19 ta' Mejju, 1952.

Imħallfin :

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

Rita sive Renè Brown *no. et. versus* Charles Gerada pr. et ne.

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Inkwilinat — Ċessjoni ta' l-Affitt — Art. 1703 tal-Kodiċi Ċivili.

Għalkemm fl-iskrittura tal-lokazzjoni jkun ċjetat lill-inkwilin li jissulloka l-fond jew parti minnu mingħajr il-kunsens tal-lokatur, hija però ġurisprudenza kostanti li dak il-kunsens ma jistax jiġi negat kapriċċjożament u mingħajr ġusta kawża.

Is-sullokazzjoni u ċ-ċessjoni ta' l-affitt ma humiex l-istess ħaġa; imma fil-prattika dawn iż-żewġ figuri ġuridiċi jiġu użati promiskwament. Għalhekk huwa kompitu u dover tal-ġudikant li jfittex li jinterpreta l-intenzjoni tal-kontraenti, biex jistabbilixxi liema minnhom riedu jagħmlu jew jekk riedux jeskludu xi waħda minnhom.

Jekk minn dan l-eżami jirriżulta li l-kunsens tal-lokatur, skond il-ftehim, kien meħtieġ anki għaċ-ċessjoni ta' l-affitt, u mhux biss għas-sullokazzjoni, hija wkoll applikabbli l-imsemmija ġurisprudenza, fis-sens li l-kunsens tal-lokatur ma jistax jiġi negat kapriċċjożament u mingħajr ġusta kawża għal dik iċ-ċessjoni.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attriċi nomine, wara li hija qalet li hija l-inkwilina tal-fond 54 Tignè Street, tas-Sliema, mikri lilha għal "business purposes" fl-1 ta' Lulju 1945, skond skrittura privata li kopja tagħha qiegħda tiġi annessa, markata dok. B, magħmula bejn l-imsemmi żewġha Charles Brown u Os-

car Azzopardi, li allura kien il-proprjetarju ta' l-istess fond; u illi l-lum il-proprjetà ta' dan il-fond ghaddiet f'idejn mart il-konvenut; u li fl-imsemmija skrittura privata dok. B hemm klawsola nru. 6 li tghid "the tenant is not allowed to sublet the premises, or part thereof, without the consent of the landlord"; u li l-lum l-attrici trangat li tittrasferixxi l-"business" taghha "Brown's Pharmacy", li hija ghandha fil-fond 54 Tignè Street, tas-Sliema, flimkien mad-dritt ta' l-inkwilinat ta' l-istess fond, salva dejjem ir-responsabilità taghha ghall-adempiment ta' l-obbligi assunti versu l-konvenut, lil Charles Lanzon, spiżjar, u b'dana hija infurmat lill-konvenut; u illi l-konvenut qeghed jirrifjuta ingustament u minghajr ebda raġuni valida li jaghti l-kunsens tieghu ghal dan it-trasferiment, anki ghalkemm ġie interpellat biex jaghmel hekk (dok. C); previa kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u moghtija l-provvedimenti opportuni, talbet li jiġi dikjarat illi hija ghandha d-dritt tittrasferixxi lill-imsemmi Charles Lanzon il-"Brown's Pharmacy" bid-dritt ta' l-inkwilinat relativ, u dan non ostanti l-oppożizzjoni ingusta tal-konvenut. Bl-ispejjeż, u b'riżerva ta' kwalunkwe azzjoni ohra kompetenti lill-attrici;

Omissis:

Rat is-sentenza moghtija minn dik il-Qorti fit-3 ta' Lulju 1951, li biha ġiet miċhuda t-talba attrici, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi mill-attijiet tal-kawża jirriżulta li fl-1 ta' Lulju 1945 ċertu Oscar Azzopardi, hu l-mara tal-konvenut, kien ghamel ma' Charles Brown Harding, żewġt l-attrici, skrittura ta' lokazzjoni minn fejn jidher (ara dok. A fol. 7 tal-proċess) li s-sid Azzopardi kera lil Charles Brown Harding il-post tas-Sliema, nru. 54 Tignè Street, taht il-pattijiet hemm imsemmija, fosthom il-patt nru. 3 li minnu jidher li l-fond ġie mikri ghal "business purposes", u l-patt nru. 6 fejn ġie konvenut li l-konvenut ma jkunx jista' jissulloka l-fond jew parti minnu bla kunsens tas-sid. Waqt li kienet miexja l-lokazzjoni l-post ġie akkwistat mill-mara tal-konvenut, li hija l-lum l-proprjetarja tieghu. Jirriżulta wkoll li Charles Brown Harding iddeċieda li jemigra ghall-Kanada bil-familja tieghu, u qabel ma telaq minn dawn il-Gżejjer ghamel l-iskrittura

privata (dok. A fol. 16 tal-proċess) ma' ċertu spiżjar Charles A. Lanzon, li n-natura tagħha hija in kontestazzjoni, imma li biha jista' jingħad li d-dritt tal-lokazzjoni tal-fond sejjer jgħaddi għand l-imsemmi Lanzon. In vista ta' din il-kontingenza eventwali, u in vista tal-fatt li fl-iskrittura tal-lokazzjoni oriġinali jinsab imniżżel il-patt nru. 6, il-mara ta' l-imsemmi Charles Brown Harding talbet lill-konvenut bħala kap tal-komunjoni taż-żwieġ bejnu u bejn martu, u anki "proprio", sabiex jagħti l-kunsens tiegħu halli Lanzon jidħol fil-fond f'lok żewġha, u l-konvenut donnu jidher li kien dispost jakkorda dak l-istess kunsens lilu mitlub, purkè b'xi mod javvantaġġja ruħu finanzjarjament. Però l-partijiet ma ftehmux fuq il-vantaġġ pekunjarju u l-modalitajiet avanzati u pretiżi mill-konvenut, u dan l-aħħar imsemmi baqa' ma tax il-kunsens formali li ġie mitlub lilu. In konsegwenza ta' dawn il-fattijiet inħolqot din il-kawża;

Illi hewa prinċipju biżżejjed elementari li l-kontenut tal-kuntratti u ta' l-iskritturi privati jiddeżumi ruħu mhux mill-enunċjativa jew "nomen juris" li jogħġobhom jagħtuhom il-partijiet, iżda minn natura u l-essenza tagħhom; u għad-determinazzjoni ta' l-att trid tiġi penetrata l-intenzjoni tal-kontraenti. Tabilħaqq, "in conventionibus contrahentium voluntatem potius quam verba spectari placuit" (Papinianus, L. 219 Digesto, "de verborum significatione" 50, 16), u "uniuscuiusque contractus initium spectandum et causa" (L. 8 fr. mandati). U dawna l-massimi jinsabu sorretti mill-ġurisprudenza lokali u estera (ara, għal ġurisprudenza lokali, Kummerċ 31 ta' Ottubru 1863 in re "Mel vs. Theilly", Kollez. Vol. II, paġ. 665, u Appell 3 ta' Ġunju 1859 in re "Pagano vs. Zammit", Vol. I, paġ. 245, u Appell 10 ta' Jannar 1872, in re "Chapelle ne. vs. Parnis et.", Vol. IV, paġ. 4);

Illi l-iskrittura tad-9 ta' April 1951, u l-attijiet li ssussegwewha (ara dok. fol. 16 u 18), tikkontjeni żewġ konvenzjonijiet — dak li ma hux kontra l-liġi li jista' jsir fi strument wieħed. Tabilħaqq, il-bidu u l-parti finali tagħha jidher ċar li jikkontjenu ftehim ta' lokazzjoni ta' l-opra mill-parti tal-kontraenti Charles Lanzon tas-servizz tiegħu bħala spiżjar u favur tal-kontraenti l-ieħor Charles Brown Harding, li jidher bħala l-proprjetarju ta' l-azjenda "Brown's Pharmacy" Ti-

gnè; mentri t-tieni parti, mill-kontest ta' l-att u mill-manifesta intenzjoni tal-kontraenti, tikkontjeni konvenzjoni bejn dawk l-istess partijiet fis-sens li l-imsemmi Lanzon stipula li jakkwista, jekk ikun irid (dak li huwa ddikjara li jrid jagħmel bl-ittra tal-31 ta' Mejju 1951), f'terminu hemm imsemmi (li ġie bl-attijiet sussegwentement prorogat), l-avvjament, l-armaturi, li stock u dak kollu li huwa inservjenti għall-istess spiżerija, u d-ditta jew insenja ta' dik l-azjenda magħrufa bħala "Brown's Pharmacy", kif ukoll id-ditta "C.W. Brown & Sons" u t-trade marks jew drittijiet oħra spettanti lill-istess Charles Brown, taħt il-pattijiet hemm imsemmija; u dwar id-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond fejn qiegħda tiġi eżerċitata dik l-azjenda ntqal li Lanzon kien ikun jista' jixtri, kif in segwitu ddikjara li jrid jakkwista meta għażel li jirrendi effettiva fuq dan il-punt il-konvenzjoni, il-lokazzjoni tal-post nru. 54 Tignè Street, tas-Sliema, bil-konsistenzi deskritti fil-konvenzjoni msemmija;

Illi in kwantu għall-parti ta' l-iskrittura msemmija li tirrigwarda l-lokazzjoni ta' l-opra tal-kontraenti Lanzon bħala spiżjar ma hemm xi tgħid xejn, l-għaliex "cum verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis questio" (Paulus, L. 25, par. I, Dig. De Legatis III, u 12 par. I, Dig. 40, 9, quieta quibus...........). Dwar, però, il-kontenut l-ieħor ta' l-iskrittura, jingħad li l-espressjoni "jixtri l-lokazzjoni ecc." hija manifestament inkorretta, infeliċi u improprja, għaliex, jekk mhux għal ħaġ'oħra, għall-fatt ġuridiku li billi d-dritt ta' l-inkwilinat jidħol fost id-drittijiet merament personali, l-istess, bħala tali, mhux trasferbili, u kwindi dik l-espressjoni ma kienetx tista' tipproduċi ebda effett (ara f'dan s-sens Kummerċ "Moore vs. Cossai", Vol. XIV, paġ. 225, mogħtija fit-12 ta' April 1894). Mill-kontest ta' l-att u mill-intenzjoni tal-partijiet jidher li huma riedu, anzikkè ċessjoni ta' l-affitt jew sullokazzjoni totali fis-sens tat-tradizzjoni u kif tintendi ruħha dik l-espressjoni ta' l-art. 1703 tal-Kodiċi Civili (ara Ricci "Corso di Diritto Civile", Vol. VIII, par. 113, u Laurent "Diritto Civile", Vol. XX, par. 188), riedu jagħmlu ċessjoni tal-kreditu tal-godiment tal-fond "de quo", ċioè vera u proprja aljenazzjoni li l-prezz tagħha kien kompriż fis-somma globali pattwita għall-intier. Dana l-ħsieb

huwa smaħħaħ mill-fatt li Charles Brown Harding kien, u fil-fatt, mar jiddomiċilja ruħu l-Kanada, fejn martu u l-familja sejrin jirraġġunġuh, u ried jaqta' l-konnessjonijiet minn dawn il-Gżejjer, kif jidher ukoll li jrid jagħmel mit-terminu tal-lokazzjoni ta' l-opra ta' Lanzon bħala spiżjar, pattwit fil-qiegħ ta' l-iskrittura u għall-każ kontemplat li l-istess Lanzon ma jixtrix l-azjenda msemmija, u mill-fatt sussegwenti tal-kitba, minn fejn jidher li l-attriċi nomine riedet iġġib lil Lanzon in relazzjoni diretta mal-konvenut, billi tallettah bi gwadann pekunjarju li wera li kien inklinat li jaċċetta, imma li fuqu ma ftehemx, meta rat li huwa ma riedx jiġi in kuntatt dirett ma' l-istess ċessjonarju tagħha, u fl-aħħarnett li l-kreditu tal-godiment tal-post ġie kompriż fil-prezz globali ta' l-akkwist u bħala ċessjonarju ta' l-avvjament, u ta' l-azjenda li fih kienu qegħdin jiġu ġestiti;

Illi fl-iskrittura tal-lokazzjoni msemmija l-konvenut, jew aħjar il-persuna li minnha kien jitnissel id-dritt tiegħu, assuma l-obligu biss li jagħti l-kunsens relativ, u mhux assolut, għas-sullokazzjoni parzjali jew totali tal-fond "de quo" — dak li jimporta wkoll il-fakoltà taċ-ċessjoni ta' l-affitt (ara Troplong, Della Locazione, par. 133);

Illi l-kuntratt stipulat bejn l-attriċi nomine u l-imsemmi Lanzon, mill-kontest u mill-intenzjoni tal-partijiet ma jikkostitwixxix ħlief, kif fuq intqal, ċessjoni tal-kredtu tal-godiment tal-fond "de quo", li huwa rapport ġuridiku ben divers mis-sullokazzjoni u ċessjoni ta' l-affitt;

Illi kwindi l-kunsens mitlub mill-attriċi nomine fuq il-kuntratt li sar u ġie mgħaqqad bejn żewġha u l-imsemmi Lanzon ma kienx jidħol fl-assunzjonijiet tal-konvenut skond l-iskrittura lokatizja oriġinarja, apparti l-fatt jekk l-istess setax jew le jsir skond it-termini ta' dik l-istess skrittura — kwistjoni li sejra tibqa' miftuħa bejn il-kontendenti;

Illi "rebus sic stantibus" it-talba attriċi hija inopportuna;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi nomine, u rat il-petizzjoni tagħha fejn talbet li l-imsemmija sentenza tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fond imsemmi fic-citazzjoni gie mikri lill-appellant nomine fl-1 ta' Lulju 1945 (fol. 7) biex jigi wżat għal skopijiet tal-kummerċ, u bil-kondizzjoni, fost oħrajn, li mhux permess lill-inkwilin "to sublet the premises or part thereof without the consent of the landlord". Dak il-fond huwa adibit għal spiżerija taħt l-isem "Brown's Pharmacy"; u fid-9 ta' April 1951 sar ftehim bejn Charles Brown u l-ispiżjar Charles Lanzon, fis-sens li dan ta' l-aħħar, fi żmien xahrejn, seta' jixtri l-lokazzjoni tal-post nru. 54 Tignè Street, tas-Sliema, konsistenti fis-sular ta' fuq il-"ground floor" u s-sular tal-bejt, u fi spiżerija bis-"surgeries" u kmamar oħra isfel; u dana flimkien ma' l-avvjament, l-armaturi, li stock, u dak kollu li huwa inservjenti għall-istess spiżerija, u d-ditta ta' l-ispiżerija "Brown's Pharmacy"; kif ukoll id-ditta "C.W. Brown & Sons", u t-trade marks jew drittijiet oħra spettanti lill-istess Charles Brown, bil-kondizzjonijiet imsemmija fl-iskrittura eżibita fil-fol. 16 tal-proċess. Bi skrittura oħra tad-29 ta' Mejju 1951 (fol. 17), dak it-terminu ta' xahrejn gie estiż, iżda, non ostanti din l-estensjoni, meta kien għadu mexi t-terminu originali, jigifieri fil-31 ta' Mejju 1951, Charles Lanzon iddeċieda li jakkwista l-ispiżerija fuq imsemmija bis-saħħa tal-fakoltà lilu konċessa bl-iskrittura fuq indikata tad-9 ta' April 1951 (fol. 18). Wara li sar dan, l-appellant, biex jottempera għall-kondizzjoni fuq imsemmija, li ma kienx leċitu għalih li jissulloka biċċa jew il-fond kollu mingħajr il-kunsens tas-sid, talab lill-appellat biex jikkonċedilu jagħmel l-imsemmi trasferiment favur Lanzon; iżda l-appellat ma riedx. Skond l-eċċezzjonijiet tiegħu (fol. 11), l-appellat ċaħad dan il-permess għaliex fil-fehma tiegħu n-negozju bejn Brown u Lanzon ma kienx ta' sullokazzjoni, imma ta' ċessjoni ta' l-inkwilinat; u s-sentenza appellata, għalkemm dehrilha li l-fakoltà tas-sullokazzjoni timporta dik taċ-ċessjoni ta' l-inkwilinat, ċaħdet it-talba attriċi għar-raguni li l-kuntratt stipulat bejn Brown u Lanzon huwa ċessjoni tal-kreditu tal-godiment tal-fond "de quo", u rriteniet li dan huwa rapport guridiku differenti mis-sullokazzjoni u ċessjoni ta' l-affitt;

Illi għalkemm fl-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 7) gie vje-

tat-lill-inkwilin li jissullokaw l-fond jew parti minnu mingħajr il-kunsens tal-lokatur, iżda hija ġurisprudenza kostanti li dak il-kunsens ma jistax jiġi negat kapriċċjożament u mingħajr ġusta kawża (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Ġunju 1922 in re "Micallef vs. Doublesin", Kollez. Vol. XXV, parte I, pag. 193). L-appellat ma ġieb 'il quddiem ebda raġuni għal dak in-nuqqas ta' kunsens tiegħu ħlief dik li n-negozju bejn Brown u Lanzon ma kienx dak ta' sullokazzjoni, previst fl-imsemmija skrittura, iżda ta' ċessjoni ta' l-affitt, li l-appellat isostni hija figura ġuridika diversa minn dik tas-sullokazzjoni. Skond dan ir-raġunament ta' l-appellat, billi f'dik l-iskrittura ġiet vjetata biss il-fakoltà tas-sullokazzjoni, u mhux anki dik taċ-ċessjoni ta' l-affitt, din l-aħħar fakoltà kienet tikkompeti lill-inkwilin skond l-ewwel paragrafu ta' l-art. 1703 tal-Kodiċi Civili, billi ma ġiet bl-ebda mod esklużża jew limitata bl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni;

Illi, kif ġie ritenut minn din il-Qorti fit-12 ta' Marzu 1951, in re "Blackman vs. Apap Bologna", is-sullokazzjoni u ċ-ċessjoni tal-lokazzjoni ma humiex l-istess ħaġa. Għandu jiġi, però, ammess li fil-prattika jiġu wżati promiskwament, u għalhekk huwa dover u kompitu tal-ġudikant li jfittex li jinterpreta l-intenzjoni tal-kontraenti biex jistabbilixxi liema minnhom riedu joħolqu, jew jekk riedux jeskludu xi waħda minnhom. F'din ir-riċerka huwa ta' min isegwi l-parir tal-Pacifici Mazzoni (Codice Civile Italiano Commentato, Trattato delle Locazioni, pag. 250, para. 164), li wara li qal li "può essere vietata al conduttore la cessione dell'affitto e non la sullocazione, e viceversa", kompli jgħid:— "ma quando il divieto non sia formalmente limitato all'una delle due (għal ma kien fil-każ imsemmi "Blackman vs. Apap Bologna") si estende all'una e all'altra, benchè sia concepito per una delle due solamente". Fil-każ in eżami, għalhekk, għalkemm fl-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 7) jingħad li l-kunsens tal-lokatur huwa meħtieġ għas-sublokazzjoni totali jew parzjali tal-fond, u mhix imsemmija ċ-ċessjoni tal-lokazzjoni, il-fehma tal-Qorti hija li fl-intenzjoni tal-kontraenti dak il-kunsens kien ugwalment meħtieġ fil-każ ta' dik iċ-ċessjoni; u anki f'dan il-każ, skond il-ġurisprudenza fuq ċitata, ma jistax jiġi negat kapriċċjożament u mingħajr ġusta kawża. In

bażi għal dak li ntqal fuq, l-oppożizzjoni migjuba 'l quddiem mill-appellat biex jiġġustifika n-nuqqas tal-kunsens da parti tiegħu ma tidherx li hi ġustifikata;

Ikkunsidrat;

Illi l-espressjoni "jixtri l-lokazzjoni", użata fl-iskrittura bejn Brown u Lanzon (fol. 16), bir-raġun ġiet mill-Ewwel Qorti ritenuta impropria u infeliċi. L-istess espressjoni ġiet kommentata mill-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza tat-12 ta' April 1894 in re "Moore vs. Cossai" (Kollez. Vol. XIV, paġ. 225), u ġiet ukoll ritenuta impropria. Iżda dik il-Qorti, wara li għamlet dak il-komment, kompliet teżamina l-att biex minnu tiddeżumi x'kienet l-intenzjoni tal-kontraenti, u waslet għall-konklużjoni li "la intenzione delle parti era quella di operare una cessione dell'affitto della bottega sopra indicata";

Ikkunsidrat;

Illi bil-lokazzjoni favur tiegħu magħmula ġiet mogħtija lil Brown it-tgawdija tal-fond "de quo" għal żmien u kera determinat, skond id-dispożizzjoni ta' l-ewwel paragrafu ta' l-art. 1615 tal-Kodiċi Civili. B'dak il-kuntratt, għalhekk, Brown akkwista d-dritt tal-godiment ta' l-imsemmi fond, u dan id-dritt huwa ttrasferixxa favur Lanzon bl-iskrittura fil-fol. 16. Dan il-kuntratt, fil-fehma tal-Qorti, u anki fil-fehma ta' l-appellat Gerada, kif jidher minn nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu (fol. 11), huwa dak ta' ċessjoni ta' lokazzjoni, li Brown seta' jagħmel bis-saħħa tad-dispożizzjoni fuq imsemmija ta' l-ewwel paragrafu ta' l-art. 1703 tal-Kodiċi fuq ċitat, billi l-appellat Gerada ma weriex li kellu xi raġuni tajba biex jista' joppponi ruħu u jinnega l-kunsens tiegħu għal dik iċ-ċessjoni tal-lokazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi, għar-raġunijiet fuq migjuba, l-appell jistħoqqlu jiġi milqugħ, iżda l-każ jissuġġerixxi temperament fil-kap ta' l-ispejjeż;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell, billi tirrevoka fil-meritu, u tirriforma fil-kap ta' l-ispejjeż, is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fit-3 ta' Lulju 1951; u konsegwentement tilqa' t-talba migjuba bl-att taċ-ċitazzjo-

ni; u tordna l- l-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu mingħajr taxxa; iżda d-dritt tar-Reġistru jitħallas mill-appellat Gerada.