala ħanut ta' parrukkier u mhux bħala casa bottega *il-fatt li l-kerrej ma jieħux passi kontra l-inkwilin meta dan juzah bħala residenza biss m'għandux jiġi nterpretat li*

b'daqshekk ġiet mibdula n-natura tal-lokazzjoni.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrenti fuq imsemmija talbu illi jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond adebit bħala ħanut li qiegħed il-Ħamrun, numru 620, Triq il-Kbira, illi huma jikru lill-intimata fuq imsemmija u dana peress illi l-intimata għamlet mill-fond użu divers minn dak illi għalih ġie mikri billi għalqet l-imsemmi ħanut;

Rat ir-risposta ta' l-intimata illi permezz tagħha ssottomettiet illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda peress illi hija ma għamlet ebda użu divers mill-post lilha mikri;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-11 ta' Ottubru, 1983 li biha laqgħet it-talba tar-rikorrenti u għall-fini ta' l-iżgumbrament ipprefiġġiet lill-intimata Galea t-terminu ta' tliet xhur mill-istess deċiżjoni, l-ispejjeż jiġu sopportati kollha mill-intimata, wara li kkunsidrat:

Illi jirriżulta mix-xhieda ta' l-istess intimata (fol. 8) illi fid-19 ta' Diċembru, 1980 hija rrinunzjat għall-permess ta' ħanut ta' parrukkier illi kien hemm fuq il-fond *de quo* u ma baqgħetx taħdem ta' parrukkiera fl-istess fond, iżda fih baqgħet biss tabita flimkien ma' ommha, kif kienet ilha tagħmel għal ċirka 20 sena. Omm l-intimata mietet fit-2 ta' Ġunju, 1981, u wara dan baqgħet tabita fil-fond in kwistjoni l-intimata biss; l-intimata xehdet ukoll illi meta għalqet il-ħanut hija ma nfurmatx lir-rikorrenti b'dan;

Illi mix-xhieda ta' Maria Grech, mart ir-rikorrent Emanuele Grech, ta' l-intimata u ta' ħuha Carmelo Galea,

jirriżulta illi l-fond *de quo* oriġinarjament ġie mikri lil missier l-intimata biex dan jużah bħala ħanut ta' parrukkier;

Maria Grech xehdet hekk (fol. 3):

"Il-fond oriġinarjament ġie mikri lil missier l-intimata, Giuseppe Galea, bħala ħanut ta' parrukkier, u dan Giuseppe Galea kien joqgħod fid-dar Triq San Gejtanu, il-Ħamrun;

Meta miet dan Giuseppe Galea, il-kirja għaddiet f'isem ibnu Edward u l-ħanut baqa' jintuża bħala parrukkier, imbagħad dan Edward siefer u l-kirja għaddiet f'idejn oħtu, l-intimata, li bdiet tużah bħala *hairdresser*";

Dwar l-iskop tal-kirja l-intimata xehdet hekk (fol. 8):

"Il-papà tiegħi kien jaħdem ukoll ta' parrukkier u kien jaħdem fil-fond *de quo*, u meta kien għadu ħaj hu, il-fond *de quo* kien użat bħala ħanut ta' parrukkier biss";

L-imsemmi Carmelo Galea xehed hekk (fol. 13):

"Il-fond *de quo* kien oriġinarjament inkera lil misieri biex jintuża bħala ħanut ta' parrukkier u mill-ewwel missieri u ommi bdew jokkupawh flimkien miegħi u ma' ħuti";

Illi jirriżulta ukoll mix-xhieda ta' l-intimata illi l-aħħar kera tal-fond in kwistjoni illi rċevew ir-rikorrenti kien dak illi skada ftit ġranet wara illi ċediet il-permess fuq imsemmi;

Illi stabbilit illi l-fond *de quo* inkera lill-awtur ta' l-intimata speċifikatament sabiex jintuża bħala ħanut ta' parrukkier, illi l-intimata għalqet dan il-ħanut mingħajr il-

kunsens tar-rikorrenti u illi dawn ma aċċettawx iżjed il-kera kif evidentement saru jafu b'dan l-għeluq tal-ħanut - liema għeluq jammonta għal kambjament tad-destinazzjoni tal-fond *de quo* - it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi akkolta;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-intimata Helen Galea li biha talbet li din il-Qorti għar-raġunijiet hemm imsemmija jogħġobha tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija tal-11 ta' Ottubru, 1983 fl-ismijiet premessi billi tiċħad it-talbiet ta' l-appellati bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appellati ppreżentata fil-25 ta' Ottubru, 1983;

Rat l-atti l-oħra kollha relevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Jirriżulta mid-deposizzjoni ta' Carmel Galea, ħu l-intimata appellanti, illi l-fond de quo kien oriġinarjament inkera lil missieru bħala ħanut ta' parrukkier. Dan ix-xhud ikompli jgħid (kuntrarjament għall-oħtu l-intimata appellanti li tgħid li meta kien ħaj missierha kienu jużaw il-fond bħala ħanut tal-parrukkier biss) illi missieru mall-ewwel beda jokkupah flimkien miegħu u ħutu u jiftakar li twieldet hemm tarbija li in segwitu mietet. Meta l-familja bdiet tikber, skond dan ix-xhud, marru joqgħdu fi Triq San Gejtanu, il-Ħamrun (skond l-intimata appellanti huma kienu joqgħodu hemm meta missierha kien ħaj). Il-missier miet fl-1951 u l-permess ta' parrukkier dar fuq Edward Galea, ħu l-intimata appellanti u, meta dan emigra xi tletin sena ilu, fuq l-istess intimata appellanti. Wara l-mewt tal-missier il-familja ġiet żgumbrata mill-fond ta' Triq San Gejtanu

u ġiet assenjata fond ieħor fi Triq San Ġorġ, iżda l-intimata u ommha, għal raġunijiet ta' saħħa ta' l-omm, marru joqgħodu fil-fond *de quo*. Fid-19 ta' Diċembru, 1980 l-intimata appellanti ċediet il-permessi relattivi għall-ħanut u dana, skond ma tgħid hi stess, mingħajr ma qalet xejn lir-rikorrenti appellati. Fit-2 ta' Ġunju, 1981 mietet omm l-intimata appellanti, u illum fil-fond toqgħod biss l-intimata appellanti;

Ikkunsidrat:

Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi illi l-fond *de quo* inkera bħala ħanut ta' parrukkier u hija sodisfatta ukoll illi r-rikorrenti appellati (li kollha ħlief għall-wieħed minnhom kienu joqgħodu viċin il-fond *de quo*) kienu jafu li fih kienu qegħdin jabitaw ukoll l-intimata appellanti u ommha. Iżda sakemm baqgħu *in vigore* l-permessi u l-ħanut kompla jinfetaħ, huma ma setgħu jagħmlu xejn. Meta l-permessi ġew ċeduti u l-ħanut ingħalaq ir-rikorrenti appellati rrifjutaw il-kera li fil-fatt ġie depożitat il-Qorti;

Il-Qorti hi tal-fehma li għalkemm ir-rikorrenti appellati kienu jafu li fil-ħanut kienet tabita l-intimata appellanti u ommha, b'danakollu l-fond kien ġie mikri bħala ħanut ta' parrukkier u mhux bħala *casa e bottega* u baqa dejjem mikri bħala ħanut billi ma rriżultax mill-provi li sar xi diskors bejn l-interessati fis-sens li l-fond jibda jinkera bħala *casa e bottega* jew jibda jinkera bħala residenza. Il-fatt li r-rikorrenti appellati ma ħadux passi kontra l-intimata appellanti meta bdiet tabita fih ma jistax jiġi nterpretat li b'daqshekk ġiet mibdula n-natura tal-lokazzjoni. Kif qal l-istess Carmelo Galea lill-missieru l-fond *de quo* ġie mikri bħala ħanut ta' parrukkier u dana qaluh ukoll ix-xhieda l-oħra. Biex ikun hemm tibdil fin-natura tal-lokazzjoni jeħtieġ iżjed miċ-ċirkostanza li r-rikorrenti appellati ma tkellmux meta fil-fond bdew jabitaw l-intimata appellanti u

ommha billi din iċ-ċirkostanza hija faċilment spjegabbli bil-fatt li għalxejn kienu jitkellmu sakemm il-permessi jibqgħu jitħallsu u l-fond jibqa' jiġi ġestit bħala ħanut ta' parrukkier. Fil-fatt meta spiċċaw il-permessi u ngħalaq il-ħanut, ir-rikorrenti appellati istitwew il-kawża odjerna;

Ma hemmx għalfejn jingħad li meta il-permessi spiċċaw u l-ħanut ġie magħluq kien hemm, skond il-ġurisprudenza ormai kostanti, tibdil ta' destinazzjoni fil-fond lokat li jintitola lir-rikorrenti appellati li jieħdu lura l-ħanut;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dana li t-terminu ta' tliet xhur fissat mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata għall-fini ta' l-iżgumbrament jibda jgħaddi mil-lum. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-intimata appellanti.