13 ta' Marzu, 1953

Imħallfin :

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.;

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D

Dottor Giorgio Degiorgio *versus* Perit Arkitett Gustavo Vincenti et.

Lokazzjoni — Dritt ta' Preferenza — Appartament — Dekadenza — Art. 1684 (2), 1683 u 1704 (2) tal-Kap. 23, u Art. 10 tal-Kap. 109.

Id-dritt ta' preferenza mogħti mill-liġi lill-inkwilin ta' parti ta' fuq ta' bini għall-kiri ġdid tal-parti ta' taħt ta' dak il-bini hemm loku anki meta l-fond inferjuri huwa appartament separat u indipendenti minn dak ta' l-inkwilin tal-parti superjuri.

Dan id-dritt ta' preferenza huwa għal kollox personali, u ma jistax jiġi trasferit lil ħadd ieħor, jew jgħaddi lill-werrieta jew suċċessuri oħra tal-persuna li lilha dak id-dritt ikun imiss.

Imma l-fatt li f'parti mill-komoditajiet ġodda, għax ikunu żejda għalih, l-inkwilin li jeżerċita dan id-dritt ikun fi ħsiebu jqiegħed u jakkomoda lil xi persuni oħra, ma jġibx neċessarjament għall-konse-

gwenza illi huwa jitlef dak id-dritt għax qiegħed jeżerċita dak l-istess dritt fl-interess ta' ħadd ieħor. Sakemm jirrikorri l-element personali rikjest mill-liġi għall-eżerċizzju tad-dritt ta' preferenza, ma jistax jingħad li l-inkwilin tilef dak id-dritt billi jkun irid jakkomoda lil ħadd ieħor f'parti mill-fond il-ġdid li fuqu eżerċita dak id-dritt.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur, wara li ppremetta li huwa detentur b'titolu ta' lokazzjoni tal-Flat nru. 17 tal-fond nru. 14 Strada Stretta, Valletta, proprjetà tal-konvenut Vincenti; u li huwa nforma lill-konvenut Vincenti illi jrid jikri l-flat nru. 13 ta' l-istess fond; flat li huwa sottopost għal dak minnu detenut; u li l-attur interpella uffiċjalment lill-konvenut li jrid jeżerċita d-dritt tal-preferenza li huwa għandu; u li l-konvenut Vincenti ma jridx jikri lill-instanti l-flat nru. 13, u lanqas ma jrid jirrikonoxxi d-dritt tiegħu ta' preferenza; talab li (1) jiġi deċiż u dikjarat illi l-attur għandu dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni tal-flat nru. 13 tal-fond nru. 14 Strada Stretta, Valletta, skond l-art. 1683 tal-Kodiċi Ċivili, billi l-attur huwa detentur tal-parti superjuri ta' l-istess fond; (2) li lill-konvenut Vincenti jiġi prefiss terminu qasir u perentorju biex huwa jinforma, skond il-liġi, lill-attur bil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni offerti, jew ġà miftehma bejnu u l-konvenut Borg Barthet, dwar l-imsemmi flat nru. 13; (3) u li, in difett ta' informazzjonijiet fit-terminu hekk prefiss, jiġi deċiż u dikjarat illi l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni (sija dwar kera, żmien u kondizzjonijiet oħra) ta' l-imsemmi flat nru. 13 huma dawk li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u dana għall-fini ta' l-eżerċizzju da parti ta' l-attur ta' l-imsemmi dritt ta' preferenza. B'riżerva u mingħajr preġudizzju ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-attur; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Awissu 1952, kontra l-konvenuti, li għandhom jidhru għas-subizzjoni;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-13 ta' Diċembru 1952, li biha ġiet respinta l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, billi ddikjarat li l-attur għandu, in prinċipju, id-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni ta' l-appartament deskritt fiċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti; u laqgħet it-tieni eċċezzjoni ta' l-istess konvenuti, billi ddikjarat li l-attur qiegħed je-

żerċita l-imsemmi dritt anki fl-interess ta' ħadd ieħor, u konsegwentement f'dan is-sens ċaħdet id-domandi ta' l-attur, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi, fl-ewwel lok, il-konvenuti eċċepew li l-attur ma għandux dritt tal-preferenza, billi l-fond huwa korp ta' bini mikri b'appartamenti, u kull wieħed minnhom huwa fond separat;

