7 ta' Frar, 1949.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President.*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Rosina Mizzi *versus* Lorenzo Said ne.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Sullokazzjoni — Cessjoni tad-Dritt ta' l-Inkwilinat — Art. 10 tal-Kap. 109.

Huwa veru li l-kuntratt ta' lokazzjoni joħloq bejn il-partijiet drittijiet u obligi personali, u li l-element personali f'dan il-kuntratt huwa importanti ħafna, tant illi l-inkwilin li jissulloka l-fond mikri għandu mingħajr il-permess tas-sid, jew iċedi l-inkwilinat, jiddekadi mill-lokazzjoni; imma dan l-element personali ma għandux jiġi interpretat bi strettezza u esklużività tali li twassal għall-assurd li l-inkwilin ma jistax jippermetti li jgħammru miegħu anki parenti u nies ħbieb tiegħu.

Fil-każ preżenti l-inkwilin assenta ruħu minn Malta temporaneament u ppermetta li fl-assenza tiegħu l-fond jiġi okkupat minn ħabib mingħajr kera jew kumpens ieħor. Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi b'hekk l-inkwilin ma naqasx mill-obligi tiegħu, speċjalment in vista illi l-okkupazzjoni ta' dak il-ħabib kienet ta' durata qasira u mingħajr kera jew kumpens; u rrevokat is-sentenza tal-Board tal-Kera li kien żamm il-kuntrarju.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn Rosina Mizzi talbet biex terġa' tieħu taħt idejha

l-fond ammobiliat nru. 5 St. Margaret Street, Sliema, li hija kriet lil Jack Nicholas, il-lum rappreżentat minn Lorenzo Said, għax dan Nicholas telaq minn dawn il-Gżejjer u ċieda l-lokazzjoni lill-intimat Henwood mingħajr il-permess tagħha;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fl-14 ta' Ġunju 1948, li biha laqa' t-talba fir-rapporti bejn ir-rikorrenti u ż-żewġ intimati, u għall-fini ta' l-iżgumbrament ta lill-istess intimati xahar żmien, bl-ispejjeż kontra l-intimati; wara li kkunsidra;

Li l-fatti li pprovokaw dina l-proċedura kienu dawn: ir-rikorrenti kienet tikri parti (flat) mid-dar nru. 5, St. Margaret Street, Sliema, bil-mobbli, lil Lieutenant Commander Jack Nicholas, li huwa miżżewweġ ma' Mary, bint l-intimat Lorenzo Said. Nicholas, li huwa stazzjonat attwalment Malta, kellu jsiefer għal xi kors, u Mary Nicholas talbet lir-rikorrenti biex il-flat tagħtih lill-ħabib tagħhom sakemm iddum imsiefra, peress li riedet issegwi lil żewġha li kien ġa mar l-Ingilterra. Ir-rikorrenti dak il-permess irrifjutatu; u allura Mary Nicholas għamlet ma' l-intimat Henwood il-ftehim li jirriżulta mill-iskrittura eżibita minn dan Henwood waqt id-depożizzjoni tiegħu. Skond din l-iskrittura Mary Nicholas awtorizzat lil Henwood "to occupy the top flat at no. 5, St. Margaret Street, Sliema, at present tenanted by her said husband Lt. Cdr. Nicholas, free of charge or rent, for the duration of her absence from the Island, on condition that said flat will be vacated and handed over by said Lt. Henwood to the concessioner not later than 48 hours after her return to these Islands";

Li minn din is-sitwazzjoni r-rikorrenti tippretendi li akkwistat id-dritt li terġa' tieħu taħt idejha l-flat; waqt li l-intimati jippretendu li b'daqshekk ma inkorrewx fis-sanzjonijiet ta' section 10 (a) Kap. 109 Ed. Riv. LL. ta' Malta;

Li ma jidhirx li jista' jkun hemm dubju li fil-ftehim li sar bejn Nicholas u Henwood ma hemmx la r-rekwiżiti ta' sublokazzjoni u anqas dawk ta' ċessjoni ta' l-inkwilinat; għax f'dawn iż-żewġ kuntrattazzjonijiet jonqos l-element essenzjali tal-korrispettiv li sija s-subinkwilin kemm iċ-ċessjonarju jrid

ihallas għat-tgawdija tad-dar. Fid-dottrina tezisti sal-lum il-kontroversja jekk ic-cessjoni ta' l-inkwilinat hix vera u proprja sublokazzjoni totali tal-fond jew vendita tad-dritt tat-tgawdija tal-fond; imma din il-kontroversja ma għandhiex lok li titqajjem fil-każ tal-lum, għax l-intimat Henwood qiegħed fil-fond a beneplaċitu ta' Nicholas, jew, fi kliem ieħor, b'titolu prekarju, u mingħajr ma ħallas la kera tas-sullokazzjoni u anqas prezz ta' ċessjoni; u l-Board ma għandu l-ebda raġuni li jaħseb li l-ftehim li sar bl-iskrittura eżibita mhux "a bona fide transaction", u li dak il-ftehim jimmaskera sublokazzjoni jew ċessjoni ta' l-inkwilinat;

Li però, la darba dan il-Board jista' jiddeċidi fuq kawżali li ma tkunx dik preċiżament dedotta fit-talba (ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re tat-12 ta' Marzu 1948, in re "George Cutajar vs. Giuseppe Cini"), tqum in-neċessità ta' l-eżami tal-kwistjoni jekk it-talba hix fondata jew le fil-liġi għal xi kawżali oħra kontemplata fl-imsemmi section 10 tal-Kap. 109;

Li section 10 jiddisponi li l-Board jagħti l-permess lis-sid biex ma jġeddidx il-kirja jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx eżegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri;

Li l-kuntratt tal-lokazzjoni jikkrea bejn il-partijiet drittijiet u obligi personali, li allura meta s-sid jikri post lil persuna, il-personalità ta' din il-persuna ma setgħetx ma kienetx konsiderazzjoni li ħa in kalkolu s-sid; u jekk din il-persuna tħalli l-fond u tagħti t-tgawdija tiegħu lil persuna oħra, anki "gratis" u a beneplaċitu tagħha, ma tistax tibqa' kunsidrata li eżegwiet il-kondizzjonijiet tal-kirja. Kieku Nicholas u martu ppermettew li Henwood jokkupa l-fond għal żmien qasir, dan l-argument kien forsi jitlef xi ftit mill-forza tiegħu; imma meta l-perijodu ta' l-assenza tal-kerrej legali huwa almenu sitt xhur, bi probabilità li jkun itwal, għax l-intimat Said stess missier il-mara ta' Lieut. Comdr. Nicholas, ma jafx dan il-kors li mar biex jagħmel żewġ it-tifla kemm sejjer iżommhom l-Ingilterra, u anqas jaf kemm iddum hawn Malta t-tifla wara li tispiċċa l-kors, għax jiddependi minn fejn jiġi stazzjonat l-imsemmi żewġha, allura l-kerrej legali ma għandu ebda

dritt li jimponi fuq is-sid okkupant tal-post li dan, bil jew bla raġuni, ma jkunx irid. Jiġi ripetut li meta r-rikorrenti kriet il-flat lil Lieut. Cdr. Nicholas, hija krietlu biex jokkupah huwa u mhux jokkupah bniedem differenti li ma tkunx trid li jokkupah. Importanti wkoll li wieħed jiftakar li Mary Nicholas, qabel tat il-fond lil Henwood riedet l-ewwel tissublokah, u għamlet dak li għamlet wara li r-rikorrenti kienet irrifjutat il-permess. Ir-rifjut ma setax ifisser ħaġ'oħra ħlief li s-sid ma riedx li l-kerrej jiddisponi mill-fond kuntrarjament għal dak li kienet l-intenzjoni tagħhom meta kkuntrattaw;

Li fil-kuntratt tal-lokazzjoni l-element personali huwa important ħafna, u allura sid li jikri fond immobilit lil persuna determinata ma għandux ikun obligat li jirrispetta l-kuntratt tal-lokazzjoni meta dik il-persuna tagħti, bi kwalunkwe titolu, l-okkupazzjoni tal-fond lil persuna oħra;

Li fl-aħħarnett għandu jiġi osservat li avvolja f'dan il-każ il-Board ma jeżitax jesprimi l-opinjoni tiegħu li l-ftehim bejn Nicholas u Henwood kien "a bona fide transaction", il-prinċipju enunċjat fuq ma għandux ma jsibx l-applikazzjoni; għax kieku kellu ma jsibx dik l-applikazzjoni, id-drittijiet tas-sid, li huma ġa ristretti bil-liġijiet attwali, jistgħu b'faċilità kbira jiġu manomessi bi ftehim li fil-kuntratt juri ħaġa u fil-fatt jista' jkun qiegħed jimmaskera sublokazzjoni jew ċessjoni ta' l-inkwilinat; iżjed u iżjed li l-korrispettiv ta' l-okkupazzjoni jista' faċilment ħafna jieħu forma li ma tkunx ħlas ta' kera jew kumpens pekuunjarju. Din l-aħħar osservazzjoni qiegħda ssir "in subordine", għax il-kawżali li fuqha sejra tiġi milqugħa t-talba hija dik li l-kerrej ma eżegwiex il-kondizzjonijiet tal-kirja;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmija Lorenzo Said nomine u Lieutenant Frank Henwood, R.N., quddiem dina l-Qorti, fejn talbu r-revoka ta' dik is-sentenza bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti Rosina Mizzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mill-provi li l-appellant Lieut. Cdr. Jack Nicholas kera l-flat imsemmi fir-rikors............. Wara żmien.

mħabba l-eżiġenzi tas-servizz, l-imsemmi Nicholas għ... nat li jmur l-Ingilterra biex jagħmel kors.............. Il-mara ta' Nicholas qabel ma telqet minn Malta ppermettiet lil Henwood.............. Dan ir-ritorn fl-intenzjoni tal-partijiet kellu jsir fi żmien ta' madwar erba' xhur, billi Nicholas kellu jdum b'kollox sitt xhur u kienu diġà għaddew madwar xahrejn. Kif xehed Henwood, għalkemm daħal fil-flat, huwa baqa' jfittex biex isib band'oħra, u fl-aħħar irnexxielu jsib, u fil-flat dam b'kollox xi xahar u nofs;

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti taqbel mal-Board li ma hemmx raġuni biex jiġi ritenut li l-imsemmi ftehim bejn Nicholas u Henwood jammonta għal sullokazzjoni jew ċessjoni ta' l-inkwilinat kif jinsab dedott a bażi tad-domanda miġjuba bir-rikors. Iżda l-Board, billi jista' jiddeċidi fuq kawżali diversa minn dik dedotta, wasal għall-konklużjoni li mħabba n-natura strettament personali tal-kuntratt tal-lokazzjoni, l-appellant Nichoas kiser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni lilu magħmula billi ppermetta lil Henwood jokkupa l-fond;

Ikkunsidrat;

Illi l-element personali fil-kuntratt tal-lokazzjoni ma għandux jiġi interpretat b'dik l-istrettezza u esklużività akkampati fis-sentenza appellata, li jistgħu jwasslu għall-assurd li l-inkwilin ma jistax jippermetti li jgħammru miegħu anki parenti u nies ħbieb tiegħu. Infatti huwa paċifiku li meta fil-kuntratt tal-lokazzjoni ma hemmx divjet, il-konduttur jista' jissulloka; u mhux biss, iżda anki meta hemm dak id-divjet, subordinat għall-kondizzjoni li ma jistax jikri jekk mhux bil-permess tal-lokatur, il-lokatur ma jistax jirrifjuta kapriċċjożament il-kunsens tiegħu biex issir sullokazzjoni (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Ġunju 1922 in re "Micallef vs. Doublesin et.", Kollez. Vol. XXV—I—193, u sentenzi oħrajn hemm ċitati). Dan qiegħed jingħad in bażi għall-liġi ordinarja, billi skond il-liġi eċċezzjonali tal-kera (art. 10 (a) ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931) is-sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens espress tal-lokatur tagħti lil dan id-dritt li ma jerġax iġedded il-kirja. Iżda kwantu għall-kwistjoni mqanqla mill-Board u

mqiegħda a bażi tad-deċiżjoni tiegħu, jiġifieri jekk kienx hemm da parti ta' l-appellant Nicholas "neglect to carry ou the conditions of the lease", skond kif imsemmi fl-art. 10 (a) fuq ċitat, għandha tiġi applikata l-liġi ordinarja, u b'analoġija l-prinċipji fuq esposti. Fil-każ in eżami ma jidherx li l-appellata sofriet xi ħsara jew preġudizzju bil-fatt li Henwood okkupa għal xahar u nofs il-flat fuq imsemmi, jew li kontra Henwood personalment seta' kien hemm xi oġġezzjoni biex huwa jidħol f'dik l-okkupazzjoni. Kif diġà ngħad, dik l-okkupazzjoni kienet għal żmien xahar u nofs, u kienet evidentement intiża biex, sakemm Nicholas u martu jkunu barra, Henwood ikollu l-opportunità li ma jibqax skomodu kif kien u li jsib post komodu band'oħra, bħal ma effettivament ġara;

Ikkunsidrat;

Illi mill-kumpless taċ-ċirkustanzi kollha kif ġraw ma jidherx li l-appellant Nicholas "neglected to carry out the conditions of the lease"; u f'każ analogu, anzi b'ċirkustanzi iżjed gravi, tant imħabba d-durata kemm imħabba l-kumpens li kien qiegħed jitħallas għall-użu tal-mobbli, talba simili għal din in eżami ġiet miċħuda (Appell Ċivili 2 ta' Diċembru 1946, in re "Gait vs. Dr. Agius ne.");

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell illi tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fl-14 ta' Ġunju 1948, u tiċħad it-talba miġjuba bir-rikors. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata Rosina Mizzi.