

16 ta' Ottubru, 1959

Imħallfin:---

Is-S.T.O. Prof. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D.,

President;

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

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

Augusto Testaferrata Abela

versus

Giulia D'Ugo

Lokazzjoni — Rigal — Rifuzjoni — Ċessjoni tal-Lokazzjoni — Art. 7 tal-Ordinanza XVI tal-1944.

L-inkwilin li jppreżenta persuna oħra lil sid il-kera b'leż dan jirrikonoxxi li dik il-persuna l-oħra bħala inkwilin għid minflok, ma jagħmelx ċessjoni tal-inkwilinat, imma sempliċement dikjarazzjoni li huwa f'rid jitleq il-lokazzjoni.

Dan legalment jimporta lokazzjoni għida magħmula minn sid il-kera lil dik il-persuna l-oħra; u jekk f'okkażjoni simili s-sid jirċievi xi somma ta' flus bħala rigal oltre l-kera, b'leż jagħmel dak ir-rikonoxximent, dak ir-rigal jaqa' taħt il-projbizzjoni tal-lig¹, u s-sid hu obligat ttraddu lil minn hallsu.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur, wara li ppremetta illi Inez Testaferrata Abela, oħt l-attur, kienet inkwilina tal-konvenuta fil-post nru. 12 Short Lane, Sliema, u din riedet iddaħħal bħala inkwilina f'lokha fil-fond fuq imsemmi lil Mary Siver; peress illi l-konvenuta, biex tirrikonoxxi lil Mary Siver bħala inkwilina ġdida, riedet minn għand Inez Testaferrata Abela s-somma ta' £50, li l-attur minn flusu hallas lill-konvenuta; talab li l-konvenuta tiġi kundannata tħallas u tirrifondi lill-attur l-imsemmija somma ta' £50 minnu mħallsa kif inghad fuq. Bl-imghax legali minn notifika ta' dan l-att; u bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-18 ta' Gunju 1959, li biha t-talba tal-attur giet milqugħa, bl-ispejjeż; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-bażi tal-azzjoni hija li l-konvenuta rċeviet rigal ta' £50 biex tirrikonoxxi lil Mary Siver bħala inkwilina ġdida f'lok l-attur fil-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni;

Illi l-attur jinvoka favur tiegħu l-art. 7 tal-Ordinanza XVI tal-1944, u l-konvenuta, barra mill-eċċezzjoni fuq miġ-ġuba, tippretendi li l-konċessjoni b'rigal biex l-inkwilin jiġsulloka jew jinnegozia l-fond u jdaħħal f'loku inkwilin ieħor mhix projbita mill-liġi;

Illi, skond il-provi, id-dar in kwistjoni kienet mikrija lill-attur, imma fiha kienet toqgħod oħtu Inez flimkien ma' Doris Padovani Ginies. Meta din mietet, oħt l-attur ma riedetx tibqa' wehedha f'dik id-dar, u kien għalhekk li l-attur ippropona lill-konvenuta li f'lok oħtu jdaħħal lil hadd ieħor u ssir bidla tal-fondi. Il-konvenuta għall-ewwel ma riedetx, u mbgħad ippretendiet rigal ta' £50, bil-kondizzjoni li tkun taf min kienet il-persuna li tidhol f'lok l-attur. Dan aċċetta; u meta pprezentalha lil Mary Siver hija aċċettatha bħala inkwilina, irċeviet minn għandha l-kera, illiberat lill-attur wara li dan hallasha s-somma ta' £50, u, meta talabha riċevuta tagħhom, irrispondietu li f'dawn l-affarijiet irċevuti ma jsirux;

Illi minn dan jidher li saret novazzjoni "mutato debitor" skond l-art. 1222(b) Kodiċi Civili; il-konvenuta rikonoxxiet esplicitament lil Mary Siver bħala inkwilina, u espromettiet lill-attur (Kollez. XXX-I-943); l-ewwel obligazzjoni ġa eżistenti mal-attur spiċċat għal kollox, u twieldet obligazzjoni ġdida, li minnha biss jidderiva d-dritt tal-konvenuta; bil-konsegwenza li nholqat lokazzjoni ġdida favur Mary Siver għall-finijiet kollha tal-ligi;

Illi l-art. 7 fuq ċitat jikkontempla l-każ, fost oħrajn, ta' konċessjoni (għoti) ta' lokazzjoni ta' dar; u permezz tan-novazzjoni fuq imsemmija ma sarx haġ'ohra hliet konċessjoni "ex integro" ta' lokazzjoni favur Mary Siver, u bħala kondizzjoni tagħha thallas ir-rigal in kwistjoni;

Għalhekk l-attur, li hallsu, għandu dritt jitlob ir-res-tituzzjoni;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuta, u l-petizzjoni tagħha li biha talbet illi s-sentenza appellata tiġi revokata, u t-talba tal-attur tiġi miċhuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti huma dawk riportati fis-sentenza appellata;

Is-sottomissjoni tal-appellanti hija illi l-flus reklamati mill-attur ma kienux rigal imħallas lill-appellanti bħala kondizzjoni ta' lokazzjoni ġdida a favur ta' Mary Siver, iżda kienu l-korrispettiv imħallas mill-attur lill-appellanti għall-permess li tagħtu biex iċedi l-lokazzjoni lil Mary Siver;

Issa l-ewwelnett mhuwiex għal kollox ċar illi l-proj-bizzjoni tal-ligi dwar il-ħlas ta' rigali ("premiums") neċ-sarjament ma tapplikax għall-ħlas magħmul lil sid il-kera bħala prezz tal-kunsens tiegħu għal ċessjoni tal-inkwilinat. Però, fuq din il-kwistjoni l-Qorti ma għandhiex bżonn tip-pronunzja ruhha f'dan il-każ; u dan għaliex hi taqbel mal-

Ewwel Qorti illi dak li ġara fil-każ preżenti kien jimporta legalment lokazzjoni ġdida magħmula mill-appellanti lil Mary Siver, u mhux ċessjoni tal-lokazzjoni mill-attur lil Mary Siver bil-kunsens tal-appellant;

Apparti minn nuqqas tar-rekwizit tal-forma miktuba li kienet tkun neċessarja biex ikun hemm ċessjoni valida ta' lokazzjoni da parti tal-attur favur Mary Siver, il-fatti kif ġraw juru li ma kienx hemm ebda ntenzjoni f'dawk il-persuni li jkun hemm ebda negozju ġuridiku "bejniethom". Iċ-ċessjoni tal-inkwilinat hi kuntratt, u Siver u l-attur ma ntrabtu bl-ebda kuntratt bejniethom. L-attur ma għamel ebda trasferiment tad-drittijiet tiegħu lil Siver, la taht forma ta' bejgħ u lanqas taht forma ta' donazzjoni. Hu sempliċement (għad li ċertament biex jinqeda huwa) ippreżenta lil Siver lill-appellanti, biex din tikri lilha minflok. B'hekk l-attur ittermina l-lokazzjoni tiegħu, u l-appellanti kriet mill-ġdid lil Siver. Gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-kawża "Rogantino Degabriele vs. Giuseppe Xuereb et." (Kollez. Vol. XXXII-II-208), illi l-inkwilin li jippreżenta persuna oħra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxiha bhala inkwilina ġdida tiegħu minflok ma jagħmelx ċessjoni tal-inkwilinat, imma sempliċement dikjarazzjoni illi huwa jrid jitlaq il-lokazzjoni;

Id-dispożizzjoni tal-art. 7 tal-Ordinanza XXVI tal-1944 (li fuqu hi bażata l-azzjoni tal-attur), bhala diversi dispożizzjonijiet oħra ta' dik il-liġi, ġew ikkupjati testwalment minn leġislazzjoni ngliża. Anki l-Ingilterra gie ritenut illi l-projbizzjoni ta' h'as ta' "premiums", bhala kondizzjoni għall-ġh'oti tal-lokazzjoni, tapplika "to a payment to the landlord by an outgoing tenant to induce the landlord to grant a new tenancy to an incoming tenant" — "Blake vs. Reed" (1926), L.J., C.C.R. 38;

Għalhekk din il-Qorti tiddeċidi billi tiegħad l-appell tal-konvenuta u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuta.