24 ta' Jannar, 1964.

Imhallfin:

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., Pres.

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. A.V. Camilleri, B. Litt., LL.D.

Joseph Runza

versus

Francis Anthony Falzon

LOKAZZJONI — ĊESSJONI TA' LOKAZZJONI — PERMESS GHAĊ-ĊESSJONI

Sid il-kera li jkun ta permess lill-inkwilin biex iċedi lill haddiehor il-lokazzjoni, ma hux aktar liberu li jirrifjuta li jirrikonoxxi l-inkwilin il ġdid, la direttament u lanqas indirettament billi jippretendi li jimponi klawżoli straordinarji.

Jekk minhabba dan l-aġir tas-sid, iċ-ċessjoni tal-lokazzjoni tisfratta huwa jkun responsabbli ghad-danni lejn l-inkwilin.

Il-Qorti, Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maesta Taghha r-Reġina li biha, wara li ppremetta illi huwa kien jikri minghand il-konvenut il-fond 109 /110 Old Mint Street, Valletta u ottiena minghand il-konvenut il-kunsens tieghu sabiex iwelli l-inkwilinat tal-fond Nru. 110 Old Mint Street, Valletta, u ottiena minghand il-konvenut il-kunsens tieghu sabiex iwelli l-inkwilinat tal-fond Nru. 110 Old Mint Street Valletta, bil-kondizzjonijiet ġa eżistenti pero bil-kera ta' tmenin lira (£80.0.0) fis-sena, u billi l-attur sab persuna li aċċettat li tikri l-imsemmi fond

bil-kondizzjonijiet fuq imsemmija u inoltri tħallas lilu s-somma minnu pretisa ta' mitejn lira (£200.0.0), u billi in segwitu meta l-inkwilin il-ġdid mar għand il-konvenut biex jikkonkludi l-lokazzjoni, il-konvenut beda jesiġi kondizzjonijiet aktar onerusi bil-konsegwenza illi l-ftehim ma seħħx u l-attur tilef ir-rigal stipulat, u illi bla preġudizzju tal-pretensjoni tiegħu għad-danni, l-attur irrilaxxja lill-konvenut il-fond u hekk il-lokazzjoni ġiet terminata.

Talab li l-konvenut jiġi kkundannat iħallsu in linea ta' danni l-imsemmija somma ta' mitejn lira (£200.0.0) jew somma oħra verjuri li tiġi likwidata minn din il-Qorti, bl-imgħaxijiet kummerċjali u bl-ispejjeż.

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut li biha qal li ma kienx hemm il-ftehim allegat fiċ-ċitazjoni iżda biss trattativi b'riserva da parti tal-eċċipient li jimponi kondizjonijiet ġodda direttament liċ-ċessjonarju. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-eċċezzjoni ulterjuri tal-istess konvenut li biha qal li l-permess ta' ċessjoni da parti tiegħu (l-eċċipient) ma kienx dovut bi dritt iżda huwa sempliċi konċessjoni. Għalhekk huwa kellu d-dritt li jirtira l-permess mogħti u anki talvolta, ivarja l-kondizzjonijiet li huwa jkun oppona għall-istess permess. F'dawna l-kondizzjonijiet l-istess konċessjoni ma' tista qatt tkun fonti u kawża ta' drittijiet kontra tiegħu.

Rat is-sentnenza ta' dik l-Onorabbli Qorti ta' l-erbgħa (4) ta' Ottubru, 1963 li biha t-talba ta' l-attur ġiet miċħuda, spejjeż bla taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru li baqa kontra l-attur, wara li l-Qorti kkunsidrat:—

Li mill-provi rriżulta illi l-attur kien jikri mingħand il-konvenut il-postijiet indikati fiċ-ċitazjoni, wieħed bħala uf-

fiċċju u l-ieħor bħala kantina. L-attur kera post ieħor kbir u għalhekk avviċina lill-konvenut u talbu permess biex iwelli dawn iż-żewġ postijiet. Il-konvenut wara xi xahar qallu li kien kuntent purke iwellihom it-tnejn f'daqqa, u l-attur ħareġ avviż fuq gazzetti: wara ftit taż-żmien il-konvenut qal lill-attur li kien biddel il-ħsieb u xtaq iwelli biss il-kantina billi ried iżomm l-uffiċċju għalih: l-attur ikkuntentah u sab lil "Galdes and Mamo" li kienu disposti jikru l-kantina u jħallsu mitejn lira (£200) lill-attur. Dan avża lill-konvenut li qallu li kien kuntent bihom u għamel appuntament biex jiltaqgħu f'limkien. F'dan l-appuntament il-konvenut ippropona skrittura fejn fost il-pattijiet kien hemm illi l-lokazjoni kienet qed isir għal erbgħa snin di fermo u erbgħa snin di rispetto u li meta jiskadu erbgħa snin l-inkwilin ikattal il-post u jikkonsenjah fi stat tajjeb għal okkupazzjoni. Ir-rappresentant tad-ditta "Mamo and Galdes" ma riedx joqgħod għal dan il-patt u telaq, u t-twellija sfrattat: hu kien lest biex jagħmel cheque ta' mitejn lira (£200), kieku ma nqalgħetx din id-diffikolta li l-konvenut insista għad-dritt li jieħu l-post lura wara li jagħlqu erbgħa snin. L-attur ikkonsenja ċ-ċwievet lill-konvenut b'riserva tad-drittijiet tiegħu. L-attur kien kera l-post f'Mejju 1954 għal erbgħa snin di fermo u erbgħa snin di rispetto skond skrittura. Skond l-attur hu kien sejjer jieħu mitejn lira (£200) mingħand id-ditta "Mamo and Galdes" billi kien għamel spejjeż ta' istallazzjoni elettrika u xogħolijiet oħra fil-kantina in kwistjoni. Il-konvenut ma wera qatt lill-attur l-intenzzjoni tiegħu li jimponi din il-klawsola li jieħu l-post lura wara erbgħa snin u kienet din il-klawsola li sfrattat it-twellija tal-post lid-ditta ""Mamo and Galdes". Huwa kważi superfluwu li wieħed jgħid li din il-klawsola kienet nulla għax fond mikri għal skopijiet kummerċjali kif kien qiegħed jinkera l-fond in kwistjoni kien protett mil-Liġi tal-Kera u s-sid ma jistax jieħdu lura għall-użu tiegħu.

Tikkunsidra illi biex wieħed ikun responsabbli ta' dannu jrid ikun ikkommetta xi att illegali. F'dan il-każ il-Qorti ma tarax atti llegali da parti tal-konvenut u taqbel ma' l-eċċezzjoni tiegħu illi l-kunsens tiegħu għat-twellija kien sempliċi konċessjoni li ma tagħti lok għall-ebda drittijiet. Fl-iskrittura oriġinali ma kien hemm ebda dritt mogħti lill-inkwilin illi huwa jista jwelli l-fond bil-kunsens tas-sid, f'liema każ l-imposizzjoni tal-klawsola nulla li ried jimponi l-konvenut setgħet forsi tiġi nterpretata bħala diviet inġust u għalhekk il-konvenut kellu dejjem id-dritt li jirrifjuta li jagħti dan il-kunsens. Inoltri jekk kien hemm ftehim komplet bejn l-attur u d-Ditta "Mamo and Galdes" ma kienx għad hemm rikonoxximent perfett tad-ditta "Mamo and Galdes" da parti tal-konvenut, tant li l-attur stess ħass il-bżonn illi jlaqqagħhom f'imkien u lil din id-Ditta, kif stqarr l-istess attur hu qallha li kellha ssir skrittura privata ta' lokazzjoni bejnha u bejn il-konvenut. Mela d-drittijiet ta' l-attur di fronti għall-konvenut kienx jibdew wara li ssir din l-iskrittura u mhux qabel. Sata jkollu l-attur drittijiet kontra l-konvenut, kieku wara l-perfezzjonament taċ-ċessjoni ta' l-inkwilinat operat bir-rikonoxximent tal-inkwilin il-ġdid da parti tal-konvenut, l-inkwilin il-ġdid għall-aġir inġust tal-konvenut ma satax jidħol fid-dgawdija tal-post.

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li s-sentenza appellata tiġi revokata billi t-talba tiegħu tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi dik is-sentenza hi ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:

Il-fatti huma fis-sostanza tagħhom kif luċidament rikapitolati fil-parti narrativa tas-sentenza appellata u dwarhom ma' jidherx li verament hemm dissens bejn il-partijiet. Id-dissens bejniethom qiegħed fl-interpretazzjoni legali li għandha tingħata lill dawk il-fatti, u fil-konsegwenzi ġuridiċi li għandhom jinġibdu minnhom.

L-ewwel Onuorabbli Qorti rriteniet illi biex wieħed ikun responsabbli ta' dannu jrid ikun ikkommetta xi att illegali, mentri fil-każ presenti ebda att illegali ma ġie kommess mill-appellet u l-kunsens tiegħu għat-twellija tal-fond da parti ta' l-appellant kien sempliċi konċessjoni li ma tagħti lok għall-ebda drittijiet. L-appellant jilmenta minn din il-konklużżjoni għaliex jissottometti illi, għalkemm l-appellat kien għal kollox liberu, meta l-appellant talbu l-permess għat-twellija, li jagħti dak il-permess jew jirrifjutah, pero una volta li tah, hu ntrabat ma l-appellant b'vinkolu ġuridiku ossija kuntratt u ma satax iżjed jirtira dik il-konċessjoni unilateralment la direttament u l-anqas indirettament billi jaġixxi b'mod illi l-effetwazzjoni tal-ftehim ta' bejniethom tiġi sfrattata u dak il-ftehim jibqa mingħajr l-effett illi kien l-oġġett tiegħu. Huwa appuntu f'dan l-aġir ta' l-appellat illi l-appellant isib "l-att illegali" li minnu toriġina l-azzjoni tiegħu għad-danni.

Din il-Qorti, wara li ħasbet sewwa, jidhrilha bir-rispett illi l-ilment ta' l-appellant hu fondat.

Il-lokazzjoni lill-appellant taż-żewġ fondi numri 109 u 110 Old Mint Street, Valletta kienet saret fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar, 1954 għal erbgħa snin "di fermo" u erbgħa snin "di rispetto" b'effett mill-ewwel (1) ta' Marzu,

1954. Skond l-iskrittura ta' dik il-lokazzjoni, l-appellant bħala nkwilin kien aċċetta u ntrabat li jagħmel għas-spejjeż tiegħu l-aperturi kollha ta' l-injam għal barra u diviżorji, tibjid u żebgħa u jiksi bl-irħam jew mużajk it-turġien taż-żewġ postijiet, kif ukoll jagħmel l-istallazzjoni ta' l-ilma, elettriku u gas kif jeħtieġ (dejjem għas-spejjeż tiegħu) kompriż loki kommodu fil-kantina jekk meħtieġ u kif ikun mitlub mill-awtorita sanitarja. Dawn il-benefikati u kwalunkwe benefikati oħra talvolta magħmula mill-appellant fil-fondi kollhom jibqgħu għab-benefiċċju ta' l-appellat mingħajr ebda ħlas ta' kumpens. Kien patt ta' l-istess lokazzjoni illi ċ-ċessjoni u/jew is-sullokazzjoni tal-fondi kienet assolutament vjetata.

Ma ġiex pruvat kemm kienet l-ispiża totali li l-appellant għamel fil-fondi, iżda jidher evidenti konsiderata l-varjeta u l-entita tal-benefikati fuq imsemmija, illi dik l-ispiża kienet bil-fors konsiderevoli.

Kien għalhekk naturali u komprensibbili illi meta l-appellant sab post ieħor iktar konvenjenti għall-bżonnijiet tiegħu u kien kwindi ser jitlaq dawk il-fondi ta' l-appellat qabel anqas biss kienu għadhom għaddew tmien snin minn mindu daħal fihom, li hu jipprova jottjeni l-permess ta' l-appellat biex jista (nonostanti l-projbizzjoni fil-kuntratt tiegħu fuq imsemmija) iwelli l-lokazzjoni u jottjeni "rigal" biex idaħħal parti minn dik l-ispiża li kienet kollha ser tibqa għav-vantaġġ tal-fondi.

L-appellat, wara li ha żmien biex jaħsibha u wara xi eżitazzjoni inizzjali, eventwalment ikkonċeda dik l-awtorizzazzjoni lill-appellant għar-rigward tal-fond numru 110, ossija kantina, u l-appellant, in bażi għal dak il-ftehim, sab lidditta "Mamo and Galdes," ditta aċċetta għall-appellat, li kienet disposta tikri dik il-kantina u tħallas lill-appellant

rigal ta' mitejn lira (£200). Għad illi ma ġiex imsemmi mill-ebda wieħed mix-xhieda li nstemgħu u anqas jinsab indikat fl-abbozz ta' l-iskrittura redatt mill-appellat, jidher illi l-kera li d-ditta "Mamo and Galdes" kellha tħallas għal din il-kantina kellu jkun tmenin lira (£80) fis-sena (il-kera għaż-żewġ fondi li kien iħallas l-appellant kien £120). Dan il-kera ta' tmenin lira (£80) ġie dikjarat fiċ-ċitazjoni ta' l-appellant u fid-dikjarazzjoni annessa magħha u ma ġie bl-ebda mod kontestat mill-appellat. Inoltri, apparti milli jirriżulta minn xhieda oħra, anki l-appellat innifsu meta xehed, ammetta illi meta r-rappreżentant ta' dik id-ditta mar għandu biex jiffirma l-kuntratt li bih l-appellat kellu jirrikonoxxi lill-istess ditta bħala l-inkwilina l-ġdida ta' dak il-fond, dak ir-rappreżentant mar "biċ-cheque lest biex iħallas il-kera:" ħaġa li turi' bla dubju illi dwar il-kera kien ġa sar il-ftehim u ma kienx hemm ebda kwistjoni.

L-ewwel Onorabbli Qorti sabet pruvat bħala fatt — u din il-Qorti taqbel — illi l-ftehim bejn l-appellat u d-ditta "Mamo and Galdes" sfratta unikament għaliex l-appellat insista li jimponi fil-kuntratt klawżola fis-sens illi l-lokazzjoni kellha tkun għal perijodu ta' erbgħa snin di fermo u erbgħa snin di rispetto favur is-sid b'mod li l-inkwilin kellu jitrabat li meta jiskadu 4 snin ibattal il-post u jikkunsinnah f'limkien maċ-ċwievet fi stat tajjeb għall-okkupazzjoni.

L-ewwel Onorabbli Qorti sabet ukoll bħala fatt illi l-appellat qat ma kien wera lill-appellant li kien bi ħsiebu jimponi dik il-klawżola. Kollox anzi juri illi, fiċ-ċirkostanzi li fihom jidher mill-provi illi l-appellat ta l-awtorizazzjoni tiegħu lill-appellant, l-intendiment komuni kien illi, almenu għal dik li kienet durata, il-lokazzjoni ġdida ma kelliex tkun b'kondizzjonijiet differenti, jew almenu iktar svantaġġjużi, minn dawk li kien hemm fil-lokazzjoni bejn l-appellat u l-appellant. Dan jista jiġi dedott anki b'mod ċar minn dak

li xehed l-appellat innifsu, meta qal ripetutament illi, skond id-diskors li hu kellu ma l-appellant, ċ-ċessjonarju ta' l-inkwilinat jew l-inkwilin il-ġdid "kellu jidħol minflok" l-appellant.

Din il-Qorti hi ta' fehma illi l-appellat ma kienx ġustifikat u ma kellux dritt jimponi l-klawsola fuq imsemmija u li, billi mponieha, hu kiser il-ftehim li kellu ma l-appellant u rrenda ruħu responsabbli lejh tat-telf li sofra.

Forsi hu ta' min josserva, qabel ma l-Qorti tgħaddi oltre, illi l-ewwel eċċezzjoni ta' l-appellat kienet fis-sens illi "ma kienx hemm il-ftehim allegat fiċ-ċitazzjoni iżda biss trattattivi b'riżerva da parti (tiegħu) li jimponi kondizzjonijiet ġodda direttament liċ-ċessjonarju." Mix-xhieda ta' l-appellant u ta' l-appellat stess il-fatti allegati f'dik l-eċċezzjoni rriżultaw għal kollox infondati: infatti anqas l-appellat stess ma ppretenda illi ma kienx sar ftehim komplet bejnu u bejn l-appellant jew illi dak il-ftehim kien soggett għal xi riżerva magħmula mill-appellat. Kien aktarx għalhekk illi l-appellat issolleva eċċezzjoni oħra fis-sens illi l-permess ta' ċessjoni da parti tiegħu ma kienx dovut bi dritt iżda kien sempliċi konċessjoni li hu kellu dritt jirtira u anki, talvolta, li jvarja l-kondizzjonijiet li kien oppona għall-permess: kwindi — kompla jgħid l-appellat — l-istess konċessjoni ma setgħat qatt tkun fonti u kawża ta' drittijiet kontra tiegħu.

Issa ġa ntqal illi, fil-fehma ta' din il-Qorti r-raġonament ta' l-appellat hu insostenibbli. Hu sata, ċertament, ma għamelx dik il-konċessjoni inizjalment, imma ma satax aktar jirtiraha 'marte proprio' jew jirrendiha nfruttważa, wara li liberament kien taha. L-ewwel Onorabbli Qorti sservat illi fl-iskrittura oriġinali ma kien hemm ebda dritt mogħti lill-inkwilin li huwa jista jwelli l-fond bil-kunsens

tas-sid f'l:ema każ l-imposizzjoni tal-klawzola nulla li ried jimponi l-appellat setgħet forsi tiġi nterpretata bħala divjet inġust. Iżda din il-Qorti bir-rispett ma tarax li hemm differenza bejn dritt jew fakolta ta' twillija mogħtija mis-sid fil-kuntratt oriġinarju tal-lokazzjoni u dritt jew fakolta simili mogħtija fil-kors tal-lokazzjoni, kif ġara fil-każ presenti. Kif l-appellat ma kienx ikun jista jirtira dik il-fakolta k:eku kien taha lill-appellant fil-bidu, xorta waħda hu ma satax unilateralment jirtira l-fakolta li tah meta talabhielu ċioe waqt illi l-lokazzjoni kienet għadha miexja.

Il-ftehim bejn l-appellant u l-appellat fis-sens illi l-appellant sata jwelli l-kiri tal-fond kien komplet, kif kien komplet il-ftehim għall-ħlas tar-rigal bejn l-appellant u d-ditta "Mamo and Galdes". Ċertament kien għad jonqos, biex il-ftehim tant il-wieħed kemm l-ieħor, ikollhom l-effett prattiku finali tagħhom, illi "Mamo and Galdes" jiġu rikonoxxjuti bħala l-inkwilini l-ġodda mill-appellat. Kien għal dan l-iskop tar-rikonoxximent illi l-appellant laqqa lill-"Mamo and Galdes" ma l-appellat biex ssir l-iskrittura bejn l-appellat u "Mamo and Ga!es". Imma l-appellat, ġa la darba kien awtorizza lill-appellant li jwelli u saħansitra kien aċċetta lil dik id-ditta bħala li kellha tkun l-inkwilina ġdida tal-fond, u per dippju kien għamel dan mingħajr — skond dak li xehed hu stess — ma għamel ebda riżerva jew semma kondizzjonijiet, anki bl-intendiment komuni taċitu, kif ġa ntqal, illi "Mamo and Galdes" "jidħlu minflok" l-appellant, (cioe, fi kliem ieħor, sostanzjalment, għal dak li hu rilevanti, bl-istess kondizzjonijiet), ma kienx aktar liberu li jirrifjuta dak ir-rikonoxximent la direttament u lanqas indirettament billi jippretendi li jimponi klawsola straordinarja u anki llegali. Anki jekk dik il-klawsola kienet tkun nulla, "Mamo and Galdes" ma kienux dawk li naqsu meta rrifjutaw li jaċċettawha: dak li naqas kienet l-appellant meta mponiha.

Il-ħlas tar-rigal kellu jsir lill-appellant minn "Mamo and Galdes" appena huma jiġu rikonoxxuti mill-appellat bħala l-inkwilini tiegħu, mingħajr kondizzjonijiet anormali u rraġonevoli. L-appellat kien awtorizza t-twellija għaliex evidentement, kien irrikonozza illi kien ġust li l-appellat idaħħal xi ħaġa mill-ispiża li kien nefaq f'benefikati li, in definitiva kienu ser jibqgħu a vantaġġ tiegħu, in parti (għal dak li jirrigwarda l-uffiċju) billi jgawdihom direttament hu stess, u, in parti, (għal dak li jirrigwarda l-kantina) taħt forma ta' awmentat valur lokatizzju tagħha. It-telf lill-appellat tal-profitt li għalih kien sar intitolat bil-ftehim tiegħu ma l-appellat l-ewwel, u mbagħad tal-ftehim tiegħu ma "Mamo and Galdes" ġie kaġunat mill-appellat bil-ksur tiegħu rraġonevoli u, fiċ-ċirkostanzi, arbitrarju tal-impenn li kien assuma, ċioe li jirrikonoxxi lill-Mamo and Galdes" flok l-appellant kif intqal fuq.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi billi tilqa l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa t-talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' mitejn lira (£200), bl-interessi kummerċjali u bl-ispejjeż tant ta' prim' istanza kemm ta' l-appell.