27 ta' April, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo. O.B.E., C.St.J., 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.

Vincenzo Camilleri

versus

Carmelo Tabone ne.

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Ħanut — Assoċjazzjoni — Assenza tal-Inkwilin minħabba Mard — Kwistjoni ta' Dritt — Appell — Sullokazzjoni.

Kwistjoni jekk il-fatti riżultati mill-provi jiħomx il-kostituttivi ta' negozju ġuridiku wieħed jew ieħor hi kwistjoni eminentement legali, u dejjem hekk ġiet trattata mill-Qorti; b'mod illi deċiżjoni tal-Bord tal-Kera li tikkontjeni pronunzjament ta' dak il-Bord dwar in-natura ġuridika tan-negozju ntervenut hija appellabbli.

Il-fatt li l-inkwilin ta' fond jinsab assenti minn Malta minħabba mard, anki flimkien ma' martu u għal żmien twil, ma jeskludix neċessarjament illi hu bi ħsiebu jerġa lura malli jfieq, u ma jtellfux id-dritt tal-lokazzjoni dwar fond li hu mikri lilu minħabba illi fl-assenza tiegħu dak il-fond jinżamm magħluq.

Trattandosi ta' ħanut, ma hemm xejn inkonsistenti bejn l-assenza minn Malta tal-inkwilin ta' dak il-ħanut, jew anki nuqqas komplet ta' domiċilju tiegħu f'dawn il-Gżejjer, u l-kreazzjoni jew kontinwazzjoni ta' lokazzjoni ta' ħanut favur tiegħu; għax il-godiment tal-ħaġa oġġett tal-lokazzjoni ma jfissierx bilfors id-detenzjoni materjali mill-inkwilin personalment.

Il-liġi tipprojbixxi illi l-kerrej, mingħajr il-kunsens espress tas-sid, jissulloka l-fond jew iċedi l-inkwilinat tiegħu, imma ma tipprojbix illi l-kerrej jiġġestixxi ħanut mikri lilu permezz ta' ħadd ieħor, jew li jassoċja miegħu lil ħadd ieħor fin-negozju ta' dak il-ħanut; u l-fatt li l-inkwilin jinsab imsiefer minħabba mard u l-ħanut li għandu Malta jinsab ġestit minn terza persuna bi ftehim ta' assoċjazzjoni miegħu, ma jfissierx tabilfors li dak l-inkwilin issulloka l-ħanut lil dik it-terza persuna jew ċedielha l-inkwilinat tal-ħanut. Ma jistgħax jingħad li kien hemm sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat jekk ma jiġux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri ġuridiċi; u jekk ma jiġux pruvati dawn l-elementi ma tistgħax tiġi akkolta t-talba tal-lokatur għar-ripreża ta' pussess ta' dak il-ħanut bażata fuq l-allegata sullokazzjoni jew ċessjoni ta' inkwilinat.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond, ħanut, 113 Strada Dolori, Ħamrun, billi l-intimat ilu ħafna emigrat, ħalla l-ħanut magħluq għal fuq l-aħħar tliet snin sħaħ, u wellieħ lil terzi persuni mingħajr il-kunsens tiegħu;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tal-21 ta' Diċembru 1961, li biha laqa' t-talba u ta xahar żmien għall-iżgumbrament; wara li kkunsidra;

Illi mill-provi rriżulta illi l-ħanut "de quo" kien amministrat minn ċertu John Falzon, li biegħu lir-rikorrent. Meta l-post kien għand l-amministratur, ċjoè John Falzon, l-intimat staqsieh kienx preparat li jħalli l-ħanut magħluq, billi kellu bżonn imur l-Ingilterra għal operazzjoni, u John

Falzon qallu li jista' jagħmel li jrid. L-intimat siefer minħabba l-operazzjoni; darba ġie Malta, meta l-post kien ġie mixtri mir-rikorrent u pprova jwelli l-ħanut, imma r-rikorrent ma riedx. Il-post baqa' magħluq għal żmien twil, però xi sena u tliet xhur ilu reġa ġie Malta l-intimat u ppropona lil Carmelo Tabone li joqgħod hu fil-ħanut u jagħtieh terz mill-profitti; kif fil-fatt sar;

