MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2002

Appell Civili Numru. 124/2000/1

Clementino u Rosaria konjugi Caruana

vs

Emanuela Agius

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Dicembru, 2001, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti;

Illi huma jikru lill-intimata l-hanut 159A, Triq Ninu Cremona, Paola, versu l-kera ta' Lm912.50 fis-sena

pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fit-12 ta' Novembru, 2000.

Illi l-inkwilina ssullokat il-hanut lill-terzi minghajr il-kunsens tal-esponenti u dan bi ksur tal-kondizjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja fl-iskadenza li jmiss u jirriprendu l-pussess tal-hanut.

Ra r-risposta ta' l-intimata li qalet li:

(1) Fl-ewwel lok m' hemmx integrita tal-gudizzju ghaliex mhiex imharrka l-persuna li ghaddiet il-kirja ghandha kif qed jigi allegat.

Fit-tieni lok, l-allegazzjoni illi qed issir illi l-intimata ssullokat il-hanut lil terzi bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja, huwa assolutament infondat, fil-fatt u fid-dritt kif kif jirrizulta mill-istess kuntratt.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra l-verbal tas-7 ta' Novembru 2001;

Ikkunsidra;

1. Bi skrittura tas-16 ta' Mejju 1991 r-rikorrent kera lill-intimata l-fond/hanut 159, Triq Ninu Cremona Rahal Gdid ghall-zmien sena li tiggedded kull sena jekk il-kerrej hekk ikun irid. Il-kera kellha tkun:

Lm2 kuljum ghall-ewwel perjodu ta' hames snin (1991-1996)
Lm2.50c ghat-tieni perjodu ta' hames snin (1996-2001)

Il-bqija biz-Lm2.75c kuljum (2001-)

2. *Gie stipulat li:*

"l-inkwilina jkollha id-dritt li ccedi jew tittrasferixxi dina l-lokazzjoni that l-istess pattijiet u kundizzjonijiet." (fol 16-17)

3. *B' kitba tal-15 ta' Dicembru 1995 l-intimata kkoncediet:*

"b' titolu ta' kera lis-subinkwilini (Edith Camilleri u Ulric - Clyde Degabriele) kif ammobilit li da parti taghhom qed jaccettaw bl-istess titolu il-hanut fuq imsemmi, u cioe' dak li qieghed numru 159A, Triq Ninu Cremona, Rahal Gdid bil-kera sat-tnax (12) ta' Mejju elfejn u wiehed (2001) ta' zewg liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75c) kuljum, kwantu ghal zewg liri Maltin u hamsin centezmu (Lm2.50c) tal-kera tal-fond u l-kumplament ghall-erba' fridges u l-bank tal-friza li hemm fil-hanut.

Wara t-12 ta' Mejju 2001 bil-kera ta' tlett liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm3.25) kuljum, kwantu ghal zewg liri Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75c) ghall-kera tal-fond u l-kumplament ghall-erba' fridges u l-bank tal-friza li hemm fil-hanut. Dawn il-fridges u u l-bank tal-friza huma proprjeta' ta' Emanuela Agius."

4. *Bit-tieni kitba bejn l-intimata minn naha u Edith Camilleri u Ulric Clyde Degabriele mill-ohra saret sullokazzjoni fih vera tifsira tal-kelma. Camilleri u Degabriele jissejhu 'subinkwilini'. Il-kera baqghet tithallas mill-intimata lir-rikorrenti kif issa qed tiddepozita hi l-kera that l-Awtorita' tal-Qorti (verbal tas-7 ta' Novembru 2001) Il-gurisprudenza tghallem li:*

"Fil-kaz ta' sullokazzjoni ma jkunx hemm inkwilin gdid imma subinkwilin li r-relazzajonijiet tieghu jkunu ma' l-inkwilin u mhux mas-sid….. F' kaz ta' sullokazzjoni allura

jrid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa' jkollu relazzjoni diretta mas-sid u sub-inkwilin li jkollu relazzjoni ma' l-inkwilin." (ara Appell Mill-Bord "Pasquale Grech vs Publio Farrugia", 4/4/1997 u sentenzi hemm imsemmija.)

5. Ghalhekk kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta il-gjudizzju hu integru ghaliex ir-rabta ta' sid u kerrej originali hi bejn ir-rikorrenti u l-intimata. L-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda bl-ispejjez kontra l-intimata.

6. Fil-kitba privata bejn ir-rikorrenti u l-intimata din ta' l-ahhar inghatat id-dritt li "ccedi u jew tittrasferixxi". Fit-trattazzjoni gie sottomess li l-intimata setghtet iccedi l-kirja imma ma setghtetx tissulloka. Ghalhekk illum hemm sid, kerrej u sub-kerrej. Minn naha ta' l-intimata gie sottomess li (1) l-kelma 'tittrasferixxi' tigbor fiha 'sullokazzjoni'; (2) l-importanti fil-ftehim kien li l-intimata ma setghtetx tittrasferixxi lil haddiehor jekk mhux "bl-istess kundizzjonijiet"; (3) il-ftehim originali ta' lill-intimata ukoll il-jedd li tissullokka ghax din ma gietx eskluza "expressis verbis"; u (4) fl-ahhar mill-ahhar ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda pregudizzju.

7. Fin-Nuovo Digesto Italiano (voce Locazione p. 1100) jinghad:

"la sublocazione implica una seconda locazione, che puo' essere totale o parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento. E bisogna bene stabilire nei contratti, e poi' bene interpretare, se trattasi di una o dell' alter forme di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono."

8. Il-gurisprudenza l-aktar ricenti tghallem ukoll li l-art 9 tal-Kap 69 ma jaghmel "ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratwitu, u ssussegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-art. 9 (Cutajar vs Schembri App. 7/10/96). Dan dejjem b' referenza ghal cessjoni u/jew trasferiment.

9. Ghalkemm f' kitbiet ta' kirja, hafna drabi il-kliem cessjoni u sullokazzjoni jintuzaw bhallikieku kienu jfissru l-istess haga u li wahda tigbor lill-ohra, dan m' huwiex legalment korrett. Ghalkemm ic-cessjoni jew trasferiment huwa jedd aktar wiesgha mis-sullokazzjoni, it-tnejn huma jeddijiet differenti li joholqu rabtiet differenti mas-sid. Fis-sentenza taghha tal-4 ta' Lulju 1995 l-Onorabbli Qorti ta' l-appell (Sede Civili) in re 'Zerafa et vs Lucia et' qalet li

"id-divjet ta' wiehed m' ghandux jinkludi id-divjet ta' l-iehor."

Bl-istess mod jista' jinghad li jekk il-kerrej jinghata jedd wiehed ma jfissirx li ghandu l-iehor.

10. Fil-ftehim originali r-rikorrenti ma riedux li l-intimata taghmel qliegh minn fuqhom billi tissulloka b' kera iehor u ghalhekk fil-klawzola sitta (6) jissemmew "l-istess pattijiet u kundizzjonijiet." L-intimata hasbet li taghmel dan billi taqsam il-kera tal-fond u l-kera ta' "erba' fridges u l-bank tal-friza". Ghamlet dak li ma ridux ir-rikorrenti, tgholli b' xi mod l-kera u lilhom tibqa' thallashom l-istess ammont – sullokazzjoni fit-tifsira legali.

11. Barra l-punt legali fuq imsemmi l-ftehim originali huwa car x' rriedu jiftehmu l-partijiet. Il-ftehim originali ma sarx minn xi hadd ta' kafkaf imma min xi hadd li jaf l-affarijiet tieghu. L-istess jinghad ghat-tieni. Fl-ahhar klawzola (10) tat-tieni ftehim issir distinzzjoni bejn 'sullokazzjoni' u 'jcedu jew jittrasferixxu'. Bir-rispett kollu jinghad li hemm ukoll certa ambigwita' fit-trattazzjoni tan-naha intimata dwar 'ksur ta' kundizzjonijiet tal-kirja."

Billi jirrizulta li l-intimata ssullokat il-hanut 159A, Triq Ninu Cremona, Rahal Gdid minghajr il-kunsens tas-sidien u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja il-Bord jawtorizza lill-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-fond; jipprefiggi it-terminu ta' tlett (3) xhur ghall-izgumbrament; l-ispejjez jithallsu mill-intimata."

Ikkunsidrat;

L-aggravju ewlieni tal-intimata hu wiehed prettament ta' indoli legali u jaggira fuq l-interpretazzjoni li l-Bord li

Jirregola l-Kera ta lill-patt inserit fi klawsola 6 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tas-sittax (16) ta' Mejju, 1991 (Dok RC1, fol 16). Dan il-patt hu koncepit b'dawn il-kliem:-

"*L-inkwilina jkollha d-dritt li ccedi u jew titrasferixxi dina l-lokazzjoni taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet*".

