15 ta' April, 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.

Francesco Abela *versus* **John Micallef**

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Sullokazzjoni ta' Ħanut

L-inkwilin huwa responsabbli quddiem il-lokatur għall-fatti tas-subinkwilin tiegħu li ma jkunx gie rikonoxxut mill-lokatur, kemm-il darba dawk il-fatti jkollhom x'jaqsmu mas-sullokazzjoni u d-dgawdija tal-fond sullokat; għax bis-sullokazzjoni l-inkwilin, bħala rappreżentant tal-lokatur prinċipali, jidħol responsabili ta' l-inkwilin quddiem il-lokatur prinċipali għal dak kollu li jirrigwarda d-dgawdija tal-fond.

U huwa loġiku u gust li bis-saħħa tal-kuntratt dal-kirja, dak li l-inkwilin ma jistax jagħmel, lanqas ma jista' jagħmlu s-subinkwilin kontra r-rieda tal-lokatur prinċipali; u l-inkwilin li jittrasferixxi d-dgawdija tal-fond lis-subinkwilin jidħol responsabili ta' dan quddiem il-lokatur, għax it-trasferiment isir fuq ir-responsabilità tiegħu waħdu, u huwa għandu jbati l-konsegwenzi tal-għemil tas-subinkwilin.

Għaldaqstant, is-sullokazzjoni ta' ħanut magħmula mis-subinkwilin fa-

favur persuna ohra minghajr il-kunsens tal-lokatur prinċipali tintitola lill-lokatur prinċipali jitlob ir-ripreża tal-fond kontra l-inkwilin.

Il-Qorti—Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex jerġa jieħu taħt idejh il-fond numru 189-190 Victory Street, *Qormi*, *mikri lill-intimat*, *u dan* peress li għamel użu divers mill-fond;

Rat il-verbal tal-14 ta' Ottubru 1953. li bih ir-rikorrent talab li jżid kawżali oħra ma' dik li hemm fir-rikors, u ċjoè li saret ċessjoni tal-ħanut ta' barbier mingħajr il-kunsens tiegħu;

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Jannar 1955, li biha ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrent, u ġie mogħti lill-intimat xahar żmien biex jiżgombra; bl-ispejjeż terz għar-rikorrent u żewġ terzi għall-intimat; billi dak il-Board ikkunsidra;

Illi *mill-provi ġie stabbilit li l-fond in kwistjoni kien mikri* lill-intimat, u kien jinsab użat in parti għall-abitazzjoni u in parti bħala ħanut; anzi, kif jidher mir-rikors quddiem dan il-Board fl-istess ismijiet, deċiż fit-23 ta' Settembru, 1946, id-destinazzjoni tal-fond kienet prinċipalment bħala ħanut. Sal-1952, f'parti mill-fond kien jinsab eżerċitat negozju ta' barbier, u l-*liċenza kienet f'isem Carmelo Saliba*. Dana Saliba emigra għall-Awstralja, wara li kien ikkuntratta ċessjoni tal-avvjament u inkwlinat tal-ħanut ta' barbier favur Francesco Attard (ara dep. Spettur A. Curmi ta' l-14 ta' Ottubru, 1953). F'dina ċ-ċessjoni ma ħa ebda parti r-rikorrent, u saret mingħajr l-approvazzjoni u l-kunsens tiegħu........... L-*intimat jgħid li lanqas ma kien jaf b'dina ċ-ċessjoni; anzi* li, meta sar jaf, ipprotesta ruħu kontra tagħha. Żied jgħid li meta Carmelo Saliba, subinkwilin tiegħu, kien talbu l-permess biex iċedi l-ħanut, huwa kien qallu biex "ma jqanqal xejn"; però, b'danakollu, mar ma' Attard għand in-nutar u għamillu l-kuntratt, u "jien ħadt il-kera minn għand Attard". Il-kera li huwa *rċieva minn għand Attard kien ta' sena arretrat* li kellu jagħti Saliba għall-perijodu anterjuri rimanenti ta' xi tliet xhur wara li siefer;

Illi mill-permess ma jista' jkun hemm ebda dubju dwar iċ-ċessjoni tal-ħanut da parti tas-subinkwilin tal-intimat favur Francesco Attard; u lanqas hemm dubju li l-intimat John Micallef kien jaf b'dan, u aċċetta li jirċievi minn għand Attard kera ta' sena, in parti arretrat u in parti fe......;

Illi, del resto, l-intimat huwa responsabili għall-operat tas-subinkwilin tiegħu, eskluża naturalment kwalunkwe attività kriminali; u għalhekk, ġa ladarba kien hemm iċ-ċessjoni ta' l-inkwilinat mingħajr il-kunsens tar-rikorrent, l-intimat, bħala direttament responsabbli versu s-sid, ma jistgħax jillibera ruħu bl-iskuża li huwa ma kienx jaf b'dak li sar; u dana għaliex ir-rapporti ta' inkwilinat huma bejnu u s-subinkwilin tiegħu, b'mod li r-rikorrent ma għandu ebda rapport ma' dan is-subinkwilin ta' l-intimat;

Illi r-rikorrent ġieb bħala kawżali oħra għar-ripreża tal-pusses it-tibdil ta' destinazzjoni tal-fond. Fuq dan il-punt ġie pruvat li kienet saret talba f'isem il-mara tal-intimat għal permess tal-Pulizija sabiex tkun tista' tiftaħ bazaar fil-fond in kwistjoni; pero' ma saret ebda prova li l-fond ġie użat għal dan l-iskop; anzi l-intimat eskluda li dan il-permess kien alterat;

Illi mhux biżżejjed li wieħed jottjeni permess tal-Pulizija biex ikun jista' jiġi deċiż li fond ġietlu mibdula d-destinazzjoni tiegħu, bħal ma mhux biżżejjed biex tiġi eskluża dina l-bidla ċ-ċirkustanza ta' nuqqas ta' permess tal-Pulizija meta fond ikun qiegħed jiġi attwalment użat għal skop kummerċjali. Biex ikun jista' jingħad li fond ġietlu mibdula d-destinazzjoni tiegħu, huwa meħtieġ l-użu divers ta' dak il-fond. Għaldaqstant dina l-kawżali ma ġietx sostanzjata;

Rat ir-rikors ta' l-intimat, li appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Jannar, 1955, u talab ir-rivoka tagħha u ċ-ċaħda tat-talba tal-appellat; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-kumpless tal-provi rriżulta li l-fond in kwistjoni

kien użat sew għall-abitazzjoni kemm ukoll bħala ħanut, iżda d-destinazzjoni tiegħu prinċipali kienet dik ta' ħanut; u fil-fatti, sa mis-sena 1934, f'parti minnu kien hemm ħanut ta' barbier. Għall-ewwel, il-parti użata bħala ħanut, No. 189, ġiet sullokata lill Antonio Attard; mbgħad, fis-sena 1941, ġiet mikrija lill Carmelo Saliba. B'dana r-rikorrent kien jaf, u ma ċċaqlaqx. Iżda fis-sena 1950, b'kuntratt tal-11 ta' Frar, Carmelo Saliba wella l-ħanut lil Francesco Attard mingħajr il-kunsens tal-appellat (fol. 7). L-appellant kien jaf ib'dana kollu, u Saliba kien siefer, u fil-ħanut kien ikun hemm Francesco Attard (fol. 42). Kien aktar minn sena wara, meta Saliba ried idawwar il-liċenza fuq Francesco Attard u l-appellat irrofta li jagħti l-kunsens, li l-appellant, b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Awissu, 1952, iddiffida lil mart Carmelo Saliba biex ma tissullokax il-ħanut, u madwar sena fuq li bdiet dil-kawża quddiem il-Board talab inutilment l-iżgumbrament ta' Francesco Attard. Sadattant, l-appellant kien qiegħed almenu jittollera konsapevolment is-sullokazzjoni li Carmelo Saliba kien għamel favur Francesco Attard;

Illi l-inkwilin huwa responsabili quddiem il-lokatur għall- fatti tas-subinkwilin tiegħu li ma jkunx ġie rikonoxxut mill-lokatur, kemm il-darba dawk il-fatti jkollhom x'jaqsmu mas-sullokazzjoni u d-dgawdija tal-fond sullokat; għarraġuni tas-sullokazzjoni l-inkwilin, bħala rappreżentant tal-lokatur prinċipali, jidħol responsabbli tas-subinkwilin quddiem il-lokatur prinċipali għal dak kollu li jirrigwarda d-dgawdija tal-fond. Infatti l-liġi, fl-artikoli 1651-1652 tal-Kodiċi Ċivili, tirrendieh responsabbili anki tal-ħsara, tgħarrieq u ħruq, li jiġru bi ħtija tas-subinkwilin;

Jgħid a propożitu Tommaso Bruno:— "*Siccome* poi il subconduttore è considerato come un rappresentante del conduttore, tanto è vero che questi è responsabile per i deterioramenti e per le perdite cagionate da quello, così il fatto, qualunque esso sia, del subconduttore, purchè inerente al contratto di sublocazione e perpetrato in occasione del godimento della cosa due volte locata, obbliga il primo conduttore verso il primo locatore, anche se trattasi di danni d'incendio; nè il primo conduttore potrebbe esimersi mai dagli obblighi deri-

vanti dal primo contratto opponendo che il suo inadempimento sia dovuto al fatto del subconduttore, nessuna compenetrazione di obblighi essendovi fra le parti che non figurano contemporaneamente nello stesso contratto" (Digesto Italiano, voce Locazione, no. 167, p. 1107) ;

U l-istess prinċipju ġie affermat mill-Qorti tal-Kassazzjoni ta' Napli fis-sentenza tal-4 ta' Awissu 1885 in re "Laurenvana vs. Vitrani" (Giurisprudenza Italiana, anno 1886, I, Sez. I, 25) ;

Hekk ukoll jgħid Abillo, li *jafferma* :— "Il conduttore ... risponde per sè del fatto commesso dalle persone di sua famiglia. E si deve intendere il vocabolo in senso lato, comprendendovi quelle persone .... di contratto, come sarebbe dei subconduttori" (p. 489). "Il conduttore principale è il solo *quindi tenuto a rispondere* ...... anche delle conseguenze *tutte che possono devenire dal fatto del suo subconduttore*" (p. 378) — (Della Locazone, Vol. I) ;

Similment, Baudry-Lacantinerie-Wahl jgħid :— "L'art. 1735 (li jikkorrispondi għall-art. 1652 tal-Kodiċi Ċivili Tagħna) dice, del resto, *che il conduttore risponde del fatto del sublocatario* ...... Così il locatore può chiedere conto al conduttore principale di tutte le contravvenzioni commesse dal sublocatario" (Della Locazione, Vol I, no. 1131, p. 682) ;

U tabilħaqq, huwa loġiku u ġust li bis-saħħa tal-kuntratt tal-kirja, dak *li l-inkwilin ma jistax jagħmel* lanqas *ma jista' jagħmlu s-subinkwilin kontra r-rieda tal-lokatur* prinċipali ; u l-inkwilin li jittrasferixxi d-dgawdija tal-fond lis-subinkwilin jidħol responsabbli ta' dana quddiem il-lokatur, għax it-trasferiment isir fuq ir-responsabilità tiegħu waħdu ; *u għalhekk l-inkwilin*, b'konsegwenza loġika, għandu, bħala *responsabili, ibati* l-konsegwenzi tal-għemil tas-subinkwilin;

Fil-każ tal-appellant, ir-responsabilità tiegħu għas-sullokazzjoni li għamel Carmelo Saliba favur Francesco Attard hija evidenti u bil-bosta ġustifikata; għax l-appellant għal żmien *twil kien jaf* b'dik is-sullokazzjoni ; almenu ttolleraha żgur ; u *kien wisq tard meta pprova jsewwi l-pożizzjoni* ħażina li fiha ġie sab ruħu ;

Ikkunsidrat;

Illi, in vista ta' dak li ntqal fuq, il-Qorti ma għandhiex għalfejn terġa' tiftaħ it-trattazzjoni tal-kawża, li ġa kienet eżawrjenti, u wisq anqas li terġa' tisma' x-xhieda li ġa nstemgħu, kif talab fir-rikors l-appellant;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż ta' dina l-istanza kontra l-appellant; iżda tordna li t-terminu ta' l-iżgumbrament mogħti fis-sentenza appellata jibda jgħaddi mil-lum.