Skond ix-xhieda mhux kontraddetta tar-rikorrent, l-intimat ta b'ċens id-dar tiegħu ta' Malta bil-mobbli b'kollox; irriżulta wkoll li l-intimat ilu li ħa l-mara tiegħu l-Ingilterra u qiegħed jaħdem fil-ferrovija. Huwa kien mar għall-kura tat-T.B.; ma rriżultax jekk hux imfejjaq għal kollox jew le; u skond Carmelo Tabone, li qiegħed jirrappreżentah f'din il-kawża, huwa qallu li bi ħsiebu jiġi lura, però ma qallux meta;

Il-Bord jara fil-każ preżenti l-istess fattispeċje tal-każ deċiż minn dan il-Bord, u konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 1952, in re "Degiorgio vs. Baldacchino pr. et ne." (Kollez. Vol. XXXVI-I-117). Fiż-żewġ każi si tratta ta' ħanut u ta' inkwilin imsiefer, li talab permess biex iwelli l-ħanut u s-sid ma riedx, u li għamel soċjetà ma' ħadd ieħor għall-ġestjoni tal-ħanut. F'dak il-każ il-pretiża soċjetà ġiet ġudikata sullokazzjoni vera u proprija, u l-Bord jara l-istess ħaġa f'dan il-każ. Veru li fl-ewwel każ l-inkwilin kien mill-ewwel emigra għall-Awstralja, mentri fil-każ preżenti huwa oriġinarjament mar għall-kura; però jidher ċar illi l-intimat ma kienx qiegħed barra minn Malta temporaneament, għaliex altrimenti ma kienx jagħti b'ċens id-dar tiegħu bl-għamara b'kollox u l-mara tmur toqgħod miegħu l-Ingilterra. Inoltre, huwa qiegħed jaħdem hemmhekk: u meta kien Malta fis-sajf, u kellu l-isbaħ okkażjoni biex juri xi ħsieb għandu dwar ir-ritorn tiegħu Malta, baqa' biex ma xehedx;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Carmelo Tabone nomine appella minn dik id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata, billi tiġi miċħuda t-talba tal-appellat; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni preliminari;

Din hi manifestament infondata. Il-kwistjoni kollha f'din il-kawża, kif deċiża mill-Bord, tikkonsisti fid-definizzjoni tan-natura ġuridika tar-rapport li jeżisti bejn l-inkwilin Carmelo Theuma u l-kuratur tiegħu f'din il-kawża Carmelo Tabone għar-rigward tal-ħanut in kwistjoni, jekk ċjoè dak ir-rapport legalment jikkostitwix u huwiex ġestjoni jew mandat, jew tal-volta għamla ta' assoċjazzjoni (kif isostni l-appellant), jew inkella vera u proprija sullokazzjoni (kif sostna l-appellat u ġie ritenut mill-Bord). Huwa ċar illi l-kwistjoni jekk il-fatti riżultati fihomx skond il-liġi l-kostituttivi tan-negozju ġuridiku l-wieħed jew l-ieħor hi eminentement kwistjoni legali, u bħala tali ġiet dejjem trattata f'każijiet simili minn din il-Qorti;

Għalhekk, dik l-eċċezzjoni hi miċħuda; bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Fuq il-meritu;

Mhux kontestat illi l-appellant Carmelo Theuma siefer l-Ingilterra bejn tlieta u erbgħa snin ilu, għax kien marid b'sidru u mar biex issirlu operazzjoni. Qabel, hu kien jiġġestixxi l-ħanut in kwistjoni per mezz ta' martu, meta hu, li kien impjegat fin-Navy, ma kienx ikun Malta; u din ġie li kienet iġġib ukoll lil ħadd ieħor biex jgħinha (fol. 12 tergo). Qabel siefer, l-appellant kien avża lill-amministratur tas-sid ta' dak iż-żmien jekk kienx jimporta li l-ħanut jinżamm xi ftit magħluq, u dak l-amministratur irrispondieh li seta' jagħmel li jrid basta jħallas il-kera (fol. 18). Xhur wara li l-appellant siefer, marret ukoll il-mara tiegħu, apparentement għaliex hu kien jinsab marid gravi u qed imut (fol. 12 tergo). Mid-dokument fol. 39 jidher illi l-appellant għadu taħt il-kura jew taħt kontroll. Hija ħaġa notorja illi din il-kwalità ta' mard tista' tiġbed fit-tul, anki ta' ħafna snin. Il-fatt illi jista' jkun li l-appellant qiegħed jaħdem xi xogħol l-Ingilterra ma jneħħix illi hu qiegħed hemm għall-kura, għaliex mard simili ma tinkapa-

ċitax neċessarjament anki għal xogħol leġġjer, anzi x-xogħol jista' jkun parti mil-kura. Anqas il-fatt li martu marret ħdejh ma jfisser bilfors li huma bi ħsiebhom jibqgħu hemm għal dejjem. Hu naturali illi, la l-marda kienet sejra tiġbed fit-tul, martu tkun miegħu;

Dan kollu vwoldieri illi fiċ-ċirkustanzi partikulari ta' dan il-każ ma hemm xejn li jeskludi illi l-appellant jinsab imbiegħed minn Malta għall-bżonnijiet tal-mard, u li tassew bi ħsiebu jerġa lura meta jfieq. Fl-istess ħin, dawn iċ-ċirkustanzi partikulari jfissru illi l-każ ma jistgħax jiġi deċiż semplicement billi jiġi nvokat każ ieħor li fih iċ-ċirkustanzi kienu diversi, anki jekk taħt xi aspetti oħra jidher li jixbħu;

Imma anki apparti dan kollu, trattandosi ta' ħanut, din il-Qorti ma jidhriliex illi l-fatt tas-safar tal-inkwilin, anki jekk għal kollox hu neċessarjament indizju fih innifsu kif ikkunsidrah il-Bord, ta' ċessjoni tal-inkwilinat jew sullokazzjoni, anki jekk, fil-każijiet kongruwi, jista' jitqies hekk għar-rigward ta' dar tal-abitazzjoni, ma hemm xejn inkonsistenti bejn l-assenza minn Malta tal-inkwilin, jew anki n-nuqqas komplet ta' domiċilju tiegħu f'dawn il-Gżejjer, u l-kreazzjoni jew kontinwazzjoni ta' lokazzjoni ta' ħanut favur tiegħu. Frustier domiċiljat barra, u li qatt ma ġie Malta, jista' jkun kerrej ta' ħanut Malta, kif malti jista' jibqa' kerrej ta' ħanut għad li jitlaq għal kollox. Il-godiment tal-ħaġa oġġett tal-lokazzjoni ma jfisserx bilfors id-detenzjoni materjali mill-inkwilin personalment;

Issa, id-deċiżjoni tal-Bord tista' tgħid li hi bażata għal kollox fuq din il-konsiderazzjoni legalment żbaljata. L-argument kollu tal-Bord hu illi l-appellant mhux qiegħed barra minn Malta temporaneament, imma għal kollox; għax kieku, kif qal il-Bord, ma kienx jagħti b'ċens id-dar tiegħu bl-għamara b'kollox (ta' dan, in parentesi, l-appellat ma pproduċiex l-aħjar prova, ċjoè il-kuntratt), u l-mara ma kienetx tmur toqgħod miegħu;

Fil-fehma tal-Qorti, id-deċiżjoni appellata hi bażata, b'dan il-mod, fuq mera konġettura legalment newtrali jew inkluživa f'sens jew f'ieħor, mentri biex it-talba tal-appellat tirnexxi kien meħtieġ illi jiġu pruvati l-elementi

meħtieġa mill-liġi għall-kostituzzjoni tal-kuntratt ta' sullokazzjoni nvokat mill-appellat bħala kawżali tat-talba tiegħu. Din hi talba bażata fuq allegata kontravvenzjoni ta' projbizzjoni magħmula mill-liġi lill-inkwilin, u hi avanzata bħala piena għal dik il-kontravvenzjoni; u għalhekk kien jeħtieġ illi l-appellat jipprova li tassew jirrikorru l-elementi legali ta' dik il-kontravvenzjoni;

Dak li l-liġi tipprojbixxi huwa illi l-kerrej, mingħajr il-kunsens espress tas-sid, jissulloka l-fond jew iċedi l-inkwilinat. Il-liġi ma tipprojbix, f'din il-komminazzjoni tagħha, illi l-kerrej jiġġestixxi l-ħanut permezz ta' ħadd ieħor, jew jassoċja il ħadd ieħor miegħu fin-negozju. Fil-każ preżenti ma hemm ebda prova illi f'dak li sar bejn l-appellanti u Carmelo Tabone kien hemm l-intenzjoni tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat, li hija element essenzjali tal-kuntratt, jew l-elementi l-oħra ta' dak il-kuntratt;

Meta l-appellat xtara l-fond, l-appellant kien ġa msiefer għall-kura, il-ħanut kien magħluq bil-permess, kif intqal, tal-amministratur tas-sid ta' allura. L-appellat jgħid li kiteb lill-appellant u dan qallu li dalwaqt jiġi Malta biex jirranġa. Fil-fatt, wara ftit, l-appellant ġie. Jidher li għall-ewwel hu xtaq iwelli l-post, billi, kif qal lil Joseph Mallia, jieħu rigal u jirranġa mas-sid. Billi dan apparentement ma rnexxiex, l-appellat ma kellux x'jagħmel ħaġa oħra ħlief jew jkompli jħalli l-ħanut magħluq u jitlef id-dritt tal-lokazzjoni għal "dik" ir-raġuni, jew isib lil xi ħadd li jmexxilu l-ħanut fl-assenza tiegħu minn Malta. Skond il-provi, li ma ġewx la kontraddetti bi provi kuntrarji u lanqas indebboliti bil-kontro-eżami, l-arranġament li l-appellant għamel ma' Tabone huwa fis-sens illi dan, permezz ta' bintu, imexxi l-ħanut, u mill-qliegħ nett iżomm żewġ terzi hu u terz jieħu l-appellant. Il-kera lill-appellat baqa' jitħallas direttament mill-appellant u jiġi reġistrat fost l-ispejjeż. Tabone assigura l-Qorti bil-ġurament illi hu ma ħallas xejn lill-appellat biex ħa l-post. Huwa qiegħed iżomm kotba dettaljati, li wera lill-Qorti, ta' kull xiri u bejgħ li jagħmel u ta' kif iddispona mil-merkanzija li kien hemm fil-bidu, b'valur ta' xi £100, biex jista' jagħti sodisfazzjon lill-appellant. Dan ukoll ftiehem ma' Tabone li jekk fit-tmexxija tal-ħanut ikollu bżonn ta' xi flus, hu jib-

għatlu. Qsim tal-profitti għad ma sarx, għaliex, kif qal Tabone, hu għadu jmexxi bil-kapital inizjali ta' merkanzija li beda bih u għadu jixtri u jibni n-negozju. Tabone stess iddeskriva ruħu bħala sempliċi "prokuratur" tal-appellant, u jirrikonoxxi illi dan kull meta jrid jista' jieħu lura l-ħanut;

F'dawn iċ-ċirkustanzi, din il-Qorti ma tistgħax tirritjeni li ġie pruvat illi l-appellant issulloka jew ċeda l-inkwilinat lil Tabone;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tħassar id-deċiżjoni appellata, u tiċħad it-talba tal-appellat; bl-ispejjeż kontra tiegħu.