8 ta' Frar, 1957

Imħallef:—

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

Giuseppe Buhagiar *versus* Maria Tereża Sammut et.

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Rilokazzjoni — Ċessjoni tal-Affitt — Rinunzja għall-Inkwilinat — Art. 1552 tal-Kap. 23 — Art. 16 tal-Kap. 109

Fiċ-ċessjoni, il-ħaġa tgħaddi fiċ-ċessjonarju bl-istess kondizzjonijiet kif tkun tinsab għand iċ-ċedent. Għaldaqstant, meta persuna tieħu minn għand il-lokatur fond li kien mikri lil ħadd ieħor b'kera u b'kondiz-

zjonijiet diversi minn dawk li taħthom kienet teżisti l-lokazzjoni, ma jkunx hemm ċessjoni tal-affitt, imma lokazzjoni ġdida.

Jekk, mbgħad, is-supposta ċessjoni tal-affitt tkun saret mingħajr kitba, dik iċ-ċessjoni ma teżistix anki għaliex tkun nieqsa minn rekwiżit proprju taċ-ċessjoni, jiġifieri l-iskrittura, li hu applikabbli anki għaċ-ċessjoni tal-affitt; b'mod, li l-pretiża ċessjoni tal-affitt, anki li saret, ma tistax tiġi pruvata bix-xhieda.

L-inkwilin jista' validament jirrinunzja għall-lokazzjoni, u din ir-rinunzja mhix kuntrarja għad-dispożizzjonijiet tal-Liġi tal-Kera; għaliex dik il-liġi tipprojbixxi biss ir-rinunzja preventiva għad-dritt tar-rilokazzjoni taċita għall-futur, u mhux ir-rinunzja għall-lokazzjoni korrenti. U għal din ir-rinunzja ma hemmx bżonn ta' ebda formalità jew awtorizzazzjoni.

Jekk l-inkwilin jirrinunzja għall-lokazzjoni, jiġu riżoluti s-sullokazzjonijiet li huwa jkun ikkonċeda lil ħadd ieħor, anki jekk il-lokatur kien jaf b'dawn is-sullokazzjonijiet, u kien ittollerahom jew ippermettihom, mingħajr, però, ma jkun irrikonoxxa espressament lis-subkonduttur, jew jekk ma tkunx saret espromissjoni espressa tal-konduttur.

Għaldaqstant, jekk l-inkwilin jirrinunzja għall-lokazzjoni, u l-lokatur jikkonċedi l-lokazzjoni lil persuna oħra, l-inkwilin il-ġdid jista' jaġixxi kontra s-subinkwilin tal-inkwilin preċedenti, biex dawn jiżgumbraw mill-fond.

Il-Qorti;—Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi l-konvenuti kienu jikru l-fond nru. 10A Parish Square, Rabat, lilhom sullokat minn Grazia Sapiano, li kellha b'kera dak il-fond u l-oħrajn adjaċenti formanti l-korp ta' bini fir-Rabat, no. 10/11 Parish Square, kantuniera ma' nri. 28/29 St. Paul's Street; u billi l-imsemmija Grazia Sapiano telqgħet il-lokazzjoni tagħha, u għalhekk ġew riżoluti s-sullokazzjonijiet kollha magħmula minnha wara li ġie riżolut it-titolu tagħha; u billi b'kitba privata taż-17 ta' Jannar 1953 (dok. A) dawk il-fondi ġew

mikrija lill-attur b'effett mill-15 ta' Lulju 1953; u billi l-attur irid dawn il-fondi għalieħ; u billi l-konvenuti, wara l-15 ta' Lulju 1953, baqgħu jokkupaw dan il-fond no. 10A Parish Square, Rabat, bla ebda titolu validu in konfront tal-attur, non ostante li ġew interpellati uffiċjalment biex joħorġu; u billi b'dan l-aġir tagħhom illegali l-konvenuti arrekaw danni lill-attur; talab, għalhekk, (1) li l-istess konvenuti jiġu dikjarati responsabbli tad-danni minnhom kawżati kif fuq imsemmi, u konsegwentement jiġu kundannati jħallsu d-danni li jirriżultaw, kalkulati bl-£14 fis-sena, jew bi kwalunkwe rata oħra li tiġi stabbilita minn din il-Qorti, mill-15 ta' Lulju 1953 sal-iżgumbrament effettiv; (2) u li jiġu kundannatti sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jiżgumbraw il-fond fuq imsemmi numru 10A, Parish Square, Rabat, minnhom okkupat illegalment. Salva kwalunkwe azzjoni oħra għad-danni spettanti lill-attur. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' April 1956;

Omissis;

Ikkunsidrat, dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Din ġiet minnhom spjegata fin-nota tagħhom fol. 68 fis-sens illi, ladarba bejn l-attur u Grazia Sapiano kienet saret ċessjoni ta' affitt, l-attur irċieva l-fond fl-istat li kien fiż-żmien taċ-ċessjoni, jiġifieri l-fond kif sublokat lill-konvenuti; bil-konsegwenza li huwa ma jistax jiddisturba, imma għandu jirrispetta dik is-sublokazzjoni; u li għalhekk mhux eżatt illi l-konvenuti jinsabu fil-fond mingħajr titolu;

Illi, però, fil-fehma tal-Qorti, ma jidherx li bejn l-attur u Grazja Sapiano saret ċessjoni ta' affitt. Difatti, fiċ-ċessjoni l-ħaġa tgħaddi fiċ-ċessjonarju bl-istess kondizzjonijiet kif tkun tinsab għand iċ-ċedent, mentri fil-każ tagħna saret lokazzjoni ġdida (fol. 5), b'kera divers ta' £42 fis-sena flok £22 kif kien qabel (fol. 64 tergo), u bil-fakoltà lill-attur li jissulloka, mentri din il-fakoltà ma ġiet qatt rikonoxxuta lil Grazia Sapiano (fol. 19 tergo). Di più, jonqos fil-każ taħt

eżami r-rekwiżit estrem proprju taċ-ċessjoni in generali, jiġifieri l-iskrittura (art. 1552 Kod. Ċiv.), li għaliha, skond il-ġurisprudenza, hija suġġetta anki ċ-ċessjoni tal-affitt (Kollez. XIV, 228; XVI-II-140; u XXIV-II-676); u għalhekk il-pretiża ċessjoni, anki li saret, ma tistax tkun pruvata bix-xhieda (arg. art. 1276(1) Kod. Ċiv.);

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dak li sar bejn l-attur u Grazia Sapiano mhux ħaġ'oħra ħlief rinunzja għad-drittijiet li kellha bħala inkwilina tal-fond; u dan barra milli jirriżulta mill-kumpless tal-provi orali, u jidher ukoll mid-dikjarazzjoni nserita anki mill-istess lokatur, in-Nobbli Alexander Apap Bologna fl-iskrittura fol. 5, fejn jingħad illi "Grazia Sapiano...... fissret lis-sid li mhix intenzjonata ġġedded il-lokazzjoni". Liema rinunzja, kuntrarjament għal dak li jippretendu l-konvenuti, mhix invalida; għaliex l-art. 16 tal-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' Malta, kif interpretat mill-ġurisprudenza, jipprojbixxi biss ir-rinunzja "preventiva għad-dritt tar-rilokazzjoni taċita għall-futur, mentri r-rinunzja in kwistjoni kienet tirrigwarda lokazzjoni korrenti, li għaliha kwindi ma kienx hemm bżonn ta' ebda formalità jew awtorizzazzjoni (Kollez. XXXII-II-61);

Illi, taħt dawn iċ-ċirkustanzi, ebda mpediment ma kien hemm li ssir lokazzjoni ġdida favur l-attur;

Illi, għalhekk, lanqas tiswa l-pretensjoni tal-konvenut, li ċjoè s-sullokazzjoni eżistenti favur tagħhom kellha tiġi rispettata. Difatti, kif ġa fuq ingħad, Grazia Sapiano ma kellhiex il-fakoltà li tissubloka l-fond; u għalhekk quddiem il-lokatur, li minnu għandu kawża l-attur, il-konvenuti kienu mingħajr titolu (Pacifici Mazzoni, Locazioni §174);

Identika kienet tkun il-konklużjoni anki fil-każ li, "ex hypothesi", il-lokatur kien ittollera jew ippermetta s-sullokazzjoni; għaliex huwa jibqa' dejjem terz estraneu għas-sullokazzjoni, kif biċ-ċar juri l-art. 1710 tal-Kodiċi Ċivili. "La risoluzione della locazione, come ogni risoluzione",

jinnota Baudry, "produce la risoluzione degli atti conchiusi dalla parte contro la quale è pronunciata (jiġifieri b'sentenza); così la sublocazione consentita dal conduttore è risoluta". U aktar il-quddiem l-istess awtur josserva:— "Le sublocazioni e cessioni di locazione sono risolute anche quando siano state fatte con l'autorizzazione del locatore...... Ciò è vero anche se la risoluzione della locazione sia volontaria; il locatore, autorizzando la sullocazione, 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". U fl-aħħarnett dak l-awtur jikkonkludi illi "il fatto che egli abbia avuto conoscenza delle sublocazioni non trae seco la rinunzia all'azione di risoluzione" (Locazione I, §1386, paġ. 836 u 838). Mbgħad, skond il-liġi tagħna (art. 1710 fuq ċitat) u l-ġurisprudenza in materja, biex is-subkonduttur jieħu l-pożizzjoni tal-konduttur, hemm bżonn li jkun hemm espromissjoni esplicita tal-konduttur jew rikonoxximent esplicitu tas-subkonduttur (Kollez. XXX-I-943) — ħaġa li ma tirrikorrix fil-każ taħt eżami;

Illi, konsegwentement, ladarba l-lokatur seta' jikri l-fond "ex novo", is-sullokazzjoni tal-konvenuti kellha tispiċċa minn mindu spiċċat il-lokazzjoni ta' Grazia Sapiano; għaliex, kif josserva Troplong, "la sublocazione è un'emanazione dell'affitto primitivo; è un frutto che deve cadere insieme all'albero che lo ha prodotto" (Locazione §546);

Illi, konsegwentement, l-eċċezzjoni tal-konvenuti mhix fondata;

Illi lanqas ma hija ammissibbli l-eċċezzjoni tagħhom, verbalizzata a fol. 8, fejn huma attakkaw il-validità tal-iskrittura tal-lokazzjoni favur l-attur billi jippretendu li l-lokatur, Nobbli Alexander Apap Bologna, ma kellux il-poter li jikkonċedi dik il-lokazzjoni. Difatti, apparti li din l-eċċezzjoni ma ġietx bl-ebda mod sostanzjata, mill-provi anzi rriżulta li l-lokatur kien, fiż-żmien li saret dik l-iskrit-

tura, prokuratur tal-Wisq Reverendu Monsinjur Kanoniku Giuseppe Apap Bologna, benefiċjarju tal-fond in kwistjoni (fol. 19). Mbgħad, ta' min jinnota li l-eċċezzjoni tolqot l-iżjed lill-lokatur f'dik l-iskrittura; u dan mnux, u lanqas jista' jkun, fil-kawża kif tinsab proposta;

Omissis;

Illi, in vista ta' kull ma ġa' ntqal, il-Qorti tirritjeni inutili l-provi offerti mill-kontendenti skond il-verbal fol. 58 u 66 tal-proċess;

Illi, in rigward tal-ewwel talba, il-Qorti tirritjeni aktar xieraq li l-likwidazzjoni tad-danni ssir f'ġudizzju ieħor; u dan in vista tal-iskarsezza tal-provi riżultati fil-kawża;

Għal dawn il-motivi;

Tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni mit-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti;

Tirrespinġi l-eċċezzjonijiet kif fuq opposti mill-istess konvenuti;

Tilqa' l-ewwel talba tal-attur, billi tiddikjara lill-konvenuti responsabbli tad-danni reklamati; salva l-likwidazzjoni tagħhom f'ġudizzju separat;

U tilqa' t-tieni talba tal-attur, billi tikkundanna lill-*konvenuti jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien xahar* mil-lum;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti.