Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

13 ta' Jannar, 1964

James u Wilfrid aħwa Gollcher

versus

Muriel Bowman

Lokazzjoni — Sullokazzjoni u Rikonoxximent mis-Sid.

Jista ikun hemm kunsens għas-sullokazjoni mingħajr rikonoxximent espress tas-subkonduttur minflok il kerrej.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent biex jieħu lura taħt idejh id-dar "Beda" 44, Old College Street, Sliema/San Ġiljan, mikrija lil Walter Bishop , billi dana għandu dar ta' abitazzjoni, peress li qed jgħix barra minn Malta, u hu ssubloka l-imsemmija dar mingħajr il-kunsens tiegħu.

Rat is-sentenza mogħtija fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju, 1963, mil-"Board" fuq imsemmi li biha t-talba tar-rikkorent ġiet milqugħa, bl-ispejjez, u ġie mogħti lill-intimata "nomine" erbgħajn ġurnata biex tiżgombra l-fond — wara li dak il-Bord kkunsidra:—

Illi ma hemmx kontestazzjoni li d-dar in kwistjoni kienet ġiet mikrija lil Walter Bishop, li llum ma għadux residenti Malta, u ilu li ttrasferixxa r-residenza tiegħu fl-Inghilterra fuq tmien snien;

Illi jirriżulta li qabel ma Bishop telaq minn Malta, peress li kellu tif'a oħra toqhod miegħu li kienet siefret, l-intimata Muriel Bowman marret toqgħod miegħu bil-familja u għadha tabita fil-fond in kwistjoni;

Illi wara li Bishop siefer il-kera beda jiġi mħallas minn Muriel Bowman jew mir-raġel tagħha u dan Bishop ma baqalu ebda konnessjoni mal-fond in kwistjoni barra li baqa' dejjem hu jidher bħala nkwilin tal-fond, billi r-rikorrent għalkemm mitlub, dejjem irrifjuta li jirrikonoxxi bħala nkwilina lil Muriel Bowman.

Illi l-kawżali li fuqhom ir-rikorrent qed jibbaża t-talba tiegħu huma tnejn: li huwa għandu bżonn il-fond għalih u l-inkwilin għandu fejn jogħod, u illi l-inkwilin ssubloka l-fond mingħajr il-permess tiegħu.

Illi mil-fatti fuq esposti jirriżulta ċar illi Bishop issulloka jew ċeda l-lokazzjoni ta' dan il-fond lill-intimata bintu, u li huwa ried jittronka r-rapporti mas-sid pero l-intimata qegħda tallega illi dan sar bil-kunsens tas-sid, peress illi meta tant hija kemm missierha talbu lis-sid biex idawwar il-kera fuqha u meta dan irrifjuta, fuq domanda jekk allura

l-intimata tibqax barra, ir-rikorrent qallha li huwa qatt ma keċċa lil ħadd mingħajr raġuni serja, ċirkostanza li r-rikorrent innega.

Illi huwa evident illi ċ-ċirkostanza meta r-rikorrent qal dak il-kliem lill-intimata — anki jekk qallha hekk — ma għandiex rilevanza għall-kwistjoni in eżami. Infatti l-intimata xehdet illi f'dik iċ-ċirkostanza hija kienet staqsiet lir-rikorrent jekk isibx diffikolta li hija tmur toqgħod ma' missierha fid-dar minflok oħtha li kienet siefret biex ma jibqax waħdu, u għalhekk ma kienx hemm ebda kwistjoni tas-sullokazjoni imma li hija tmur toqgħod flimkien ma missierha. Dan hu konfermat min Maria Assunta Bishop li xehdet "I to'd him that my daughter was living with me and that she was paying the rent and to change the name from Bishop to Bowman. He said 'I don't change the name but she can live with you as much as she likes' ".

Illi tibqa ċ-ċirkostanza deposta minn Walter Bishop u negata mir-rikorrent, tad-diskorsata bejn Bishop u r-rikorrent qabel ma Bishop siefer. Skond Bishop huwa mar għand ir-rikorrent u qallu li kien sejjer isiefer u aktarx ma jirritornax u talbu biex jirrikonoxxi bħala nkwilina lil bintu u r-rikorrent irrifjuta. Allura Bishop staqsieh jekk ittifla tiegħu kienetx tiġi mkeċċija, u r-rikorrent irrisponda illi huwa ma jkeċċix inkwilini mingħajr raġuni serja.

Illi fl-opinjoni tal-Bord, anki jekk din il-konversazzjoni saret ma timplikax illi r-rikorrent kien qiegħed b'hekk jagħti l-permess lil Bishop biex iċedi l-lokazjoni jew li jissuloka lil bintu, għax fl-istess ħin huwa kien qed jafferma illi "the tenant will still be Bishop", u l-kliem deposti minn Bishop "I don't evict my tenants unless there is a serious cause", kienu se mai, risposta evasiva, għaliex kien qed jinsisti illi għalieh tenant kien dejjem Bishop u

dak il-kliem ma satax jirriferixxi għalhekk għall-intimata.

Rat ir-rikors tal-appell ta' l-intimata nomine fejn talbet ir-rigett tad-domanda tar-rikorrent appellat.

Rat l-attijiet l-oħra kollha tal-kawża.

Semgħet lid-difensuri tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:—

Kif sewwa ngħad fis-sentenza appellata, id-dar fil-kwistjoni kienet ġiet mikrija lill-Walter Bishop, li llum m'għadux residenti f'Malta u ilu li t-trasferixxa r-residenza tiegħu fl-Ingilterra fuq tmin snin u li qabel ma telaq min Malta, peress li sifret bintu li kienet toqgħod miegħu, l-intimata Muriel Bowman, bintu oħra, marret toqgħod miegħu biex ma jibqax waħdu u dina għada tabita fil-post bħala subkonduttriċi.

Ir-rikorrent jippretendi li s-sublokazzjoni favur l-imsemmija Muriel Bowman saret mingħajr il-kunsens espress tiegħu u kwindi qiegħed jitlob il-permess li jieħu lura l-pussess tal-fond konformement għal dak li hemm maħsub fl-artikoli 9(1) in 10(a) ta' l-Ordinanza XXI tal-1931.

L-intimata Bowman min-naħha l-oħra tippretendi li s-sublokazzjoni saret bil-kunsens espress tar-rikorrent.

Għalhekk il-kwistjoni li għandha tiġi eżaminata u riżoluta hi dik jekk kienx hemm jew le il-kunsens tar-rikorrent għall-imsemmija sublokazzjoni.

Ir-rikorrent xehed li qatt ma ġie avżat li Walter Bishop kien sejjer isiefer, li dana ma kellmux qabel ma siefer, u

li darba marret għandu l-intimata Muriel Bowman biex idawwar il-kera fuq isimha u li hu rrifjuta.

Pero, dina Muriel Bowman xehdet li qabel ma telqet min taħt idejha d-dar fejn kienet toqgħod ħalli tmur toqgħod ma missierha, biex tassigura ruħha li l-quddiem "ma jinqalax xi ħaġa", iġifieri biex ma ssibx ruħha mingħajr dar, kelmet lir-rikorrent u staqsitu jekk kienx isib diffikolta li tmur toqgħod fid-dar in kwistjoni u li r-rikorrent irrispondiha fis-sens li hu jibqa jagħmel ir-reċevuta f'isem missierha imma qatt ma jibgħat lil ħadd il-barra jekk ma jkunx hemm raġuni serja, u allura hija telqet mid-dar fejn kienet toqgħod u marret toqgħod fid-dar in kwistjoni.

Walter Bishop xehed hekk: "On September 1954 I called on the applicant telling him that my wife and I were leaving for England to try and obtain a job there if possible as I could not obtain a job in Malta. I told him to alter the tenancy from Brishop to Bowman. His answer was No. The tenancy will still be Bishop. Then I asked him if my daughter would be thrown out. He replied: I do not evict my tenants unless there is a serious cause or words to that effect."

Il-mara ta' l-imsemmi Bishop qalet li kellha żewġ konversazzjonijiet mar-rikorrent. Hi xehdet hekk: "I went twice. On the first occasion I told him that my daughter was living with me and she was paying the rent and to change the name from Bishop to Bowman. He said I do not change the name but she can live with you as much as she likes. I said but we are afraid in case we do not come back from England you might send her out from the house. He said I do not send anybody out without good reasons."

Ir-risposti fuq riportati li r-rikkorent ta' lil Walter

Bishop u lil martu fis-sens li anki jekk huma ma jirritornawx min l-Ingilterra, binthom Muriel Bowman tibqa tabita fid-dar u ma jġigħelix tiżgumbrah jekk mhux għal raġuni tajba għandha loġikament tiftihem. fiċ-ċirkostanzi tal-kas u anki, jekk hemm bżonn, in omaggio għal buona fede li għandha teżisti fir-relazzjonijiet ta' bejn il-bnedmin, li hu kien qiegħed jagħti l-kunsens tiegħu għas-sullokazzjoni ta' l-istess dar favur l-imsemmija Muriel Bowman. Dawk ir-risposti ma jistgħux jittieħdu fis-sens li hu kien qiegħed jagħti biss il-kunsens sabiex dina Bowman tkun tista tabita d-dar flimkien ma missierha, mhux biss għaliex għal dan ma kienx neċessarju l-permess tiegħu, imma anki għaliex meta tagħa dawk ir-risposti r-rikorrent kien jaf li aktarx Bishop u martu ma jirritornawx f'Malta u tahomlhom anke għal dik l-eventwalita li teskludi l-abitazzjoni tal-fond da parti tat-tnejn flimkien jew ta' waħda ma l-ieħor fl-istess formoli.

Dan il-kunsens li r-rikorrent ta' għal l-imsemmija sullokazzjoni kien ukoll espress, kif il-liġi trid li jkun għaliex raġonevolment irriżulta b'mod biżżejjed ċar mil-kliem adoperati fl-imsemmijin risposti, fil-waqt li hu risaput illi dak taċitu ma' jirriżultax mil-kitba jew mil-kliem imma min fatti jew ċirkostanzi, speċjalment miċ-ċirkostanzi li l-lokatur ikun jaf bis-sullokazzjoni u jittolleraha mingħajr protesti jew mil-fatt li jkun irċeva l-kera mingħand is-subkonduttur, dak li kieku kien jiswa, setgħa wkoll jiġi nvokat fil-kas presenti.

Dak li jirriżulta li r-rikorrent mariedx jagħmel kien li jirikonoxxi lill-imsemmija Muriel Bowman minflok missierha (il-kerrej) u ma riedx jeħles lil-dana mill-obbligazzjonijiet tiegħu, iżda dana ma jġibx miegħu n-nuqqas tal-kunsens għas-sullokazioni billi hu risaput, għaliex jirriżulta mill-istess liġi, li jista jkun hemm kunsens għas-sul-

lokazzjoni mingħajr rikonoxximent espress tas-subkonduttur minflok il-kerej, u l-liberazzjoni ta' dana mill-obbligazzjonijiet tiegħu — dak li appuntu ġara fil-kas preżenti, iġifieri li r-rikorrent fil-waqt li rid jagħti u ħid-diskors li qal espressament tah, il-kunsens għas-sullokazzjoni talfond da parti ta' William Bishop favur l-intimata Muriel Bowman, bintu, ma ridtx iżda jirrikonoxxi il dina minflok il-kerrej, missierha, u jeħles lil dana mill-obbligazzjonijiet tiegħu.

Għal dawn il-motivi:

Tilqa l-appell, tirrivoka s-sentenza denunċjata, u tiċħad it-talba tar-rikorrent, bl-ispejjez taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.