14 ta' Settembru, 1988

Imhallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Victor Borg Bartolo

versus

John Bonello

Enfitewsi – Lokazzjoni – Ħolqien ta' Lokazzjoni flok Enfitewsi Preċedenti

Lokazzjoni ġdida maħruġa flok enfitewsi skond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 tolqot il-fond sa l-estensjoni okkupata mill-ex-utilista għar-residenza tiegħu.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, illi permezz tiegħu r-rikorrent fuq imsemmi, wara li ppremetta illi:

1. L-awtur tiegħu kien ikkonċeda lill-intimat fuq imsemmi l-fond 55, St. Pius V Street, Sliema, in sub-enfitewsi temporanea bir-rata ta' sittin lira (Lm60) fis-sena li kienu jitħallsu kull tliet xhur bil-quddiem fis-16 ta' kull xahar tax-xahar ta' Jannar, April, Lulju, u Ottubru. Din il-konċessjoni spiċċat fil-15 ta' Lulju, 1981;

2. Fil-21 ta' Lulju 1982, ir-rikorrent permezz ta' ittra uffiċjali nforma lill-intimat li huwa lest li jirrikonoxxih bħala inwkilin tal-fond – bil-kera li jibqa' jitħallas bħal qabel u "bil-kondizzjonijiet li hemm fil-Kodiċi Ċivili għar-rigward ta' lokazzjonijiet u bid-divjet totali tas-sullokazzjoni";

3. L-intimat irrisponda b'ittra uffiċjali tat-3 ta' Novembru 1981, u waqt li aċċetta r-rata tal-kera u kif jitħallas u d-divjet tas-sullokazzjonijiet **futuri** imma żied: "salv dejjem li tibqa' rrispettata s-sullokazzjoni tal-kantina tad-dar li *inti taf biha* u li saret waqt li l-fond kien għadu in enfitewsi, sakemm l-inkwilin preżenti ma jitterminax *il-lokazzjoni*";

4. L-intimat ma għandux id-dritt li jitlob lir-rikorrenti li jaċċetta kondizzjoni simili. Apparti l-fatt li din hija kondizzjoni

speċjali u eċċezzjonali li ma hija ġustifikata b'ebda mod, hemm anzi raġunijiet kuntrarji għaliex għandha tiġi rriġettata. Difatti jekk din is-sullokazzjoni kummerċjali favur terza persuna tiġi aċċettata l-inkwilin ikun qed jagħmel profitt minn ħaġa ta' ħaddieħor – ċjoè tar-rikorrenti – u fir-realtà ma jkunx qed iħallas id-doppju taċ-ċens li kellu kif skond il-liġi huwa tenut li issa jħallas biex jibqa' jokkupa l-post b'kera; talab illi jiġi ordnat li l-kondizzjonijiet tal-kirja favur l-intimat huma dawk imsemmija fil-paragrafu tnejn (2) tar-rikors;

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi permezz tagħha ssottometta:

Illi huwa minn dejjem kien lest biex jaċċetta li jiġi konoxxut taħt titolu ta' lokazzjoni skond il-kondizzjonijiet kollha ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u b'hekk jaċċetta minn issa l-kondizzjonijiet li dana l-Bord jogħġbu jimponi; u

Illi dwar il-kantina msemmija fir-rikors dina kienet ġiet issullokata lil terzi persuni bħala *store* in konnessjoni ma' negozju (ħaġa li l-esponent kellu kull dritt li jagħmel) waqt li kienet għaddejja l-enfitewsi temporanja. Din is-sullokazzjoni hija protetta mil-liġi u l-esponent ma jistax arbitrarjament jitterminaha għax ikun qed jagħti lok għal kawżi ta' danni kontra tiegħu. Hu lest, bħal ma ġà nforma lir-rikorrent, li jaċċetta d-divjet ta' sullokazzjonijiet futuri, anke parzjali, u taħt dan l-aspett jopponi t-talba tar-rikorrent;

Rat id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Mejju 1986, li biha laqa' t-talba tar-rikorrent b'dan illi, a skans ta' ekwivoċi ġie ddikjarat illi l-kera tal-fond in kwistjoni b'effett mis-16 ta' Lulju, 1981, huwa ta' Lm120.00,0, fis-sena illi jitħallas bit-tliet (3) xhur bil-quddiem u illi l-kirja in eżami hija għal

perijodu oriġinali ta' ħmistax (15)-il sena dekoribbli mis-16 ta' Lulju 1981, u ordna li l-ispejjeż jiġu sopportati bin-nofs (½) bejn *il-kontendenti* u *dan wara li kkunsidra kif ġej:*

