4 ta' Diċembru, 1945.

Imħallef :

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Neg. John Beck

versus

Wisq Rev. Kan. Don Emmanuele Bartoli ne. et. (*)

Lokazzjoni — Rilokazzjoni — Pattijiet li Jipprivaw Lill-Inkwilin mill-Benefiċċi li Tagħtih il-Liġi tal-Kera — Art. 16 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931.

Il-patt fi skrittura ta' lokazzjoni, li bih il-lokatur jirriżerva d-dritt li jerġa' jieħu lura meta jkun irid il-kumditajiet li kera lill-inkwilin, u l-klawsoli u kondizzjonijiet simili, għandhom jiġu ritenuti nulli jekk ikunu utili sabiex jirċievu l-eżekuzzjoni tagħhom

fir-rilokazzjoni, billi jipprivaw lill-inkwilin mill-benefiċi li tagħtih il-Liġi tal-Kera; imma ma jistax assolutament jingħad li dawk il-klawsoli u kondizzjonijiet huma invalidi jekk l-eżekuzzjoni tagħhom tista' ssir fil-kors tal-lokazzjoni. Kull każ għandu jiġi eżaminat skond il-partikularitajiet tiegħu, sabiex jiġi stabbilit jekk il-kondizzjoni jew patt ġewx stipulati in frodi għall-benefiċċi li l-Liġi tal-Kera tagħti lill-inkwilin għar-rilokazzjoni tal-fond.

Fil-każ preżenti ġie ritenut li patt simili kien validu, u t-talba tal-lokatur biex jerġa' jieħu lura idejh il-komoditajiet mikrija lill-konvenut ġiet milqugħa.

Il-Qorti — Rat is-sentenza tagħha tal-25 ta' Ottubru 1945, fejn hemm riassunti t-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza tal-Qorti;

Billi l-konvenut Kanoniku Bartoli nomine ssolleva l-eċċezzjoni tan-nullità tal-patt fl-iskrittura tal-lokazzjoni li bih l-attur irriżerva d-dritt li jerġa' jieħu lura meta jkun iridhom il-kumditajiet li kien kera lill-istess konvenut nomine;

Tikkunsidra fuq dina l-eċċezzjoni...........:

Illi dina n-nullità hija bażata fuq l-art. 16 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, fejn jingħad illi għandha tiġi ritenuta nulla u ta' ebda effett kull klawsola jew kondizzjoni li biha l-kondut-tur jiġi privat mill-benefiżji mogħtija b'dik l-Ordinanza, sija jekk dik il-klawsola jew dik il-kondizzjoni kienet ġiet stipulata qabel ma daħlet in vigore l-istess Ordinanza, jew wara;

Tikkunsidra;

Illi l-attur jippretendi li huma nulli biss dawk il-pattijiet jew dawk il-kondizzjonijiet li jkollhom l-eżekuzzjoni tagħhom fir-rilokazzjoni, fi kliem ieħor dawk biss li jistgħu jiġu mig'u-ba 'l quddiem fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, sabiex tiġi skar-tata xi ħaġa minn dak li hemm maħsub fl-imsemmija liġi għar-rigward tal-benefizzju li skond l-istess liġi għandu l-inkwilin għar-rinnovazzjoni tal-lokazzjoni;

Illi min-naħa l-oħra l-konvenut Kanoniku Bartoli nomine jinterpreta l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi fis-sens li dejjem għandu jiġi ritenut null u ta' l-ebda effett kull patt jew kondiz-zjoni bħal dawk li ssemmew, anki jekk dik il-kondizzjoni jew

(*) Konfermata fl-Appell, 8. 4. 46.

dak il-patt għandu jkollu l-eżekuzzjoni tiegħu fi kwalunkwe żmien fil-kors tal-lokazzjoni;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, fil-waqt li klawsoli jew kondizzjonijiet simili għandhom dejjem jiġu ritenuti nulli jekk ikunu ntiżi sabiex jirċevu l-eżekuzzjoni tagħhom fir-rilokazzjoni, ħalli jipprivaw lill-inkwilin mill-benefizji fuq indikati, ma jistax assolutament jingħad li dawk il-klawsoli jew kondizzjonijiet huma invalidi jekk għandhom jew jistgħu jirċievu l-eżekuzzjoni tagħhom fil-kors tal-lokazzjoni, u li huma dejjem, fi kwalunkwe każ, nulli dawk il-klawsoli jew kondizzjonijiet ta' kull xorta li fil-verifikazzjoni tagħhom tispiċċa l-lokazzjoni qabel iż-żmien stipulat. Kull każ għandu jiġi eżaminat skond il-partikularitajiet tiegħu sabiex jiġi stabbilit jekk il-kondizzjoni jew il-patt ġiex stipulat in frodi għall-benefizju li l-Ordinanza fuq imsemmija tagħti lill-inkwilin għar-rilokazzjoni tal-fond;

Illi difatti ma jistax jingħad li l-leġislatur ma riedx li tiġi bi kwalunkwe manjera evaża il-liġi għar-rigward ta' dak li ssemma biex l-inkwilin jiġi privat mill-benefizzi lilu konċessi in forza ta' dak l-istess liġi għar-rinnovazzjoni tal-lokazzjoni; u allura, jekk il-kondizzjoni jew il-patt ikollu l-iskop u l-possibilità li jipprivaw l-konduttur mill imsemmijin benefizzi, dik il-kondizzjoni jew patt għandu jiġi ritenut null u ta' l-ebda effett, anki jekk għandu, jew jista' jirċievi l-eżekuzzjoni tiegħu qabel il-mument tar-rilokazzjoni; altrimenti l-liġi kienet tista' tkun faċilment evaża bl-eżekuzzjoni, per eżempju, tal-patt ftit taż-żmien qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni—ħaġa li evidentement il-leġislatur ma riedx. Jekk però kondizzjoni jew patt li ixolji l-lokazzjoni, li jista' jirċievi l-eżekuzzjoni tiegħu fil-kors tal-lokazzjoni, evidentement ma jkunx sar b'dak l-iskop, ma għandux jiġi dikjarat null; altrimenti, għal raġunijiet ovvji, tista' tiġi peġġjorata l-kondizzjoni ta' min ikun qiegħed ifittex dar għall-kiri;

Tikkunsidra;

Illi l-klawsola in kwistjoni tagħti lill-attur id-dritt li jerġa' jieħu d-dar kollha, fi kliem ieħor il-kunditajiet sublokati lill-Kanonku Bartoli nomine, "when he requires it". Il-kelma "requires" f'dik il-klawsola tfisser "to need, miss, be in want of"; jiġifieri għandu jiftiehem li f'dak iż-żmien l-attur ma kellux bżonn tad-dar kollha, però pprevieda li setgħu jaqgħu

ruħhom *ċirkustanzi, anki qabel iż-żmien stipulat għal lokaz*zjoni, li fihom ma jkunx jista' jgħaddi mingħajr dawk l-istess kundizzjonijiet, u għaldaqstant akkonsentita li jagħmel l-insem*mija* sublokazzjoni taħt il-kundizzjoni li jerġa' jeħu lura l-istess kundizzjonijiet jekk u meta tavvera ruħha xi waħda miċ-ċirkustanzi fuq aċċennati. *Ir-ripreża* tal-pussess tal-parti sublokata ma tiddependix mill-arbitriju ta' l-attur, imma minn xi avveniment mhux għal kollox dipendenti *mill-volontà* tiegħu, *li fih isib ruħu fin-neċessità* li jkollu wkoll dik il-parti sublokata. Fil-fatti l-attur kellu fil-fond l-abitazzjoni u s-sede tan-negozju tiegħu, imma *minħabba* l-gwerra sab ruħu kostrett li ma jistax jabita fil-fond u mar joqgħod fid-dar tiegħu l-oħra fir-Rabat ta' l-Imdina, u lanqas ma kellu bżonn għall-[illegible] *dik il-parti mill-fond li kienet adibita għan-negozju*, billi minħabba l-istess gwerra, anki jekk kien isir xi negozju, ma kienx ċertament isir negozju *tali li jirrikjedi* l-użu tal-parti kollha li kienet adibita għan-negozju. Il-lum li l-gwerra spiċċat u l-ħajja qiegħda bil-mod il-mod tinnormalizza ruħha, huwa l-każ li *l-attur jerġa' jibda jattiva n-negozju u jerġa' jabita fil-fond*, anki għaliex fiha għandu s-sede tan-negozju tiegħu, u minħabba l-età u l-istat ta' saħħtu *jsofri preġudizzju* jekk ikompli jgħix f'dar oħra wisq 'il bogħod minn fejn għandu l-imsemmi negozju. Dan kollu jirriżulta mill-atti tal-kawża, u kwindi għandu *jingħad* li *avverat ruħha ċirkustanza li tant saret tiġi* indispensabbli għall-attur li jkollu f'idejh il-kundizzjonijiet fuq indikati;

