29 ta' Lulju, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr A. Magri, B.Litt., LL.D.

Marianna Parlar *versus* Lucy Psaila ne.

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Bejgħ — Sentenza — Nullità — Provi — Xhieda — Art. 1710 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 218, 59(1), 593(2), u 793 tal-Kap. 15

Sentenza kif reġistrata mir-Reġistratur tifforma prova awtentika; u għalhekk, meta l-ismijiet tal-partijiet jinsabu mniżżlin sewwa fiha kif reġistrata, l-istess sentenza ma tistgħax tiġi attakkata b'nullità mħabba żball fl-isem tal-partijiet billi kopja li ġiet rilaxxjata ta' dik is-sentenza jkun fiha ismijiet differenti, jew żball fl-okkju tal-kawża.

Lanqas ma hija nulla dik is-sentenza billi n-notament tax-xhieda ma jkunx ġie ffirmat mir-Reġistratur kif għandu jkun skond il-liġi; għax l-inosservanza ta' din il-formalità ma ġġib ebda nullità; u dan iżjed u iżjed jekk f'sedi ta' appell minn dik is-sentenza x-xhud jikkonferma l-kontenut ta' dik ix-xhieda. Fi kwalunkwe każ, din l-eċċezzjoni ma tistgħax tiġi milqugħa, meta fis-sustanza tagħha s-sentenza tinsab li hija ġusta.

Is-sullokazzjoni toħloq biss rapporti bejn il-konduttur u s-subkonduttur, iżda ma toħloq ebda relazzjoni diretta bejn is-subkonduttur u l-lokatur, lanqas fil-każ illi l-konduttur ikollu s-setgħa espressa li jikri l-fond lil ħadd ieħor; għaldaqstant is-sublokazzjoni tispiċċa u tiġi riżoluta flimkien mar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni prinċipali, anki jekk din ir-riżoluzzjoni tkun volontarja u mhux ġudizzjarja. Biex jinħolqu rapporti bejn il-lokatur u s-subinkwilin jeħtieġ, skond il-liġi tagħna, illi l-lokatur ikun espressament ħeles lill-konduttur mill-obligazzjonijiet tiegħu, jew ikun espressament għaraf lis-subkonduttur minflok il-kerrej.

Konsegwentement, jekk is-sid ta' fond joqgħod fih hu u jissulloka parti minnu lil terza persuna, u mbgħad ibiegħu, imma jżommu b'titolu ta'

lokazzjoni bil-fakoltà li jissulloka lil dik it-terza persuna, din it-terza persuna ma tistgħax tippretendi li għandha rapporti diretti max-xerrej tal-fond; u meta dak li biegħ il-fond jirrinunzja għall-lokazzjoni li żamm, dik it-terza persuna ma jibqgħalhiex ebda titolu biex tibqa' tokkupa l-parti tal-fond li kienet għandha b'sullokazzjoni.

Il-Qorti:—Rat l-avviż quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, fejn l-attriċi talbet li l-konvenut jiġi kundannat jiżgombra mill-kumditajiet li qiegħed jokkupa fil-fond 69 Pawla Road, Tarxien, mingħajr titolu, u dan fi żmien qasir u perentorju; bl-ispejjeż, komprizi 3s. ta' ittra interpellatorja;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-27 ta' Mejju 1957, li biha t-talba tal-attriċi ġiet milqugħa, bl-ispejjez, u għall-fini tal-iżgumbrament ġie prefiss lill-konvenut it-terminu ta' 30 ġurnata; wara li kkunsidrat;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ta' proprjetà ta' Kitty Zammit, li kienet qabel fih. Din kienet kriet il-pjan ta' fuq tal-fond lill-konvenut. In segwitu, fil-11 ta' Marzu 1953, Kitty Zammit biegħet il-fond kollu lill-attriċi, u fl-istess kuntratt saret lokazzjoni tal-fond kollu lill-imsemmija Zammit, bil-fakoltà espressa "li tissulloka parti mill-istess mezzanin lil Salvatore u Rosaria miżżewġin Psaila". Għall-kuntratt kienet preżenti l-mara tal-konvenut, li kienet is-sensala f'dak il-bejgħ. B'ittra tas-7 ta' Marzu 1954, li ġiet dikjarata valida, Kitty Zammit xoljiet il-lokazzjoni li kellha tal-fond b'effett mill-1 ta' April 1954;

Illi għalhekk wieħed irid jistudja l-pożizzjoni ġuridika tal-konvenut di fronti l-attriċi in segwitu ta' dawn il-fatti;

Illi l-konvenut issottometta illi meta l-attriċi xtrat il-fond, hija xtratu bil-piż tal-lokazzjoni li l-konvenut kellu ta' parti mill-fond, u dan in forza tal-art. 1663 tal-Kodiċi

Ċivili. In teżi ġenerali, din l-allegazzjoni hija eżatta. Meta l-attriċi xtrat il-fond, ma setgħetx ixxolji l-lokazzjoni li kellu l-konvenut, li għalhekk kien isir konduttur ta' dik il-parti tal-fond lilu mikrija direttament di fronti tal-attriċi, u din ma kienx ikollha ebda dritt tilloka l-fond kollu lil Kitty Zammit, billi l-pjan ta' fuq kien diġa' lokat lill-konvenut. Però, fil-fatt ikkreaw ruħhom rapporti ġodda bejn il-kontendenti. Infatti, jirriżulta mill-provi illi l-konvenut aċċetta dak il-ftehim li sar bejn l-attriċi u Kitty Zammit, u ta eżekuzzjoni għalieħ. Jirriżulta, infatti, illi l-konvenut baqa' jikkunsidra ruħu bħala subinkwilin ta' Kitty Zammit, u jħallas il-kera tal-pjan ta' fuq lilha, u qatt ma ppretenda li kellu rapporti diretti mal-attriċi u li jħallas il-kera direttament lilha, iżda kien iħallas il-kera tal-pjan ta' fuq lil Kitty Zammit, u din tħallas il-kera tal-fond kollu lill-attriċi. Tant aċċetta din il-pożizzjoni ġuridika tiegħu, illi meta, in segwitu tal-iskrittura ġa msemmija, l-attriċi rrifjutat li tirċievi l-kera, il-konvenut għadda biex jiddepożita "de proprio" l-kera tal-fond kollu f'isem Kitty Zammit, u ma ddepożitax f'ismu l-kera tal-parti mikrija lilu. Inoltre, meta kkontesta l-kawża preżenti, huwa allega li jissulloka parti tal-fond minn għand Kitty Zammit li hija inkwilina tal-fond kollu. B'hekk ried ifisser illi, sakemm tipperdura l-lokazzjoni ta' Kitty Zammit, li kellha l-fakoltà li tissulloka lill-konvenut, l-attriċi ma kellha ebda dritt tiżgumbrah. Għalhekk, wara dan il-mutament ta' stat ta' fatt, il-konvenut ma jistgħax jgħid aktar li huwa ma kienx jissulloka minn għand Kitty Zammit u li għandu rapporti diretti mal-attriċi;

Illi għalhekk, una volta li ġiet xjolta l-lokazzjoni prinċipali, ixxolji ruħha wkoll is-sullokazzjoni; għax jekk Zammit ma kellhiex id-dgawdija tal-fond, ma setgħetx tkompli tikkonċedi d-dgawdija ta' parti minnu lill-konvenut;

Illi għalhekk id-domanda tal-attriċi hija fondata; għaliex il-konvenut ma għandu ebda titolu validu li jibqa' jokkupa l-fond;

Rat in-nota tal-appell tal-imsemmija Lucy Psaila nomine, preżentata fid-29 ta' Mejju 1957;

Rat iċ-ċitazzjoni tal-istess Lucy Psaila, li biha talbet illi s-sentenza fuq miġjuba tiġi revokata u, okkorrendo, dikjarata nulla, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-imsemmija Parlar;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti qegħedha titlob li s-sentenza "de qua" tiġi dikjarata nulla (a) minħabba illi fl-okkju l-attriċi ġiet indikata bl-isem "Maria", mentri hija jisimha "Marianna", u (b) għaliex is-sentenza tinsab bażata ukoll fuq ix-xhieda ta' Lucy Psaila, li ma ġietx iffirmata mir-Reġistratur;

Illi, dwar l-ewwel motiv, irriżulta illi fis-sentenza, kif reġistrata mir-Reġistratur tal-Qrati Inferjuri, l-attriċi tinsab indikata bl-isem "Marianna", u din ir-reġistrazzjoni, magħmula bis-saħħa tal-art. 218 tal-Proċedura Ċivili, tifforma prova awtentika (art. 59 (1) Kod. ċit.). Xejn ma jiswa li ġiet rilaxxjata l-kopja a fol. 52 bl-isem "Maria", għaliex din mhix konformi għar-Reġistru, unika prova awtentika;

Illi, kwantu għat-tieni motiv tan-nullità, huwa veru li skond l-art. 593 (2) tal-Proċedura Ċivili in-notament taxxhieda għandu jkun firmat mir-Reġistratur; iżda għar-raġunijiet żvolti minn din il-Qorti f'Sedi Inferjuri, fil-kawża "Darmanin vs. Scicluna", deċiża fis-7 ta' Diċembru 1934 (Kollez. Vol. XXIX-I-1176), l-inosservanza tal-imsemmija disposizzjoni ma ġġib ebda nullità; wisq anqas li, fil-każ tagħna, ix-xhud, meta ġiet imsejħa quddiem din il-Qorti, ikkonfermat il-kontenut ta' dik ix-xhieda. Del resto, u fi kwalunkwe każ, din l-eċċezzjoni ma tistgħax tiġi milqugħa

meta, kif inhu l-każ, fis-sustanza tagħha s-sentenza tinsab li hija gusta (art. 793 Proc. Civ.);

Illi, fil-meritu, l-appellanti qegħdha tippretendi li s-sentenza tiġi revokata, għaliex id-dritt tas-subinkwilini Salvatore u Rosaria miżżewġin Psaila ġej mill-kuntratt stess li bih l-attriċi xtrat il-fond in kwistjoni, fejn hija kkonċediet lill-inkwilina Caterina Zammit il-fakoltà li tissulloka parti minnu lill-istess Psaila;

Illi huwa prinċipju magħruf li s-sullokazzjoni toħloq biss rapporti bejn il-konduttur u s-subkonduttur, iżda ma toħloq ebda relazzjoni diretta bejn is-subkonduttur u l-lokatur, lanqas fil-każ illi l-konduttur ikollu s-setgħa espressa li jikri l-fond lil ħadd ieħor; u dan għaliex ir-responsabilità tal-konduttur mhix dovuta għad-divjet tas-sullokazzjoni iżda għall-fatt li huwa, bħala debitur, ma jistgħax jissostitwixxi f'loku debitur ieħor (is-subinkwilin) mingħajr il-kunsens tal-lokatur, li jibqa' ġuridikament persuna terza. Għalhekk, ladarba ma hemmx rapporti bejn lokatur u subinkwilin, is-sublokazzjoni, anki awtorizzata mill-lokatur, tispiċċa u tiġi riżoluta flimkien mal-lokazzjoni prinċipali, anki jekk din ir-riżoluzzjoni tkun volontarja u mhux ġudizzjarja. Għaliex, kif josserva Baudry-Lacantinerie, "il locatore, autorizzando la sublocazione, ha semplicemente voluto accordare al conduttore il diritto di sublocare l'immobile nelle condizioni in cui ne era locatario, e di non contrarre un impegno personale di fronte al subconduttore" (Locaz. Vol. I, 1386). Biex jinħolqu rapporti bejn il-lokatur u s-subinkwilin, jeħtieġ skond il-liġi tagħna (art. 1710 Kod. Ċiv.); illi l-lokatur ikun espressament ħeles lill-konduttur mill-obligazzjonijiet tiegħu, jew ikun espressament għaraf lis-subkonduttur minflok il-kerrej. F'dan is-sens hija l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Tagħna (Kollez. XXX-I-943);

Issa, mill-provi rriżulta li Caterina Zammit, l-inkwilina tal-fond kollu, qatt ma ġiet liberata mill-attriċi, jew li din

irrikonoxxiet espressament lill-miżżewġin Psaila minflokha; u għalhekk, meta bir-rinunzja ta' Caterina Zammit spiċċat il-lokazzjoni, spiċċat ukoll is-sullokazzjoni minnha magħmula;

Għal dawn il-motivi, u għal dawk tal-Ewwel Qorti;

Tirrespinġi l-allegata nullità tas-sentenza li minnha hemm appell;

U tirrespinġi l-appell li sar mill-konvenuta nomine, u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti; b'dan però li ż-żmien ġa prefiss għall-iżgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.