19 ta' Novembru, 1945.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Felice Galea *versus* Ignazio Falzon

Lokazzjoni — Temporaneità — Patt li l-Kera ma Għandux Jiġi Awmentat — Kondizzjoni Potestativa Mera — Art. 726 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868.

Il-kuntratt ta' lokazzjoni huwa essenzjalment ta' natura temporanea, u għalhekk kull patt li bih iż-żmien ikun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null.

Il-patt li l-kera għandu jibqa' l-istess għaż-żmien kollu li l-fond jibqa' għand il-konduttur wara ż-żmien tal-lokazzjoni, mhux obbligatorju għall-partijiet; u għalhekk, meta jispiċċa ż-żmien tal-lokazzjoni, il-lokatur jista' jitlob awment tal-kera.

Il-kondizzjoni potestativa mera hija nulla.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Prima Awla tal-Qorti Ċivili, fejn, wara ippremetta illi b'rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera huwa talab li l-kera tad-dar tas-Sliema, Alexandra Street, nru. 9, "Syra House", minn £25 isir £36 fis-sena, bil-kondizzjonijiet kollha ndikati fl-iskrittura privata tas-27 ta' Settembru 1940; u li quddiem dak il-Board il-konvenut sostna li huwa ma setax jitlob iż-żieda fil-kera għaliex f'dik l-iskrittura kien obliga ruħu lejh li ma jgħollilux, lanqas wara li tispiċċa l-gwerra; u li huwa sostna li dik il-klawsola mhix valida għaliex hija kuntrarja għan-natura temporanea tal-lokazzjoni; u li l-Board, bis-sentenza

as-17 ta' Mejju 1941, konfermata mill-*Qorti ta' l-Appell* tal-Maestà Tiegħu r-Re, fit-23 ta' Ġunju 1941 (dok. A), issopprassjeda sad-deċiżjoni ta' l-inċident mill-Qorti ordinarja; talab li jiġi dikjarat u deċiż li l-patt lokatizju fuq imsemmi mhux validu skond il-liġi: b'riżerva ta' drittijiet oħra u bl-ispejjeż;

Omissis.

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re tad-29 ta' Mejju 1945, fejn irrespingiet it-talba, bl-ispejjeż mingħajr taxxa u bid-dritt tar-reġistru kontra l-attur; wara li kkunsidrat;

Illi ċertament it-temporaneità tal-godiment hija wieħed mill-elementi essenzjali tal-lokazzjoni, u jekk b'xi kondizzjoni li tiġi stipulata dik it-temporaneità tiġi mneħħija, dik il-kondizzjoni ma tkunx valida; il-kondizzjoni però li biha s-sid obliga ruħu li ma jgħollix il-kera anki wara l-gwerra ma tirrendix perpetwa l-lokazzjoni, għax l-aktar li jista' jingħad li huwa obliga ruħu li ma jbiddelx il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni wara li din tispiċċa, imma s-sid ikollu dejjem id-dritt li jieħu lura l-post jekk iridu; illi s-sentenza ċitata mill-attur ma tagħmelx għall-każ;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u l-petizzjoni ... fejn talab illi dik is-sentenza tiġi riformata billi tiġi revokata fejn irrespingiet it-talba ta' l-attur u kkundannatu jħallas l-ispejjeż tiegħu u d-dritt tar-reġistru u konfermata fil-kumplament; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi hija ħaġa ċerta li l-kuntratt tal-lokazzjoni huwa essenzjalment ta' natura temporanea, u għalhekk kwalunkwe patt li bih iż-żmien ikun jew jista jkun perpetwu, huwa radikalment null, għaliex dak il-patt ikun qiegħed imur kontra l-essenza ta' dan il-kuntratt. F'dan il-każ iż-żmien ġie stipulat għal sena "di fermo" u sena oħra "di rispetto", u għalhekk il-partijiet għamlu l-kondizzjonijiet, u fosthom ftehmu anki fuq il-kera, li huwa anki element essenzjali għal dan il-kuntratt. Dawk il-kondizzjonijiet normalment għandhom isehħu għaż-żmien tal-lokazzjoni, ċjoè għal dak iż-żmien me-

ta l-partijiet ikunu marbutin bejniethom per mezz ta' dan il-kuntratt; tant huwa hekk illi normalment il-liġi tippermetti, u ma tistax ma tippermettix, għax kienet tmur kontra t-temporaneità ta' dan il-kuntratt, illi meta jispiċċa ż-żmien il-partijiet jistgħu jagħmlu pattijiet ġodda; u jekk huma ma jitkellmux, iżda l-konduttur jibqa' fit-tgawdija ta' dak il-post li jkun ħa qabel b'kuntratt ta 'lokazzjoni, allura l-liġi tippreżumi illi l-partijiet riedu jġeddu dak il-kuntratt għal żmien stabbilit mill-liġi; però taħt l-istess kondizzjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi n-novità fil-fattispeċje ta' dan il-każ hija li għalkemm il-partijiet intrabtu għal sena "di fermo" u sena "di rispetto", hemm patt, li huwa l-patt kontrovers, illi l-kera għandu jibqa' kif inhu dejjem, "even after the war". Dan vwoldiri illi l-partijiet fil-mument tal-kuntratt tal-lokazzjoni, mentri ikkreaw lokazzjoni bejniethom għal żmien determinat, massimu ta' sentejn, ħolqu patt, illi ċjoè l-kera għandu jseħħ għal dejjem, "even after the war", sakemm il-post ikun f'idejn il-konduttur. Dan vwoldiri li sar ftehim fuq kera ta' kuntratt ta' lokazzjoni għal żmien meta dak il-kuntratt għadu ma sarx, għaliex il-kunsens sar biss għal sentejn, u għalhekk dak il-patt, peress qiegħed jeżorbita żmien sentejn, ikun patt ta' ħaġa li "actu" fil-mument tal-kontrattazzjoni ma teżistix, għaliex preċiżament il-partijiet ma jkunux marbutin għal żmien fuq is-sentejn, u allura l-patt, peress li ma jkollux il-bażi għall-eżistenza tiegħu, il-kuntratt tal-lokazzjoni ma jistax jeżisti, u għandu neċesarjament jaqa';

Infatti l-kera mhux ħaġa oħra ħlief il-korrispettiv talgodiment illi l-lokatur qiegħed jagħti lill-inkwilin; iżda jekk il-lokatur mhux qiegħed jagħmel ebda obligazzjoni ma' l-inkwilin għal żmien fuq sentejn biex jagħtih u jżommlu t-tgawdija ta' dak il-post, l-obligazzjoni korrispettiva ta' l-inkwilin li jkollu jħallas dak il-kera, u s-sussegwenti obligazzjoni oħra tal-lokatur illi ma jkunx irid kera iżjed għoli, ikunu kollha flarja u ma jkollhomx bażi ġuridika fuqhiex jirpużaw. Huwa indubitat fid-dritt, speċjalment f'din il-materja tal-kuntratti sinallagmatiċi, illi element jissupponi ieħor, la darba huwa

l-korrispettiv tiegħu, u t-tnejn imbagħad jippresupponu l-kuntratt ġenerali fuqhiex għandhom jiġu mibnija; diversament wieħed jaqa fl-ipotesi, li hija inaċċettabili fid-dritt, li jista' jeżisti kera, ossija obligazzjoni għall-kera, mingħajr ma jeżisti la l-korrispettiv tiegħu u lanqas il-kuntratt prinċipali;

Tikkunsidra;

Illi anki jekk għall-ipotesi jiġi kunsidrat illi dik il-kontrattazzjoni ta' patt simili, oltre s-sentejn, tkun qiegħda ssir taħt il-kondizzjoni illi l-lokazzjoni sseħħ, dan vwoldiri illi dik il-lokazzjoni tista' sseħħ jekk, f'waħda mill-ipotesijiet, l-inkwilin ikun irid jibqa' f'dak il-post; vwoldiri dik l-obligazzjoni tal-ħlas ta' dak il-kera tkun qiegħda f'dan il-każ tiddependi unikament mill-volontà tad-debitur, u allura tkun kondizzjoni potestativa mera li hija nulla skond il-liġi (art. 762, Ord. VII ta' l-1868);

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell ta' l-attur u tiddikjara u tiddeċidi li l-patt in kwistjoni, "the above rent will not be raised more than £25 even after the war", huwa null u bla ebda effett ġuridiku; u għalhekk tilqa' t-talba ta' l-attur. Tordna illi l-ispejjeż tażżewġ istanzi minħabba n-novità tal-każ m'għandhomx ikunu taxxati bejn il-partijiet; id-dritt tar-reġistru għaż-żewġ istanzi jitħallas però mill-konvenut. U f'dan is-sens tirriforma s-sentenza li minnha hemm appell.