23 ta' April, 1951

Imħallfin :

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

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

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Francesco Scifo Diamantino *versus* **Avv. Dr. Paul Mallia et ne.**

Lokazzjoni — Rilokazzjoni — Sullokazzjoni — Art. 1703 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 10 tal-Kap. 109 — Notifikazzjoni tal-Gvern nru. 327 ta' l-1945.

Skond il-liġi kif kienet qabel ma ħarġet in-Notifikazzjoni tal-Gvern nru. 327 ta' l-1945, il-kerrej, fil-kors tal-lokazzjoni oriġinali, fin-nuqqas ta' dirjet espress fil-kuntratt tal-kirja, kien jista' jissulloka l-fond, jew iċedi l-lokazzjoni tiegħu, anki mingħajr il-kunsens tas-sid. Imma jekk huwa jkun għamel użu minn dak id-dritt mingħajr il-kunsens tas-sid, dan kellu d-dritt li ma jġeddidlux il-lokazzjoni meta tispiċċa l-kirja oriġinali

In-Notifikazzjoni tal-Gvern nru. 327 ta' l-1945 irrestringiet id-dritt tas-sid li jopponi ruħu għar-rilokazzjoni, billi kkonċediet lill-kerrej li jista' jissulloka parti mill-fond, bil-kondizzjoni li l-kerrej jew xi membri tal-familja tiegħu jibqgħu jgħammru ġewwa l-fond f'parti minnu. Imma jekk is-sullokazzjoni tkun saret "in toto", dik ir-restrizzjoni ma hix applikabbli, u l-każ jibqa' regolat mil-liġi kif kienet qabel il-ħruġ ta' dik in-Notifikazzjoni.

Għaldaqstant, anki wara l-ħruġ ta' dik in-Notifikazzjoni, l-inkwilin li fil-kuntratt tal-lokazzjoni ma jkunx ġie inibit milli jissulloka jew iċedi l-lokazzjoni, jista' jissulloka l-fond mingħajr il-kunsens tas-sid "in toto", imma jibqa' sħiħ id-dritt tas-sid li meta tispiċċa l-lokazzjoni jirrifjuta li jġedded lill-kerrej il-lokazzjoni li tkun spiċċat.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, li biha l-attur, wara li qal li bi skrittura tal-15 ta' Jannar 1948 (dok. A) huwa kera lill-konvenuti Micallef id-dar nru. 24 High Street, Rabat, għal erba' snin di fermo u erbgħa di rispetto, bil-kera ta' £26 fis-sena; u li l-konvenuti Micallef issullokaw jew ċedew il-kera ta' l-imsemmi fond kollu lill-konvenut Azzopardi, mingħajr il-kunsens ta' l-attur, u siefru għal kollox; u li l-attur, b'ittra uffiċjali tat-13 ta' Settembru 1950, interpella lill-konvenut Azzopardi biex joħroġ mill-fond, iżda ta' xejn; talab (1) li tiġi riżoluta l-imsemmija lokazzjoni, minħabba l-inadempjenza tal-konvenuti Micallef; u (2) li l-konvenuti jiġu kundannati jiżgumbraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti. B'riżerva ta' drittijiet oħra, u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Settembru 1950, kontra l-konvenuti jew min minnhom;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-17 ta' Novembru 1950, li biha giet eskluża d-domanda ta' l-attur mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż; bid-dritt tar-reġistru kontra l-istess attur; wara li kkunsidrat;

Illi l-attur, bil-kitba tal-15 ta' Jannar 1948, kera lil Paolo Micallef u lill-ibnu Giuseppe, għal żmien ta' erba' snin di fermo u erbgħa di rispetto, il-post nru. 24 High Street, Rabat ta' Malta, bil-prezz ta' £26 fis-sena li kellhom jitħallsu bis-sitt xhur bil-quddiem mill-15 ta' Frar 1948, u bil-kondizzjo-

nijiet l-oħra msemmija fl-iskrittura. F'dik l-istess skrittura ebda menzjoni ma saret tas-setgħa tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja, sew fis-sens affermativ kemm fis-sens negativ u projbitiv għall-kondutturi;

L-imsemmija kondutturi, għal ħabta ta' Settembru li għadda, riedu jemigraw, u bħala konsegwenza riedu jissullokaw il-fond "de quo"; imma l-attur oppona ruħu għal dik issullokazzjoni, kif ukoll għal kwalunkwe ċessjoni ta' l-inkwilinat. Saru diversi tentativi biex jiġi persważ l-attur jikkonċedi dak id-dritt minn diversi persuni, imma milli jidher millprovi dawk it-tentativi kienu infruttwużi u ma seħħux. B'danakollu ta' Micallef siefru, u fil-post daħal il-konvenut Francesco Azzopardi. L-attur, in vista ta' dan ġieb il-quddiem ilkawża preżenti, li minnha jidher li talab ir-riżoluzzjoni tallokazzjoni di fronti għall-allegata inadempjenza tal-kondutturi Micallef, u l-iżgumbrament tagħhom u ta' Azzopardi, li jaf il-lokazzjoni tiegħu mill-kondutturi originarji—fatt li jirriżulta ammess fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li qiegħed jokkupa l-lum il-fond in kwistjoni;

Illi l-kwistjoni legali li ġiet imressqa għad-definizzjoni tirraġġira ruħha dwar jekk :— (1) il-lokazzjonijiet originarji għandhomx, anki dwar id-dritt tas-sullokazzjoni, jkunu mpebrati minn normi ġenerali ta' l-istitut tal-lokazzjoni kif maħsub fil-Kodiċi Ċivili; (2) in-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 327 ta' l-1945 kienetx tirrigwarda biss ir-rilokazzjonijiet, jew fil-fatt kienetx taħbraċċja anki l-lokazzjonijiet originarji in ġenerali; (3) u f'din l-aħħar ipotesi, l-istess Government Notice 327/1945 ġietx revokata, "in toto" jew "in parte", bil-Government Notice 741/1948;

Illi qabel ma ġew emanati l-liġijiet ta' l-emerġenza, f'materja ta' sullokazzjoni kellu setgħa, tul il-kors tal-kirja originarja, l-art. 1367 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, inkorporat illum fl-art. 1703 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta, u li jikkonkorda u jaqbel madDritt Ruman, fejn jingħad fil-Kodiċi "nemo prohibetur rem, quam conduxit, fruendam alii locare, si nihil aliud convenit" (Kodiċi, Lib. IV, Tit. LXV, De Locato et Conducto, L. 6, A. Victorino). Il-fatt però li waqt il-kirja originarja l-kondutturi ikun issullokaw l-fond, jew ittrasferixxa l-lokazzjoni bla

kunsens espress tal-lokatur, kien jipprekludi lill-istess konduttur milli jirreżisti għat-talba tas-sid sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond fl-aħħar tat-terminu tal-lokazzjoni (ara sezzjoni għaxra tar-"Reletting of Urban Property Regulations 1931", Att XXI ta' l-1931 — liema artikolu ġie emendat in segwitu bl-Ordinanza XXI ta' l-1942, imma liema emenda ma tirrigwardax il-każ in diżamina); b'mod li ma kienx ikun hemm dritt għar-rilokazzjoni tal-kirja;

Dana l-istat tal-liġi, sa dak li ntqal, jista' jiġi riassunt fil-konċett li, għalkemm il-konduttur, li kellu ma tkunx ġiet interdetta l-fakoltà, "in toto" jew "in parte", seta' bi dritt jissullokа jew iċedi l-lokazzjoni meta tkun miexja l-lokazzjoni, imma, jekk huwa juża minn dana d-dritt bla kunsens espress tas-sid, fl-aħħar tal-lokazzjoni l-istess sid seta' ma jġeddidlux il-lokazzjoni, u kien ikollu d-dritt jitlob il-pussess tal-fond;

Minn dan li ġie premess jitnissel ċar li l-liġi komuni baqgħet timpera dwar il-konvenzjonijiet lokatizji u fil-każ ta' dawk il-konvenzjonijiet;

Illi ċ-ċirkustanzi speċjali u straordinarji, però, li kienet titlob l-emerġenza li in segwitu intervenjet, ġiebet fl-interess ġenerali l-ħtieġa li jiġu rimedjati inkonvenjenti li kienu konsegwenza u kontinġenzi dovuti għall-gwerra; u kien għalhekk li fost liġijiet oħra ġiet publikata fit-13 ta' Lulju l-Government Notice 327 ta' l-1945, li ġiet inkorporata fl-Ordinanza XXVIII ta' l-1947 (publikata fl-ewwel ta' Settembru 1947), u li emendat l-Att XXI ta' l-1931 imdaħħal taħt il-Kap 109 ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi fis-sezzjoni 3 tal-Government Notice 327 ta' l-1945 (illum section 10 (a) (ii) Kap. 109) ġiet maħluqa restrizzjoni ġdida di fronti għas-sidien ta' l-immobili għall-kiri, esklużi l-ħwienet, għall-impossessament tal-bini tagħhom; u dina l-limitazzjoni ġdida kienet ċirkoskritta għal-lokazzjoni parzjali ta' fond lokat lill-persuni li ma kienux jiġu mill-konduttur, bil-kondizzjoni li parti minn dak l-istess fond tibqa' okkupata, fl-istess ħin u simultaneament mas-subkonduttur, mill-konduttur jew xi membru tal-familja tiegħu; fis-sens li fl-ipotesi kontemplata f'dak l-istat ta' fatt u dritt is-sid ma kienx ikun intitolat jeżerċita l-azzjoni quddiem il-Board tal-Kera ħalli jerġa' jieħu taħt idejh il-fond "de quo". Il-kliem tal-liġi "in

the case of subtenancies created as from the date hereof" u "the right of the lessor to recover possession of any tenement", ma jeskludix li seta' jagħti l-każ ta' post fejn dwaru kien hemm anki lokazzjoni oriġinarja pattwita u konvenuta. Del resto, f'dak l-artikolu l-liġi ma għamletx distinzjoni bejn lokazzjoni oriġinarja u rilokazzjoni; u "ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus". Il-kliem "to recover possession of any tenement" ma jimpurtawx, kif qalu l-kuraturi, biss ir-rilokazzjonijiet; l-għaliex anki fil-każ ta' lokazzjoni oriġinarja, u meta dina tispiċċa, dak ir-rimedju jissussisti, u l-leġislatur akkordah lis-sid b'dik l-istess diċitura (ara sezz. 10 oriġinali ta' l-Att XXI ta' l-1931). Lanqas il-kliem u d-diċitura tas-sezzjoni 1 tal-Government Notice 327 ta' l-1945 ma jimpurtaw l-esklużjoni estensiva ta' l-applikabilità ta' l-art. 1703 (1) tal-Kodiċi Ċivili li ried jagħtihom l-attur, imma limitativa biss għal dak li huwa maħsub fis-sezzjoni 3 tal-Government Notice 327 ta' l-1945, u ċjoè għas-sublokazzjonijiet in parti bil-kondizzjoni l-oħra li l-konduttur jew xi membru tal-familja tiegħu jibqa' jgħammar ġewwa l-post in kwistjoni f'parti minnu;

Illi kwindi l-artikolu 1703 (1) tal-Kodiċi Ċivili, non ostanti l-Government Notice 327 ta' l-1945, baqa' jimpera dwar il-lokazzjonijiet oriġinarji wkoll meta fil-kors tagħhom issir sublokazzjoni "in toto" mill-konduttur li jkun ippattwixxa l-lokazzjoni;

Illi, in bażi għal dina l-konklużjoni tal-Qorti, u di fronti għan-nuqqas ta' kontestazzjoni, anzi aċċertament, li fil-kitba lokatizja msemmija l-konduttur Micallef ma ġewx interdetti milli jissullokaw il-fond imsemmi, it-talba attriċi ma tistax tiġi milqugħa;

Illi jingħad ukoll li in vista ta' dina l-konklużjoni ma hemmx lok li l-istess tgħaddi għas-soluzzjoni tal-punti legali l-oħra proposti;

Illi ma hemmx kwistjoni li l-Qorti tħoss li hemm kawża ġusta li jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjeż, dovut għad-diffikultà legali involuta fil-kwistjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn irrespinġiet id-domanda ta' l-attur u kkun-

dannatu jħallas l-ispejjeż tiegħu u d-dritt tar-reġistru, u tiġi konfermata għall-bqija; u konsegwentement jiġu akkolti d-domandi ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi, kif kienet qabel il-publikazzjoni ta' l-imsemmija Notifikazzjoni tal-Gvern, il-lokatur kien jista', fit-tmiem tal-lokazzjoni, jirrifjuta li jġeddidha u jieħu pussess tal-fond jekk l-inkwilin ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-lokazzjoni mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera (art. 10 (a) ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931). Bl-imsemmija Regolamenti, in vista ta' l-emerġenza li fiha kien jinsab il-pajjiż, dik is-sanzjoni kontra l-inkwilin ġiet mitigata, billi fil-każ ta' djar ta' abitazzjoni ġie lilu permess li jdaħħal lil ħadd ieħor miegħu, jew ma' membri tal-familja tiegħu, mingħajr ma jinkorri fl-imsemmija sanzjoni, jiġifieri li fit-tmiem tal-lokazzjoni sid il-kera jkollu d-dritt li ma jġeddidx il-lokazzjoni u li jieħu l-fond taħt idejh. Kuntrarjament għal dak li jsostni l-appellant, u kif jidher mill-kontest tar-Regolamenti 2, 3, 4, u 5, kontenuti fl-imsemmija Notifikazzjoni tal-Gvern, jidher evidenti li l-innovazzjonijiet introdotti kienu intiżi biss għal-Liġi tal-Kera u biex jiffavorixxu l-inkwilin. Tant hu hekk, li r-Regolamenti in kwistjoni, invokati mill-appellant, ġew inkorporati fl-istess Liġi li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini bl-Ordinanza nru. XXVIII ta' l-1947;

Ikkunsidrat;

Illi għalhekk, l-inkwilini rappreżentati mill-kuraturi kellhom id-dritt jissullokaw il-fond lill-konvenut l-ieħor Francesco Azzopardi bis-saħħa ta' l-imsemmi artikolu 1703 (a) tal-Kodiċi Ċivili, salvi d-drittijiet li fit-tmiem tal-lokezzjoni oriġinarja jistgħu jikkompetu lill-attur appellant skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza nru. XXI ta' l-1931 (Kap. 109 ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta). Konsegwentement l-appell prinċipali miġjub 'il quddiem mill-istess attur ma jistħoqqlux jiġi milqugħ;

Ikkunsidrat fuq l-appell inċidentali tal-konvenut Francesco Azzopardi:

Illi dina l-Qorti ma taqbelx ma' dik ta' l-Ewwel Istanza li l-kwistjoni involuta kienet tiġġustifika temperament fil-kap ta' l-ispejjeż, billi ma jikkonkorri ebda wieħed mill-każi kontemplati fit-tielet paragrafu ta' l-art. 221 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Iżda, billi l-appell kontra dak it-temperament sar biss mill-konvenut Azzopardi, u l-konvenuti kuraturi akkwetaw ruħhom, l-appell inċidentali jista' jġib milqugħ limitatament għall-ispejjeż li l-konvenut Azzopardi ġie kundannat iħallas bis-sentenza appellata;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespingi l-appell prinċipali miġjub 'il quddiem mill-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu; u tilqa' l-appell inċidentali tal-konvenut Azzopardi fis-sens li tordna li l-ispejjeż li huwa ġie kundannat iħallas bis-sentenza appellata għandu jħallashom l-attur, bl-ispejjeż ta' dana l-appell inċidentali kontra l-istess attur;

U fis-sens fuq imsemmi tikkonferma fil-meritu u tirriforma fil-kap ta' l-ispejjeż is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tiegħu r-Re fis-17 ta' Novembru 1950.