MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 83/2001/1

Pace Brothers Limited

vs

La Rosa Giftware Limited gia La Rosa Jewellers Limited

Il-Qorti,

Fis-6 ta’ Mejju, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn is-socjeta` rikorrenti qalet:

Illi bi skrittura tad-29 ta’ April 1976 huma krew il-fond 36, Zachary Street, Valletta bhala bare premises liema fond ghandu l-kera ta’ Lm550 fis-sena pagabbli kull tlett xhur

bil-quddiem, liema skrittura hija hawn annessa u mmarkata dokument A.

Illi fost il-kundizzjonijiet tal-kirja u cioe' klawsola (V) l-inkwilin ossija l-intimat ghandu dritt li jissulloka l-fond mikri lilu matul il-perjodu tal-kirja lil terzi persuni u jkollu d-dritt li jcedi l-inkwilinat u l-avvjament basta l-inkwilin il-gdid ikun ben vist mis-sidien u bil-kundizzjonijiet li l-kera jigi awmentat ma' kull trasferiment b'Lm50 fis-sena kull darba.

Illi din il-kundizzjoni ilha li saret 25 sena u tul is-sittax-il sena tal-lokazzjoni ma sar l-ebda sullokazzjoni u ghalhekk ga la darba t-tigdid tal-kirja ssir fuq l-istess kundizzjonijiet tal-kirja kontrattwali din il-kundizzjoni ghaz-zminijiet ta' llum hija ngusta u mhux realistika.

Illi l-esponenti jitolbu illi dan il-Bord biex jbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja partikolarment tal-klawsola (V) ta' l-iskrittura hawn annessa u mmarkata dokument A a tenur tal-Ligi u tordna d-divjet tas-sullokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan Onorabbli Bord joghgbu d-divjet tas-sullokazzjoni tal-fond 36 , Zachary Street, Valletta u dan a tenur ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' April 1976 hawn annessa u mmarkata dokument A iffirmata bejn il-kontendenti biex b'hekk klawsola (V) ta' l-istess skrittura ma tibqax f'kundizzjoni fil-kirja vigenti ta' l-istess fond, u dan taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra <u>r-risposta</u> tas-socjeta` intimata:

1. Preliminarjament n-nullita tal-procedura odjerna stante illi l-kera huwa izjed minn erbghin lira Maltin (Lm40) fis-sena u ghaldaqstant, semai kellha tigi adoperata l-procedura stabbilita a tenur tal-Artikolu 14(1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba tas-socjeta rikorrenti ghandhatigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti u dan

stante illi d-dritt ta’ sullokazzjoni nghata da parti tal-istess socjeta` rikorrenti a favur is-socjeta` esponenti sallum ghadha ma pprevalixxiet ruhha minn tali dritt bl-ebda mod ma jintitola lis-socjeta` rikorrenti tipprova ccahhadha minnu;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tas-socjeta` rikorrenti ghandha tigi michdua bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti stante illi l-kirja de quo giet mgedda awtomatikament u skond il-Kap 69 meta ghalaq il-perjodu originali taghha u dana skond dawk il-kundizzjonijiet tal-kirja originali u ghalhekk il-klawsola (V) kienet u ghadha vigenti;

4. Fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju ghas-suesposta, it-talba tas-socjeta` rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti stante illi mhuwiex minnu illi din il-kundizzjoni hija ngusta u mhux realistiku kif qed jigi allegat da parti tas-socjeta` rikorrenti, anzi jigi sottomess illi din il-klawsola (V) altru illi hija gusta u realistika meta tinqara fl-isfond tal-kuntratt kollu de quo u mhux izolament kif qed tittenta taghmel is-socjeta` rikorrenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti kollha.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-11 ta’ Marzu 2002.

Ikkonsidra,

1. Fis-seduta tat-28 ta’ Jannar 2002 is-socjeta’ intimata regghet lura l-ewwel eccezzjoni.

2. Bi skrittura tal-11 ta’ Awissu 1967 is-socjeta` rikorrenti kriet lil George La Rosa il-fond 36, Triq Zakkarija, il-Belt bhala ‘bare premises’ biex jintuza ghan-negozju/hanut skond kif jixtieq bil-kera ta’ Lm400 fis-sena ghal 8 snin ‘ di fermo’ u tmien snin ‘di rispetto’. Gie stipulat ukoll illi:

“L-inkwilin ikollu d-dritt li jissulloka l-fond mikri lilu, ma tul il-perjodu ta’ sittax-il sena li jibdew millum (11 ta’ Awissu 1967) lil terzi persuni, u jkollu d-dritt li jcedi l-inkwilinat u l-avvjament basta li l-inkwilin il-gdid ikun ben vist lis-sidien u bil-kundizzjonijiet li l-kera jigi awmentat ma’ kull trasferiment b’hamsin lira (Lm50) fis-sena kull darba” (kitba fol 11-12).

3. Fl-istess jum is-socjeta` rikorrenti, b’kitba ohra, bieghet lil George La Rosa:

“il-makkinarju u l-oggetti mobbli ezistenti fil-fond……kif ukoll l-avvjament u l-licenzji kollha li hemm fuq il-fond imsemmi u dan bil-prezz ta’ elfejn lira (Lm2000) mil-liema somma ghal fini tal-boll il-komparenti jiddikjaraw li l-avvjament jiswa hames mitt lira (Lm500) u il-licenzji hames mitt lira (Lm500) u il-makkinarju u oggetti mobbili jiswew elf lira (Lm1000) liema somma thallset illum.”

F’din l-iskritura gie dikjarat li s-socjeta` rikorrenti kriet lil George La Rosa dakinhar stess il-fond bhala ‘bare premises’ (fol 13).

4. Is-socjeta` intimata (dak iz-zmien ma kienetx ghadha twaqqfet is-socjeta` imma l-kirja kienet saret favur George La Rosa personalment) tghid li l-elfejn lira Maltija imsemmija kienu ‘rigal’.

5. B’kitba tal-24 ta’ Jannar 1968 is-socjeta` rikorrenti ghaddiet lil George La Rosa kantina taht il-fond 37, Triq Zakkarija, l-Belt (il-fond ‘de quo’ ghandu n-numru 36) li kienet mikrija mill-istess socjeta’ lil ‘William Portelli and Son’. Il-kera li kellu jhallas La Rosa tal-fond 36 ma zdiditx imma hu kellu jaghmel xi xogholijiet biex jifred il-kantina u jghaqqadha mal-fond lilu mikri (fol 14).

6. Ghall-habta ta’ l-1976 La Rosa ifforma s-socjeta ‘La Rosa Jewellers Limited’ u saret kitba ohra flok dik tal-kirja esebita a fol 11-12 tal-process meta l-ewwel kirja kienet ghada ma ghalqitx. Fid-29 ta’ April 1976 (fol 7-8) is-socjeta` rikorrenti kriet lis-socjeta` intimata l-fond imsemmi ghal ‘tmien snin di fermo’ u ghal ‘tmien snin di rispetto’ bil-kera ta’ hames mija u hamsin lira Maltija (Lm550). Saret zieda fil-kera – Lm550 flok Lm400 – u l-kundizzjonijiet kienu bhal dawk ta’ l-ewwel skrittura ta’ kiri.

7. Dan ir-rikors hu dwar il-klawzola (V) ta’ l-ahhar imsemmi ftehim li diga kienet fil-ftehim tal-11 ta’ Awissu 1967. (ara para 2 ta’ din is-sentenza)

8. Il-klawzola (V) tal-ftehim tad-29 ta’ April 1976 isemmi sullokazzjoni tal-fond u cessjoni tal-inkwilinat u l-avvjament. Cessjoni u sullokazzjoni m’humiex l-istess haga. “Is-sullokazzjoni tohloq kuntratt iehor ta’ lokazzjoni bejn l-inkwilin u s-subinkwilin li …. fin-nuqqas ta’ dizpozizzjonijiet ohra partikolari hu regolat mid-dispozizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta’ lokazzjoni. Ic-cessjoni invece hi regolata mid-dispozizzjonijiet li jirrigwardaw ic-cessjoni tad-drittijiet”: (ara ‘Zerafa et vs Lucia et’, Appell 14/7/95). Fir-rikors jidher li qed jinghataw l-istess tifsira.

9. Skond ir-rikors meta ghalqet il-kirja miftehma fid-29 ta’ April 1976 u ggeddet skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta il-klawzola (V) baqghet fis-sehh, jigifieri llum is-socjeta` intimata ghandha l-jedd tas-sullokazzjoni u c-cessjoni taht certi kundizzjoni; baqghu ukoll fis-sehh il-kundizzjonijiet l-ohra.

10. Fir-rikors jinghad li din il-klawzola ghandha titnehha ghax

“ilha li saret 25 sena u tul is-sittax-il sena tal-lokazzjoni ma sar(et) l-ebda sullokazzjoni u ghalhekk galadarba t-tigdied tal-kirja ssir fuq l-istess kundizzjonijiet tal-kirja kontrattwali din il-kundizzjoni ghaz-zmenijiet ta’ llum hija ngusta u mhux realistika.”

11. Fis-sentenza taghha ta’ l-4 ta’ April 1997 in re “Bonello et vs Borg et”, l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Appell mill-Bord) fissret li

“Is-sid u l-inkwilin espressament u intenzjonalment ftehmu illi l-inkwilin ikollu d-dritt ta’ sullokazzjoni u cessjoni indefinittivament u inkondizzjonalment u din kienet il-volonta’ tal-kontraenti. Biex dan l-istat ta’ fatt naxxenti mill-volonta’ taz-zewg partijiet jinbidel kien jispetta lil min irid jibdel dan l-istat ta’ fatt li jipprova sodisfacilment illi kien hemm bdil fic-cirkostanzi imprevisti li jikkonvincu lill-Bord li dik il-volonta` taz-zewg partijiet ghandha tigi skartata. ……… Fl-ezercizzju ta’ l-arbitriju tieghu biex jiddeciedi dwar jekk talba tas-sid biex ibiddel jew ivarja kondizzjonijiet <u>fil-perjodu ta’ rilokazzjoni</u> kenitx jew le gusta, l-Bord u din il-Qorti ghandhom izommu dejjem quddiem ghajnejhom it-termini tal-ftehim li s-sid irid ivarja minn kif kien meta gie miftiehem. Dan ghax dik il-volonta` liberament espressa ghada tibqa’ sa fejn hi gust, rispettata.

Mill-banda l-ohra dan ma jfissirx … … illi biex il-Bord ivarja l-kundizzjoni tal-kirja kellu jkun pruvat mis-sid illi “kien hemm tibdil fic-cirkustanzi imprevisti” ghax altrimenti dak li kienu ftehmu l-kontraenti kellu jibqa’ jorbothom indefinittivament. Dan il-ligi ma tghidux u ghalhekk mhux korrett u mhux konsentiti ghall-gjudikant jippresumih jew jiddezumih. Ghall-kuntrarju l-ligi specjali tal-kera li tipprovdi ghall-rilokazzjoni awtomatika tal-kirjiet gustament tipprevedi illi kellha tipprovdi l-mezz kif fiz-zmien ta’ rilokazzjoni ir-rigur tal-ligi li tirreferi t-tigdid tal-kera anke kontra l-volonta’ tas-sid, ikun jekk mehtieg u opportun temperat bl-intervent tal-Bord li jinghata l-poter li jimmodifika l-kondizzjonijiet miftehma tal-kirja fl-interess tal-gustizzja u l-ekwita’. Intervent li pero’ jehtieg li jsir fid-dawl u fil-kuntest tal-ftehim originali tal-kirja … … Fil-perjodi sussegwenti ta’ rilokazzjoni awtomatika u allura forzata baqghu jkunu vigenti t-termini u l-kundizzjonijiet tal-ftehim originali, inkluza allura dik taht ezami, imma issubentra ukoll id-dispost ta’ l-artiklu 14 tal-Kap 69 li jipprovdi eventwalita’ ta’ <u>tibdil</u> ta’ dawk il-kundizzjonijiet