Illi, skond l-art. 1683 (Kodiċi Ċivili), "għandu dritt tal-preferenza, fil-kiri ta' immobili, il-possessur jew detentur tal-parti ta' fuq ta' bini, għal kiri ġdid tal-parti ta' taħt ta' dak il-bini, sew jekk dina l-parti tkun ta' sid il-kera tal-parti ta' fuq jew tkun ta' ħadd ieħor, u sew jekk ikollha bieb għat-triq sew jekk ma jkollhiex". Il-fondament ta' dana d-dritt huwa l-interess ta' min ikun jokkupa l-parti superjuri li jestendi l-kumditajiet tiegħu, u li, għal bżonn, jeħles mis-soġġezzjoni ta' min jokkupa l-parti inferjuri;

Illi l-aqwa kontestazzjoni bejn il-partijiet tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kelma "bini" użata mill-liġi. Jekk wieħed jirrimonta għall-Kodiċi De Rohan isib li dana d-dritt kien jingħata lill-"inquilino della parte superiore di una casa........... nella locazione delle stanze inferiori e mezzanini che hanno porte per fuori" (Libro III, Capo IX, para. VII). L-art. 1347 (2) ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 estenda dina l-preferenza għall-parti inferjuri "dello stesso fondo, sia che tale parte inferiore appartenga al locatore della parte superiore o ad altri, e sia che abbia porta per la strada o non l'abbia". Liema dispożizzjoni ġiet rifuża integralment fl-art. 1683 tal-Kodiċi Ċivili. Ġiet użata kelma ġuridika ("fondo"—"beni") biex jiġu kompriżi anki fondi ta' natura diversa li ma humiex destinati għall-abitazzjoni, u saħansitra l-ħwienet (Kollez. Vol. XXXI—I—413). Ġew kompriżi wkoll dawk il-fondi inferjuri li ma kellhomx bieb għat-triq;

Il-leġislatur, bl-espressjoni "stesso fondo", kif jidher mill-kumpless tad-dispożizzjoni u mill-ispirtu tagħha, ried ifisser "stesso corpo"; u kien għalhekk li l-Qorti ta' l-Appell tar-Reġina, fil-kawża "Joseph Bartolo vs. Markiż Alfio Testaferrata Bonici Axiaq et.", deċiża fit-12 ta' Marzu 1951, ikkwalifikat blokk ta' appartamenti bħala l-istess korp ta' bini, u rrikonoxxiet id-dritt tal-preferenza lill-inkwilin ta' appartament fil-lokazzjoni ta' appartament tliet sulari taħtu. Del resto, dina l-interpretazzjoni kienet tingħata anki taħt il-Kodiċi De Rohan

(meta d-dritt ta' preferenza kien aktar ristrett) fil-każ ta' kumditajiet ta' l-istess kerrejja (v. sentenza tas-Supremo Magistrato di Giustizia tal-14 ta' Settembru 1790). Kieku kellha sseħħ il-versjoni tal-konvenuti, id-dritt tal-preferenza jkun jista' jingħata biss għal dawk il-fondi li, wara li jkunu nbnew, jiġu maqsumin f'diversi parti—ħaġa din li ma taqbelx, la ma' l-espressjoni ċara tal-liġi, u wisq anqas ma' l-intenzjoni tal-leġislatur;

Illi minn dana tinżel il-konsegwenza li d-dritt tal-preferenza mhux inkompatibili mal-fatt li l-fond inferjuri huwa appartament u ndipendenti minn dak ta' l-attur;

Illi, fil-fatt, ma hux kontestat li l-attur huwa inkwilin ta' l-appartament numru 17, li jiġi immedjatament fuq dak numru 13 in kwistjoni, u li ż-żewġ appartamenti jiffurmaw parti mill-istess blokk ta' bini numru 14 Strait Street, Valletta;

Għal dawn ir-raġunijiet l-attur igawdi d-dritt tal-preferenza minnu reklamat, u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti mhix sostenibili;

Rigward it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, li ċjoè l-attur qiegħed jeżerċita d-dritt tal-preferenza fl-interess ta' ħadd ieħor;

Illi, kuntrarjament għal dak li jippretendi l-attur, din il-kwistjoni għandha tiġi ventilata l-lum, għaliex, għad li jirriżulta li huwa għandu d-dritt tal-preferenza, skond il-liġi dana d-dritt huwa personali, u ma jistax jiġi trasferit lil ħadd ieħor; jiġifieri huwa vjetat kwalunkwe trasferiment ta' dan id-dritt, tant dak li jsir qabel, kemm dak li jsir wara li jkun ġie eżerċitat. Di pjù, peress li l-kawża odjerna hija bażata fuq dan id-dritt tal-preferenza, jekk għall-eżerċizzju ta' dana d-dritt ikun hemm ostakolu legali, tiġi nieqsa l-bażi stess ta' l-azzjoni;

Illi, skond l-art. 1684 (2) tal-Kodiċi Ċivili, id-dritt tal-preferenza huwa għal kollox personali, "u ma jistax jiġi trasferit lil ħadd ieħor, jew jingħadda lill-werrieta jew suċċessuri oħra tal-persuna li lilha dak il-jedd ikun imiss". Fi ftit kliem dana huwa wieħed minn dawk id-drittijiet inerenti għall-persuna ta' l-inkwilin, u, kif ingħad, "in ossibus ejus inhaeret". Difatti huwa dritt konċess mil-liġi in konsiderazzjoni tal-kwalità per-

sonali ta' l-inkwilin, u għalhekk l-inkwilin ma jistax jinvesti lil ħadd ieħor b'dak id-dritt (arg. art. 1681 Kodiċi ċitat); u jista' jgawdi u jużufruwixxi minnu huwa *biss*, mingħajr ma jittrasferih lil ħadd ieħor (art. 1684 (2) Kodiċi ċitat). Għalhekk mhux leċitu lill-inkwilin li jagħmel użu minn dana d-dritt, lanqas f'parti biss, fl-interess ta' persuna oħra; għaliex dana l-eżerċizzju jkun ekwivalenti għal trasferiment ta' parti minn dak id-dritt, kontra d-divjet tal-liġi;

Illi, "ex admissis", l-attur qiegħed jeżerċita d-dritt tal-preferenza mhux biss biex ikabbar il-kumditajiet tiegħu, iżda wkoli biex jagħti parti mill-fond (konsistenti fi tliet kmamar, il-kċina u l-kamra tal-banju) lil missier il-mara tiegħu, li minnaħa tiegħu għandu jikkontribwixxi parti mill-kera. B'hekk l-attur qiegħed jeżerċita dak id-dritt, almenu fil-parti fuq deskritta, fl-interess mhux tiegħu, iżda ta' ħadd ieħor, kontra l-proibizzjoni tal-liġi, u konsegwentement huwa tilef dana d-dritt bil-fatt tiegħu stess. Xejn ma jiswa, kif jippretendi l-attur, il-grad viċinissimu ta' affinità tal-persuna li sejjer idaħħal fl-appartament; għaliex il-liġi tirriżerva dan id-dritt tal-preferenza għall-inkwilin biss. Lanqas ma jista' l-attur jinvoka favur tiegħu l-fakoltà kontemplata fl-art. 1704 (2) Kodiċi Civili, dik ċjoè li jdaħħal nies oħra miegħu; għaliex, barra minn konsiderazzjonijiet oħra, il-kumditajiet li hu bi ħsiebu jċedi mill-appartament sejrin ikunu separati u diviżi minn dawk li sejjer iżomm għalih, mentri dik id-dispożizzjoni, kif kostantement interpretata, għandha bħala presuppost il-komunjoni u l-użu indiskriminat tal-fond kollu (Kollez. Vol. XXVI—II—182, u Appell Inferjuri 18 ta' Ottubru 1943 in re "Chircop vs. Schembri");

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi konfermata fejn irrespinġiet bl-ispejjeż għall-konvenuti l-ewwel *eċċezzjoni tagħhom*, billi ddikjarat li l-attur għandu in prinċipju d-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni ta' l-appartament deskritt fiċ-ċitazzjoni, u tiġi revokata fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni *tal-konvenuti*, billi ddikjarat li l-attur qiegħed jeżerċita l-*imsemmi dritt* anki *fl-interess ta'* ħadd ieħor, u konsegwentement u f'dan is-sens ċaħdet id-domandi ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu, billi konsegwentement it-talbiet attriċi

jiġu akkolti fl-interezza tagħhom; bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-kwistjonijiet li għandhom jiġu riżoluti fuq l-appell *prinċipali ta' l-attur u dak inċidentali tal-konvenut Borg Barthet* huma :— (a) Jekk lill-appellant Dr. Degiorgio jikkompetix id-dritt tal-preferenza minnu pretiż fl-att taċ-ċitazzjoni; u (b) fil-każ li tiġi definita f'sens affermativ l-ewwel kwistjoni, jekk l-imsemmi Dr. Degiorgio tilefx dak id-dritt billi ġie minnu eżerċitat fl-interess ta' ħadd ieħor;

Ikkunsidrat;

Illi, kwantu għall-punt imsemmi fl-ewwel lok, din il-Qorti taqbel ma' dik ta' l-ewwel istanza, li l-attur Dr. Degiorgio għandu d-dritt tal-preferenza minnu reklamat, u tagħmel tagħha l-motivi li fuqhom dik il-konklużjoni ta' l-Ewwel Qorti tinsab bażata. Konsegwentement l-appell inċidentali tal-konvenut Borg *Barthet ma jistax jiġi milqugħ, u għandu jiġi* miċħud;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mix-xhieda ta' l-attur li huwa qiegħed jeżerċita l-imsemmi dritt ta' preferenza billi, minħabba li żdied filfamilja, sab ruħu fin-neċessità li jkabbar il-kumditajiet tiegħu. Iżda, billi meta jżid mal-kumditajiet li ġà għandu dawk tal-*flat imsemmi fiċ-ċitazzjoni jkollu iżjed milli għandu bżonn*, u l-kera taż-żewġ flats ikun għalih tqil, biex jikkonċilja l-bżonnijiet tiegħu mal-mezzi għad-dispożizzjoni tiegħu, huwa ddeċieda li jdaħħal miegħu f'parti mill-flat il-ġdid, lil missier il-mara tiegħu, li għandu jikkontribwixxi biċċa mill-kera. Minħabba dan il-ftehim li l-appellant Degiorgio kellu ma' missier il-mara tiegħu, l-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni talkonvenuti, billi ddikjarat li l-attur qiegħed jeżerċita l-imsemmi dritt ta' preferenza anki fl-interess ta' ħadd ieħor, u konsegwentement ċaħditu mid-domandi, bl-ispejjeż;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi (art. 1684 (2) tal-Kodiċi Ċivili), l-imsemmi dritt ta' preferenza huwa għal kollox personali, u ma jistax jiġi trasferit lil ħadd ieħor, jew imgħoddi lill-werrieta jew suċċessuri oħra tal-persuna li lilha dak id-dritt ikun imiss. Il-kwistjoni li qiegħda għall-eżami ta' din il-Qorti, u li għandha

tiġi riżoluta, hija jekk bil-ftehim fuq imsemmi bejn l-appellant Dr. Degiorgio u missier il-mara tiegħu avverax ruħu dak it-trasferiment tad-dritt tal-preferenza vjetat mill-fuq riportata dispożizzjoni tal-liġi;

Ikkunsidrat;

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fil-każ in ispeċje ma jistax jiġi dubitat li jikkonkorri fl-attur l-element personali rikjest mill-liġi għall-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza in kwistjoni. Huwa, infatti, irid għalih il-flat imsemmi fiċ-ċitazzjoni għaliex kostrett minn neċessità li jkabbar il-kumditajiet ta' l-abitazzjoni tiegħu, u d-dritt tal-preferenza in kwistjoni qiegħed jeżerċitah fl-interess tiegħu personali. Il-fatt li f'parti mill-kumditajiet ġodda, li huma għalih żejda, fi ħsiebu jqiegħed u jakkomoda lil missier il-mara tiegħu ma jġibx li qiegħed jeżerċita dak id-dritt fl-interess ta' ħadd ieħor, imma li fil-lokazzjoni l-ġdida jkun qiegħed jeżerċita dritt li tagħtih il-liġi (art. 1704 (2) tal-Kodiċi Ċivili, u art. 10 ta' l-Ordinanza nru. XXI ta' l-1931 kif emendata bl-Ordinanza XXVIII ta' l-1947) "li jdaħħal nies oħra joqogħdu miegħu bi ħlas ta' biċċa mill-kera". Kieku kellu jiġi ritenut l-oppost, il-konsegwenza kienet tkun li l-appellant Dottor Degiorgio jkollu jżomm battala l-imsemmijin kumditajiet żejda, b'dannu għalih innifsu għaliex ikollu jħallas il-kera kollu, anki tal-kumditajiet li ma għandux bżonn, u b'ebda vantaġġ għal-lokatur. Għandu jiġi rilevat illi fix-xhieda mogħtija mill-attur f'din is-sede huwa ddikjara, fuq mistoqsija tal-Qorti, illi l-ewwel ġietu l-idea li jkabbar il-kumditajiet tiegħu, u mbagħad, wara, ipproġetta li jdaħħal lill-kunjatu biex ma jitgħabbiex bil-kera ta' żewġ flats—ċirkustanza li turi l-ġenwinità ta' l-element personali fuq rilevat. Fl-aħħar mill-aħħar, l-appellant Degiorgio seta', mingħajr ma wera preventivament x'kien il-ħsieb tiegħu, jeżerċita d-dritt tal-preferenza lilu kompetenti, u wara li jidħol fil-pussess ta' l-appartament idaħħal miegħu il missier il-mara bis-saħħa tad-dispożizzjoni tal-liġi. U mhux loġiku li l-appellant Dr. Degiorgio jiġi privat mid-dritt tiegħu ta' preferenza għal dak li għandu dritt jagħmel mill-ewwel ġurnata li jidħol fid-detenzjoni għas-semplici raġuni li wera minn qabel il-ħsieb tiegħu li jeżerċita dak id-dritt. Konsegwentement, fil-fehma ta' din il-Qorti, anki t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti mhix aċċettabili;

Ikkunsidrat;

Illi waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell ġiet eżibita (fol. 38) l-iskrittura tal-lokazzjoni magħmula mill-konvenut A.I.Ċ. Gustavo Vincenti lill-konvenut l-ieħor Borg Barthet ta' l-appartament imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni; u għalhekk ma hemmx lok li jiġu deċiżi t-tieni u t-tielet talba bl-istess att taċ-ċitazzjoni imressqin;

Ikkunsidrat;

Illi n-novità tal-kwistjoni maqtugħa tissuġġerixxi temperament fil-kap ta' l-ispejjeż;

Għaldaqshekk;

Tilqa', fil-kap devolut lil dina l-Qorti, l-appell prinċipali ta' l-attur Dr. Degiorgio, fis-sens li tiddikjara li huwa għandu d-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni tal-flat nru. 13 tal-fond nru. 14 Strait Street, ġà Strada Stretta, Valletta, u hekk tilqa' l-ewwel talba kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni, u tastjeni għar-raġunijiet fuq miġjuba, li tiddeċidi t-tieni u t-tielet talba bl-istess att taċ-ċitazzjoni mressqin. Tagħti lill-istess appellant Dr. Degiorgio żmien tmint ijiem mil-lum biex, b'ittra uffiċjali jinnotifika lill-appellat A.I.Ċ. Gustav Vincenti jekk jaċċettax jew le l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kif stabbiliti fl-imsemmija skrittura, li tinsab eżibita fil-fol. 38 tal-proċess; b'dana li, jekk jonqos jagħmel hekk f'dak it-terminu, għandu jitqies li l-appellant Dr. Degiorgio irrinunzja u tilef l-imsemmi dritt tiegħu tal-preferenza. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti, u d-dritt tar-Reġistru jitħallas terz kull wieħed mill-istess kontendenti;

Tirrespinġi l-appell inċidentali tal-konvenut Edward Borg Barthet, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

U fis-sens fuq indikat irriformat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fit-13 ta' Diċembru 1952.