27 ta' Frar, 1967.

Imħallfin

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D. — President
Onor. Prof. J.J. Cremona, K.M., LL.D., B.A., D.Litt. (Rome), B.A., Hons. (Lond.), Ph.D. (Lond.), F.R.Hist.S. — Viċi-President
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Gio Batta Camilleri et noe

versus

Giuseppe Briffa

Kompetenza — Qorti tal-Kummerċ — Bord tal-Kera — Kera — Fissazzjoni ta' — Lokazzjoni — Rilokazzjoni.

Il-partijiet kienu ftehmu li fit-terminazzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi l-post in kwistjoni 'kellu jibqa' għand l-enfitewta b'lokazzjoni, u għall-ewwel sena jitħallas kera ta' £42 u għall-kumplament jew jiġi bonarjament stabilit jew inkella jissat mill-Qorti. Il-Qorti tal-Kummerċ iddeċidiet li ma kienitx kompetenti biex tiffissa l-kera hi għax f'dan il-kaz kien hemm kwistjoni ta' rilokazzjoni u kien jikkompeti lill-Bord tal-kera.

Il-Qorti Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-atturi wara li ppremettew illi b'kuntratt tas-7 ta' Settembru, 1945, in atti Nutar Alberto Sigismondo D'Andria (Dok. A) l-awturi tal-atturi kkonċedew lill-konvenut, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien għoxrin sena mill-1 ta' Jannar, 1946, is-sit f'Raħal Ġdid, Tarxien Street, kantuniera ma' Dockyard Street, li fuqu hemm illum mibnija l-fondi 114, 115, 116, Tarxien Road, kantuniera ma' 97, Dockyard Street, u żewġ bibien oħra blai

numri — li huma prinċipalment kummerċjali — versu s-subċens ta' £41.13.6. fis-sena, b'dan li wara li jagħlaq iż-żmien ta' din is-subkonċessjoni l-konvenut ikollu dritt li jżomm il-post għal sena bil-ħlas provvisorju ta' £42 fis-sena, għeluq liema sena l-istess kera jiġi ffissat mill-Qorti kompetenti jekk il-partijiet ma jiftehmux bonarjament (klawsola 9); illi l-imsemmija subkonċessjoni skadiet fil-31 ta' Diċembru, 1965, u s-sena ta' grazzja tiskadi fil-31 ta' Diċembru, tas-sena korrenti; u illi l-partijiet ma ftehmux fuq il-ħlas tal-kera li għandu jitħallas għaż-żmien li ġej, liema kera għandu, għalhekk, jiġi ffissat minn dina l-Qorti; talbu illi jiġi stabbilit il-kera tal-fondi in kwistjoni u l-modalità tal-ħlas tal-istess, b'effett mill-ewwel ta' Jannar, 1967, u dana okkorrendo b'opera ta' periti nominandi. Bl-ispejjeż.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa li l-valur lokatizju tal-fond qabel il-konċessjoni enfitewtika kien ta' tletin lira fis-sena — salvo eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mogħtija mill-konvenut li biha eċċepixxa li dina l-Qorti hija inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża odjerna billi si tratta ta' materja ta' rilokazzjoni;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-31 ta' Ottubru, 1966 li biha iddikjarat li ma kienitx kompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża billi si tratta ta' rilokazzjoni bl-ispejjeż a kariku tal-atturi wara li kkunsidrat —

Omissis.

Rat in-nota tal-appell tal-imsemmija Gio Batta Camilleri proprio et nomine u ta' Emilia mart Vincent Cachia Zammit minnu assistita u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu illi l-im-

semmija sentenza tiġi revokata u tiġi miċħuda l-eċċezzjoni tal-inkompetenza sollevata mill-konvenut illi jiġi minflok dikjarat li dik il-Qorti hi kompetenti tieħu konjizzjoni tal-kawża u l-atti jiġu rinvjati lil dik il-Qorti għat-trattazzjoni fil-meritu u deċiżjoni finali, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

Rat ir-risposta tal-imsemmi Giuseppe Briffa li biha qal illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Eżaminat l-atti kollha tal-kawża, semgħat id-difensuri tal-partijiet u ikkunsidrat —

Illi l-aggravju tal-appellanti hu illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet li, wara l-għeluq tat-terminu tas-subenfitewsi, il-konvenuti jikkonvertu t-titolu f'dak ta' lokazzjoni, bil-kera però li jiġi miftiehem bejniethom jew għallanqas stabbilit mill-Qorti kompetenti bħala keru inizzjali. Kwantu għall-artikolu 46(1)(c) tal-Kap. 109 li jinkludi fil-kelma kirja kull ftehim let assenjament, l-appellanti irrilevaw illi l-kuntratt in eżami sar qabel ma daħlet fis-seħħ din id-dispożizzjoni (li bħala fatt hu veru) u għalhekk ma japplikax għall-każ; però huma x'in-huma l-meriti ta' din is-sottomissjoni, l-appellanti mhumiex qegħdin jikkontestaw illi t-titolu li bih l-appellat okkupa l-fond wara l-għeluq tas-subenfitewsi kien ta' lokazzjoni. Dak li hu importanti hu li ma dan iżidu jgħidu illi għal dak li hu l-"quantum" tal-kera, però, l-intenzjoni tal-partijiet kienet kif fuq ingħad.

Il-klawsola 9 tal-kuntratt ta' subenfitewsi tgħid testwalment hekk: "Wara li jagħlaq iż-żmien ta' din is-subkonċessjoni l-komparenti Joseph Briffa jkollu dritt li jżomm il-post għal sena bil-ħlas ta' tnejn u erbgħin lira fis-sena. Għeluq liema sena l-istess kera jiġi ffissat mill-Qorti kompetenti jekk il-partijiet ma jiftehmux bonarjament."

Illi l-ewwel Onorabbli Qorti ma esprimitx ruħha definitivament fuq x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet kif deżumibbli min din il-klawsola, u qalet illi jekk l-intenzjoni tal-partijiet ma kienitx ċara biżżejjed, hemm però d-dispost tal-artikolu 46(1)(c) tal-Kap. 109 li jinkludi fil-kelma kirja kull ftehim li bih il-jedd ta' okkupazzjoni ta' fond jingħata taħt xi titolu oneruż għal xi żmien stabilit jew li jkun jista' jiġi stabbilit bil-mod fl-istess artikoli ndikati.

Illi minn naħa waħda hu minnu li kull ma jistabbilixxi dan id-dispost hu li għall-finijiet tal-Kap. 109 (u naturalment jekk u safejn il-Kap. 109 ikun applikabbli) l-okkupazzjoni ta' fond f'determinanti ċirkostanzi titqies bħala kirja; però b'hekk mhux eskluż li f'każ kongruwu, nonostanti li jkun hemm kirja u anzi in kwantu l-esekuzzjoni tal-kirja tkun ġa bdiet, ikun hemm lok għall-applikazzjoni tal-artikolu 1623 tal-Kodiċi Ċivili. Issa fil-każ preżenti l-lokazzjoni hi kjarament u definitivament ammessa però, billi qed jiġi pretiż illi l-intenzjoni kienet li l-kera jiġi bonarjament konvenut jew ġudizzjarjament stabbilit wara l-ewwel sena bħala kera inizjali, qed jiġi invokat proprju l-artikolu 1623. Dan l-artikolu jiddisponi li "meta l-kuntratt tal-kera jkun ġa beda miexi, il-kera, fin-nuqqas ta' ftehim espress jew ta' liġi li tistabilixxi s-somma tal-kera, għandu jitqies fuq il-prezz kurrenti, jekk ikun hemm, jew, jekk ma jkunx hemm, fuq stima ta' periti."

Illi min-naħa l-oħra, ammess li mat-terminazzjoni tassubenfitewsi bdiet l-eżekuzzjoni tal-konvenuta lokazzjoni, kieku kien jista' jingħad li għal din il-lokazzjoni ma ġiex stipulat ammont ta' kera jew almenu, fin-nuqqas ta' stipulazzjoni tali, ġie mħallas biss ammont diviżorju akkont tal-kera li kellu jiġi stabbilit, allura kienet verament tista' tirċievi applikazzjoni l-imsemmija dispożizzjoni.

Imma anki mingħajr ma tagħmel riferenza għall-imsem-

mi artikolu 46(1) (c) tal-Kap. 109 u anki mingħajr ma tagħti rilevanza eċċessiva bir-riferenzi espressi għall-"kera" relattivament għall-ħlas pattwit fl-imsemmija klawsola, il-Qorti ma tistax tasal għall-konklużjoni illi l-ħlas konvenut ta' £42 għall-ewwel sena wara t-terminazzjoni tas-subenfitewsi kien xi ħaġa oħra, ħlief kera, sija pure provviżorju. Sa kemm jintlaħaq ftehim bonarju bejn il-partijiet fuq il-'quantum' definittiv tal-kera jew dan jiġi, in difett, ġudizzjarjament stabbilit, ġie konvenut korrispettiv tal-godiment temporaneu tal-ħaġa lokata li kien fin-natura tiegħu kera provvisorju, imma ugwalment kera. Jekk mhux kera, sija pure provviżorju, huwa ferm diffiċli li wieħed jivviżwalizza n-natura ġuridika tal-ħlas pattwit, una volta li dan ġie effettivament pattwit. Hu ovvju li ma jistax jingħad li ġie pattwit in linea ta' danni għall-okkupazzjoni bla titolu għax titolu kien hemm u ma jistax wieħed jivviżwalizza danni għall-okkupazzjoni leġittima. Huwa ġie effettivament stabilit ammont bħala korrispettiv tal-ġodiment tal-fond għall-ewwel sena tal-kirja u, meta għalqet dik is-sena, sar lok fil-fehma tal-Qorti għal rilokazzjoni.

Għal motivi premessi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.