19 ta' Jannar, 1962

Imħallfin:—

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

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

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

Baruni Lino Testaferrata Bonici ne.

versus

Giuseppe Magro ne.

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Sullokazzjoni — Ħanut — Ordinanza XXVIII tal-1947 — Art. 10 tal-Kap. 109.

Jekk talba għar-ripreża tal-pussess *ta' fond tkun bażata fuq allegata sullokazzjoni tal-fond da parti tal-inkwilin mingħajr il-kunsens tas-sid, u fuq il-fatt li dan ma jkunx qed juża huwa stess il-fond, din it-tieni raġuni mhix rikonoxxuta mil-liġi bħala raġuni separata li għaliha t-talba tista' tiġi milqugħa. u evidentement hi fuża u kompriża mal-ewwel raġuni.*

L-Ordinanza nru XXVIII tal-1947 ma ssanatx anki s-sullokazzjonijiet li kienu saru qabel il-perijodu 1940-45 u kienu għadhom miexja matul dak il-perijodu; imma mill-banda l-oħra hu ċar illi l-komminazzjoni tal-Kap. 109 tat-telfien tad-dritt għat-tiġdid tal-kiri fil-każ ta' sullokazzjoni da parti tal-kerrej mingħajr il-kunsens espress tas-sid ma tistgħax titqies retroattiva fis-sens li tikkolpixxi anki s-sullokazzjonijiet li kienu saru qabel ma bdiet isseħħ l-Ordinanza XXI tal-1931.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent nomine quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal Għawdex sabiex l-intimat jiżgombra u jħalli għall-libera dispożizzjoni tiegħu l-ħanut li jinsab f'numru 23 Market Street, Victoria, għaliex dan il-ħanut l-intimat issullokah lil terzi persuni mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrent, u għaliex mhux qiegħed jużah l-intimat stess; liema ħanut hu mikri b'£2 fis-sena, u l-kera jagħlaq fil-21 ta' Settembru 1960;

Rat il-verbal tad-9 ta' Awissu 1960, fejn ġie dikjarat mid-difensur tal-intimat nomine li s-sullokazzjoni lamentata saret lil Maruzzo Cini qabel l-1929, u l-fond baqa' ininterrottament f'idejh;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tat-22 ta' Marzu 1961 li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent; wara li kkunsidra;

L-intimat nomine jammetti li l-fond in kwistjoni ġie sullokat; u ma ppruvax, u lanqas biss jallega, li din is-sullokazzjoni kienet saret bil-kunsens espress ta' sid il-kera;

Mix-xhieda ta' Emmanuele Magro, però, jirriżulta li fl-1927 il-ħanut "de quo" kien jinsab diġà sullokat lill Maruzzo Cini li sa ma miet fl-1959 baqa' dejjem jiddetjenieh. Li mill-1941 l-hawn il-permessi fuq dan il-ħanut qatt ma ħarġu fuq isem id-ditta ntimata jew xi wieħed mis-soċi tagħha, imma dejjem fuq terza persuna, huwa konfermat minn P.C. 472 Ġanni Scicluna. Barra minn dan, ir-rikorrent nomine bl-ebda mod ma pprova li wara l-mewt ta' Maruzzo Cini l-fond ma għaddiex f'idejn l-eredi ta' dan, iżda ġie sullokat mill-ġdid lil ħadd ieħor;

Għall-akkoljiment tat-talba tar-rikorrent nomine, għalhekk, huwa ta' ostakolu d-dispost tal-art. 10(a) (iii) tal-Kap. 109 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-art. 2 tal-Ordinanza XXVIII tal-1947, fejn jingħad li "any subtenancy or assignment of lease of any premises, including a shop, made at any time between the tenth day of June, 1940, and the fifteenth day of July, 1945, both dates inclusive, shall not constitute a good reason for the grant of the permission referred to in section 9" (i.e. "to resume possession of the premises at the termination of the lease"). Ma jistgħax jingħad infatti, li din id-dispożizzjoni tal-liġi tapplika esklużivament għal dawk is-sullokazzjonijiet u ċessjonijiet li kienu ġew kuntrattati fil-perijodu fuq imsemmi. Il-leġislatur li għal raġunijiet ta' emerġenza ħass li għandu jipproteġi s-sullokazzjonijiet u ċessjonijiet operati f'dan il-perijodu, ma setgħax ma riedx jestendi din il-protezzjoni tiegħu anki, u għal ra-

ġunijiet aktar qawwija, lil dawk is-sullokazjonijiet u ċessjonijiet li kienu diġà "in corso", u li baqgħu jiddekorru ininterrottament matul l-istess perijodu. *"Ubi eadem est ratio legis eadem est ejus dispositio"*;

Rat ir-rikors li bih ir-rikorrent nomine appella minn dik is-sentenza, hu talab li tiġi revokata u t-talba tiegħu tiġi milqugħa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

It-talba tal-appellant hi bażata fuq allegata sullokazzjoni tal-fond da parti tal-appellat mingħajr il-kunsens espress tas-sid, u fuq il-fatt li l-appellat mhux hu stess juża l-fond. Din it-tieni raġuni mhix rikonoxxuta mil-liġi bħala raġuni separata li għaliha s-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-fond mikri, u evidentement hi fuża u kompriża mal-ewwel waħda. Infatti, meta jkun hemm sullokazzjoni, isegwi naturalment illi l-ħaġa tkun użata u gawduta mis-subinkwilin, u mhux mill-inkwilin oriġinarju;

La r-rikors tal-appellant quddiem il-Bord, u anqas wara, matul il-proċeduri quddiem il-Bord, l-appellant ma fisser ċar lil min suppost l-appellat għamel is-sullokazzoni nvokata bħala kawżali tat-talba tiegħu; però fir-rikors tal-appell jingħad illi s-sullokazzjoni allegata saret qabel l-1940;

Issa, jirriżulta li tassew sullokazzjoni kien hemm. Emmanuele Magro xehed illi l-post kien jinsab ġa sullokat lil Maruzzo Cini fl-1927. Dan hu konfermat mill-ktieb tar-riċevuti tal-kera (fol. 39), li juri illi l-fond kien ġie sullokat lil Maruzzo Cini fl-1925;

Din is-sullokazzjoni, li saret sebgħa u tletin sena ilu, żgur li ma tistgħax tiġi nvokata mill-appellant bħala raġuni għat-talba tiegħu. Għad illi l-Qorti ma tħossx li tista' taqbel mar-raġunament tal-Bord illi l-Ordinanza Nru. XXVIII tal-1947 issanat anki s-sullokazzjonijiet li kienu

saru qabel il-perijodu 1940-45 u kienu għadhom "in corso" matul dak il-perijodu, b'dan kollu l-Qorti jidhrilha li hu assolutament ċar illi l-komminazzjoni tal-art. 10 tal-Kap. 109, magħmula bl-Ordinanza XXI tal-1931, tat-telfien taddritt għat-tiġdid tal-kiri fil-każ ta' sullokazzjoni da parti tal-kerrej mingħajr il-kunsens espress tas-sid, ma tistgħax titqies retroattiva fis-sens li tikkolpixxi bis-sanzjoni anki s-sullokazzjonijiet li kienu saru qabel dik l-Ordinanza bdiet isseħħ;

Mix-xhieda ta' Emmanuele Magro (fol. 2) jidher illi mill-1925 Marozz Cini baqa' jiddetjeni l-fond sakemm miet "xi sena ilu", ċjoè fl-1959. Dan hu riaffermat fil-verbal tasseduta quddiem il-Bord tad-9 ta' Awissu 1960, fejn l-avukat tal-appellat iddikjara illi s-sullokazzjoni lil Marozz Cini saret qabel l-1929 u l-fond baqa' ininterrottament f'idejh;

Quddiem il-Bord ebda prova kontra dan ma saret jew ġiet tentata mill-appellant, ħlief biss li ġie pruvat (ħaġa li ma kienetx kontestata mill-appellat, u kienet naturali u ovvja) illi l-liċenzi fuq il-post ma kienux fuq isem l-appellat jew id-ditta tiegħu (fol. 6). Fis-seduta quddiem il-Bord tat-8 ta Marzu 1961 il-partijiet iddikjaraw li "ma għandhomx provi x'iżidu". Kien għalhekk wisq naturali li fiddeċiżjoni tiegħu l-Bord qal illi r-rikorrent nomine bl-ebda mod ma pprova li "wara l-mewt ta' Marozz Cini l-fond ma għaddiex f'idejn l-eredi ta' dan, iżda ġie sullokat mill-ġdid lil ħadd ieħor";

Proprijament, ġa ladarba fir-rikors tal-appell hu allegat biss, kif ġa ntqal, illi s-sullokazzjoni li minħabba fiha l-appellant isostni t-talba tiegħu saret qabel l-1940, u l-unika sullokazzjoni li saret qabel dik is-sena, skond il-provi sa dak l-istadju kienet biss dik li saret lil Marozz Cini fl-1925 l-eżami tal-Qorti suppost li jieqaf hawn; però, il-Qorti ppermettiet li jinstemgħu provi ġodda. B'dan kollu, il-pretensjoni tal-appellant ma ġiet bl-ebda mod sostanzjata aħjar. Mill-ktieb tar-riċevuti jidher illi fil-25 ta' Awissu 1942 ir-riċevuti tal-kera bdew isiru f'isem Paul Cini, flok, kif kienu jsiru qabel, f'isem Marozz Cini. Dan waħdu ma jippruvax neċessarjament illi kienet saret sullokazzjoni ġdida lil Paul Cini; infatti Emmanuele Magro xehed (fol.

*21) illi "għalkemm il-post kien sul*lokat lil Marozz Cini, fil-fatt kien użat ukoll mit-tifel tiegħu, li kien ġuvni u jgħix ma' missieru; għalhekk l-irċevuti ġie li saru wkoll għannom ta' dan it-tifel, meta kien iġib il-flus hu":

Però, anki kieku kellu jiġi ritenut illi fl-1942 saret sul-lokazzjoni ġdida mill-appellat lil Paul Cini, din kienet tkun koperta bl-imsemmija Ordinanza XXVIII tal-1947, li pprovdiet illi s-sullokazzjonijiet magħmulin bejn l-1940 u l-1945 ma jitqiesux raġuni tajba biex is-sid jitlob ir-ripreża tal-fond;

Mix-xhieda tal-Ispettur Amante Buttigieg (fol. 27) jidher illi l-liċenzi daru fuq isem Paolo Cini f'Diċembru tal-1943, ċjoè dejjem matul il-perijodu kopert minn dik l-Ordinanza. Paolo Cini miet qabel missieru Marozz; id-data eżatta ma tidherx mill-proċess, imma jidher li miet xi żmien qabel Marzu 1959, peress illi, skond l-istess xhieda (fol. 27 tergo), fis-7 ta' Marzu 1959 il-liċenzi reġgħu daru fuq isem Marozz Cini, "peress li Pawlu Cini miet";

Jibqa' biss illi meta miet Marozz Cini, apparentement xi sena wara, il-liċenza ġiet trasferita f'isem Maria Dolores Camilleri, neputija tal-imsemmi Marozz Cini. Mill-provi jirriżulta illi dan it-trasferiment tal-liċenza ma sarx bil-kunsens tal-appellat u ma hemm ebda ħjiel ta' prova da parti tal-appellant illi l-appellat ikkonkluda ebda sullokazzjoni ma' din Dolores Camilleri. Anzi l-provi li hemm juru illi wara l-mewt ta' Marozz Cini l-appellat irrifjuta li jirċievi l-kera fuq parir tal-avukat tiegħu. Il-fatt tal-intestatura tal-liċenzja mill-*Pulizija* f'isem Maria Dolores Camilleri minnu nnifsu ma jipprova bl-ebda mod illi l-appellat għamel sullokazzjoni lilha (App. Ċiv. "Antonia Vassallo et. vs. Falzon", 20.11.1961). Mix-xhieda ta' Carmelo Camilleri missierha, jidher illi dan kien biss espedjent biex il-liċenza ma tidherx fuq ismu billi hu mpjegat mal-Gvern jew fuq isem martu, bint l-imsemmi Marozz Cini, u preżumibbilment eredi tiegħu. Camilleri xehed li lill-appellat ma nfurmahx; anzi, meta mar jeħodlu l-kera, qallu li kellu ordni mill-avukat biex ma jaċċettahx. *M'hemmx bżonn jingħad illi in kwantu s-sullokazzjoni* setgħet għaddiet favur omm Dolores Camilleri, eredi ta'

missierha, din trattandosi ta' ħanut kif inhu l-każ, hi koperta b'd-definizzjoni tal-kelma "kerrej" (li tinkludi subinkwilin) mogħtija fl-art. 2 tal-Kap. 109;

Fin-nuqqas ta' provi da parti tal-appellant, il-Qorti ma tistgħax tissupplixxi b'konġetturi jew taċċetta allegazzjonijiet mhux bl-ebda mod pruvati;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiċħad l-appell, u fissens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant nomine.