---

26 ta' Novembru, 1948.

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.

Lewis Camilleri *versus* Nobbli Charles Sant Fournier (*)

Ċessjoni — Obligu ta' l-Inkwilin li Jirrikonoxxi ċ-Ċessjonarju.

Il-proprjetarju jista' jittrasferixxi lil ħadd ieħor id-drittijiet tiegħu kollha fuq il-proprjetà mingħajr ma jittrasferilu l-istess proprjetà. Fost dawn id-drittijiet hemm dak li jdaħħal il-kera tal-post u d-drittijiet l-oħra konsegwenzjali. Dawn id-drittijiet isiru "ipso jure" taċ-ċessjonarju malli jsir il-ftehim fuq l-oġġett taċ-ċessjoni u fuq il-korrispettiv tad-dritt ċedut, u dan il-ftehim isir bil-forma li trid il-liġi.

L-inkwilin ma jistax jiċħad li jirrikonoxxi lil dak li j[illegible]n akkwista d-dritt li jdaħħal il-kera u jippretendi li għandu jk[illegible]pli jagħraf lill-proprjetarju lokatur oriġinarju tiegħu.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur [illegible]uddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu, fejn talab [illegible] jiġi dikjarat validu u legali d-depożitu magħmul mill-attur a favur ta' l-istess konvenut b'ċedola tas-7 ta' April 1948, għall-kera minnu dovut lill-konvenut għat-"Trianon Theatre", St. Joseph Street, Ħamrun, għat-tliet xhur skaduti bil-quddiem fl-1 ta' April 1948, fl-ammont ta' £32. 10. 0; u dana peress li l-konvenut irrifjuta dik is-somma, li ġiet lilu offerta debitament. Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, fejn issottometta li b'kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tat-28 ta' Jannar 1948 huwa ċeda d-drittijiet tiegħu kollha naxxenti mill-lokazzjoni lil *Antonio Schembri* (dok. A), u li Antonio Schembri avża lill-attur b'dina ċ-ċessjoni (dok. B); li għalhekk huwa mhux il-kontradittur leġittimu, u għandu jiġi liberat mid-domanda; bl-ispejjeż;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu r-Re tat-18 ta' Mejju 1948, fejn ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut u laqgħet it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż kontra l-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi l-konvenut kera lill-attur it-Trianon Theatre għal sittax-il sena bil-£130 fis-sena mill-1 ta' April 1932; il-kera kellu jitħallas bit-tliet xhur bil-quddiem; illi b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 1918 għand in-Nutar Calleja Schembri l-konvenut għamel favur ċertu Antonio Schembri speċi ta' twellija, kif tirriżulta minn dak il-kuntratt. Dina ċ-ċessjoni saret in konsiderazzjoni tas-somma annwali ta' £644. li Schembri obliga ruħu li jħallas lil Sant Fournier b'rati ta' £161 kull tliet xhur bil-quddiem; illi dik iċ-ċessjoni ġiet *notifikata lill-attur b'ittra uffiċjali* tat-30 ta' Jannar 1948;

Illi kienet x'kienet ir-realtà ta' dak il-kuntratt, jidher ċar mill-ittra uffiċjali li Antonio Schembri bagħat lill-attur fl-14

(*) Maqtugħa definitivament fit-22. 12. 48 (Appell Kummerċjali).

ta' Jannar 1948, li biha huwa għarraf lill-attur li l-kera mill-ewwel darba li kellu jagħlaq kellu jogħla u jsir £740 fis-sena, u mponielu kondizzjonijiet ġodda. Meta l-konvenut irriżerva l-proprjetà, stabbilixxa t-terminu, u ffissa l-ħlas kompensativ perjodiku għal dak it-terminu u l-mod kif il-ħlas kellu jsir, fil-fatt ma kienx qiegħed jagħmel ħaġa oħra ħlief lokazzjoni ġdida, almenu tat-Trianon Theatre, favur kerrej ġdid, fil-waqt li huwa kien marbut f'kirja oħra ma' l-attur li "ope legis" l-attur seta' jġedded wara għeluq it-terminu oriġinarju ta' sittax-il-sena. Il-fond kien f'idejn l-attur; u l-konvenut ma setax jinjora d-dritt kweżit ta' l-attur u b'manuvra kontrattwali ta' lokazzjoni moħbija taħt sura ta' twellija ta' drittijiet jippriva lill-attur mill-pożizzjoni legali ta' kerrej tiegħu, għax huwa ma kellux id-disponibilità tad-dritt tal-kirja favur terza persuna; il-kuntratt jirrivesti l-karatteri ta' kirja moħbija magħmula "in fraudem legis" a preġudizzju ta' l-attur;

Illi għalhekk l-attur b'dak il-kuntratt, li fil-fatti huwa lokazzjoni suċċessiva, mhux marbut u preġudikat; għax dak huwa kuntratt li għalih huwa "res inter alios acta", u jista' għal dak li jirrigwarda lilu ma jirrikonoxxiehx; għax il-konvenut ma setax jagħmel dik il-kirja l-ġdida biex biha jwaqqa' d-drittijiet kweżiti ta' l-attur. Għaldaqstant l-attur kellu d-dritt joffri l-kera lill-konvenut, u wara r-rifjut tal-konvenut li jirċevih jgħaddi għad-depożitu;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u l-petizzjoni tiegħu fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u t-talba ta' l-attur tiġi riġettata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi..............;

Rat in-nota ta' l-appell ta' Anthony Schembri u l-petizzjoni tiegħu fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u t-talba ta' l-attur tiġi respinta; bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-liġi tipprevedi fl-istitut taċ-ċessjoni tal-krediti u ta' drittijiet it-trasferiment ta' dawk id-drittijiet, li "ipso jure" jsiru taċ-ċessjonarju; u dan isir kif ikun hemm dak li trid il-liġi, ċjoè l-ftehim fuq l-oġġett, fuq il-prezz jew korrispettiv ta' dik iċ-ċessjoni. u l-forma li trid il-liġi. Il-kwistjoni li qiegħ-

da f'din il-kawża hija dik jekk huwiex possibili dan il-kuntratt ta' trasferiment ta' drittijiet li għandu l-proprjetarju biex idaħħal il-kera tal-post u drittijiet oħra konsegwenzjali di fronti għall-inkwilin tiegħu mingħajr ma jkun hemm it-trasferiment tal-proprjetà stess tal-post. Kieku jkun hemm it-trasferiment ta' dik il-proprjetà tal-post, allura ma jkolliex iżjed il-figura taċ-ċessjoni, iżda l-figura tal-bejgħ veru u proprju; iżda l-proprjetarju ried iżomm il-proprjetà tal-post għalih, u għalhekk ma hemmx trasferiment tal-post, iżda ried jittrasferixxi d-drittijiet li għandu di fronti għall-inkwilin ta' post determinat, biex minħabba korrispettiv li qiegħed jirċievi annwalment minn għand iċ-ċessjonarju huwa jittrasferixxi lil dan id-drittijiet kollha li huwa għandu di fronti għall-inkwilin ta' dak il-post, barra mill-proprjetà;

Jikkunsidra;

Illi l-konvenut u l-appellant Schembri, għalkemm għall-ewwel darba għamlu kuntratt ta' lokazzjoni per mezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tal-31 ta' Diċembru 1947. Meta raw li dak il-kuntratt huwa ġuridikament impossibbli la darba hemm lokazzjoni regolari favur l-attur, allura għamlu l-kuntratt l-ieħor tat-28 ta' Jannar 1948 fl-istess attijiet, fejn qalu illi l-konvenut qiegħed iċedi u jittrasferixxi d-drittijiet tiegħu kollha li għandu bħala sid tal-post in kwistjoni u postijiet oħrajn, eskluża l-proprjetà ta' l-istess post, inkluż id-dritt li jaġixxi jew ikun konvenut fi kwalunkwe kawża rigwardanti u li għandha x'taqsam ma' dawna l-fondi, kif ukoll id-dritt li jirċievi kumpens mill-War Damage Commission għal ħsarat li ġraw f'dawn il-fondi u għax-xogħlijiet li jkunu saru;

Għalhekk jidher illi ċ-ċessjoni kellha bħala oġġett, kif enunċjat iżjed 'il fuq, dawk id-drittijiet kollha fuq enumerati, barra mill-proprjetà, u li ġew smembrati mill-proprjetà. L-ismembrament ta' drittijiet mill-proprjetà huwa possibili, għaliex il-liġi stess tipprevedi ħafna minn dawn id-drittijiet, bħall-użufrutt u użu, u drittijiet oħra. Veru li dawn huma drittijiet reali, iżda ma hemm xejn fil-liġi illi dritt anki personali ma jistax jiġi trasferit. Infatti l-Pacifici Mazzoni fit-trattat tiegħu

"Della Vendita, Cessione", nru. 159 (Ediz. 1878), jgħid fuq iċ-ċessjoni ta' drittijiet illi "possono essere ceduti i diritti a frutti civili e a prestazioni continue che si debbono maturare in avvenire. Così nulla vieta che il creditore di una rendita perpetua, od anche vitalizia, ceda il suo diritto a questa rendita. Che possono cedersi le pigioni ed i fitti non ancora scaduti niuno ha mai messo in dubbio" (vedi Firenze, 15 maggio 1869, Annali Giuris. Ital. III, 2, 214; Napoli 3 giugno 1870 Gazz. del Procuratore, VII, 403; Corte Cassaz. Torino 20 marzo 1873, Monitore, XIV, 364). L-istess jingħad mill-Cattaneo e Borda fil-kumment ta' l-art. 1540 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, nru. 4, fejn jgħidu illi "ogni diritto ed ogni azione il cui oggetto sia in commercio è suscettibile di essere ceduto, salvo sia la cessione contraria ad una proibizione espressa oppure implicita della legge; per es. i diritti di uso e di abitazione non si possono cedere e neppure affittare" (art. 1118). Każ ukoll ta' ċessjoni ta' dritt għall-kera huwa riportat u deċiż mill-Prima Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ottubru 1862; liema sentenza ġiet konfermata minn din il-Qorti fit-13 ta' Jannar 1864 (Kollez. Vol. III, p. 12);

Imbagħad huwa prinċipju fondamentali fiċ-ċessjoni illi għandha tgħaddi fiċ-ċessjonarju l-proprjetà ta' l-oġġett ċedut; u f'dan il-każ, minħabba l-korrispettiv li ġie stabbilit annwalment bħala prezz taċ-ċessjoni bejn iż-żewġ appellanti, l-appellant Schembri akkwista preċiżament il-proprjetà ta' somom li għandu jħallas l-inkwilin kif u meta jiskadu. Għalhekk l-attur appellat ma jistax ġuridikament igħid lill-appellant Schembri li huwa ma jirrikonoxxiehx; għaliex la darba l-appellant Sant Fournier nomine għandu dritt iċedi dak il-kreditu tiegħu, allura Schembri sar proprjetarju ta' l-oġġett ċedut, li ma jistax jeżiġieh iċ-ċedent preċiżament għaliex minħabba dak il-korrispettiv li dak ħallas, jew li għandu jħallas, sar ta' Schembri;

Tikkunsidra;

Illi lanqas hija aċċettabili l-osservazzjoni ta' l-appellat illi r-rapporti tiegħu huma mal-lokatur tiegħu u dan ma għandux

dritt jibdillu l-persuna tal-lokatur, għaliex il-lokatur, la darba huwa proprjetarju tal-post, għandu dritt ibiegħ il-post, f'liema każ il-persuna tal-lokatur titbiddel; kif għandu dritt iċedi d-drittijiet li huwa jista' jkollu mingħajr ma jmiss il-proprjetà. B'dan l-inkwilin, ċjoè l-attur appellat, mhux preġudikat; għaliex il-pożizzjoni tiegħu baqgħet dik li kienet qabel il-lokazzjoni; bil-kambjament tal-lokatur il-pożizzjoni ġuridika tiegħu mhijiex imbiddla; għaliex iċ-ċessjonarju għandu jirrispetta d-drittijiet kollha illi l-liġi tagħti lill-inkwilin;

Tikkunsidra;

Illi l-appellat jippretendi illi dak il-kuntratt huwa simulat; iżda din il-kwistjoni ma tistax tiġi deċiża f'din il-kawża; imma għal dan il-fini l-attur għandu jagħmel kawża appożita biex jimpunja dak il-kuntratt bħala simulat;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddikjara u tiddeċidi illi l-appellant Sant Fournier kellu dritt jagħmel il-kuntratt taċ-ċessjoni li għamel, salva l-kwistjoni jekk dak il-kuntratt huwiex vizzjat minħabba s-simulazzjoni bejn iż-żewġ appellanti; u għad-definizzjoni ta' din il-kwistjoni tagħti żmien lill-attur tmint ijiem biex jagħmel l-azzjoni appożita quddiem it-tribunal kompetenti; u għal dan il-fini tissoprassjedi f'din il-kawża sakemm tkun deċiża dik il-kawża hekk magħmula u d-deċiżjoni tkun għaddiet f'ġudikat; riappuntabili din il-kawża anki b'domanda verbali ta' waħda mill-partijiet. Spejjeż riżervat għad-deċiżjoni finali.