"Illi jirriżulta mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi, in forza ta' l-artikolu 10B ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, fis-16 ta' Lulju 1981, meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika temporanja tal-fond *de quo* favur l-intimat, ġiet kreata lokazzjoni ta' dan il-fond kollu favur l-intimat";

"Illi jirriżulta wkoll illi dwar il-*quantum* tal-kera hemm qbil bejn il-kontendenti. Infatti dan il-Bord, f'din il-kawża, qed jiġi mitlub sabiex jistabilixxi dawk illi fl-artikolu 10B(2)(b)(ii) ta' l-imsemmija Ordinanza huma msejħa "il-kondizzjonijiet l-oħra" tal-kirja in eżami u dana peress illi ma hemmx qbil totali bejn il-kontendenti dwar dawn "il-kondizzjonijiet l-oħra";

"Illi, infatti, jirriżulta illi meta permezz ta' ittra uffiċjali tal-21 ta' Ottubru 1981 ir-rikorrent talab lill-intimat sabiex jiddikjara "jekk intix ippreparat li tibqa' tokkupa l-fond imsemmi bħala inkwilin bil-kera ta' mija u għoxrin lira (Lm120) fis-sena li jitħallsu kull tliet xhur bil-quddiem u bil-kondizzjonijiet li hemm fil-Kodiċi Ċivili għar-rigward tal-lokazzjonijiet u bid-divjet totali tas-sullokazzjoni, l-intimat wieġeb permezz ta' ittra uffiċjali tat-3 ta' Novembru 1981, lir-rikorrent u qallu illi ".....irid jinfurmak formalment illi huwa sejjer ikompli jokkupa l-fond 55, St. Pius V Street, Sliema, għal perijodu ta' ħmistax-il sena oħra taħt il-kondizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979", u illi huwa ".....jaċċetta li jħallas il-kera ta' mija u għoxrin lira (Lm120) fis-sena jitħallsu bit-tliet xhur bil-quddiem u bid-divjet tas-sullokazzjonijiet futuri salv dejjem li tibqa' rispettata s-

sullokazzjoni tal-kantina tad-dar in kwistjoni li inti taf biha u li saret waqt li l-fond kien għadu in enfitewsi, sakemm l-inkwilin preżenti ma jitterminax il-lokazzjoni'';

''Illi minn din l-ittra uffiċjali ta' l-intimat u mir-risposta tiegħu għar-rikors odjern jirriżulta illi l-intimat:

(1) jaċċetta illi b'effett mis-16 ta' Lulju 1981 huwa qed *jiddetjeni* l-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni bil-kera ta' Lm120 fis-sena illi jitħallas kull 3 xhur bil-quddiem;

(2) jippretendi illi l-kirja ta' l-istess fond hija għal perijodu ta' 15-il sena, evidentement dekorribbli mis-16 ta' Lulju, 1981;

(3) ma jopponix illi l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja jkunu dawk illi fil-Kodiċi Ċivili jirregolaw il-lokazzjonijiet u illi huwa *vvjetat għalih id-dritt tas-sullokazzjoni* tal-fond *de quo* b'dan però illi għandha tibqa' rrispettata l-lokazzjoni tal-kantina ta' l-istess fond illi, mill-provi prodotti f'din il-kawża jirriżulta illi huwa kien għamel matul il-konċessjoni subenfitewtika temporanja lil ċertu Mario Borg bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena'';

''Illi l-pretensjoni ta' l-intimat illi l-kirja in eżami hija għal perijodu ta' 15-il sena dekorribbli mis-16 ta' Lulju 1981, hija *ġustifikata fid-dawl ta' dak ipprovvdut fl-artikolu 10B(2)(i) ta'* l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif interpretat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Lulju, 1982 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Tonna *vs* Vincent Galea *noe;*

''Illi, kif ġà ngħad, l-intimat qed jippretendi illi waħda mill-kondizzjonijiet tal-kirja in eżami għandha tkun illi għandha tibqa'

rrispettata s-sullokazzjoni tal-kantina tad-dar in kwistjoni'', u f'dan ir-rigward l-intimat fir-risposta tiegħu tal-proċess, *inter alia* jgħid hekk:

''Illi dwar il-kantina msemmija fir-rikors dina kienet ġiet **issullokata** lil terzi persuni bħala *store* in konnessjoni ma' negozju (ħaġa li l-esponent kellu kull dritt li jagħmel) waqt li kienet għaddejja l-enfitewsi temporanja'' (sottolinear tal-Bord)'';

''Il-Bord ma jaqbilx ma' l-asserzjoni ta' l-intimat illi tul l-enfitewsi temporanja tal-fond *de quo* favur l-intimat l-istess intimat issulloka l-kantina ta' l-istess fond lil terzi, u ċjoè lil Mario Borg. Fil-fatt jirriżulta ppruvat illi tul din l-enfitewsi temporanja l-intimat **illoka** u mhux issolloka din il-kantina lill-imsemmi Mario Borg'';

''L-intimat qed jippretendi illi meta l-enfitewsi temporanja fuq imsmemija skadiet fil-15 ta' Lulju 1981 u bis-saħħa ta' dak ipprovvdut fl-Att XXIII ta' l-1979 ġiet kreata favur tiegħu lokazzjoni tal-fond in kwistjoni huwa kellu d-dritt illi jissulloka l-kantina ta' dan il-fond lil Mario Borg. Illi, għalkemm l-intimat meta kien għadu enfitewta tal-fond *de quo* kellu dritt bil-liġi illi jilloka dan il-fond fit-totalità tiegħu jew in parti dan id-dritt ġie tterminat malli skadiet l-enfitewsi temporanja. Għalhekk il-pretensjoni in eżami ta' l-intimat tammonta għal waħda ta' ħolqien ġdid favur tiegħu tad-dritt illi huwa **jissulloka** l-fond *de quo* jew parti minnu mhux bħala enfitewta ta' dan il-fond iżda bħala inwkilin tiegħu. Vista f'dan id-dawl il-pretensjoni in eżami ta' l-intimat m'għandhiex tiġi sostnuta'';

''Illi dan premess, il-Bord huwa tal-fehma illi waħda mill-kondizzjonijiet tal-kirja in eżami għandha tkun illi hemm divjet

totali ta' sullokazzjoni tal-fond *de quo;*

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-intimat John Bonello li permezz tiegħu talab li din il-Qorti jogħġobha timmodifika s-sentenza appellata fejn ġie deċiż li waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja l-ġdida għandha tkun id-divjet totali tas-sullokazzjoni tal-fond billi dan id-divjet ikun biss għal sullokazzjonijiet futuri u jiġi ddikjarat illi s-sullokazzjoni tal-kantina favur Mario Borg għandha tkompli treġġi u tibqa' rrispettata sa ma' dana jitterminaha u li tikkonferma s-sentenza fil-partijiet l-oħra kollha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Rat ir-risposta tar-Rikorrent appellat Victor Borg Bartolo li biha għar-raġunijiet fiha indikati ssottometta li l-appell għandu jiġi rriġettat bl-ispejjeż;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-aggravji ta' l-intimat appellant huma kif ġej:

Huwa jissottometti illi meta tul l-enfitewsi huwa kkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni l-kantina *de quo* lil terza persuna huwa kien qed jaġixxi bid-dritt li tagħtih il-liġi u dan hu ammess kemm mill-appellat kif ukoll fis-sentenza appellata. Għalhekk din il-kirja (tal-kantina) saret skond il-liġi u hija protetta mil-liġi u ċertament hu ma jistax jittermina l-lokazzjoni minnu magħmula għax jagħti lok għal kawżi għal danni kontra tiegħu. Fuq kollox l-inkwilin jista' jopponi għal kawża ta' żgumbrament kontra

tiegħu u jġib favur tiegħu sentenzi li ngħataw minn dawn il-Qrati f'każi fejn skadew kuntratti ta' enfitewsi u l-fondi milquta kienu lokati lil terzi għan-negozju fil-mument li skadiet l-enfitewsi. Kien minħabba f'dan, jissottometti l-appellant, illi huwa *aċċetta* l-kundizzjonijiet kollha mitluba mill-appellat anke d-divjet totali ta' lokazzjonijiet *futuri*, basta li tiġi rrispettata l-lokazzjoni li hemm korrenti favur Mario Borg tal-kantina;

Fit-tieni lok l-*appellant jissottometti li hu m'għandu ebda* xewqa li jagħmel qligħ min fuq il-proprjetà ta' l-appellat. Infatti tul il-kors tal-kawża quddiem il-Bord offra lill-appellat li jieħu l-kantina taħt il-pussess tiegħu, kif mikrija lil Mario Borg, bil-kera ta' Lm60 fis-sena u li jirrispetta l-*lokazzjoni eżistenti favur* dana basta li l-kera tal-kumplament tad-dar jiġi stabbilit għal Lm90 fis-sena flok Lm120 *u* b'hekk l-appellant jibda jdaħħal fuq il-fond kollu Lm150 fis-sena flok Lm120;

L-appellat fir-risposta tiegħu ssottometta li kif irrilevat tajjeb fis-sentenza appellata m'hemm ebda raġuni valida la fid-dritt u lanqas fil-liġi għaliex għandu jinħoloq favur l-appellant id-dritt ta' sullokazzjoni f'reġim legali fejn id-drittijiet normali tas-sid huma diġà sensibilment u eċċezzjonalment ristretti u *limitati* kemm jista' jkun;

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn jiġi rrilevat illi meta tterminat il-konċessjoni enfitewtika l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti ta' l-Att XXIII ta' l-1979 setgħet tikkonċerna biss lill-ex padrun dirett u lill-ex-utilista fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Inoltre, strettament il-krejazzjoni ta' lokazzjoni minflok il-konċessjoni enfitewtika preċedenti setgħet tkopri l-fond *de quo* sa l-estensjoni okkupata

minnu (mill-ex-utilista) għal skop tar-risdenza tiegħu. Fil-fatt però ġara illi s-sid wera l-intenzjoni tiegħu permezz ta' l-ittra uffiċjali tiegħu tal-21 ta' Ottubru 1981 li l-inkwilinat ikun ikopri l-fond kollu jiġifieri bil-kantina b'kollox u jidher ukoll illi l-intimat kien pront u fil-fatt aċċetta li l-lokazzjoni tkun tkopri l-fond kollu. Dina l-Qorti għalhekk hija affaċċjata b'sitwazzjoni ta' fatt ikkrejata mill-istess kontendenti bħala *fait accompli* li altrimenti legalment kienet tkun differenti u ta' soluzzjoni aktar faċli ta' dan il-każ;

Effettivament, is-soluzzjoni ta' dan il-każ tinstab fid-diversi disposizzjonijiet tal-liġi li tirregola l-materja in deżamina;

Infatti jijngħad li mat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, l-utilista kellu dritt tal-liġi li jibqa' jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni liema lokazzjoni bil-kunsens tas-sid f'dal-każ kienet ser tkopri l-fond kollu. Ċertament però dan id-dritt ma kienx jinkludi wkoll id-dritt li jissulloka *in toto* jew in parti l-fond lilu konċess peress li s-sid impona d-divjet tas-sullokazzjoni u l-inkwilin aċċettah. Dan ifisser li jekk tul l-enfitewsi hu kellu dritt jagħti parti mill-fond b'lokazzjoni dan id-dritt spiċċa meta spiċċat l-enfitewsi u ċertament ma setax u ma jistax jippretendi drittijiet ta' sublokatur jew lokatur li ma kienx ikollu fi kwalunkwe każ mat-terminazzjoni ta' konċessjoni enfitewtika. Infatti jekk qabel l-Att XXIII ta' l-1979 il-posizzjoni kienet li mat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi l-utilista jispiċċalu kull dritt fuq il-fond *de quo*, bl-Att XXIII ta' l-1979 kull ma tbiddell kien li jekk meta ġiet *in vigore* din il-liġi l-utilista kien għadu jokkupa l-post bħala residenza tiegħu seta' jibqa' hekk jokkupah però b'titolu ta' lokazzjoni iżda ċertament ma ngħatax l-istess drittijiet reali li kellu fuq il-fond tul id-dekorrenza ta' l-enfitewsi. Dak li qiegħed effettivament jippretendi l-appellant hu li jimponi fuq is-sid

sullokazzjoni ta' parti mill-fond mikri lilu għaż-żmien kollu tal-lokazzjoni favur terz li s-sid qatt ma kellu relazzjoni ġuridika miegħu u anqas seta' jkollu taħt l-Att XXIII ta' l-1979 peress li l-kantina ma kinitx qed tintuża għal skop ta' residenza iżda għal skop ta' negozju. Ma' dan kollu jista' jiżdied ukoll argument ieħor. Sa ma tterminat il-konċessjoni enfitewtika fuq il-kantina kien hemm viġenti lokazzjoni u mhux sullokazzjoni bejn l-utilista u Mario Borg u li fiha s-sid padrun dirett ma kienx jidħol. Meta spiċċat l-enfitewsi l-intimat ippretenda li dik il-lokazzjoni ssir sullokazzjoni meta kien jaf ben tajjeb li ma kellux dritt jissulloka u li din l-istess sullokazzjoni tkun torbot ukoll lir-rikorrent għaż-żmien kollu tal-lokazzjoni. B'hekk jiġi li l-intimat appellant kien qed jippretendi drittijiet li altrimenti ma kienx ikollu fuq il-fond *de quo* u li jimponi fuq is-sid piżijiet li l-istess Att XXIII ta' l-1979 ma kienx jikkontempla fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u dan kollu hu inaċċettabbli għax infondat legalment;

Għal dawn il-motivi tiddisiponi mill-appell ta' l-intimat billi tiċħad l-istess u konsegwentement tikkonferma d-deċiżjoni appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-ispejjeż ta' dan l-appell ikunu a karigu ta' l-istess appellant.