27 ta' Novembru, 1945.

Imħallef :

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Domenico Borg *versus* John Cachia

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Cessjoni — Inkwilinat — Art. 1874 u 1875 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868.

Hemm distinzjoni bejn is-sullokazzjoni u ċ-ċessjoni ta' l-affitt. Biċ-ċessjoni ta' l-affitt, avvolja tkun saret sewwa skond ir-regoli taċ-ċessjoni tad-drittijiet in ġenerali, ma jispiċċax kull rapport bejn il-lokatur u l-konduttur prinċipali; għaliex mentri dak il-konduttur ma jibqax jeżerċita aktar id-drittijiet tiegħu għax tilifhom biċ-ċessjoni, ma jeħlisx però mill-obligazzjonijiet tiegħu versu l-lokatur, bħal ma hija dik tal-ħlas tal-kera, a differenza ta' dak li jissuċċiedi fis-sullokazzjoni, fejn il-konduttur prinċipali, fil-waqt li jibqagħlu dawk l-obligazzjonijiet versu l-lokatur, jikkonserva però d-drittijiet tiegħu kontra s-subinkwilin.

Anzi fil-każ taċ-ċessjoni ta' l-affitt, iċ-ċessjonarju lanqas jista' jeżerċita kontra l-lokatur id-drittijiet li jikkompetu lill-konduttur prinċipali.

Dan kollu jingħad u jiswa però għall-każ fejn il-lokatur ma jkunx illibera lill-konduttur prinċipali, jew ma jkunx irrikonoxxa espressament liċ-ċessjonarju minflok l-inkwilin originarju.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab il-kundanna tal-konvenut għall-ħlas ta' £36. 10. 0 għal sitt xhur kera bil-quddiem tal-fond numru 56, South Street, Valletta, mill-15 ta' Diċembru 1944 sa l-14 ta' Ġunju tas-sena ta' wara; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Jannar 1945;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-pretensjoni tal-konvenut hija dik li bejnu u l-attur ma fadal l-ebda relazzjoni għar-rigward tal-lokazzjoni tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, għar-raġuni li huwa ċeda lill-imsemmi Axiak id-dritt ta' dik l-istess lokazzjoni. Huwa jagħmel distinzjoni bejn is-sullokazzjoni u ċ-ċessjoni ta' l-affitt, u jippretendi illi fil-waqt li fl-ewwel każ il-lokazzjoni ntervenuta bejn il-lokatur primitiv u l-konduttur li jkun sar sullokatur tikkontinwa tissussisti, dina tispiċċa għal kollox għar-rigward tal-konduttur f'każ ta' ċessjoni ta' l-affitt;

Illi, apparti l-fatt illi fl-iskrittura ma ġiex indikat il-prezz taċ-ċessjoni—rekwiżit essenzjali tagħha, ammenokkè l-konvenut ma jippretendix illi l-prezz huwa dak ta' l-istess kera—għalkemm hija l-opinjoni ta' ħafna illi l-kliem "sublokazzjoni" u "ċessjoni ta' l-affitt" huma, għall-effetti tal-lokazzjoni, sinonimi, l-opinjoni adottata mit-Tribunali Tagħna hija dik illi hemm distinzjoni bejn sullokazzjoni u ċessjoni ta' l-affitt. Innotament, inveru, ta' Sir Adrian Dingli għar-rigward ta' l-art. 1368 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, li jgħid li l-konduttur għandu dritt jissulloka u jċedi l-affitt tiegħu, meta din il-fakoltà ma tkunx ġiet lilu nterdetta fil-kuntratt, huwa fis-sens illi "tissubaffitta" jfisser li l-konduttur jikkostitwixxi ruħu lokatur bejn is-subkonduttur u r-relazzjonijiet tagħhom huma governati mil-liġi tal-lokazzjoni, mentri "iċċedi l-affitt" ifisser "taljena d-dritt akkwistat bil-kuntratt bħala bejgħ ta' dak id-dritt";

Illi dana, iżda, ma jwassalx għal dak li jippretendi l-attur.

illi biċ-ċessjoni ta' l-affitt, magħmula sewwa skond ir-regoli relativi taċ-ċessjoni tad-drittijiet in ġenerali li għalihom tis-soġġjaċi ċ-ċessjoni ta' l-affitt, jispiċċa kull rapport bejn il-lokatur u l-konduttur prinċipali. Ir-rapporti bejn dawna huma regolati b'distinzjoni li għandha ssir bejn l-obligazzjonijiet u d-drittijiet tal-konduttur primitiv. Għar-rigward tad-drittijiet, fil-każ ta' ċessjoni tal-lokazzjoni, a differenza minn dak tas-sullokazzjoni, il-konduttur, billi jkun ċeda d-drittijiet tiegħu, ikun neċessarjament tilifhom, u għalhekk ma jibqagħlux aktar azzjoni in virtù tal-lokazzjoni kontra l-lokatur; mentri f'każ ta' sullokazzjoni l-konduttur jikkonserva d-drittijiet kollha kontra l-lokatur. Għar-rigward ta' l-obligazzjonijiet, mhux biss il-lokazzjoni, imma lanqas iċ-ċessjoni, ma teżonera l-konduttur mill-obligazzjonijiet tiegħu, għar-raġuni illi bħala regola ħadd ma jista', mingħajr il-kunsens tal-lokatur, jeżonera ruħu mill-obligazzjonijiet tiegħu;

Iċ-ċessjoni, għaldaqstant, għall-pont tat-tahdit ta' obligazzjonijiet, hija assimilata għal sublokazzjoni, u kwindi l-lokatur jista' jirreklama l-prezz, ossija l-kera, minn għand il-konduttur prinċipali. Jgħid d'fatti Laurent (Vol. 24, paġ. 177, numru 218) :— "La locazione è un contratto sinallagmatico che crea diritti e obblighi. Chi cede una locazione può ben trasmettere i suoi diritti, ma non può trasferire le sue obbligazioni, e quindi vi resta tenuto malgrado la cessione. Donde segue che la locazione sussiste in quanto attribuisce diritti al locatore contro il conduttore, poichè la cessione concerne soltanto i diritti che il conduttre ha contro il locatore. Si cede il diritto di godere; ma le obbligazioni relative a questo godimento restano a carico del conduttore. Costui dovrà continuare a pagare le pigioni e gli affitti, e il locatore avrà sempre tutti i diritti inerenti al suo credito. Quanto ai diritti del conduttore contro il locatore, egli non può più esercitarli, poichè li ha ceduti; li eserciterà invece il cessionario. Così la cessione ha questo effetto, quanto alla locazione, che il locatore rimane creditore del suo conduttore e diviene creditore del cessionario, mentre il conduttore resta debitore del locatore e non ha più diritto contro di lui; egli è creditore del cessionario, e il suo credito consiste nel prezzo che ha stipulato. Non è un credito d'affitto, perchè egli non è locatore; è un credito di venditore.

La sua obbligazione verso il locatore, al contrario, è una obbligazione da conduttore, poichè egli non può liberarsi, senza il consenso del locatore, dall'obbligazione che ha contratta a suo riguardo in forza della locazione'';

L-istess huwa t-tagħlim ta' Baudry-Lacantinerie u Albert Wahl (Del Contratto di Locazione, Vol. I, pag. 680-685), u tal-Gurisprudenza Taljana, illi jiġifieri, ''nel caso di cessione di un contratto di locazione il conduttore cedente rimane sempre obbligato verso l'originario locatore, se questo non ha consentito alla cessione liberando il conduttore'' (Fadda, Vol. IX, pag. 208, numru 169);

Skond il-liġi tagħna, anzi, għandu wieħed jirritjeni, kif jidher mill-art. 1374 u 1375 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, illi ċ-ċessjonarju lanqas id-drittijiet kompetenti lill-konduttur ma jista' jeżerċita kontra l-lokatur; għaliex l-art. 1375 jirrendi applikabili għaċ-ċessjoni dak li jingħad fl-art. 1374, jiġifieri li s-subkonduttur ma għandux lejn il-lokatur l-ebda wieħed mid-drittijiet li jikkompetu lill-konduttur, anki meta l-fakoltà tas-sullokazzjoni jew taċ-ċessjoni ta' l-affitt ma tkunx ġiet interdetta, u anki meta tkun ġiet espressament akkordata, naturalment jekk il-lokatur ma jkunx espressament ixxolja lill-konduttur mill-obligazzjonijiet tiegħu, jew espressament irrikonoxxa s-subkonduttur minfloku. Il-kliem ''jew taċ-ċessjoni ta' l-affitt'' adoperati fl-art. 1375 b'riferenza għall-art. 1374 għandhom juru li dak li f'dan l-artikolu jingħad għas-sublokazzjoni għandu jiftiehem li ntqal ukoll għaċ-ċessjoni;

Illi kwindi, meta ċ-ċessjoni tal-lokazzjoni tiġi interdetta assolutament, kemm ukoll meta ma tiġix interdetta jew meta d-dritt tal-konduttur li jċedi l-affitt jissubixxi xi modifikazzjoni b'xi patt fil-kuntratt tal-lokazzjoni, kif fil-każ preżenti, għaliex fil-kuntratt hemm klawsola projbitiva konċepita fis-sens illi l-konduttur ma jistax jissubloka mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-lokatur,—u d-divjet tas-subaffitt jimporta implicitament anki dak taċ-ċessjoni tal-lokazzjoni (Fadda, Vol. IX, pag. 208, numru 70), il-għaliex, kif jispjega Laurent, iċ-ċessjoni tal-lokazzjoni tikkontjeni dritt aktar estiż minn dak tas-sublokazzjoni, u min ma jistax jagħmel dak li huwa anqas, b'raġuni akbar ma jistax jagħmel dak li huwa aktar—il-konduttur prinċipali ma jistax iqis ruħu liberat mill-obligazzjoni

li għallas il-prezz tal-lokazzjoni lil lokatur jekk dana ma jkunx irrinunzja għal dana d-dritt kontra tiegħu, kif indubbjament jista' jagħmel..jew aħjar jekk il-lokatur ma jkunx ta l-kunsens għaċ-ċessjoni; mhux biss, imma espressament ixxolja l-konduttur, jew espressament irrikonoxxa liċ-ċessjonarju minflok l-inkwilin originarju;

Tikkunsidra:

Illi l-attur jippretendi wkoll illi l-konvenut mhux biss akkonsenta li ssir iċ-ċessjoni, imma rrikonoxxa wkoll liċ-ċessjonarju. Dina l-pretensjoni, iżda, mhix korretta mill provi. Il-fatti illi l-attur qatt ma ta l-kunsens tiegħu għaċ-ċessjoni, u li huwa qatt ma llibera lill-konvenut mill-obligazzjonijiet tiegħu, u lanqas qatt ma rrikonoxxa liċ-ċessjonarju, jirriżultaw mhux biss mix-xhieda ta' l-attur u mid-dokument li aktar 'il quddiem jissemma, imma anki mix-xhieda ta' l-istess ċessjonarju. Dana jippretendi............;

Tikkunsidra;

Illi l-attur jippretendi wkoll illi, indipendentement millkwistjonijiet diskussi, l-attur ma għandux dritt jitlob il-ħlas tal-kera ndikat fiċ-ċitazzjoni, għaliex dak il-kera gie depożitat minn għand l-imsemmi Axiak, u dak id-depożitu huwa validu u għandu jitqies bħala ħlas għaliex preċedut minn offerta valida rifjutata, u xejn ma jimporta li gie offert minn Axiak u mhux mill-konvenut, għaliex kwalunkwe terza persuna għandha d-dritt tħallas;

Li però, l-artikoli 854 u 855 ta' l-Ord. VII ta' l-1868 mhumiex applikabili għall-każ. Axiak ma offriex il-ħlas għav-vantaġġ tal-konvenut bħala debitur; għaliex anzi ppretenda li l-konvenut ma kienx debitur. Għall-istess raġuni ma offriex il-ħlas dejn tal-konvenut bħala nteressat fih; ma aġixxiex f'isem u għall-liberazzjoni tal-konvenut, għaliex kien jippretendi li dan kien gà gie liberat; huwa aġixxa f'isem tiegħu proprju biex jissubentra fid-drittijiet tal-konvenut; Ċjena każ l-estinzjoni ta' l-obligazzjoni ma tistax issir bil-ħlas ta' dik it-terza persuna;

Tikkunsidra:

Illi l-attur fl-aħħarnett invoka r-regolament 2 (b) pubblikat bin-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 51 ta' l-1941, li jissospendi d-dritt tal-lokatur li jirriprendi pussess tal-fond meta jis-

piċċa l-kuntratt tal-lokazzjoni, jew jispiċċa ż-żmien li għalih bis-saħħa tal-liġi jkun imġedded fil-każ li l-kondutur *ikun issub*loka l-fond jew ċeda l-lokazzjoni, sija bil-kunsens espress, sija mingħajr kunsens tal-lokatur, meta jkun hemm fil-kuntratt klawsola espressa li hawn rikjest il-kunsens tal-lokatur għas-sublokazzjoni jew ċessjoni, jew klawsola li tipprojbixxi assolutament is-sublokazzjoni jew iċ-ċessjoni, jew meta fil-kuntratt ma jkunx hemm l-ebda klawsola dwar is-sublokazzjoni jew ċessjoni ta' l-affitt;

Illi però, u apparti l-fatt illi dak ir-regolament ma għandux aktar effett, hija ħaġa ċara ħafna illi l-istess *regolament* mhux applikabbli għall-każ, għaliex, kif ċar jidher mill-kliem tiegħu, jirrigwarda biss id-dritt tas-sid li jerġa' jieħu taħt idejh il-fond, u xejn ma għandu x'jaqsam mal-kwistjonijiet fuq eżaminati;

Tikkunsidra;

Illi mill-kumpless tal-provi fuq aċċennati jirriżulta illi l-kera mitlub mill-attur għadu mhux imħallas. Madankollu, dan jirriżulta wkoll mill-fatt li ġie depożitat taħt l-awtorità ta' din il-Qorti; liema depożitu, iżda, għar-raġunijiet *ġà mogħtija, ma* jistax jiġi meqjus bħala ħlas;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur; bl-ispejjeż.