27 ta' Mejju, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Nobbli Alexander Apap Bologna *versus* Mario Blackman et. *

Lokazzjoni— Board tal-Kera — Sullokazzjoni — Ċessjoni tal-Inkwilinat — Appell — Kwistjoni ta' Dritt

Jekk il-lokatur jagħmel talba quddiem il-Board tal-Kera biex tiġi mposta lill-inkwilin il-kondizzjoni tad-divjet tas-sullokazzjoni jew ta' ċessjoni

tal-inkwilinat meta fil-fatt il-fond jinsab sullokat, u l-Board tal-Kera jirritjeni li dik it-talba hija prematura qabel ma jiskadi almenu l-perijodu li għalieh jinsab sullokat il-fond lill-inkwilin attwali, id-deċiżjoni tal-Board tkun virtwalment irritenjet illi l-lokatur ma jistgħax jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Board li jimponi lill-inkwilin tiegħu, fl-okkażjoni tar-rilokazzjoni, dak id-divjet, għax l-inkwilin ikun f'rapport ta' sullokazzjoni ma' terza persuna.

Dan hu punt ta' liġi; u għalhekk id-deċiżjoni tal-Board fis-sens fuq imsemmi hija appellabbli.

---

* Ara sentenza fil-meritu mogħtija fit-28 ta' Ġunju 1957 (publikata).

Il-Qorti;—Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex il-Board jogħġbu jawmenta l-kera attwali tal-fond, ħanut, numru 675 St. Joseph High Street, Ħamrun, mikri lill-intimat, għas-somma xierqa skond il-liġi, li għandu jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem mill-ewwel skadenza; fit-tieni lok, li jimponi l-kondizzjoni tad-divjet tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat, salva dik attwalment "in corso"; u fl-aħħarnett li jikkonferma l-pattijiet l-oħra skond l-iskrittura tas-27 ta' Ġunju 1949;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Jannar 1957, li ddeċieda billi laqa' l-ewwel talba, u ta li l-kera jkun ta' £45 fis-sena, jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem, u kondizzjonijiet l-oħra kif stabbilit fl-iskrittura tal-lokazzjoni oriġinali tas-27 ta' Marzu 1949; u billi ċaħad it-talba għall-impożizzjoni tal-kondizzjoni tad-divjet ta' sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat, peress li din it-talba hija prematura; u ordna li l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa, dritt tar-Reġistru u kariku tar-rikorrent; billi kkunsidra;

Illi, kif jidher, il-kontestazzjoni bejn il-partijiet tinsab limitata dwar jekk għandhiex tiġi mposta jew le l-kondizzjoni tad-divjet ta' sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat fir-rilokazzjoni tal-fond, li għandu jkollha effett mis-27 ta' Ġunju 1956;

Illi mill-provi ġie stabbilit li, meta l-intimati ħadu l-fond in kwistjoni b'kera minn għand ir-rikorrenti, ħallsu £1,000 rigal lill-inkwilin preċedenti u £300 rigal lir-rikorrenti. *Inoltre, matul il-lokazzjoni nefqu bejn* £900 u £1,000 f'benefikati strutturali, paviment, tibdil ta' bieb, li sar taħt forma ta' vetrina, dekorazzjonijiet, u xi vetrini oħra biex jabbellixxu l-fond. Peress li l-miljoramenti kollha li saru fil-fond, kompriż il-bieb forma ta' vetrina, u bl-esklużjoni tal-vetrini levatizzi, għandhom jibqgħu favur is-sid bla ebda *ħlas ta' kumpens,* u peress li l-valur tal-vetrini levatizzi setgħu swew approssimattivament £200, jirriżulta li l-intimati nvestew "a fondo perduto", biex setgħu jottjenu l-inkwilinat in kwistjoni u jagħmlu spekulazzjoni fuqu, l-ammont globali ta' £2,000 jew £2,100;

Illi, barra mill-ispejjeż fuq elenkati, l-intimati ħallsu kera in bażi għal £25 fis-sena, mill-bidu tal-kirja sas-26 ta' Ġunju 1956, l-ammont globali ta' £200, li, miżjuda mal-kapital fuq indikat ta' £2000 jew £2,100 jagħtu nefqa komplessiva ta' £2,200 jew £2,300;

Illi, *mill-banda l-oħra,* l-intimati rċevew bħala kera minn għand li Spartans Football Club, bħala sub-inkwilini tagħhom, is-somma komplessiva ta' £365......, u minn għand l-aħwa Eminyan is-somma komplessiva ta' £1,223.19.0......, u b'hekk b'kollox daħħlu £1,588.19.0;

Illi għalhekk, sas-26 ta' Ġunju 1956, l-intimati nefqu iżjed milli daħħlu £711 jew £611;

Illi r-rikorrent issottometta li s-sullokazzjoni preżenti fadlilha sat-30 ta' April 1961 biex tiskadi; matul liema perijodu, ċjoè mis-27 ta' Ġunju 1956 sal-ġurnata tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, *l-intimati, fuq il-bażi* ta' 13s. kuljum, jilħqu jdaħħlu £1,130, u għalhekk ikunu jistgħu jammortizzaw il-bilanċ fuq imsemmi ta' £711 jew £611, u jħallsu l-kera fuq il-bażi l-ġdida matul dak il-perijodu;

Illi, kif jidher mir-relazzjoni tal-membri tekniċi, il-kera xieraq, li għandu jibda jiddekorri mill-ewwel skadenza wara xahar minn notifika tar-rikors, u ċjoè mis-27 ta' Ġunju 1956, għandu jkun ta' £45 fis-sena; u għalhekk dan il-kera, fil-perijodu mis-27 ta' Ġunju 1956 sat-30 ta' April 1961, ġurnata li fiha tispiċċa l-lokazzjoni, jilħaq £218;

Illi, skond it-teżi tar-rikorrent, meta mill-kera li jkunu pperċepew matul is-sullokazzjoni "in corso", ammontanti, kif ġa ntqal, għal £1,130, jitnaqqsu ż-żewġ ammonti ta' £711 jew £611, parti mill-kapital li għad irid jiġi ammortizzat, u £218 kera fuq il-bażi l-ġdida li għandu jiddekorri mis-27 ta' Ġunju 1956, jibqa' bħala profitti favur l-intimati s-somma ta' £201 jew £301; u dan mingħajr ma wieħed jeskludi l-profitti ulterjuri fir-relazzjonijiet favur is-sullokatarju Eminyan wara li jagħlaq il-perijodu korrenti tal-lokazzjoni;

Illi din l-argumentazzjoni kienet tkun ġustifikata li kieku l-intimati kellhom favur tagħhom xi garanzija li l-kors tal-affarijiet sejjer ikun kif proġettat mir-rikorrenti; però ma hemm xejn li jeskludi l-possibbiltà li, għal xi raġuni ndipendenti mill-volontà tagħhom, l-intimati jkollhom jagħmlu proċeduri biex jottjenu t-terminazzjoni tal-kuntratt li għandhom mas-sullokatarju Eminyan qabel iż-żmien, fl-eventwalità li dan jonqos mill-ħlas tal-kera, jew jissu'loka jew jagħti b'ċessjoni l-ħanut "de quo", jew jagħmel xi ħsarat gravi fih, u fl-aħħarnett jekk dan ibiddel id-destinazzjoni tal-fond. F'każi simili, l-intimati, li kellha tiġi milqugħa t-talba għall-impożizzjoni tad-divjet ta' sullokazzjoni jew ċessjoni, mhux biss ma jilħqux jammortizzaw il-kapital minnhom nvestit, imma, biex ma jitilfux id-dritt tal-inkwilinat, ikunu kostretti jattivaw kummerċjalment il-fond huma stess — prospettiva li tista' tkun problematika għalihom, u forsi anki azzarduża;

Illi, kif jidher mill-premess, qabel jiġi biex jiskadi almenu l-perijodu li għalih jinsab sullokat il-fond lill-inkwilin

attwali, it-talba għall-impożizzjoni ta' divjet ta' sullokazzjoni jew ċessjoni fir-rilokazzjoni li bdiet mis-27 ta' Ġunju 1956 hija, fil-fehma tal-Board, wisq prematura;

Illi, għal dak li jirrigwarda t-talba biex jiġi fissat il-kera xieraq, mill-eżami tal-fond magħmul mill-membri teknici jirriżulta li hemm lok għall-awment;

Rat ir-rikors ta' Alexander Apap Bologna, li appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Jannar 1957, u talab li dik is-sentenza tiġi riformata, billi tiġi konfermata fuq l-ewwel talba, u tiġi revokata fuq it-tieni talba, u din l-istess tieni talba tiġi milqugħa; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-Board, fis-sentenza tiegħu, ċaħad it-tieni talba tar-rikorrent, relattiva għall-impożizzjoni tal-kondizzjoni tad-divjet tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat, billi rritjena li dik it-talba kienet prematura, għax qabel jiġi biex jiskadi almenu l-perijodu li għalieh jinsab sullokat il-fond lill-inkwilin attwali, it-talba tal-impożizzjoni ta' divjet ta' sullokazzjoni jew ċessjoni fir-rilokazzjoni li bdiet mis-27 ta' Ġunju 1956 hija prematura. Hawnhekk il-Board qata' punt ta' dritt, billi rritjena virtwalment li l-lokatur ma jistgħax jitlob l-awtorizzazzjoni lill-Board li jimponi lill-inkwilin tiegħu fl-okkażjoni tar-rilokazzjoni dak id-divjet għax l-inkwilin ikun f'rapporti ta' sullokazzjoni ma' terza persuna. *Dak il-punt ta' liġi maqtugħ fis-sentenza jirrendi s-sentenza* appellabbli;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità tas-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellati; u tordna li l-appell jitkompla fil-meritu.