Ghall-appellant il-verb "titrasferixxi", uzat mill-kontraenti fil-precitata klawsola, kellu jinftiehem li kien komprensiv ukoll ta' "sullokazzjoni". Sullokazjoni li fil-fatt issuccediet fin-negozju guridiku intervenut ma' terzi. Kombacjat ma' din it-tifsira li l-appellanti taghti lil dan il-verb hemm l-argument sussidjarju taghha illi s-sullokazzjoni ma gietx eskluza 'expressis verbis'.

Kif kien mistenni dawn il-veduti ma humiex kondivizi mir-rikorrenti appellati li jsostnu, invece, illi imkien fl-iskrittura, la espressament u lanqas tacitament, ma gie koncess lill-appellanti d-dritt tas-sullokazzjoni. Jirragunaw ukoll illi f'kull kaz xorta kien hemm ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja peress illi l-intimata issullokat b'kera in eccess ta' dak konkordat mas-sid skond il-ftehim.

Dan iwassal biex logikament l-gudikant jehtieglu jgharbel u jara, bejn iz-zewg interpetazzjonijiet possibbli, hekk posti quddiemu, liema minnhom hi l-izjed verosimili u konsistenti in subjecta materja ma' l-oggett tal-ftehim (Art 1005 tal-Kodici Civili) u l-izjed attinenti ghal presumibbli volonta' tal-kontraenti. Kif ravvisat fis-sentenza "**Elena Micallef –vs- Edwardo Ciantar**", 3 ta' Jannar 1884 (Vol X p345), "quando insorgono difficolta' sulla intelligenza delle condizioni di un contratto e sulle sue conseguenze, La Legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri direttivi, come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta' del giudicante, tenuto a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".

Dan kollu jikkonduci, b'necessita' guridika, ghall-ezami ta' dawk il-kanoni ta' l-ermenewtika applikabbli ghal kuntratti in generali, ben analizzati fid-decizjoni a **Vol XII p265**.

L-ewwel regola fondamentali ta' l-interpretazzjoni hi dik dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li tghid li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni. (**<u>Vol XXXIV p1 p27)</u>**. L-interpretazzjoni ghandha biss tittiehed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relativa ghal kwistjoni principali (Vol XXXI pI p49).

Regola ohra daqstant importanti ta' interpretazzjoni hi dik li nsibu fl-Artikolu 1003, u cjoe', li meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kif tkun tidher cara mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar din ir-regola gie hekk osservat:-

"*Issa din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju illi s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jigi interpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet <u>kollha</u> u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha. U dan irid jidher car mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien*" – "**<u>John Bartolo et –vs- Alfred Petroni et</u>**", Appell, 7 ta' Ottubru, 1997.

Ben tajjeb, imbaghad, gie senjalat illi "*fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd*: - "**<u>John Zammit –vs- Michael Zammit Tabone et noe</u>**", Appell, 28 ta' Frar 1997.

Naturalment ma jistax jonqos illi l-gudikant, anke jekk strettament mhux marbut bil-precedent, ikollu l-ghajnuna u l-gwida ta' dik il-gurisprudenza awtorevoli li fuq is-suggett giet meqjusa bhala l-aktar akkreditata.

Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "*hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhuwiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati*

promiskwament. Kemm f'wahda u kemm fl-ohra pero' hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni" – "**Concetta Theuma et –vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca et**", Appell, 20 ta' Frar 1996; "**Rita sive Rene` Brown noe et –vs- Charles Gerada pro et noe**", Appell Civili, 19 ta' Mejju 1952.

Forsi d-decizjoni li l-aktar ippenetrat il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn "sullokazzjoni" u "cessjoni" hi dik klassika fl-ismijiet "**Emma armla minn Eric W. Gollcher –vs- Walter Baldacchino et**" deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966, li ghalkemm giet revokata mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Marzu 1968 giet finalment vendikata mill-Judicial Committee tal-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973.

F'dak il-kaz kellek sitwazzjoni bl-invers ta' dan hawn trattat billi filwaqt li fil-ftehim lokatizju kienet giet koncessa s-sullokazzjoni, intqal li b'daqshekk ma gietx ukoll moghtija l-fakolta' tac-cessjoni tad-dritt tal-inkwilinat kif hekk fil-fatt kienu ghamlu l-inkwilini.

Fis-sentenza tal-Privy Council, filwaqt li gie notat illi s-"sullokazzjoni" u "c-cessjoni" huma kollokati f'disposizzjonijiet espressi u separati fil-Kodici Civili – Art 1613 u Art 1469 – ikkoncediet li fil-kaz ta' cessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fic-cessjonarju mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej originarju.

Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Francis Xavier Darmanin –vs- Brian Camilleri**", Appell, 28 ta' Jannar 2000 illi "*is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna*."

Id-decizjoni tal-Privy Council inoltre stabbiliet ukoll illi fejn is-sid ikun ta minn qabel "*his consent to the grant by the*

tenant of subleases to sublesees over whose selection the lessor will have no control, he does not hereby bind himself to accept as tenant under any renewed lease which he may be compelled to grant under the provisions of Chapter 109 (illum Kap 69) *anyone other than the original tenant whom he selected because of his practical and economic interest in that tenant's continuing solvency. But in contrast if by the terms of the lease the lessor gives in advance a simiar consent to the assignment of the tenacy by the tenant, he thereby binds himself to accept as tenant under a renewed lease not the original tenant but any person to whom the original tenant may choose to assign the tenancy, irrespective of that person's solvency*." Irid jigi aggunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruhu b'mod markat fiz-zewg kuncetti. Dan ghaliex effettivament tezisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi iddilungat kemmxejn wahda izzejjed fuq dan l-aspett izda dan ghamlitu bil-hsieb li tigi definita ahjar id-distinzjoni bejn iz-zewg terminologiji – "cessjoni" u "sullokazzjoni". Dan ghandu rilevanza ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Dan stabbilit, ma jistax ikun dubitat illi mit-termini uzati fil-ftehim (esebit a fol 37) maghmul bejn l-intimata u t-terzi dan hu wiehed ta' sub-inkwilinat. Dan jghidu 'expressis' l-istess ftehim u tikkoncedih l-intimata fil-korp tar-rikors ta' l-appell. Wiehed ghalhekk irid jezamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkjuz bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 1991.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-ghazla tal-preposizzjoni "jew" fi klawsola 6 ta' l-ahhar imsemmi ftehim hija interpretattiva u espozittiva tal-kelma antecedenti, u mhux alternattiva jew dizguntiva minnha. Ghall-Qorti ta' l-Appell, hi u tezamina l-portata tal-kelma "ittrasferixxa" fit-test tad-divjet taht l-Artikolu 9 tal-Kap 69, gie minnha ritenut illi "*mit-terminologija differenti uzata, l-Art 9 ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplat fil-Kodici Civili, izda*

jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel l–ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art 9" – "**Salvu Cutajar –vs- Emanuel Schembri**", 7 ta' Ottubru 1996.

Certament f'din l-osservazzjoni dik il-Qorti ma kenitx qed tikkontempla s-sullokazzjoni taht il-kappa "ittrasferixxa". Dan hu ben ovvju. Ir-raguni hi illi t-test stess tal-ligi kien diga' ippreceda l-kelma "ittrasferixxa" bil-kliem "issulloka l-fond",. Ghalhekk zgur ma setghetx dik il-Qorti fis-sinjifikat li tat lil dik il-kelma tinkludi s-sullokazzjoni.

Mill-banda l-ohra huwa veru illi mhux daqstant logiku illi sid jikkoncedi l-fakolta tac-cessjoni, meta tqis li din si tratta minn operazzjoni 'piu` radicale' – kif hekk espress mit-trattisti, ewlieni fosthom il-Baudry – u ma jikkoncedix ukoll is-sullokazzjoni meta din, kif gia rifless fid-decizjoni surreferita tal-Privy Council timporta relazzjonijiet u konsegwenzi ben diversi, u anqas radikali, mic-cessjoni.

Espressa din il-fehma ma jfissirx pero' illi ghaldaqstant dan ghandu jwassal ghall-interpretazzjoni illi fil-kaz in ezami s-sullokazzjoni kienet intiza u voluta bejn il-kontraenti li tkun abbraccjata mill-generalizzar tal-kelma "titrasferixxi". Din tkun konkluzjoni affrettata. Dan ghaliex jekk wiehed jezamina sew it-test tal-klawzola kontrattwali 'de quo' isib li l-verb "titrasferixxi" hu konsegwit bil-kliem "din il-lokazzjoni", konsimili ghat-test tal-Art 9 "il-kiri". Ma jghidx ukoll titrasferixxi l-fond bhal ma solitament tkun kwalifikata s-sullokazzjoni, kif hekk a propositu jinghad fl-Art 9 imsemmi ("issulloka l-fond").

Gjaladarba dan hu hekk tghodd sew ghal kaz l-osservazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell in re "Cutajar –vs- Schembri" fuq citata. Dan kollu maghdud ghandu jikkonduci ghall-affermazzjoni illi meta l-partijiet ikkuntrattaw huma riedu jeskludu s-sullokazzjoni. Tezisti wkoll raguni valida ghaliex ghazlu dan. Spiss fil-prattika jkollok sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin li jkun gie koncess id-

dritt tas-sullokazzjoni jilbes hu stess ghal bosta drabi l-libsa ta' lokatur u b'sensiela ta' sullokazzjonijiet jispekula sew mill-haga mikrija. Jidher li kien dan l-ipperpetrar ta' sullokazzjoni li kien fl-intediment li jigi evitat.

Imbaghad ma jistax jigi accettat l-argoment sollevat mill-appellanti illi ghax is-sidien taw "l-ikbar fakolta" dik tac-cessjoni – ergo, l-espressjoni kienet inkluziva wkoll tal-fakolta' tas-sullokazzjoni. Dan l-argoment hu inaccetabbli in kwantu kif manifest, gjaladarba c-cessjoni u s-sullokazzjoni hemm trattati bhala kuntratti separati li jgorru maghhom relazzjonijiet u obbligazzjonijiet differenti u distinti mhux il-kaz li jigi facilment accettat il-principju illi "il piu` comprende il meno". Ma tezisti l-ebda logika ghaliex ghandu jitwarrab il-principju l-iehor li jghid: "inclusio unius, exclusio alterius".

Il-konsiderandi hawn fuq zvolti javvicinaw fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-interpretazzjoni l-aktar idoneja li ghandha tinghata lill-klawsola ezaminata tal-kuntratt. Una volta dan hu hekk il-kaz il-konkluzjoni raggunta mill-Bord illi l-intimata ghamlet sullokazzjoni minghajr kunsens espress tas-sidien ma tistax ma tircevix akkoljiment.

Hi korretta l-appellanti fejn irriteniet li fl-iskrittura s-sullokazzjoni ma gietx eskluza 'expressis verbis'. B'danakollu fejn hekk tonqos l-iskrittura l-vojt hu supplimentat bis-sahha tal-ligi (Kap 69) meta l-kirja kif hekk hu l-kaz, tkun dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni. Hi ligi li l-kerrej ma jistax jissulloka minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera (Art 9 (a)). Jekk jaghmel dan jinkorri fis-sanzjonijiet tal-ligi li twassal ghall-izgumbrament tieghu mill-fond lokat.

Inghad fis-sentenza riportata a **<u>Vol XLI p1 p429</u>** illi "*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid u hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lil haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu billi dak il-profitt ghandu jmiss lilu bhala proprjetarju tal-fond*". Hu tabilhaqq b'dan in mira li l-ligi tinsisti ghal kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (**<u>Vol XLII p1 p66</u>**). Anzi l-fatt li l-ligi trid

espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**<u>Vol XXXIV p1 p 168</u>**).

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, wara li hasbet fit-tul fuq il-materja, din il-Qorti hi ghalhekk tal-fehma illi d-decizjoni tal-Bord mhiex censurabbli la fil-konsiderazzjonijiet u lanqas fil-konkluzjonijiet taghha.

Finalment, biex jinghad kollox, ankorke' kellha tigi favoreggjata l-interpretazzjoni tal-appellanti ghal klawsola kontrattwali sitta (6) tal-ftehim, xorta wahda l-posizzjoni taghha tircevi s-sanzjoni tal-ligi una volta, kif hekk stabilixxa l-Bord, is-sullokazzjoni ma saretx taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet kif fil-ftehim espress. Hi approfittat ruhha mis-sitwazzjoni u ftehmet mat-terzi (u s'intendi nkassat ukoll minn ghandhom) rata ta' kera oghla minn dak stipulat fil-ftehim originali taghha mar-rikorrenti. Dak l-agir taghha jmur tabilhaqq kontra dak li pprovaw jevitaw is-sidien, jigifieri, li ssir xi forma ta' spekulazzjoni u qliegh mill-proprjeta' taghhom mill-inkwilina.

Ghal dawn il-motivi, u dawk l-ohra raggunti mill-Bord li Jirregola l-Kera, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata. Ghal fini tal-izgumbrament l-Qorti qed tikkonferma l-perijodu ta' tlett (3) xhur moghti mill-Bord li pero` ghandhom jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez tal-Bord jibqghu kif decizi mentri dawk ta' din il-Qorti, minhabba l-komplessita' tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Dep/Reg
cb