20 ta' Jannar 1967.

Imħallfin:—

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. Prof. J.J. Cremona, K.M., LL.D., B.A., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), PH.D.(Lond), F.R.Hist.S. Viċi-President.
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Paul Gabaretta

versus

Bernard Aquilina

Bord tal-Kera — Użu, tibdil ta' — Permess bil-miktub — Ripresa tal-pussess — Sgumbrament

Klawsola fi skrittura ta' lokazzjoni li tassoġġetta l-kambjament tad-destinazzjoni tal-fond lokat għall-kunsens bil-miktub tas-sid m'għandhiex ġeneralment bħala oġġett ħlief li tassikura l-prova tal-kunsens tal-istess lokatur. Għalhekk ma timportax ostakolu preventiv għar-rinunzja tal-lokatur għall-benefiċċju tagħha, imma tista tiġi supplita b'mezz ieħor ta' prova. F'każijiet simili r-rinunzja taċita għandha tirrisulta kjarament u neċessarjament minn xi att tal-lokatur.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-kera biex jieħu lura l-fond 77 Pieta Wharf, Pieta, mikri lill-intimat, billi, dan biddel id-destinazzjoni tal-fond;

Rat id-deċiżjoni tal-istess Bord li biha laqa' *t-talba* bl-ispejjeż u awtorizza lir-rikorrent jirriprendi **pussess** tal-fond

meta tagħlaq il-lokazzjoni korrenti fis-16 ta' Frar 1967, wara li *kkunsidrat*

Illi l-intimat fix-xhieda tiegħu ammetta illi huwa dejjem uża dan il-fond bħala store tal-ħanut ta' grocer li għandu ħdejh, u allega illi anzi ġie minnu miftiehem espressament li ma jiftħux bħala ħanut;

Illi l-intimat kera dan il-ħanut in kwistjoni li kien ġia ġestit bħala ħanut taħt l-isem "Portsmouth Bar", fl-10 ta' Diċembru, 1956, skond l-iskrittura eżibita, għall-erba' snin di fermo u erba' di rispetto mis-17 ta' Novembru, 1956. Fil-klawsola No. 7 hemm espressament stipulat illi "il-ħanut għandu jiġi wżat biss bħala ħanut tax-xorb, u jkun meħtieġ il-kunsens bil-miktub tas-sid biex jiġi wżat għall-ħaġa oħra."

Illi di *fronte għal din il-kondizzjoni speċifika*, ebda prova testimonjali ma tista tiġi ammessa li l-ħanut ġie mikri għal xi użu ieħor. Hawn non si tratta ta' xi *ftehim* sekondarju li jkun qed jiċċara jew jinterpreta xi klawsola prinċipali tal-kuntratt, fejn tista tiġi ammessa l-prova testimonjali integrativa, iżda si tratta ta' prova testimonjali li tmur direttament kontra klawsola prinċipali skritta, li ma tistax tiġi ammessa (Cfr. App. 12/3/51 Blackman vs. Apap Bologna; 31/5/43 Farrugia vs. Piscopo);

Illi għalhekk l-użu konvenut li kellu jsir mill-ħanut mill-intimat kien ta' ħanut tax-xorb, u l-uniku valur li jista jingħata lil din id-deposizzjoni tal-intimat hija fis-sens li wieħed jara jekk kienx hemm, da parti tar-rikorrent, il-mogħtija tal-permess li l-fond jiġi wżat bħala store, fis-sens tal-istess *clausola* 7 fuq *riferita*;

Illi permess bil-miktub kif rikjest fl-iskrittura ma kienx

hemm. Pero dwar dan il-punt id-dottrina hija konkordi fissens illi nonostane illi jkun stipulat li l-permess irid ikun miktub, il-permess mogħti verbalment huwa biżżejjed. Baudry Lacantinerie (Locaz. I n. 1117) jgħidu: "la necessità di uno scritto, infatti, non è stato stipulato che per facilitare la prova: le parti non hanno voluto subordinare ad uno scritto la validita della sullocazione... poiche il locatore non ha potuto legarsi le mani e condannarsi ... poter consentire senza scritto."