mifthema biex fejn mehtieg u b'sens ta' gustizzja jimmorbidixxu l-perentorijieta' tat-tigdid tal-kirja anke kontra l-volonta' tas-sid.

Issa hu ovvju li fil-kaz in ezami s-sid li kkonceda d-dritt lill-inkwilin li jissulloka jew icedi d-dritt ta' l-inkwilinat kien jaf ben tajjeb dak li hu kien qieghed jikkoncedi u kien konxju li dak id-dritt l-inkwilin kien ser jibqa' jgawdih anke fil-perjodu ta' rilokazzjoni skond il-ligijiet vigenti. Indubbjament ukoll dak id-dritt li kien gie koncess kien issarraf f'konsiderazzjoni li kienet riflessa fil-quantum tal-kera u fl-ammont taghha miftiehem preventivament f'kaz li jkun hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat. Fuq dan is-sid … … kien sodisfatt <u>qabel</u> sar in-negozju ghax kieku l-kuntratt ma sarx. Mill-banda l-ohra indubbjament il-perkors taz-zmien <u>fi zmien ta' rilokazzjoni </u>hu fattur rilevanti li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni biex il-Bord jiddetermina jekk id-dritt ta' l-inkwilin li jcedi l-inkwilinat jew jissulloka kellux jitnehha mill-Bord u li allura f'dan is-sens jitbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Mill-banda l-ohra … … z-zmien wahdu ma kellux ikun l-uniku fattur biex jiddetermina l-gudizzju tal-Bord f'materja ta' din ix-xorta u fic-cirkustanzi ta' din il-kawza. Kellu jaghti aktar piz lill-pruvat illi l-inkwilin – <u>li kien ghadu dak originali</u> meta gie intavolat ir-rikors - ma kien ghadu qatt issulloka jew ceda l-kirja. Kondizzjoni ta' din ix-xorta <u>favur </u>l-inkwilin tigi ovvjament konvenuta biex dan ikollu l-opportunita li jirkupra l-investiment li jkun ghamel fil-hanut lilu mikri u l-ispejjez li jkun investa fih kif ukoll jikkapitalizza l-'goodwill' li jkun lahaq holoq fin-negozju fih gestit. Il-fatt li l-inkwilin sakemm sar ir-rikors odjern ma kien <u>qatt</u> ezercita dan id-dritt kellu … … ikollu rilevanza determinata fil-kaz taht ezami li timmilita favur l-inkwilin u kontra t-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kirja b'mod li jippregudika l-opportunita' ta' l-inkwilin li jiehu l-beneficcju ta' l-ezercizzju ta' dak il-jedd. Jedd li fil-verita' kien hallas ghalih meta ghamel il-ftehim tal-kirja u fiz-zmien kollu li fih hallas ir-rati ta' kera miftehma, kera li ghandu jigi prezunt, kienet ukoll tirrifletti il-vantagg li inghata lill-inkwilin."

12. F'dik il-kawza il-Qorti salvat ftehim ta' cessjoni li sar wara prezentata ta' rikors bhal dan billi nehhiet il-

jedd ta’ cessjoni mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-prezentata tar-rikors minkejja li l-kerrej kien jaf bir-rikors u ghamel cessjoni wara. Il-Qorti ikkonsidrat il-fatt li qatt ma gie ezercitat il-jedd li kellu l-kerrej – il-fattur li kellu ‘rilevanza determinata’.

13. Il-Bord ma jistax jaqbel mas-sottomissjoni ta’ l-abili difensur tas-socjeta` rikorrenti illi l-jedd tal-kerrej “ghandu jitnehha ghax huwa abbuziv u jilledi d-drittijiet ta’ propjeta’ tar-rikorrenti u jipperpetwa l-kirja taht kundizzjoni ingusta.” Il-ligi hi li hi u l-Bord irid japplika l-ligi kif inhi. Ma ghandu l-ebda kompetenza li jiddeciedi li l-ligi li hu jrid japplika tmur jew ma tmurx kontra l-jeddijiet tal-propjeta’. Hu principju li ‘pacta sunt servanda’. Il-partijiet, socjetajiet li l-Bord jifhem li qedghin fin-negozju, kienu jafu x’inhuma jaghmlu meta ftehmu kif kienu jafu l-ligi. Huwa minnu li l-kirja ilha tiggedded skond il-ligi ghal ghaxar (10) snin imma fid-dawl tas-sentenza fuq imsemmija dan m’ghandux ikun wahdu l-fattur determinanti. Il-fond kif jinghad fir-rikors inkera gheri, l-avvjament qed jinbena mis-socjeta` intimata li ghandha l-jedd li ccedih imma dejjem taht certi kundizzjonijiet. Il-ligi specjali dejjem ghamlet distinzjoni bejn cessjoni ta’ l-inkwilin u cessjoni ta’ l-avvjament fis-sens li l-l-kerrej jista’ minghajr ma jinkorri l-penalitajiet tal-ligi, jcedi l-avvjament. F’dan il-kaz ic-cessjoni ta’ l-inkwilinat u ta’ l-avvjament kif ukoll is-sullokazzjoni iridu jsiru taht certi kundizzjonijiet u b’zieda fil-kera. Il-fattur determinanti jew l-aktar importanti hu jekk il-kerrej ezercitax jew le l-jeddijiet moghtija lilu fil-ftehim.

Ghalhekk, minhabba l-fatturi fuq imsemmija u fid-dawl tal-gurisprudenza l-aktar recenti, l-Bord jichad it-talba tas-socjeta` rikorrenti; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.”

Is-socjeta` rikorrenti appellat minn din id-decizjoni bl-aggravju illi d-dritt tas-sullokazzjoni koncess lis-socjeta` intimata, inkwilina taghha, in forza tal-iskrittura lokatizja tad-29 ta’ April 1976, kellu jinftiehem li kien estiz biss ghall-ewwel perijodu ta’ sittax il-sena tal-kirja u mhux prorogat ghaz-zmien sussegwenti wara dan il-perijodu. Hi tissottometti illi l-fatt li l-kerrej qatt ma pprevalixxa ruhu

mid-dritt tas-sullokazzjoni fid-durata tal-kirja ma kellux jitqies ta' rilevanza determinanti. Gja fil-premessa tar-rikors promotur taghha s-socjeta` rikorrenti kienet esprimiet ruhha fis-sens illi konsiderati c-cirkustanzi attwali u z-zmenijiet vigenti tali koncessjoni kienet ingusta u mhux realistika.

Hu stabbilit bhala fatt illi l-perijodu lokatizju bonarjament konvenut bejn il-kontendenti kien wiehed ta' sittax (16) il-sena, u cjoe`, tmien snin 'di fermo' u tmien snin ' di rispetto' (klawsola IV tal-iskrittura ta' ftehim).

Jinsab stabbilit ukoll illi s-socjeta` lokatrici kienet akkonsentiet, u fil-fatt akkordat , id-dritt ta' sullokazzjoni lis-socjeta` nkwilina "matul il-perijodu ta' sittax il-sena" kompriz "id-dritt li ccedi l-inkwilinat u l-avvjament" (klawsola V).

Mhux kontestat il-fatt illi l-imsemmi perijodu ta' sittax il-sena 'ex abundantia' skada, kif lanqas ma jidher li hu kontrastat illi terminat dan il-perijodu ssubentra d-dritt tar-rilokazzjoni tacita. Dan hu hekk ovvju billi kif provvdut mil-ligi komuni, ex Artikolu 1536 tal-Kodici Civili, "jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, l-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghad li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532 ... … …".

Huwa desumibbli minn dan l-artikolu tal-ligi illi t-tigdid tacitu tal-kiri jimponi r-rispett shih tal-volonta` kontrattwali tal-partijiet kontraenti fil-ftehim ta' lokazzjoni. Ghall-Bord li ppronunzja s-sentenza dan kien ifisser allura illi kellu jigi rispettat ukoll il-patt li bih gie konferit lill-kerrej id-dritt tas-sullokazzjoni. Dan bl-applikazzjoni tal-principju illi "pacta sunt servanda".

Is-socjeta` appellanti ma tikkondividiex din il-konkluzjoni u ssostni illi gjaladarba r-renova tal-kirja qed issir skond il-ligi specjali (Kap 69) hi ghandha d-dritt tirreklama d-divjet ta' dak l-istess patt in forza tal-Artikolu 14 (1) ta' l-Ordinanza li jirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini.

Din l-obbjezzjoni tas-socjeta` appellanti titlaq mill-assunt illi l-patt konkordat kien limitat fiz-zmien. Dan fis-sens illi d-drit ta’ sullokazzjoni kien akkordat ghall-perijodu ta’ sittax il-sena biss. Oltre dan hemm il-motivi addizzjonali esposti minnha fl-aggravju.

Fuq il-materja taht ezami din il-Qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet li fil-fehma taghha ghandhom obbjettivament jircievu attenzjoni:-

(1) L-effetti legali u n-natura tal-kuntratt huma determinati mis-sustanza tieghu, mill-iskop li ghalih gew stipulati d-diversi pattijiet u minn dawk l-atti jew osservanzi ohra li jghoddu ghalih. Ghaldaqstant id-diversi klawsoli tieghu jservu ta’ nterpretazzjoni ta’ xulxin, b’mod li l-kuntratt irid jigi nterpretat “as a whole” (Art 1008 tal-Kodici Civili).

(2) Mill-kumpless tal-kuntratt in diskussjoni, konsiderat “tout ensemble”, u tac-cirkostanzi konkomitanti, kompriz ukoll ir-rilevanza tal-ligi kif gja fuq espost, ma jidherx li fil-kuntest tal-kliem uzat fl-iskrittura l-koncessjoni tas-sullokazzjoni kienet qed tinghata ghaz-zmien tad-durata tal-kirja originali. Kieku dan kien hekk il-kaz l-istess socjeta` appellanti ma kienx ikollha ghalfejn tirrikorri lill-Bord biex titlob ic-cessjoni tad-dritt kontenut fl-imsemmi patt ta’ sullokazzjoni. Il-fatt li ghamlet dan ghandu necessarjament ifisser illi hi stess kienet konxja tal-fatt illi l-pattijiet kienu jestendu ruhhom wara d-dekors tal-perjodu originali u li inoltre s-sens literali tal-klawsola ‘de quo’ ma kienx jaqbel mal-intenzjoni li allura kellha tipprevali, kif hekk ukoll dettat mill-Artikolu 1003 tal-Kodici Civili.

Dan fuq konsiderat gie l-aktar rilevat biex tinghata twegiba lill-punt imqanqal mis-socjeta` appellanti illi d-dritt tas-sullokazzjoni ma kellux jestendi ruhu oltre l-perijodu originali tal-kirja.

Issa s-socjeta` appellanti tadduci motivi ohra fil-kontestazzjoni taghha tad-decizjoni tal-Bord. Inter alia, l-invokazzjoni taghha ghal gustizzja u l-ekwita` fl-ambitu tal-fattispeci partikolari ta’ dan il-kaz.

Ma ghandux ikun dubitat illi l-akkoljiment o meno ta’ talba ghal divjet tas-sullokazzjoni tiddependi minn konsiderazzjoni ta’ cirkostanzi u fatturi diversi. Kif intqal fid-decizjoni fl-ismijiet “**John Bonello et –vs- Maria Assunta Borg et**”, Appell, 4 ta’ April 1997, li fuqha l-Bord strah esklussivament, “fl-ezercizzju ta’ l-arbitriju tieghu biex jiddeciedi dwar jekk talba tas-sid biex ibiddel jew ivarja kondizzjonijiet fil-perijodu tar-rilokazzjoni kienetx jew le gusta, l-Bord u din il-Qorti ghandhom izommu dejjem quddiem ghajnejhom it-termini tal-ftehim li s-sid irid ivarja minn kif kien meta gie miftiehem. Dan ghax dik il-volonta` liberament espressa ghandha tibqa’ sa fejn hi gust, rispettata”.

F’din l-istess decizjoni, wara esposizzjoni tad-drittijiet reciproki tal-kontraenti, gie rilevat illi (i) t-tul ta’ zmien wahdu ma kellux ikun l-uniku fattur biex jiddetermina l-gudizzju tal-Bord, izda (ii) kellu jinghata piz aktar lill-fatt illi l-kerrej originarju ma kienx ghadu ipprevalixxa ruhu mill-beneficcju tas-sullokzzjoni. Dan in bazi ghall-argoment illi kondizzjoni konsimili favur l-inkwilin tigi konvenuta biex dan ikollu l-opportunita` li jirkupra l-investiment tieghu li jkun ghamel fil-hanut lilu mikri u l-ispejjez li jkun investa fih kif ukoll jikkapitalizza l-“good will” li jkun lahaq holoq fin-negozju fih gestit.

Argoment konsimili jinduci certament ghall-argomenti ohra li wkoll jimmeritaw debita konsiderazzjoni.

Primarjament is-socjeta` nkwilina qed tgawdi l-privilegg protettiv lilha akkordat bil-ligi specjali. Dan maggorment imbaghad fil-kaz ta’ hanut (Artikolu 12 tal-Kap 69) bhal ma hu proprju dak in ezami. Wiehed ghandu allura jikkonsidra illi r-rikorrenti sidien ma jbatux l-effetti avversi ta’ din il-ligi oltre dawk konsentiti. Jinsorgu bhala konsiderazzjonijiet il-fatt tal-fissazzjoni tal-kera u aktar u aktar il-fatt illi l-lokatur ma jistax jittermina l-kirja bil-mera volonta` tieghu. Dawn l-aspetti guridici – socjali wkoll jirrikjedu attenzjoni. Dan anke indipendentement mill-aspett, konsiderat legittimu, “tal-interess tas-sid li ma jhallix lil haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq

hwejjgu" – "**Nobbli Alexander Apap Bologna –vs- Mario Blackman et**", Appell Civili, 28 ta' Gunju 1957.

Fit-tieni lok, kondiviza l-fehma tas-socjeta` appellata illi l-klawsola de quo ghandha tinqara u tigi interpretata fl-isfond tal-kuntratt kollu, wiehed jinnota illi bl-invers ta' dak ritenut il-klawsoli l-ohra kontrattwali ma jidherx li jistghu jitqiesu daqstant 'gravuzi', kif hekk taghti wiehed x'jifhem l-istess socjeta` appellata.

Ibda biex ma jirrizultax mill-ftehim illi l-kontraenti kkonkordaw dwar destinazzjoni esklussiva ghall-finijiet tal-kirja, fl-liema kaz ma jistax jinghad illi l-inkwilin hu marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel (Ara Kollezz **Vol XLVI pI p250**; **Vol XLIX pI p25**). Addirittura jinghad fi klawsola (ii) illi l-inkwilin jista' "juzah ghal kull skop li jkun irid". L-uniku obbligu tieghu kien dak li jikkonverti l-fond f'hanut modern fis-sens li jkun attrezzat tajjeb ghall-oggett li sejjer jintuza (klawsola XII).

Ukoll, huwa minnu illi, kif ravvizat mis-socjeta` appellata, id-dritt tas-sullokazzjoni hu kawtelat mill-proviso kontemplanti z-zieda fil-kera ta' hamsin lira (Lm50) fis-sena kull darba li ssir sullokazzjoni u li l-inkwilin l-gdid irid ikun "ben vist" mis-sidien. B'danakolluu fir-rigward ta' l-ewwel aspett, konsiderata l-inflazzjoni ekonomika diretta u l-izvalutazzjoni monetarja ndiretta, ma jistax jinghad illi l-awment propost huwa, kollox ma' kollox, sinjifikanti. Dwar it-tieni aspett ghandu jigi osservat imbaghad, illi, kif akkolt mill-gurisprudenza, f'kazijiet fejn okkorriet il-frazi "ben vist", "l-lokatur ma jistax lanqas jichad dan il-kunsens minghajr gusta kawza u jirrifjuta lis-subinkwilin li joffri l-istess garanziji tal-inkwilin ordinarju" (Kollez. **Vol XXX pII p178**; **Vol XXXVI pI p97**).

Il-Qorti tara wkoll illi bid-divjet tas-sullokazzjoni fil-kaz partikolari dan ma jarreka l-ebda pregudizzju partikolari lis-socjeta` nkwilina biex din tirkupra l-kapital investit u tirrealizza l-profitti. Dan ghar-raguni illi din dejjem jibqala d-dritt tbiegh u titrasferixxi l-ishma u l-assi socjali taghha kompriz allura l-inkwilinat, ghandha jew m'ghandhiex id-

dritt tas-sullokzzjoni. Negozju dan ghal kollox legittimu. B'hekk il-kerrej jibqa' dejjem is-socjeta` nkwilina. Din hi wkoll konsiderazzjoni li ghandha tircevi rigward f'dan il-kaz partikolari billi a kuntrarju tal-kaz citat mill-Bord l-inkwilina hi s-socjeta` u din, oltre li ghandha personalita` guridika distinta mill-komponenti fizici li jifformawha, tista' facilment tilhaq l-istess fini li taghtiha s-sullokazzjoni. Skop dan li ma jistax jintlahaq minn persuna fizika jekk ikollok id-divjet.

Dan fuq riportat ghandu fil-kaz partikulari, u l-Qorti qed tinsisti fuq l-ghazla ta' din il-kelma u tenfasizza l-aspetti specjali tieghu, jikkonduci ghall-osservazzjoni oggettiva illi la fil-konsiderazzjonijiet u lanqas fil-konkluzjonijiet taghha d-decizjoni tal-Bord ma jisthoqqilha konferma. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-kunsens originarjament moghti mil-lokatur ma ghandux 'nolens volens' ifisser li dan l-istess kunsens ghandu jipperpetwa ruhu meta jokkorru fil-kumpless, cirkostanzi illi jiggustifikaw varjazzjoni jew tibdil ta' xi patt lokatizju bejn il-kontraenti. Ghal din il-Qorti, kif ampjament manifest, il-kaz de quo jikkontjeni cirkostanzi tali u gustifikattivi bizzejjed li jinducuha tiddipartixxi minn dak ppattwit billi tordna t-tibdil rikjest.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' dan l-appell u b'hekk thassar is-sentenza appellata. Tordna konsegwentement id-divjet tas-sullokazzjoni minn kif espress u konferit fl-iskrittura ta' kera tad-29 ta' April 1976 bejn il-partijiet.

Tenut rigward tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula u tac-cirkostanzi specjali ta' dan il-kaz, l-ispejjez gudizzjarji jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------