31 ta' Jannar, 1955

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President*;
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Angelica Ripard et *versus* Emmanuele Zammit Tabona

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Rilokazzjoni — Board tal-Kera — (Art. 1703 (1) u 1036 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 4 tal-Kap 109

Skond il-liġi, il-kerrej jista' jissulloka l-fond lilu mikri, meta dik il-fakoltà ma tkunx ġiet lilu meħtija fil-kuntratt; u l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti "in buona fede", u jobligaw mhux biss għal dak li jingħad espressament fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew b'liġi.

Ir-rilokazzjoni mhix ħaġ'oħra ħlief kontinwazzjoni tal-lokazzjoni oriġinarja bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet ta' qabel; u għalhekk ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet fir-rilokazzjoni jibqgħu regolati kif oriġinarjament konvenuti.

Bl-Ordinanza XXI ta' l-1931 (Kap. 109) ma ġiet introdotta ebda innovazzjoni għal dik ix-xorta ta' rilokazzjoni; anzi mill-art. 4 ta' dik l-Ordinanza jidher li l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni oriġinarja għandhom jibqgħu rispettati, u l-lokatur ma jistax ibiddilhom minn rajh, iżda biss bil-permess tal-Board tal-Kera.

Għaldaqstant, jekk wieħed assuma lokazzjoni qabel il-promulgazzjoni

ta' dik l-Ordinanza għal terminu li għalaq wara dik il-promulgazzjoni, u l-fond baqa' għandu b'titolu ta' rilokazzjoni, huwa jista' jissulloka l-fond anki fil-kors tar-rilokazzjoni bħal ma kellu l-fakoltà li jagħmel skond il-kuntratt tal-lokazzjoni oriġinarja; u jekk huwa jissulloka l-fond fil-kors tar-rilokazzjoni, ma jinkorrix fis-sanzjoni tad-dekadenza komminata mill-Liġi tal-Kera kontra min jissulloka l-fond mingħajr il-kunsens tal-lokatur.

Il-Qorti — Rat it-talba quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, ta' Angelica u Edward Ripard u ta' Lorenzo Said, fejn talbu biex l-intimat jiġi żgumbrat mill-fondi 109/110, 111/112, 113/114, ġa numri 38/39, 40/41, 42/43, Gwardamanġa Hill, Pjetà, u dan peress li mis-sena 1945 l-hawn issullokahom, għalkemm il-patt tas-sullokazzjoni ma jinsabx konvenut fl-iskrittura tal-lokazzjoni;

Rat ir-risposta ta' l-intimat;

Rat il-verbal tad-19 ta' Frar, 1954, li bih l-intimat nomine ammetta li kemm ilu li ha l-postijiet in kwistjoni missieru Emmanuele Zammit Tabona, minn dejjem kienu sullokati, sewwa qabel kemm wara l-gwerra, u anki saru sullokazzjonijiet ġodda wara l-gwerra;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fil-15 ta' Settembru, 1954, li biha ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti in kwantu tinsab bażata fuq il-motiv li l-intimat nomine ssulloka l-fondi mingħajr il-kunsens espress tagħhom; u għal-fini ta' l-iżgumbrament ġie prefiss erbgħejn ġurnata żmien, u ġie ordnat li l-ispejjeż, fiċ-ċirkustanzi, jitħallsu kwantu għal terz mir-rikorrenti u kwantu għal żewġ terzi mill-intimat nomine; wara li kkonsidra:

Illi bi skrittura tas-6 ta' Settembru, 1926, Lorenzo u Pablo aħwa Said, awturi tar-rikorrenti, kienu taw b'titolu ta' lokazzjoni għal sittax-il sena l-fondi 40, 41, 42 u 43 (il-lum 111/112, u 113/114), Salita Guardamangia, Pietà, b'effett mill-1 ta' Settembru, 1926, u dak numri 38/39 (il-lum 109/110) fl-istess triq mit-8 ta' Ottubru, 1926, lil Emmanuele Zammit Tabona;

Illi r-rikorrenti Angelica Ripard fl-14 ta' Ottubru, 1953, xehdet li xi sena qabel skopriet li l-postijiet li kienu nkrew lil Emmanuele Zammit Tabona, il-lum mejjet, kienu jinsabu

mikrija, wieħed għand Dr. Zammit Tabona, M.D., u li dana kien qalilha li kien għamel xi alterazzjonijiet fis-sens li kkonverta kamra f'garage u żied magħha kamra oħra, u li f'dar oħra kien hemm żewġ kuġini tat-tabib, u fil-pjan t'isfel ingliża, u fit-tielet waħda kien hemm reverendi ingliżi; li l-fondi kienu ġew mogħtija in enfitewsi lill-aħwa Said, u li hija kienet daħlet f'lok wieħed minnhom;

Illi mill-verbal fuq imsemmi tad-19 ta' Frar, 1954, ġie stabbilit li l-fondi in kwistjoni mill-bidu tal-lokazzjoni u sailum kienu qegħdin jiġu sullokati, u anki wara l-gwerra saru sullokazzjonijiet ġodda;

Illi mill-parti tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li, għalkemm għal dak li jirrigwarda l-perijodu kontrattwali bejn Settembru, 1926, u Settembru, 1942, kien hemm favur l-inkwilin il-permess li jissulloka l-fond in kwistjoni, u dan in forza tad-dispożizzjoni ta' l-art. 1703 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Ediz. Riv., malli skada dak il-perijodu r-rapporti bejniethom bdew jiġu regolati mid-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 (Kap. 109), li hija liġi speċjali, u għalhekk deroganti l-liġi ordinarja, u dan, b'mod partikulari, għal dak li jirrigwarda s-sullokazzjonijiet li saru mill-imsemmi Emmanuele Zammit Tabona, peress li fl-iskrittura tal-lokazzjoni ma kellux stipulata espressament il-fakoltà li jista' jissulloka l-istess fondi;

Illi mill-parti tiegħu l-intimat nomine ssottometta li huwa kellu l-kunsens tas-sidien għal dan l-iskop, kif jidher miċ-ċirkustanzi minnu spjegati fin-nota ta' osservazzjonijiet u anki fir-risposta tiegħu;

Illi l-leġislatur, fl-art. 10 (a) ta' 'l fuq ċitata Ordinanza XXI ta' l-1931, stabbilixxa li, biex inkwilin ikun jista' jissulloka l-fond minnu detenut mingħajr ma jiddekadi mid-drittijiet tiegħu, jeħtieġ li jkollu l-kunsens espress tas-sid — kondizzjoni li anqas fil-każ ta' tibdil ta' destinazzjoni ta' fond ma ġiet imposta: f'liema każ, anki l-kunsens taċitu jew implicitu jkun jiswa biex jeżimi inkwilin mis-sanzjoni tal-liġi għal min ibiddel id-destinazzjoni ta' fond;

Illi fil-każ in eżami, kif jidher mill-iskrittura tal-lokazzjoni, ma jirriżultax il-kunsens espliċitu intiż biex l-inkwilin ikun jista' jissulloka dawk il-fondi, u dan ma sarx preżumibil-

pożittiva li kienet allura in vigore. Bl-emanazzjoni ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, id-drittijiet tas-sidien u ta' l-inkwilini, anki għar-rigward tas-sullokazzjonijiet, ma baqgħux kif kienu, u għalhekk, malli skadew is-sullokazzjonijiet li kienu korrenti fit-13 ta' Lulju, 1945, u li kienu protetti bil-Government Notice nru. 51 ta' l-1940 u dak nru. 327 ta' l-1945, illum inkorporati fil-Kap. 109 Ediz. Riv. in forza ta' l-Ordinanza XXVIII ta' l-1947, peress li dawk kienu jiffurmaw dritt kweżit, is-sullokazzjonijiet li saru wara mingħajr il-kunsens espress tas-sidien kienu jġibu magħhom, bħala konsegwenza ta' dak in-nuqqas, id-dritt tas-sid li jitlob li jieħu lura l-fond. Issa, kif ammetta esplicitament l-intimat nomine, is-sullokazzjonijiet baqgħu jsiru, u anki mill-gwerra 'l hawn saru sullokazzjonijiet ġodda, li, kif jidher mill-iskritturi eżibiti, kompłew isiru anki in pendenza ta' dan ir-rikors;

Illi l-argumenti żviluppati mill-intimat fir-risposta tiegħu u mill-intimat nomine fin-nota ta' l-osservazzjonijiet, ħalli jiġi pruvat li s-sidien kienu jafu li l-fondi kienu jittieħdu biex jiġu sullokati, u li huma ma setgħux ma jkunux jafu bl-eżistenza ta' dawk is-sullokazzjonijiet, u għalhekk il-kunsens tagħhom għandu jitqies bħala effettivament mogħti, ma huniex sostenibili fid-dritt; għaliex, kif ġie qabel rilevat, meta l-liġi specifikat il-bżonn tal-kunsens espress, dan ma jistax jiġi sostitwit minn kunsens taċitu jew implicitu;

Illi r-rikorrenti ġiebu motiv ieħor għalbiex isostnu t-talba tagħhom, u cjoè dak li f'wieħed mill-fondi waħda mill-kmamar ġiet konvertita f'garage u żdiedet kamra oħra;

Illi dana ma jikkostitwixxix, la tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, la danneġġjament gravi tal-fond, u lanqas ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja; u għalhekk ma jistax jiġi milqugħ;

Rat ir-rikors ta' l-intimat P.L. Joseph Zammit Tabona nomine, quddiem din il-Qorti, fejn talab li d-deċiżjoni fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi respinta t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata tas-6 ta' Settembru, 1926, (fol.

6), Lorenzo u Publio aħwa Said ikkonċedew in lokazzjoni lin-Neguzjant Emmanuele Zammit tliet ti djar il-Pjetà, Salita Guardamangia, numri 38, 39, 40, 41, 42, 43, għal żmien sittax-il sena mill-ewwel ta' Settembru, 1926, u obligaw ruħhom li, jekk jiġu biex jikru l-fond kontigwu numri 44 u 45, kellhom jagħtu l-preferenza lill-istess Emmanuele Zammit, li aċċetta li jieħu b'kera bl-istess kondizzjonijiet indikati f'dik l-iskrittura;

Ikkunsidrat;

Illi huwa evidenti li l-lokazzjoni ta' dawk it-tliet ti djar, akkompanjata mill-promessa ta' lokazzjoni ta' dar oħra ma' ġenbhom, ma saretx lil Zammit għall-abitazzjoni tiegħu u tal-familja tiegħu, iżda għall-iskop ta' spekulazzjoni u negozju da parti ta' l-istess Zammit, biex ikun jista' jikrihom ammobiliti, u dan fil-linja ta' l-attività kummerċjali tiegħu, kif imfissra mix-xhud Lewis Zammit Tabona (fol. 38), u kif kienet ġeneralment magħrufa. Din il-lokazzjoni, fl-intenzjoni tal-partijiet, ma setgħetx kellha skop ieħor divers minn dak fuq rilevat, in vista taċ-ċirkustanzi fuq indikati, jiġifieri tal-kiri b'att wieħed ta' tliet ti djar u obligu tal-kiri ta' dar oħra lil Zammit, u tal-fatt notorju li l-istess Zammit kien jeżerċita l-industrija tal-kiri ta' djar biex jissullokahom ammobiliti;

Ikkunsidrat;

Illi fl-imsemmija skrittura ma ġiex espressament dikjarat li skop tal-lokazzjoni konvenuta, evidentement għaliex skond il-liġi (art. 1703 (1) tal-Kodiċi Ċivili) il-kerrej jista' jissulloka l-fond lilu mikri meta din il-fakoltà ma tkunx ġiet lilu mneħħija fil-kuntratt. Barra minn dan, hija liġi espressa (art. 1036 Kodiċi ċitat) li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti "in buona fede", u jobligaw mhux biss għal dak li jingħad espressament fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu, jew b'liġi. L-appellanti, fil-waqt li jirrikonoxxu u Zammit kellu d-dritt li jissulloka bis-saħħa ta' l-imsemmija

dispożizzjoni ta' l-art. 1703 (1), isostnu li huwa kellu dak id-dritt biss fil-kors tal-lokazzjoni, li spiċċat fil-31 ta' Awissu 1942, u li wara din id-data r-rapporti bejn il-kontendenti kienu regolati mid-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza Nru. XXI ta' l-1931 (Kap. 109), li fl-art. 10 (a) tistabbilixxi li, biex lokwilin ikun jista' jissulloka l-fond lilu mikri, irid ikollu l-kunsens espress tas-sid, u, jekk ma kollux dak il-permess, is-sid ikun jista' jieħu lura l-fond fit-tmiem tal-lokazzjoni;

Ikkonsidrat;

Illi l-lokazzjoni tal-fondi msemmijin fir-rikors spiċċat fil-31 ta' Awissu, 1942, u minn din id-data 'l quddiem Emmanuele Zammit baqa' fid-detenzjoni tal-fondijiet bis-saħħa tar-rilokazzjoni lilu rikonoxxuta mill-liġi. Dik ir-rilokazzjoni mhix ħaġa oħra ħlief kontinwazzjoni tal-lokazzjoni oriġinarja, bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet ta' qabel; u għalhekk ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet baqgħu regolati kif oriġinarjament konvenuti;

Bl-Ordinanza nru. XXI ta' l-1931 (Kap. 109) ma ġiet introdotta ebda innovazzjoni għal dik ix-xorta ta' rilokazzjoni; anzi mid-dispożizzjoni ta' l-art. 4 jidher li l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni oriġinarja għandhom jibqgħu rispettati, u l-lokatur ma jistax ibiddilhom minn rajħ, iżda biss bil-permess tal-Board tal-Kera; u l-appellanti qatt ma talbu dak il-permess;

Ikkunsidrat;

Illi in vista tal-premess l-appell ta' l-intimat P.L. Joseph Zammit Tabona nomine jirriżulta ġustifikat u jistħoqqlu jiġi milqugħ;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell billi tirrevoka s-sentenza appellata u tirrespinġi t-talba tar-rikorrenti konjuġi Ripard u Lorenzo Said; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.