Illi pero dan il-permess allegat mill-intimat irid jiġi pruvat minnu konkludentement. Issa r-rikorrent innega li qatt ta l-kunsens tiegħu li l-fond jiġi wżat bħala store, anzi xehed illi kien jinsisti mal-intimat u jistaqsih meta sejjer jiftaħ il-ħanut u dana kien jagħtih risposti evasivi. Huwa sintomatiku wkoll li l-intimat baqa' jirrinnova l-liċenza fuq il-ħanut sa tmien snin wara li krieh, u dana ċertament ma hux tant konċiljabbili mal-fatt illi huwa mill-ewwel kera l-fond biex ma jużahx bħala ħanut;

Illi għalhekk dak il-Bord kien tal-fehma illi l-intimat ma pprovax illi l-rikorrent ta xi permess biex il-fond jiġi wżat bħala store, u anqas jista jiġi inferit li kien hemm permess taċitu, billi t-tolleranza ma tistax tiġi elevata għall-approvazzjoni taċita.

Rat ir-rikors tal-appell tal-imsemmi Bernard Aquilina li bih talab illi l-imsemmija deċiżjoni tiġi revokata billi tiġi miċħuda t-talba tar-rikorrenti appellat bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra dan tal-aħħar.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat —

Il-klawsola fi skrittura ta' lokazzjoni li tassuġġetta l-kambjament *tad-destinazzjoni tal-fond lokat għal kunsens* bil-miktub tas-sid m'għandhiex ġeneralment bħala oġġett ħlief li tassikura l-prova tal-kunsens tal-istess lokatur. Il-prova skritta għalhekk, billi mhiex rikjesta mil-liġi, tista tiġi rinunzjata mil-lokatur li favurieh hi konċepita u, f'dak il-każ, tista tiġi supplita b'mezz ieħor ta' prova għat-termini tal-artikolu 1276 tal-Kodiċi Ċivili. Din il-klawsola kuntrattwali ma timportax ostakolu preventiv għar-rinunzja tal-lokatur għall-benefiċċju tagħha għax timplika dritt mogħti lilu, li għalih jista dejjem jirrinunzja u l-buona fede ma tittollerax li l-lokatur, li jkun akkonsenta taċitament jista imbagħad jinsorġi kontra l-fatt tiegħu (ara App. Torino, 26 Dic. 1870, Raccolta XXII, 814 u Paċifiċi — Mazzoni, Codice Civile Italiano, 6 *ediz. Vol. IV*, para. 170).

"*Lorsque la clause d'interdiction*", *insab riportat fid-*Dalloz (Jurisprudence Generale, Nouveau Code Civil, 1905, Tome IV, pagne 325), "porte que le preneur ne possa sous-iover qu'avec le cousentement écrit du bailleur, on consideré generalment la condition de l'écriture comme n'ayant trait qu'à la preuve du condutement du bailleur; et on adment qui l'approbation, memetacite, maid dument constatée du bailleur, suffit à valider les sous-locations" (ara ukoll Laurent, Principi di Diritto Civile, Vol. XXV, para. 232; Guillouard Traité du Lonage, Tome I, para. 327; Baudry Lacantiniere et Wah, 2 ediz., Tome I, para. 1117; Planiol et Ripert, Droit Civil Francais, Tome X, paġna 688, para. 556).

Imma f'każijiet simili s-silenzju biss mhux biżżejjed; *ir-rinunzja taċita għandha tidderiva minn fatt li jrid ikun* ta' natura tali li jimplika neċessarjament il volontà tar-rinunzja (Laurent, vol. cit., para. 232). Fiċ-ċirkostanzi tal-każ presenti l-Qorti — u l-materja hi waħda ta' apprezza-

ment lilu rimessa — ma tirraviża mill-provi minnha valutati ebda fatt ta' din ix-xorta.

Għall-motivi premessi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.