9 ta' Mejju, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
– President

Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Estelle Ripard *et*

versus

Paul Bartolo *et*

Lokazzjoni – Ċessjoni – Obbligazzjoni *"In Solidum"* – Indiviżibbilità – Non-użu ta' Fond Mikri – Neċessità ta' Kitba għall-Validità ta' Ċessjoni

Obbligazzjoni "in solidum" hija indiviżibbli "ex lege" u għalhekk hu kontrosens li wieħed jitkellem fuq ċessjoni ta' nofs il-lokazzjoni bejn il-ko-inkwilini "in solidum". Lanqas ma jista' sid il-fond jaġixxi kontra ż-żewġ inkwilini "in solidum" fuq il-bażi li wieħed minnhom ċeda nofs il-lokazzjoni lill-ieħor.

Il-fatt li wieħed mill-ko-inkwilini ma jagħmilx użu mill-fond lokat jew addirittura jabbandunah m'għandux iġib u ma jġibx bħala konsegwenza li s-sid jakkwista xi drittijiet purchè l-fond jibqa' jiġi użat mill-ko-inkwilin l-ieħor. Dana proprju għax una volta si tratta ta' lokazzjoni unika u għalhekk indiviżibbli x'jiġri bejn il-ko-inkwilini hu immaterjali u rrilevanti sakemm dan ma jmurx espressament kontra d-disposizzjonijiet tal-liġi jew dawk pattwiti.

Iċ-ċessjoni biex tkun valida trid tirriżulta minn xi kitba. Din il-kwalità hi rikjesta tassattivament mil-liġi għal validità legali ta' ċessjoni.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrenti fuq imsemmija, wara illi ppremettew illi huwa jikru lill-intimati fuq imsemmija l-ħanut numru 36, Tower Road, Siema, bil-kera ta' erba' mija u tmienja

u tletin lira (Lm438) fis-sena fuq il-bażi ta' lira u għoxrin ċenteżmu (Lm1.20) *kull jum* pagabbli bix-xahar in anticipu, u illi l-intimat Gera, *ad insaputa* tar-rikorrenti, ċeda l-parti tiegħu a favur ta' l-intimat l-ieħor Bartolo, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors, talbu illi jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess ta' l-insemmi ħanut;

Rat ir-risposta ta' l-intimati illi permezz tagħha ssottomettew:

Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda billi kif sejjer jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża l-kawżali msemmija mir-rikorrenti ma tokkorrix fil-kuntratt ta' lokazzjoni magħmul in atti Victor Bisazza fil-31 ta' Ottubru, 1961; u

Illi, bla preġudizzju għall-permess f'każ illi tiġi miċħuda l-eċċezzjoni ssollevata, l-intimati jissottomettu illi l-awtriċi tar-rikorrenti kienet *taf bl-operat kollu li kien sar bejn il-kontendenti* u jekk kien hemm xi ksur dan ġie awtomatikament issanat billi l-kera tal-fond in kwistjoni ġie aċċettat regolarment kemm mill-awtriċi u awturi tar-rikorrenti kemm ukoll mir-rikorrenti;

Rat id-deċiżjoni ta' l-imsemmi Bord tat-30 ta' Ottubru, 1986, li biha laqgħet it-talba tar-rikorrenti u għall-fini ta' l-iżgumbrament ipprefiġġiet termini ta' xahrejn u ordnat li l-ispejjeż jiġu sopportati kollha mill-intimati u dan wara *li* kkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' kuntratt l-awtriċi tar-rikorrenti kkonċediet il-fond "*de quo*" b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati "flimkien un solidalment bejniethom" b'effett mill-1 ta' Jannar, 1962 u taħt diversi kundizzjonijiet

fosthom dik numru erba' 4 illi taqra hekk:

"**L-inkwilini ma jkunux jistgħu** jussullokaw il-fond kollu jew in parti, jew **iċedu l-inkwilinat** jew jagħmlu soċjetajiet ma' ħaddieħor taħt ebda forma ma' tul din il-lokazzjoni" (sottolinear tal-Bord);

Illi apparti l-produzzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi l-intimati ma ressqux provi;

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirriżultaw il-fatti illi jemerġu mid-deposizzjoni ta' l-intimat Joseph Eric Gera illi xehed fit-8 ta' Ottubru, 1985 u ġie prodott bħala xhud mir-rikorrenti;

Omissis;

Illi kuntrarjament għal dak illi jingħad fit-tieni sottomissjonoi ta' l-intimati magħmula fir-risposta tagħha fuq riportata ma jirriżultax ippruvat illi t-tibdil illi sar, u illi jemerġi mid-deposizzjoni ta' l-intimat Gera, ġie sanċit mir-rikorrenti jew mill-awtriċi tagħhom;

Illi dan il-Bord ma jaqbilx mas-sottomissjoni ta' l-intimati magħmula bin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom illi ċ-ċessjoni ta' l-inkwilinat trid neċessarjament tirriżulta minn kitba;

Infatti d-diċitura ta' l-artikolu 10(a) tal-Kapitolu 109 ma timplikax illi ċ-ċessjoni ta' inkwilinat ta' fond trid issir bil-miktub, u quddiem dan il-Bord sikwit jiġri illi talba għal żgumbrament ibbażata fuq il-kawżali ta' ċessjoni ta' l-inwilinat tiġi milqugħa meta tali ċessjoni tirriżulta ppruvata a sodisfazzjoni tal-Bord minn fatti illi jirriżultaw mill-provi prodotti u mhux neċessarjament

minn xi skrittura (ara App. Ċiv. 26-5-1952, Degiorgio *vs* Baldacchino, Vol. XXXVI.P.I, p. 117);

Illi mill-provi prodotti jirriżulta għalhekk, ippruvat illi l-*intimati ċedew id-dritt ta'* l-*inkwilinat tal-fond "de quo"* illi kien jispetta lilhom *"in solidum"* lill-intimat Bartolo waħdu u b'hekk kisru l-kondizzjoni numru 4 fuq ċitata tal-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi u, konsegwentement, ir-rikorrenti huma ntitolati illi jirriprendu l-pussess tal-fond *"de quo" ai termini ta'* l-*artikolu* 10(a) tal-Kapitolu 109;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Paul Bartolo u Joseph Eric Gera li *permezz* tiegħu talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-*sentenza* appellata bl-ispejjeż *taż-żewġ istanzi kontra* l-appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appellati;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikk*unsidrat*:

Illi l-aggravji ta' l-appellanti huma dawn li ġejjin u ċjoè:

1) Mix-xiehda kollha prodotti ma rriżulta minn imkien li kienet saret bejn l-appellanti xi skrittura ta' ċessjoni *ta'* inkwilinat fejn Gera ċeda sehmu mill-inwilinat lil Bartolo;

2) Illi kontrarjament għal dak li ddeċieda l-Bord, ġie ritenut *ripetutament* mill-Qrati tagħna li ċessjoni ta' inkwilinat trid tirriżulta *"ad validitatem"* minn kitba bl-applikazzjonii ta'

l-artikolu 1470(1) tal-Kodiċi Ċivili;

3) L-appellanti kienu inkwilini *"in solidum"* u l-fatt li wieħed minnhom jirrilaxxja l-fond ma jġibx il-konsegwenza li tkun saret ċessjoni favur l-ieħor *ai termini* tal-kuntratt ta' lokazzjoni u ċertament mhux dan il-partijiet riedu jfissru fl-istess kuntratt;

4) Il-klawsola numru 4 tapplika biss jekk issir ċessjoni lil terzi mingħajr l-approvazzjoni tas-sid;

5) L-obbligazzjoni *"in solidum"* tfisser li kull min jobbliga ruħu flimkien ma' oħrajn jagħmel dan mhux biss għal sehmu iżda għall-obbligazzjoni kollha kemm hi. Għaldaqstant bil-fatt biss li l-appellant Gera telaq mill-ħanut bi ftehim, anke li kieku dan sar bl-iskritt, dan ma jfissirx li saret ċessjoni ta' l-inkwilinat, iżda jfisser biss li bejn l-inkwilini sar ftehim fejn wieħed assuma fil-konfront ta' l-ieħor l-obbligi derivanti fuq sieħbu mil-lokazzjoni. Dan hu ftehim intern li bl-ebda mod ma jaffettwa lis-sid li xorta jista' jdur fuq kwalunkwe mill-inkwilin li jrid għaliex fil-konfront tiegħu huma għadhom responsabbli;

6) Il-fond għadu f'idejn inkwilin li kien obbliga ruħu solidalment u li presumibbilment għalhekk is-sid għandu pjaċir bih. L-ebda parti tal-fond mhu f'idejn xi ħadd ġdid li fuqu ma qablux ir-rikorrenti;

Għal dawn l-aggravji l-appellati wieġbu li l-inkwilini tal-fond *"de quo"* ma baqgħux iż-żewġ appellanti flimkien *"in solidum"* bejniethom kif stipulat bil-kuntratt u dan bi ksur tal-klawsola 4 ġà msemmija;

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti hemm diversi raġunijiet legali li a bażi tagħhom id-deċiżjjoni tal-Bord għandha tiġi revokata;

Fl-ewwel lok jingħad li trattandosi ta' obbligazzjoni *"in solidum"* l-istess hija indiviżibbli *"ex lege"* u għalhekk hu kontrosens fiċ-ċirkostanzi attwali tal-każ li wieħed jitkellem fuq ċessjoni ta' nofs il-lokazzjoni bejn il-ko-inkwilini *"in solidum"* kif inhu kontrosens min-naħa tar-rikkorrenti appellati li jaġixxu kontra ż-żewġ inkwilini *"in solidum"* fuq il-bażi li wieħed *minnhom ċeda nofs il-lokazzjoni lill-ieħor*;

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-fatt li wieħed mill-ko-inkwilini ma jagħmilx użu mill-fond lokat jew addirittura jabbandunah m'għandux iġib u ma jġibx bħala konsegwenza li s-sid jakkwista xi drittijiet purchè l-fond jibqa' *jiġi użat mill-ko-inkwillin l-ieħor*. Dana proprju għax *una volta si tratta* ta' lokazzjoni unika u għalhekk indiviżibbli x'jiġri bejn il-ko-inkwilini hu mmaterjali u rrilevanti sakemm dan ma jmurx espressament kontra d-disposizzjonijiet tal-liġi jew dawk pattwiti;

Fil-każ in deżamina bir-raba' klawsola tal-kuntratt l-inkwilini, u dan ifisser l-inkwilini solidalment, intrabtu li ma jkunux jisgħu jissullokaw il-fond kollu jew in parti, jew iċedu l-inkwilinat jew jagħmlu soċjetajiet ma' ħaddieħor taħt ebda forma matul din il-lokazzjoni;

Fil-fehma ta' din il-Qorti dak li evidentement hu pprojbit b'din il-klawsola hu li l-appellanti jew jissullokaw jew iċedu l-ħantu in parti, jew *in toto* lil terzi jew li jidħlu f'xi tip ta' assoċjazzjoni ma' terzi b'mod li allura fil-lokazzjoni jidħlu persuni

li magħhom is-sid ma jkunx ikkuntratta. Din il-Qorti però ma tistax tifhem kif din il-klawsola però tipprojbixxi lill-ko-inkwilini milli jirregolaw ir-relazzjonijiet ta' bejniethom inkwantu jirrigwarda l-użu u t-tgawdija tal-fond lokat fil-limiti stabbiliti bil-kuntratt;

Lanqas ma tista' taqbel din il-Qorti li f'dal-każ ġiet ippruvata xi ċessjoni l-ewwel għaliex trattandosi ta' lokazzjoni unika u indiviżibbli bejn ko-inkwilini *in solidum* kull wieħed minnhom kellu d-dritt ta' użu u tgawdija ta' l-*intier ab initio* u t-tieni għax ebda ċessjoni ma tirriżulta minn xi kitba, kwalità din li hi rikjesta tassattivament mill-artikolu 1470(1) tal-Kodiċi Ċivili għall-validità legali ta' ċessjoni;

Lanqas ma jista' jiġi argomentat li bl-aġir ta' l-appellanti, l-appellati tilfu jew tnaqqsulhom xi drittijiet. Infatti stante s-solidarjetà pattwita d-drittijiet tagħhom kontra l-appellanti solidalment naxxenti mill-kuntratt u mil-liġi bl-ebda mod ma jistgħu jitqiesu li ġew modifikata b'mod avvers għalihom li fil-fatt baqagħlhom id-drittijiet kollha kontra u fil-konfront ta' l-appellanti *in solidum* għall-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet kontrattwali minnhom assunti. Il-fatt li l-appellant Gera m'għadux aktar jagħmel użu mill-ħanut *de quo* ma jfissirx li b'daqshekk is-sid tilef fil-konfront tiegħu xi drittijiet jew li l-istess Gera ma għadux responsabbli "*in solidum*" ma' l-inkwilin Bartolo għall-esekuzzjoni puntwali u korretta tal-kuntratt minnhom aċċettat;

Għal dawn il-moviti tiddisponi mill-appell interpost billi tilqa' l-istess billi tirrevoka d-deċiżjoni appellata u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellati

kontenuti fir-rikors tagħhom promotur ta' dawn il-proċeduri bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.