Fil-fehma tal-Qorti *għandu* kwindi jiġi deċiż illi l-klawsola fuq indikata ma ġietx stipulata bl-iskop li tipriva lis-subinkwilin mill-benefiżi konċessi mil-liġi għar-rilokazzjoni, u kwindi *mhix nulla jekk*, kif huwa l-fatt, qiegħda tiġi *eżegwita* fil-kors tal-lokazzjoni. Kieku ma avveraux ruħhom l-imsemmijin ċirkustanzi l-attur, non ostanti dik il-klawsola, ma kienx ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-parti sublokata mingħajr il-permess tal-Board li jirregola l-Kera u konsegwentement għal dak kollu li *hemm* kontemplat fl-Ordinanza li tirregola r-rilokazzjoni ta' l-immobili urbani;

Lanqas ma tista' tbiddel dak li fuq intqal *il-konsiderazzjoni magħmula* mill-konvenut Kanoniku Bartoli [illegible], illi l-attur irid id-dar biex jaqla' rigal fuq dahar is-sid, għaliex f'dan il-punt jiġi osservat *illi l-attur* f'ċertu żmien [illegible]

l-imsemmi negozju tiegħu, avvjament, dak kollu li jservi għall-eżerċizzju tan-negozju, u d-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond fejn dak in-negozju għandu s-sedi tiegħu; u difatti jirriżulta li kellu anki xi offerta bil-kondizzjoni li l-offerent ikollu l-fond taħt idejh. Anki f'dan il-każ għandu jingħad illi l-attur sab ruħu f'ċirkustanzi li rrendewlu indispensabili l-parti tal-fond sublokata; u difatti l-pożizzjoni lokali li sservi bħala rikjam għall-klijenti antiki u ġodda tagħmel parti mill-attiv ta' l-azjenda. Anki f'dan il-każ kwindi l-att ta' l-attur ma jistax jiġi kwalifikat bħala att arbitrarju, imma kawżat min-neċessità; għaliex mingħajr il-parti sublokata ma jkunx jista', jew ma jkunx jista' faċilment, jittrasferixxi lil ħadd ieħor l-azjenda—dak li ċertament għandu d-dritt jagħmel;

Għal dawn il-motivi;

Tirrespingi l-eċċezzjoni, però mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż;

Tikkunsidra fuq il-meritu;

Illi minn dak kollu li ġa fuq intqal, sostnut ukoll mix-xhieda ta' l-attur, jirriżulta illi dana għandu tassew bżonn il-parti tal-fond sublokata lill-konvenut Kanoniku Bartoli nomine, u huwa kwindi jista' jerġa' jeħodha lura taħt idejh konformement għad-dritt li żamm in forza tal-klawsola fuq indikata;

Għaldaqstant;

Tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet attriċi, u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tal-fond, ossija tal-parti sublokata, tipprefiġġi lill-konvenut xahar żmien mil-lum;

L-ispejjeż jitħallsu minn għand il-konvenut Kanoniku Bartoli nomine.