

28 ta' Frar, 1958

Imhallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. 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. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

; Onor. Edgar Cuschieri, C.B.E. ne

versus

Frank Borg et.

Lokazzjoni — Inkwilinat — Soċjetà — Obligazzjoni —
Interpretazzjoni — Art. 1052 tal-Kodiċi Ċivili.

F'din il-kawża, il-Gvern kien ikkonċeda lill-konvenuti, b'titolu ta' lokazzjoni, fond f'Kingsway, Valletta, bil-kondizzjoni, fost oħrajn, li jekk l-inkwilini jitransferixxu l-istess lokazzjoni, għal kollox jew in parti, jew jissullokaw dak il-hanut, għal kollox jew in parti, il-Gvern seta' jxolji dik il-lokazzjoni anki b'sempliċi ittra, u b'effett immedjat. Il-konvenuti għamlu soċjetà ma' d'tta lokali, u f'dik is-soċjetà iwwerifikat ruħha l-kondizzjoni fuq imsemmija, u talab ir-risoluzzjoni tal-lokazzjoni li kien għamel lill-konvenuti. Il-Qorti tal-Kummerċ laqgħet il-talba tal-Gvern; iżda l-Qorti tal-Appell, prevja revoka ta' dik is-sentenza, ċaħdet dik it-talba; u dan in vista tal-fatt illi fl-istess kuntratt tal-lokazzjoni kien hemm klawnsola oħra fis-sens illi, jekk l-inkwil ni jkuntrattaw soċjetà ma' ħadd eħor, is-soċju hekk assunt ma jkollu ebda dritt fitlob li jiġi rikonozzut mill-Gvern; f'liema klawnsola hemm viżwalizzat, "expressis verbis", tant il-każ li s-soċjetà tiġi kuntrattata b'x-xjenza u l-kunsens tal-Gvern, kemm ukoll il-każ li tiġi kuntrattata mingħajr ma jkun hemm dik ix-xjenza u dak il-kunsens; u meta tiġi kuntrattata xjenti u annuwentu l-Gvern, dan ma jistgħax jippretendi li jxolji l-lokazzjoni, fil-waqt illi, meta tiġi kuntrattata mingħajr ix-xjenza u l-kunsens

*tieghu, lanqas ma jista' jxolji l-lokazzjoni, billi fl-imsem-
mija' klawnsola ż-żewġ każijiet huma parifikati.*

*F'l-każ li jkun hemm xi dubju dwar l-interpretazzjoni ta' obli-
gazzjoni, il-Qorti għandha tinterpretaha favur l-obligat.*

Il-Qorti:— Rat l-att ta' citazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Regina, li bih l-attur nomine, wara li ppremetta li l-Gvern ta' Malta, kif rappreżentat mill-attur nomine, kera lill-konvenuti, għall-perijodu ta' tmien snin mill-20 ta' Lulju 1954 il-hanut "B" f'Kingsway, kantuniera ma' Great Siege Square, Valletta, kif jirriżulta mill-ittra ta' offerta datata 26 ta' Gunju 1954 (dok. A u B) u mill-ittra ta' aċċettazzjoni datata 16 ta' Lulju 1954 (dok. C), kif ukoll mill-konsenja taċ-ċwieviet, li saret fid-data fuq imsemmija; u illi, fost il-kondizzjonijiet l-oħrajn tal-lokazzjoni fuq imsemmija, kien hemm dawk illi, fil-każ li l-konvenuti, inkwilini, jittrasferixxu l-istess lokazzjoni, għal kollox jew in parti, jew jissullokaw il-hanut fuq imsemmi għal kollox jew in parti, l-attur nomine jista' jxolji, anki per mezz ta' semp'leċi ittra, il-lokazzjoni, u dan b'effett immedjat; u illi l-konvenuti, bi ftehim tas-16 ta' Lulju 1954, transuntat fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tal-20 ta' Lulju 1954 (dok. D), ikkonferew fis-soċjetà "in nome collettivo" "Kirpo & Co." il-lokazzjoni tal-hanut fuq imsemmi, lilhom magħmula mill-attur nomine; liema konferiment jikkostitwixxi trasferiment, u b'hekk ivverifikat ruħha l-kondizzjoni espressament stipulata li taħtha l-attur nomine jista' jxolji b'effett immedjat il-lokazzjoni fuq imsemmija; u illi b'ittra uffiċjali tal-14 ta' Novembru 1956, notifikata lill-konvenuti fil-15 ta' Novembru 1956, l-attur nomine ntima formalment lill-konvenuti x-xoljiment tal-lokazzjoni b'effett immedjat; u li l-konvenuti ma žgumbrawx il-hanut fuq imsemmi u ma kkonsenjawx iċ-ċwieviet relattivi. non ostanti l-interpellazzjoni għal dan l-effett kontenuta fl-ittra uffiċjali fuq imsemmija; premissi d-dikjarazzjonijiet neċessarji, u senjatament dik illi bil-konferiment fuq imsemmi da parti tal-konvenuti tal-lokazzjoni in kwistjoni fis-soċjetà "Kirpo & Co." ivverifikat ruħha l-kondizzjoni li taħtha l-attur nomine seta' jxolji l-istess lokazzjoni b'effett immedjat, fit-termini tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, u mogħtija l-provvedimenti

opportuni, talab li tigi dikjarata xjolta, b'effett mill-15 ta' Novembru 1956, meta giet lilhom notifikata l-ittra ufficjali fuq imsemmija, il-lokazzjoni lilhom maghmula kif intqal fuq mill-attur nomine tal-ħanut fuq imsemmi "B" f'Kingsway, kantuniera ma' Great Siege Square, Valletta, u l-konvenuti jiżgumbraw l-istess ħanut u jikkonsenjaw iċ-ċwieviet relattivi f'terminu "di grazia", qasir u perentorju. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra ufficjali fuq imsemmija, tal-14 ta' Novembru 1956;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li ssottomettew illi l-lokazzjoni tal-ħanut in kwistjoni saret a tenur u skond l-ispiritu tal-obligazzjoni tal-lokazzjoni li saret bejn il-konvenuti u l-attur fil-kwalità tiegħu ta' Direttur tal-Kuntratti (dok. X);

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-13 ta' Diċembru 1957, li biha ddeċidiet adeżivament għall-istanza, bi ispejjeż; billi pprefiġġiet lill-konvenuti tliet xhur żmien għall-iżgumbrament tal-fond u għall-konsenja tal-imfietah tiegħu lill-attur nomine; wara li kkunsidrat;

Illi, kwantu għall-fatti li ppreċedew u taw lok għall-kawża, kif deskritti fl-att taċ-ċitazzjoni, dawn ma humiex kontestati. Il-kuntrast jirrigwarda l-applikazzjoni, min-ħabba l-avveniment ta' dawk il-fatti, u preċiżament min-ħabba l-konferiment da parti tal-konvenut tal-lokazzjoni fuq riferita fis-soċjetà kostitwita ma' Khanchand Kirpalani, tal-kondizzjoni numru 12(3) tal-"Conditions for the letting of Urban Tenements", maghmula mill-Gvern fil-lokazzjoni tal-fond fuq riferit lill-konvenuti, fis-sens illi l-istess lokazzjoni tigi riżoluta anki b'sempliċi ittra dikjaranti l-intenzjoni tat-Teżorier, jew ta' kull ufficjal iehor kompetenti, li jirriżolvi l-istess lokazzjoni meta l-inkwilin jittrasferixxi l-istess lokazzjoni, jew jissulloka l-fond, għal kolloxx jew in parti;

Illi l-konvenuti jippretendu, l-ewwelnett, illi dik il-kondizzjoni ma tistax tigi applikata; għar-raġuni illi f'każ ta' soċjetà hija applikabbli l-klawsola numru 16 tat-tenur segwenti:— "Any partnership that may be entered into by the tenant with other parties, with or without the

knowledge and consent of the Government, shall not confer on the partner any claim whatsoever for his recognition as a tenant, whatever may be the amount of capital invested on improvements in the tenement". Il-konvenuti jissottomettu illi din il-klawsola timporta illi l-Gvern jirrikonoxxi li l-inkwilin jista' jagħmel soċjetà ma' hadd ieħor, u f'dan il-każ l-unika konsegwenza tkun li s-soċju l-ieħor ma jkollux dritt li jiġi rikonoxxut bħala inkwilin. Għalhekk, ikomplu jissottomettu l-konvenuti, fil-każ illi l-inkwilin jagħmel soċjetà ma' hadd ieħor, mhix aktar applikabli l-kondizzjoni l-oħra kontenuta fil-klawsola numru 12(3), imma, invece, dik li għadha kif ġiet riferita kontenuta fil-klawsola numru 16; u billi l-każ tagħhom huwa appuntu dak ta' soċjetà, il-Gvern ma jistax jinvoka l-kondizzjoni numru 12(3);

Illi, però, huwa evidenti illi l-imsemmija żewġ kondizzjonijiet jistgħu joqgħodu flimkien anki f'każ ta' soċjetà; l-ewwelnett, għaliex il-Gvern jista', jekk irid, ma jiddikjarax l-intenzjoni tiegħu li jirriżolvi l-lokazzjoni, avverata l-kondizzjoni kontemplata fil-klawsola 12(3); u mbgħad, għaliex jista' jkun hemm soċjetà mingħajr il-konferiment tal-lokazzjoni, f'liema każ ma tispiċċax il-lokazzjoni, għarraġuni riferita; u allura ssib l-applikazzjoni tagħha l-klawsola l-oħra numru 16, riferibbilment għas-soċju l-ieħor;

Illi, inoltre, il-konvenuti jippretendu li l-Gvern ma jistax aktar japprofitta mill-imsemmija klawsola numru 12(3) billi, kif huma jippretendu, irrikonoxxa s-soċjetà bejn il-konvenuti u l-fuq imsemmi Khirpalani, jekk mhux esplitament, almenu taċitament;

Illi, però, apparti l-fatt illi r-rikonoxximent tas-soċjetà da parti ta' l-Gvern ma ġiex pruvat, la dak espliċitu, u lanqas dak taċitu, anzi l-provi jeskludu l-espliċitu, u in rigward ta' dak taċitu, ċertament mill-fatti u ċirkustanzi nvokati mill-konvenuti — publikazzjoni tas-soċjetà, applikazzjoni da parti tagħhom, mingħajr anqas aċċenn għas-soċjetà, għall-permess biex jibnu raff u biex ikunu jistgħu jbiegħu "ladies' fashions, clothing, all ladies wearing apparel, Malta lace and textiles in general", permessi li ġew mogħtija, u li fil-ħanut ġiet poġġuta tabella bl-

isem "Kirpo & Co.", ma jidher li ir-rikonoxximent ta' it-tas-soċjetà. Huwa fatt li, skond dak li gie rilevat fiż-żewġ paragrafi preċedenti, mhux il-fatti li saret is-soċjetà u li l-Gvern jaf biha jew li rrikonoxxiha, huma importanti, imma, invece, u se maj, kien ikun importanti l-fatt li l-Gvern irrikonoxxa t-trasferiment tal-lokazzjoni. Għall-prova ta' liema fatti il-konvenuti lanqas biss ma għamlu aċċenn;

U għalhekk it-talba tal-attur nomine għandha tiġi milqugħa, billi l-konferiment tal-inkwilinat fis-soċjetà fuq riferita, persuna ġuridika diversa u distinta minn dik tal-konvenuti, hu trasferiment tal-lokazzjoni da parti tal-istess konvenuti;

Rat fol. 30 in-nota tal-appell tal-konvenuti, u fol. 40 il-petizzjoni tagħhom, li biha talbu li s-sentenza fuq imsem-mija tiġi revokata, u li jiġu miċhuda t-talbiet tal-attur nomine; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-pont hu jekk il-konferiment mill-parti tal-konvenuti tad-dritt tal-inkwilinat "de quo" fis-soċjetà, kuntrattata bl-iskrittura li kopja tagħha hemm fil-fol. 9, iġibx id-dekadenza konformement għall-klawsola 12(3) tal-kuntratt tal-lokazzjoni bejn il-konvenuti u l-Gvern attur (fol. 7);

Din il-Qorti hi tal-opinjoni li ma hemmx din id-dekadenza in vista tal-klawsola 16 tal-att lokatizzju. Infatti, b'dik il-klawsola (għad-differenza tal-generalità tal-każ imsem-mi fin-numru 3 tal-klawsola 12) hemm speċifikament kontemplat il-każ li l-inkwilin jikkuntratta soċjetà; u jintqal f'ha illi, f'każ simili, is-soċju hekk assunt ma jkollu ebda dritt jitlob li jkun rikonoxxut mill-Gvern. Hu ċar li b'daqshekk gie kontemplat appuntu l-każ li fuqu l-attur nomine qiegħed jimpernja d-domandi tiegħu; iżda l-konsegwenza, minflok dik pretiża mill-attur nomine, hija ndikata bħala dik li s-soċju ma jistax jippretendi r-rikonoxximent tiegħu bħala inkwilin. F'din il-klawsola numru 16 hemm viżwalizzat, "expressis verbis", tant il-każ li s-soċ-

jetà tigi kuntrattata bix-xjenza u l-kunsens tal-Gvern, kemm ukoll il-każ li tigi kuntrattata minghajr ma jkun hemm dik ix-xjenza u dak il-kunsens. Issa, hu żgur li, meta tigi kuntrattata xjenti u annuwentu l-Gvern, dan ma jistax jippretendi li jxolji l-lokazzjoni; u lanqas jista' jippretendi li xjoljiha jekk ma jkunx jaf u ma tax il-kunsens, għaliex f'dik il-klawsola numru 16 iż-żewġ każijiet huma parifikati;

Kieku l-Gvern ried ikollu il-fakoltà li jxolji l-kuntratt f'każ ta' soċjetà bil-konferiment tal-inkwilinat, żgur li kien, kif soltu jsir, jew jgħid fil-bidu tal-klawsola 16 "Without prejudice to clause 12(3)", jew jagħmel xi proviso, kif appuntu għamel fl-aħħar paragrafu tal-klawsola numru 8. Ma jistax issa l-Gvern jippretendi li din il-Qorti taqra u tifhem il-klawsola numru 16 daqs kieku kien hemm dawk il-kliem jew dik ir-riżerva; mentri hu ċar li, b'ligi, il-Qorti, anki kieku kien hemm xi dubju (li ma hemmx), għandha tinterpreta favur l-obligat f'kontinġenzi simili (art. 1052 Kap. 23 Ediz. Riv.).

Ingħad mid-difensur tal-attur nomine li nkitbet il-klawsola numru 16 għax jista' jkun hemm soċjetà bla konferiment tal-lokazzjoni. Dan l-argument ma hux aċċettabbli; għaliex, jekk ma jkunx hemm konferiment tal-lokazzjoni, allura żgur li l-assoċjat ma jkollu ebda parvenza ta' dritt li jitlob li jiġi rikonossut, u kwindi, għal dan il-każ prospettat mid-difensur il-klawsola 16 ma kienx ikun hemm bżonnha affattu;

Għal dawn ir-raġunijiet, u bla ma hemm il-bżonn li tidhol fl-assunt alternattiv tar-rikonossiment taċitu;

Din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċhad it-talbiet tal-attur nomine; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.