4 ta' Diċembru, 1961

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. H. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

John Zammit

versus

Lucy Attard

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Kalkolu tal-Kera Ġust — Sullokazzjoni — Art. 5(1) (b) tal-Kap. 109.

Jekk fond ikun ġie mikri biex jiġi sullokat, u l-lokatur jagħmel talba għall-awment tal-kera quddiem il-Bord tal-Kera, kwalunkwe awment għandu jiġi kalkulat fuq il-bażi stabbilita mill-liġi, u ma hemm xejn inġust li fil-kalkolu tal-kera ġust ma tidħolx il-konsiderazzjoni tal-profitti li l-inkwilin seta' għamel bis-sollokazzjonijiet; kif, konversament, ma kienx ikun inġust li jiġu kalkulati kontra s-sid it-telf li l-inkwilin seta' sofra bis-sullokazzjonijiet jew bil-fallita speranza tagħhom.

U jekk il-lokatur ikun talab li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, fosthom dik li jneħħi lill-inkwilin il-fakoltà li jissulloka l-fond, lanqas ma jista' jingħad illi l-Bord, fil-waqt li akkorda dak it-tibdil u neħħa l-fakoltà tas-sullokazzjoni,

ma tterminax, anzi rrispetta, is-sullokazzjonijiet allura korrenti.

Il-Qorti:— Rat ir-rikors tal-appellat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u s-sentenza ta' dak il-Bord tal-20 ta' Lulju 1961, li biha ġie deċiż illi l-kera għandu jkun ta' £150 fis-sena mill-ewwel skadenza wara xahar minn notifika tal-ittra uffiċjall (dok. A), jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem, bil-projbizzjoni tas-sullokazzjoni u ċessjoni tal-fond intier jew in parti, salvi s-sullokazzjonijiet korrenti, u bil-kondizzjonijiet l-oħra tal-lokazzjoni oriġinali, u salv kwalunkwe dritt ieħor tal-intimata kontra r-rikorrent "si et quatenus". L-ispejjeż jitħallsu terz mir-rikorrent u żewġ terzi mill-intimata;

Il-Bord ikkunsidra;

Illi mill-eżami tal-fond mill-membri tekniċi tal-Bord jirriżulta li hemm lok għall-awment;

Illi, kuntrarjament għal dak li sostniet l-intimata, kwalunkwe awment għandu jiġi mogħti in bażi għall-art. 5(1)(b) tal-Kap. 109, ċjoè fuq il-bażi ta' mhux iżjed minn 40% mill-kera ġust li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914, u għalhekk il-Bord ma jistax jieħu in konsiderazzjoni l-profitt illi r-rikorrent qiegħed idaħħal mis-sullokazzjoni tal-fond li huwa għamel fl-1960 jew fl-1948;

Illi l-kwistjoni l-oħra sollevata mill-intimata, li r-rikorrent ma setgħax jissulloka għall-undeċima ora u meta kien diġa' avżat illi l-intimata riedet tneħħilu l-fakoltà tas-sullokazzjoni, ma hix kwistjoni li tidħol fil-kompetenza ta' dan il-Board, imma, se maj, tal-Qrati ordinarji;

Rat ir-rikors fol. 28, li bih l-imsemmija Lucy Attard appellat mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u talbet li tiġi riformata fis-sens li jiġi modifikat il-kap li bih il-kera globali tal-fondi "de quibus" ġie fissat f'£150 fis-sena, u li dan il-kera jiġi stabbilit f'£400 fis-sena, kif mitlub mill-appellanti fl-ittra uffiċjali tagħha, u li tiġi revokata wkoll f'dik il-parti tagħha li biha ssanzjonat is-sullokazzjonijiet kor-

renti, u li jiġi modifikat ukoll il-kap tal-ispejjeż, billi jiġi deċiż għat-tenur tal-kontenut tal-ittra uffiċjali tal-appellanti relattiva għall-awment ta' kera u kondizzjonijiet oħra tar-rilokazzjoni tal-ħwienet "de quibus"; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Tnejn huma l-motivi tal-appell:— (1) Illi l-Bord għamel applikazzjoni wisq limitata tal-art. 5(1) (b) tal-Kap. 109, li jgħid li kwalunkwe awment għandu jiġi kalkulat fuq il-bażi ta' mhux iżjed minn erbgħejn fil-mija fuq il-kera ġust li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914, u dan għaliex il-Bord kien messu daħħal, fil-kalkolu tal-kera ġust, anki l-konsiderazzjoni tal-profitt li rrikava l-appellat mis-sullokazzjonijiet li kkuntratta; (2) u illi l-Bord ma kienx imissu jimmantjeni integri s-sullokazzjonijiet korrenti kif għamel;

Kwantu għall-ewwel motiv jiġi osservat;

Hu loġiku li wieħed jgħid li meta sid ta' post jagħti lill-inkwilin ta' fond li sejjer ikun adibit għan-negozju, il-poter li jissullokah, kif sar f'dan il-każ, dan is-sid, fil-fissazzjoni tal-ammont tal-kera ikun qiegħed jieħu in konsiderazzjoni fil-vantaġġ tiegħu appuntu din il-konċessjoni, kif, bl-istess mod, l-inkwilin ikun qiegħed jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li hu jkun jista' jissulloka l-fond u anki l-ispejjeż li jkun bi ħsiebu jagħmel biex jista' jissullokah profikwament. Għalhekk ma jidher li hemm xejn inġust li fil-kalkolu tal-kera ġust ma tidħolx il-konsiderazzjoni tal-profitti li l-inkwilin seta' għamel; kif, konversament, ma kienx ikun inġust li jiġu kalkulati kontra s-sid it-telf li l-inkwilin seta' sofra bis-sullokazzjonijiet jew bil-fallita speranza tagħha;

L-iskrittura fol. 3 hija illustrazzjoni opportuna ta' dan ir-rifless. Ġew hemm kontemplati alterazzjonijiet strutturali u benefikati. Dawn il-benefikati kollhom jibqgħu favur il-fond. L-ispejjeż, anki ta' manutenzjoni esterna,

ġew karikati fuq l-inkwilin. Id-durata tal-lokazzjoni ġiet pattwita b'mod li l-inkwilin seta' jestendiha għal sittax il-sena — ċirkustanza li tfisser li verament l-inkwilin kien sejjer jeroga ċertu ammont ta' spejjeż f'benefikati u alterazzjonijiet — dejjem taħt id-direzzjoni tal-perit tas-sid, tant li, skond ix-xhieda tar-rikorrent (fol. 12), hu nefaq is-somom mhux indifferenti hemm imsemmijin; dan apparti r-rigali li l-inkwilin iko'lu xi min daqqiet iħallas, kif fil-fatt ħallas f'dan il-każ, lill-inkwilini preċedenti sabiex jieħu l-post, riga'i ta' somom ukoll kospikwi li fihom is-sid ma j'dħol b'xejn. Mhux biss, imma f'dan il-każ ġie aktar tard miżjud il-patt (fol. 4) tal-versjoni favur is-sid ta' parti minn d'sgħa tal-profitt tas-sullokazzjoni;

Jidher għalhekk li ma jkunx sewwa li l-fattur tal-profitti mis-sullokazzjoni, li jkun ġa ġie meqjus fl-okkażjoni tal-lokazzjoni, jerġa' jiġi kalkulat favur is-sid darbtejn;

Kwantu għat-tieni motiv;

Hu ċar li l-Bord ma setgħax jittermina s-sullokazzjonijiet korrenti. Del resto, il-Bord kien ukoll fid-dritt kollu li jiddeċidi li jipprojbixxi s-sullokazzjoni għall-futur kif fil-fatt għamel, bil-kondizzjoni, li tidħol fil-kwadru ġenerali tal-kambjament tal-kondizzjonijiet lokatizji, li jibqgħu salvi s-sullokazzjonijiet korrenti;

L-appellanti ma tistax tgħid li hi ġiet preġudikata għar-rigward ta' xi dritt li hi tista' tippretendi li għandha biex timpunja s-sullokazzjoni magħmula lin-Neguzjant Camilleri fi żmien prossimu għall-kambjament tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni fosthom dik dwar l-interdizzjoni tas-sullokazzjoni; għax hu ċar li s-sentenza tal-Bord, birriżerva li dan għamel fit-tarf tad-deċiżjoni tiegħu, qegħdha tmantni "rebus sic stantibus", is-sullokazzjonijiet korrenti, imma bla preġudizzju ta' kull azzjoni tal-appellant kontra l-appellat sabiex timpunja s-sullokazzjoni magħmula lin-Neguzjant Camilleri għal xi raġuni oħra. Ċertament, f'din il-kwistjoni l-Bord ma kienx kompetenti li jindaħal;

L-appell, għalhekk, ma jistax jiġi sostnut;

Għalhekk tiddeċidi billi tirrespinġieh, u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti.