28 ta' Frar, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D. President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Kaptan John Beck

versus

John Cassar Demajo

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Kunsens tas-Sid — Board tal-Kera — Art. 10 tal-Kap. 109.

Fost il-każi li fihom il-Board tal-Kera jista' jawtorizza lill-lokatur jieħu lura taħt idejh il-fond tiegħu mikri għand ħadd ieħor hemm dak meta l-inkwilin ikun issulloka l-fond kollu mingħajr il-kunsens tas-sid.

Biex il-kerrej ma jinkorrix fis-sanzjoni tal-liġi mhux biżżejjed li huwa jkun issulloka l-fond bil-kunsens taċitu jew preżunt tas-sid; imma jeħtieġ li dan il-kunsens ikun espress.

Dan il-kunsens espress ma hemmx bżonn li jirrivesti ebda formola sagramentali; però espress irid ikun, għad illi għall-prova tal-għoti tiegħu, meta jiġi affermat, jista' jittieħed sussidju anki miċ-ċirkustanzi.

Il-Qorti:— Rat ir-rikors tal-Kaptan Henry Beck quddiem il-Board li Jiregola l-Kera, li bih talab li jerġa jieħu taħt idejh il-post numru 11 Grenfell Street, San Ġiljan, mikri lill-intimat, peress illi dan issullokah lil ħadd ieħor mingħajr permess;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board, li biha ċaħad it-talba; spejjeż mingħajr taxxa; wara li kkunsidra;

Illi jirriżulta mill-provi li l-post imsemmi fir-rikors kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrent, li mietet fil-5 ta' Jannar 1957. Dan il-post kien ġie mikri mill-imsemmija omm ir-rikorrenti lill-Kurunell Roger Strickland, li darba ssulloka

l-post ammobilit lil ċertu Information Officer li talabulu bi pjaċir . . . .;

Minn dawn il-provi jidher illi l-Kurunell Strickland kellu l-fakoltà mis-sid, espressa jew taċita, li jissulloka l-post; u ġa ladarba ma saret ebda prova li, meta l-omm ir-rikonoxxiet bħala inkwilin lill-intimat, ma għamlet ebda kondizzjoni ta' divjet ta' sullokazzjoni, għandu jiġi ritenut li l-intimat kellu l-fakoltà li jissulloka bħal ma kellu l-Kurunell *Strickland*;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Kaptan Beck appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq il-fatt tas-sullokazzjoni da parti tal-appellat ma hemm ebda kwistjoni. Dan jirriżulta mhux biss mix-xhieda tal-appellant (fol. 2), iżda huwa ammess mill-appellat innifsu, li qal li għall-bidu, ċjoè mill-1945, huwa beda jikri parti mid-dar "furnished" u kien joqgħod fiha hu stess, u mbagħad, mill-1949, hu mar joqgħod ma' ħuh u d-dar in kwistjoni beda jikriha kollha "furnished";

Sakemm l-appellat kien jikri lil ħadd ieħor parti biss *mid-dar għall-abitazzjoni, u baqa' hu stess jew membri tal-*familja tiegħu jokkupaw il-parti l-oħra, sid il-kera ma kellux dritt, minħabba sullokazzjoni, jitlob lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-lokazzjoni, li kienet qegħedha tiġġedded taċitament. Infatti, bl-emenda li saret fl-1947 fil-paragrafu (a) tal-art. 10 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 109 E.R.), ġie dispost illi "any subtenancy of a portion only of the premises, made on or after the 13th. day of July 1945, for the use of the portion sublet otherwise than as a shop, and the residue of the premises *continuing to be occupied by the tenant or by any member* of his family, shall not be deemed to be a subtenancy

referred to in this paragraph," ċjoè sullokazzjoni li tintitola lil sid il-kera jitlob li jieħu lura pussess tal-fond taħt l-artikolu 9;

Iżda, kif ġa ntqal, mill-1949 l-appellat issulloka lil ħadd ieħor il-fond "kollu", u hu stess mar joqgħod band'oħra. Non ostante dan, is-sentenza appellata ċaħdet it-talba tal-appellant biex jerġa jieħu taħt idejh dak il-fond; u dan għaliex il-Board irritjena illi, skond il-provi, l-inkwilin preċedenti, ċjoè l-Kurunell Strickland, kellu minn għand is-sid il-fakoltà, "espressa jew taċita", li jissulloka l-post, u illi l-istess fakoltà għandu jitqies li għandu l-appellat ġa ladarba, meta hu ġie rikonoxxut bħala inkwilin mis-sid minflok il-Kurunell Strickland, ma saret ebda kondizzjoni espressa ta' divjet ta' sullokazzjoni;

Apparti mill-korrettezza jew le ta' dan ir-raġunament tal-Board bħala apprezzament tal-provi, ma jidherx li jista' jkun hemm dubju illi l-enunċjazzjoni tal-liġi nvoluta fih ma hijiex korretta. Infatti, l-art. 10 tal-Kap. 109, ġa fuq imsemmi, jgħid testwalment illi l-Board għandu jagħti l-permess biex sid il-kera jieħu lura l-fond jekk (fost każijiet oħra) il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel . . . . ikun issulloka l-fond . . . mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera". Ma kienx, għalhekk, korrett il-Board, meta rritjena li kunsens taċitu ta' sid il-kera, preżunt miċ-ċirkustanzi kif apprezzati minnu, kien biżżejjed. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Mejju 1950, fil-kawża "Spiridione Ellul vs. Giuseppe Buttigieg et.", "il-liġi, preċiżament biex tevita l-kwistjonijiet u s-suppożizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens taċitu, trid li l-kunsens għas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-liġi kienet trid illi s-sempliċi kunsens tal-lokatur ikun biżżejjed, kien kif kien, anki taċitu, ma kienx ikun hemm għalfejn jingħad illi l-kunsens meħtieġ kien il-kunsens espress. Il-fatt illi l-liġi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens taċitu" (Kollez. Vol. XXXIV-I-168). Naturalment, dan il-kunsens espress ma hemmx bżonn jirrivesti ebda forma sagramentali; però "espress" jeħtieġ li jkun, għad illi għall-prova tal-għoti tiegħu, meta jiġi affermat, jista' jittieħed sussidju

anki miċ-ċirkustanzi, kif sar fil-każ "Zammit vs. Grech", deċiż minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar 1955;

In vista' ta' dan, ir-riċerka jekk fil-każ preżenti jistax jew ma jistax jingħad li kien hemm da parti tal-appellant, jew ta' ommu, kunsens taċitu għas-sullokazzjonijiet magħmulin mill-appellat, hija irrilevanti, ġa ladarba l-liġi teżiġi l-kunsens espress. Issa, dan ma ġiex pruvat; anzi lanqas allegat. L-appellat innifsu xehed illi l-post oriġinarjament krieh biex joqgħod fih hu stess, u mas-sid ma kellu ebda diskors fuq il-kiri tal-post "furnished" (fol. 10). Hu l-appellat, li ttratta għalieh mal-Kurunell Strickland il-kiri ta' dan il-post, ma jippretendix illi dak iż-żmien, jew meta l-appellat ġie rikonoxxut bħala inkwiżlin, jew fi kwalunkwe żmien ieħor, sid il-kera tat il-kunsens espress tagħha biex l-appellat jista' jissulloka l-fond. Lanqas il-Kurunell Strickland, inkwilin preċedenti, ma jallega li kellu l-kunsens espress tas-sid għas-sullokazzjoni. Ma jidherx, per eżempju, illi l-appellant jew ommu espressament awtorizzaw is-sullokazzjoni ta' ftit xhur li darba għamel il-Kurunell Strickland lil xi uffiċjal ingliż; anzi anqas biss jidher li kienu jafu biha. Il-fatt biss li omm l-appellant ippermettiet lill-Kurunell Strickland iċedi l-kiri lill-appellat, u rrikonoxxiet il dan bħala inkwilin, ma jinduċix ebda kunsens espress tagħha biex huwa jista' jissulloka kif irid. Fl-aħħarnett, ankorkè kien veru illi f'xi diskors li hu l-appellat darba kellu mal-appellant hu rrimostralu illi huma (ċjoè l-appellant u ommu) kienu ħallew lill-appellat jissulloka, dan żgur li ma jistax jissostitwixxi l-bżonn tal-kunsens espress tas-sid li trid il-liġi. Hemm mbgħad ix-xhieda tal-appellant li jinnega kategorikament illi hu jew ommu qatt taw permess lil-appellat biex jissulloka (fol. 2); anzi ommu kienet tgħidlu li lill-appellat qatt ma tagħtu fakoltà li jissulloka l-fond (fol. 9);

Ġaladarba l-appellat ma kellux il-permess meħtieġ biex jissulloka l-fond, kif fil-fatt għamel, it-talba tal-appellant biex jieħu lura pussess tal-fond ma kellhiex tiġi miċħuda;

Għaldaqstant;

Din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tat-18 ta' Diċembru 1957, u hekk tilqa' t-talba magħmula mill-appellant bir-rikors tiegħu quddiem dak il-Board; u għall-fini tal-iżgumbrament tagħti lill-appellat iż-żmien ta' xahrejn mil-lum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellat.