28 ta' Ġunju, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., 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.

Nobbli Alexander Apap Bologna *versus* Mario Blackman et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Divjet tas-Sullokazzjoni — Ħanut — Art. 1703 (1) tal-Kodiċi Ċivili — Art. 4 u 10 (a) tal-Kap. 109.

Id-dritt tal-lokatur li jadixxi l-Board tal-Kera biex jottjeni l-permess li fir-rilokazzjoni tal-fond jimponi kondizzjonijiet ġodda ma jistgħax, u ma għandux, jiġi ostakolat mir-rapporti eventwali li waqt il-lokazzjoni jiġu kreati bejn l-inkwilin u subinkwilin tiegħu, li fihom ma jkunx ħa parti s-sid jew il-lokatur; u għalhekk il-lokatur għandu dritt jitlob il-permess tal-Board biex fil-lokazzjoni l-ġdida tal-fond jimponi lill-inkwilin id-divjet tas-sullokazzjoni; liema dritt ma jiddependix mill-profitt jew telf li l-inkwilin jirrikava mill-ispekulazzjonijiet li jagħmel fil-kors tal-lokazzjoni; salv li fl-eżami jekk għandhiex tiġi milqugħa jew le l-imsemmija talba, jiġu meħudin in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha.

Il-liġi ordinarja tippermetti lill-lokatur li jivvjeta s-sullokazzjoni; u l-liġi speċjali tal-kera tħares b'disfavur lis-sullokazzjonijiet magħmula mingħajr il-kunsens espress tas-sid; u mill-parti l-oħra huwa leġittimu l-interess tas-sid li ma jħallix lil ħadd ieħor jispekula u jagħmel profitt minn fuq ħwejġu, billi dak il-profitt għandu jmiss lilu bħala proprjetarju tal-fond.

Is-sottomissjoni tal-inkwilin dwar id-dritt eventwali tas-subinkwilin li jibqa' fil-fond wara l-għeluq tas-sullokazzjoni għax il-fond huwa ħanut u protett bħala tali mill-liġi tal-kera, ma tiswiex kontra t-talba tas-sid għall-permess biex jimponi l-imsemmi divjet; għaliex, jekk il-fond huwa ħanut, u s-sullokazzjoni kienet mhux tal-"bare premises", imma ta' "business concern", hija applikabbli l-liġi ordinarja; u mbgħad, sottomissjoni simili ma hemmx lokha fil-konfront tal-lokatur, li għandu favur tiegħu l-massima "soluto jure dantis solvitur et jus accipientis".

B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji, fil-każ preżenti l-Qorti laqgħet it-talba tas-sid ta' ħanut li kien mikri, u li kien sullokat mill-inkwilin, biex jimponi lill-inkwilin id-divjet tas-sullokazzjoni ta' dak il-ħanut fir-rilokazzjoni tal-istess ħanut; liema divjet kellu jibda jseħħ mit-terminazzjoni tas-sullokazzjoni.

Il-Qorti — Rat id-deċiżjoni minnha mogħtija fis-27 ta' Mejju 1957, fejn jinsabu miġjuba t-talba tar-rikorrent, ir-risposta tal-intimati, u s-sentenza mogħtija mill-Board li Jirregola l-Kera fis-26 ta' Jannar 1957, bil-motivi għaliha premessi, u li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità ta' dik is-sentenza, bl-ispejjeż kontra l-appellati;

Ikkunsidrat;

Illi fil-meritu dan l-appell jinsab limitat għal dik il-parti tas-sentenza appellata li biha ġiet respinta t-talba għall-impożizzjoni tal-kondizzjoni tad-divjet tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat. F'dik is-sentenza l-Board irritjena li t-talba fuq indikata hija prematura, billi għadu ma wasalx biex jiskadi l-perijodu li għalieh jinsab sullokat il-fond lis-subinkwilin attwali. B'hekk, kif ritenut minn din il-Qorti bl-imsemmija sentenza tas-27 ta' Mejju 1957, il-Board qata' punt ta' liġi, u ma jistgħax jingħad li dak il-punt ġie korrettament maqtugħ. Infatti, apparti li, kif jidher mir-rikors quddiem il-Board, it-talba in kwistjoni giet magħmula biex tkopri l-perijodu posterjuri għal dak tas-sublokazzjoni "in corso", li tiskadi fit-30 ta' April 1961, id-dritt tal-appellant li jadixxi l-Board li Jirregola l-Kera biex jottjeni l-permess li fir-rilokazzjoni tal-fond jimponi kondizzjonijiet ġodda (art. 4 Kap. 109) ma jistgħax, u ma għandux, jiġi ostakolat mir-rapporti eventwali li waqt il-lokazzjoni jiġu kreati bejn l-inkwilin u s-subinkwilin tiegħu, u li fihom ma jkunx ħa parti s-sid jew il-lokatur;

Ikkunsidrat;

Illi skond l-imsemmi art. 4 tal-Kap. 109, l-appellant kellu d-dritt li jirrikorri lill-Board għall-permess "to impose new conditions for the renewal of the tenancy"; u għalhekk huwa seta' jitlob, kif għamel, li fil-lokazzjoni l-ġdida tal-ħanut imsemmi fir-rikors ikun hemm dak id-divjet tas-sullokazzjoni. Dak id-dritt tiegħu, li javanza dik it-

talba, ma jiddependix mill-profitt jew telf rikavati mill-ispekulazzjonijiet tal-inkwilin fil-kors tal-lokazzjoni; salv li fl-eżami jekk għandhiex tiġi milqugħa jew le l-imsemmija talba jiġu meħudin in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha;

Ikkunsidrat;

Illi l-ħanut in kwistjoni ġie mikri lill-appellati fis-27 ta' Marzu 1949 (fol. 4) b'dawn il-kondizzjonijiet:— (a) Bil-kera ta' £25 fis-sena; (b) bil-fakoltà li l-inkwilini jistgħu jċeduħ kull meta jridu, basta bil-kunsens miktub tas-sid; (ċ) li x-xogħlijiet strutturali li l-inkwilini kellhom ħsieb jagħmlu, fil-każ li jkunu jridu jagħmluhom, kellhom isiru taħt id-direzzjoni ta' perit suġġerit mis-sid; (d) u li kwalunkwe benefikat li talvolta jsir kellu jibqa' favur il-post, mingħajr kumpens;

Qabel ma ħadu l-ħanut, l-appellati ħallsu £1000 rigal lill-inkwilin preċedenti, u £300 lill-appellant biex irrikonoxxihom u krijulhom. Malli krewħ, huma ssublokawħ għal sentejn lil "Spartans Football Club" bin-nofs lira (10s.) kulljum, u għalhekk daħħlu b'kollox £365. Fl-ewwel ta' Mejju 1951 (fol. 8), l-appellati krew dak il-fond lil Edgar Eminyan bil-kera ta' 13s. kuljum għal ħames snin di fermo u ħames snin di rispetto; il-kera komplessiv li l-appellati daħħlu u għad iridu jdaħħlu għal dan il-perijodu huwa ta' £2375 ċirka. Għalhekk, mill-bidu tal-lokazzjoni (27 ta' Marzu 1949) sakemm tispiċċa s-sublokazzjoni lil Eminyan (30 ta' April 1961) l-appellati jkunu daħħlu tal-kera l-ammont komplessiv ta' £2740. Biex jagħmlu dik l-ispekulazzjoni l-appellati nefqu, barra mill-£1000 u t-£300 fuq imsemmijin, fl-armatura u f'benefikati oħra fil-ħanut, ammont li l-appellat Anthony Blackman jikkalkola ta' madwar £1000, mingħajr ma qagħad jgħati ebda dettalji; u salaħħar tas-sullokazzjoni (30 ta' April 1961), ikunu ħallsu tal-kera lill-appellant l-ammont komplessiv ta' £418, kalkulata f'dan il-kera ż-żieda ordinata bl-imsemmija sentenza tal-Board tas-26 ta' Jannar 1957;

Mill-premess jidher li l-appellati, mill-ispekulazzjonijiet minnhom magħmula, jibqgħalhom profitt żgħir. Iżda ma'

dak il-profitt għandu jitqies ukoll li wara t-terminazzjoni tal-imsemmija sullokazzjoni huma jkunu jistgħu jeżerċitaw xi negozju ieħor akkont tagħhom f'dak il-ħanut, u jivvantaġġjaw ruħhom mill-benefikati li għamlu ġo fih;

Ikkunsidrat;

Illi l-liġi (art. 1703 (l) tal-Kodiċi Ċivili) tippermetti lill-lokatur li jivvjeta s-sullokazzjoni; u l-liġi speċjali tal-kera (art. 10 (a) tal-Ordinanza Nru. XXI tal-1931) ma tħarisx b'favur lis-sullokazzjonijiet magħmula mingħajr il-kunsens espress tas-sid, tant li f'dawn il-każi tagħti lis-sid id-dritt li jieħu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Mill-parti l-oħra, huwa leġittimu l-interess tas-sid li ma jħallix lil ħadd ieħor jispekula u jagħmel profitt minn fuq ħwejġu, billi dak il-profitt għandu jmiss lilu bħala proprjetarju tal-fond. Għalhekk, meħudin in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha, din il-Qorti jidhrilha li t-talba tal-appellant, biex wara t-terminazzjoni tas-sullokazzjoni "in corso" jiġi mpost lill-appellati d-divjet tas-sullokazzjoni, għandha tiġi milqugħa;

Illi, kwantu għall-osservazzjonijiet sottomessi mill-appellati dwar id-dritt eventwali tas-subinkwilin li jibqa' fil-fond wara l-għeluq tas-sullokazzjoni, għaliex dak il-fond huwa protett mill-liġi tal-kera billi "ħanut", għandu jiġi rilevat li, skond l-iskrittura eżibita fil-fol. 8 tal-proċess, fis-sullokazzjoni magħmula mill-appellati lil Eminyan ġie kompriż l-avvjament tal-ħanut bil-permessi annessi. Milli jidher, dik is-sullokazzjoni ma kienetx tal-"bare premises", iżda ta' "business concern"; u jekk huwa hekk, hija applikabbli l-liġi ordinarja (Vol. XXXV-I-298; Vol. XXXVII-I-430). Barra minn dan, is-sottomissjonijiet fuq imsemmijin huma barra minn lokhom fil-konfront mal-appellant, li għandu favur tiegħu l-massima "soluto jure dantis solvitur et jus accipientis";

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell fil-kap devolut lil din il-Qorti, u tirrevoka dak il-kap tas-sentenza appellata, billi tilqa' t-talba tal-appellant għall-impożizzjoni tad-divjet tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat fil-lokazzjoni tal-ħanut num-

ru 675 St. Joseph High Street, Ħamrun; iżda dak id-divjet għandu jibda jseħħ mit-terminazzjoni tas-sullokazzjoni magħmula mill-appellati lil Edgar Eminyan bl-iskrittura eżibita fil-fol. 8 tal-proċess;

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi; dawk ta' din l-istanza jitħallsu mill-appellati.

U hekk irriformat is-sentenza appellata.