25 ta' April, 1955

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Angelo Buhagiar *versus* Salvatore Buhagiar et.

Lokazzjoni — Komproprjetà — Annullament — Żgumbrament — Preferenza — "Alternative Accomodation" — Art. 1616, 1617, 1680, u 1681 tal-Kap. 23

Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa mingħajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Qorti kompetenti, jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kompossessuri l-oħrajn, jista', fuq talba ta' dan il-kompossessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dak inhar li dan il-kompossessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri.

Biex jiġi akkordat dan l-annullament, mhux meħtieġ li min jitolbu jkollu kawża ġusta biex jitolbu; imma, ladarba l-lokazzjoni tkun saret mhux bil-kunsens ta' kulħadd, jew mhux b'sentenza tal-Qorti, allura l-lokazzjoni hi suġġetta għall-annullament, kemm jew ma hemmx ġusta kawża. Il-konsiderazzjoni tal-ġusta kawża tidħol biss meta xi wieħed mill-kompossessuri jitlob b'ċitazzjoni li l-Qorti tagħti l-awtorizzazzjoni għall-kiri tal-ħaġa; billi l-Qorti, biex tagħti dik l-awtorizzazzjoni, trid tara li l-ħaġa hi tajba biex tinkera u illi l-kiri propost hu ta' ġid, u mbagħad trid tara jekk xi wieħed mill-kompossessuri għandux xi raġuni tajba biex jopponi dak il-kiri; imma l-kompossessur li ma jottjenix il-kunsens ta' kull wieħed mill-kompossessuri l-oħra, ma jistax jaqbad u jieħu l-ħaġa f'idejh, jagħti l-fond in lokazzjoni malgrado d-dissens ta' xi wieħed mill-kompossessuri l-oħrajn, u mbagħad iħalli lil dan il-kompossessur l-ieħor jaġixxi, u mbagħad jipprova li dan il-kompossessur l-ieħor ma kellux raġuni tajba biex jopponi ruħu għal dik il-lokazzjoni.

Dan l-annullament huwa operattiv ankorkè l-lokazzjoni li tagħha jintalab l-annullament tkun saret favur xi wieħed mill-kompossessuri;

għax il-liġi ma tagħmel ebda distinzjoni bejn barranin u kompossessuri bħala inkwilini tal-fond.

Id-dritt tal-kompossessur li jiġi preferit fil-lokazzjoni tal-ħaġa komuni huwa personali; u ma jistax jiġi minnu eżerċitat ħlief għalih innifsu.

Kompossessur wieħed jista' waħdu jitlob l-iżgumbrament tal-persuna li lilha jkun ġie mikri l-fond, jekk it-talba ssir fil-kontestazzjoni anki tal-kompossessuri l-oħrajn.

Jekk imbagħad dak il-kompossessur li jaġixxi għall-annullament tal-lokazzjoni jkun irid ukoll jassumi l-lokazzjoni huwa stess, allura, jekk il-lokazzjoni jkun iridha kompossessur ieħor, ikun il-każ ta' konkors li għalih tipprovdi l-istess liġi; imma jekk il-lokazzjoni jkun iridha barrani, il-kompossessur għandu jirbaħ, għax għandu l-preferenza taħt l-istess kondizzjonijiet offerti mill-barrani.

Dan id-dritt ta' preferenza mhux sospiż mill-Liġi tal-Kera; għax din il-liġi tissospendi l-preferenza tas-sid fil-każ ta' rilokazzjoni tal-fond, u mhux fil-każ ta' kiri ġdid; u barra minn dan, id-dritt tal-preferenza hu sospiż fil-konfront tal-kerrej, u mhux ta' min ikun jokkupa l-fond mingħajr titolu.

Il-kompossessur jista' jitlob fl-istess kawża tant l-annullament tal-lokazzjoni magħmula mingħajr il-kunsens tiegħu kemm ukoll l-assunzjoni tal-lokazzjoni minnu nnifsu. U mhux il-każ li tiġi offerta "alternative accomodation" lill-persuna li, b'effett ta' dan l-annullament, issib ruħha kostretta li tiżgombra mill-fond.

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 l-attur u l-konvenuti aħwa Buhagiar, skond it-testment tal-ġenituri tagħhom Giuseppe u Veneranda Buhagiar fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti tal-15 ta' Lulju, 1938, (dok. A), għandhom l-użufrutt konġuntiv tal-fond numru 10, Constitution Street, Mosta, li l-konvenuti aħwa Buhagiar u Nicola Caruana, dan bħala kap tal-komunjoni ma' martu, krew lill-konvenuti Giovanni u Ġużа miżżewġin Schembri, ad insaputa ta' l-attur, li għandu bżonn u jrid dak il-fond, li għalih għandu preferenza, għall-abitazzjoni tiegħu; talab (1) li tiġi minn dina l-Qorti annullata l-lokazzjoni tal-fond numru 10, Constitution Street, Mosta, magħmula mill-konvenuti Buhagiar u Caruana lill-konvenuti Schembri (dok, B),

skond id-dispożizzjoni ta' l-art. 1616 tal-Kodiċi Ċivili u kull dispożizzjoni oħra applikabili għall-każ; u (2) li l-konvenuti miżżewġin Schembri jiġu kundannati jiżgumbraw il-fond numru 10, Constitution Street, Mosta, fi żmien qasir u perentorju, u jikkonsenjaw iċ-ċwievet lill-attur, li bħala wieħed mill-kompossessuri tal-fond jikkompetilu d-dritt tal-preferenza skond il-liġi fil-lokazzjoni tal-fond fuq indikat; bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri uffiċjali tas-27 ta' Awissu u tat-2 ta' Diċembru, 1954, kontra l-konvenuti. Salva kull azzjoni oħra kompetenti lill-attur kontra l-konvenuti skond il-liġi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Giovanni u Guża miżżewġin Schembri, li biha ssottomettew illi (fol. 17) huma krew mingħand il-konvenuti l-oħra, li jirrappreżentaw il-maġġoranza tal-proprjetarji, u għalhekk għandu jiġi applikat l-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili; illi l-attur għandu żewġ flats battala fejn jista' jmur jogħod, u l-eċċipjenti ilhom miżżewġin iżjed minn erbatax-il xahar, u ma għandhomx "alternative accomodation"; illi d-dritt ta' preferenza jissupponi lokazzjoni valida, u li l-attur irid jannulla dik il-lokazzjoni; għalhekk it-tieni talba hija barra minn lokha; illi għalhekk, jew l-attur għandu jirrinunzja għat-talba ta' l-annullament jew jinsisti fuqha, jekk għandu dritt, u jitlaq id-domanda bażata fuq il-preferenza. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Ignazio, Salvatore u Gio. Maria, Buhagiar, li biha ssottomettew illi (fol. 19) huma tlieta mill-ħames proprjetarji in komune tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, u flimkien ma' Carmelo Caruana krew lill-eċċipjenti Salvatore il-fond bil-kera li jiġi fissat mill-Board, sabiex jista' jdaħħal lill-bintu Guża Schembri u żewġha, li ma kellhomx dar; li għalhekk l-eċċipjent Salvatore Buhagiar bħala komproprjetarju u inkwilin jirbaħ kwalunkwe preferenza li jista' jippretendi l-attur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Carmela u Nicola miżżewġin Caruana, li biha rrilevaw illi (fol. 36) l-eċċipjenti aċċettat għar-rigward tal-parti tagħha tal-fond li tiġi okkupata minn Salvatore Buhagiar, illi huwa wkoll komproprjetarju. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 1955,

li biha rrespinġiet it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-attur qiegħed jibbaża l-istanza tiegħu fuq id-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni tal-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni, magħmula mill-konvenuti Buhagiar u Caruana, ħutu, peress li għandu l-użufrutt konġuntiv magħhom ta' l-istess fond;

Illi ma jidherx kontestat, u del resto jirriżulta, dan l-użufrutt mit-testment "unica charta" ta' Giuseppe u Veneranda ġa miżżewġin Buhagiar, li kopja tiegħu tinsab eżibita fol. 4 tal-proċess; •

Illi, skond l-art. 1680 (Kod. Civ.), "jekk tnejn minn nies jew iżjed ikollhom flimkien il-pussess ta' ħaġa, kull wieħed minnhom għandu jedd ta' preferenza fuq kull persuna barranija għall-kiri ta' dik il-ħaġa taħt l-istess kondizzjonijiet li joffru l-oħrajn". Il-liġi ma tirrikjedix li l-kompossessuri jkunu proprjetarji tal-ħaġa; huwa indifferenti l-mod kif huma jippossjedu; u għalhekk l-imsemmija dispożizzjoni għandha tiftiehem f'sens lat li tikkomprendi anki l-koenfitewti, il-koużufruttwarji, u saħansitra l-kodetenturi tal-fond possedut in komune. Konsegwentement, ladarba l-attur għandu, ma' ħutu l-oħra, l-użufrutt konġuntiv tal-fond in kwistjoni, huwa jista' jinvoka favur tiegħu d-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni tal-fond lil min mhux kompossessur bħalu. U sa hawn il-konvenuti ma donnhomx qegħdin jagħmlu oppożizzjoni;

Illi, però, fit-trattazzjoni orali ġie sollevat id-dubju rigward l-eżistenza ta' dina l-lokazzjoni; iżda mir-riżultanzi proċesswali jidher aċċertat li lokazzjoni kien hemm. L-attur jippretendi li saret lill-konvenuti Schembri direttament, u l-konvenuti jgħidu li ġiet stipulata mal-konvenut Sa[illegible] Buhagiar; iżda, għall-finijiet tal-kwistjoni sollevata, lil min saret il-lokazzjoni hija ħaġa indifferenti;

Jirriżulta wkoll illi l-kera kellu jiġi fissat [illegible]-Board kompetenti, u illi l-konvenut Salvatore Buhagiar [illegible] jsewwi l-post a spejjeż tiegħu (fol. 29);

Illi kwistjoni oħra li jeħtieġilha ti[illegible] jekk dina l-lokazzjoni hijiex valida jew le: għaliex f'każ affermativ, u jekk dina saret qabel ma ġie eżerċitat id-dritt tal-preferenza, l-attur ma jkunx jista' jinvoka aktar dan id-dritt. Difatti,

skond l-art. 1618 (Kod. Civ.), dan il-jedd ma jistax jiġi mill-kompossessur eżerċitat wara li l-ħaġa tkun inkriet lil ħadd ieħor b'mod li jiswa skond il-liġi;

Illi l-lokazzjoni hija valida, u ma tistax tiġi mwaqqa' mill-kompossessur, (1) jekk tkun saret bil-kunsens tal-kompossessuri kollha; (2) jekk tkun saret minn wieħed jew iżjed mill-kompossessuri, u ħadd mill-kompossessuri l-oħrajn ma jimpunjaha fi żmien xahrejn "a die scientiae" (art. 1617), għaliex l-inazzjoni tagħhom, flimkien mad-dekorriment taż-żmien utili, timporta rinunzja għad-dritt tal-preferenza; (3) jekk, non ostanti l-oppożizzjoni ta' wieħed jew iżjed mill-kompossessuri, il-lokazzjoni tkun ġiet awtorizzata mill-Qorti (art. 1616 Kod. Cit.), għaliex is-sentenza mogħtija fil-kontestazzjoni tal-komposessuri kollha torbothom ilkoll; (4) u jekk il-lokazzjoni tkun ġiet impunjata minn wieħed jew iżjed mill-kompossessuri, u s-sentenza ma tkunx favorevoli għal dik l-impunjativa. U din hija l-ipotesi relativa għall-każ taħt eżami;

Illi l-attur, bl-odjerna ċitazzjoni, qiegħed jibbaża l-annullament tal-lokazzjoni fuq il-motiv li l-konvenuti ħutu krew il-fond lill-konvenuti Schembri ad insaputa tiegħu, mentri hu għandu bżonn u jrid il-fond għall-abitazzjoni tiegħu. Evidentement, l-azzjoni odjerna hija bażata fuq l-art. 1616 ġa ċitat. Mhux kontestat li dina l-azzjoni ġiet proposta fi żmien xahrejn "a die scientiae", u lanqas hu kontestat li l-lokazzjoni saret mingħajr il-kunsens ta' l-attur. Iżda dana biss mhux biżżejjed biex il-lokazzjoni tiġi annullata; dan l-annullament hu fakoltativ, mhux preċettiv, għall-Qorti, li tista' ma takkordahx meta ma tikkonkorrix raġuni tajba (arg. art. 1617 Kod. Civ.). Din hija wkoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-ġurisprudenza tagħna (Kollez. XIX-II-105, u XXX-I-200);

Illi għalhekk għandha ssir indaġini jekk l-attur għandux kawża ġusta biex jopponi ruħu għall-imsemmija lokazzjoni;

Illi, qabel xejn, ta' min jirrileva illi l-attur qiegħed jeżerċita l-azzjoni odjerna "indipendentement miċ-ċirkustanza li hu jinsab imkeċċi mill-post tiegħu in forza ta' Requisition Order (ara verbal fol. 40). Dina ċ-ċirkustanza, ikompli jiddikjara l-attur (fol. 40), kienet intiża biex in-natura tal-kawża tidher urġenti;

Illi, però, anki jekk wieħed jibbaża dina l-azzjoni fuq l-imsemmi perikolu ta' espulsjoni, il-Qorti, wara li vvaljat bir-reqqa r-riżultanzi proċesswali, hija tal-fehma li dina ċ-ċirkustanza ma hijiex tali li tikkostitwixxi raġuni u kawża ġusta għall-annullament tal-lokazzjoni; għaliex l-attur kellu fond ieħor tiegħu (Martin Flats) lilu offert mill-Housing Department, u krieħ lil ħadd ieħor flok ma okkupah huwa stess. Jirriżulta li l-"Martin Flats" ġew rekwizizzjonati fit-30 ta' Novembru, 1954, (fol. 22); sas-27 ta' Diċembru, 1954, (fol. 15) wieħed minn dawk iż-żewġ appartamenti kien għadu vojt, u ġie lill-attur offert bħala "temporary measure", iżda huwa ma accettahx; anzi, wara li l-konvenuti Schembri daħlu fil-fond in kwistjoni, l-attur kera dak l-appartament lil ħadd ieħor (ara depożizzjoni Salvatore Buhagiar fol. 30 u 31). Konsegwentement, l-attur ma jistax iġib 'il quddiem bħala kawża ġusta l-minaċċjata espulsjoni mill-fond fejn joqgħod, in forza tal-prinċipju "qui culpa sua damnum sentit non videtur damnum sentire";

Illi, ladarba l-attur ma ddimostrax li għandu raġuni tajba biex jopponi l-lokazzjoni magħmula mill-kompossessuri l-oħra, il-pretensjoni tiegħu ma hijiex attendibili, u dik il-lokazzjoni hija valida;

Illi hawnhekk trid issir l-aħħar indaġini, jekk il-lokazzjoni ġietx stipulata qabel jew wara li l-attur kien eżerċita d-dritt tal-preferenza;

Il-liġi, fil-konfront tal-kompossessur, xejn ma tiddisponi rigward il-mod kif dak id-dritt għandu jiġi eżerċitat, u għalhekk l-eżerċizzju tiegħu mhux suġġett għal ebda formalità speċjali, u jista' l-kompossessur juża kwalunkwe mod li bih jimmanifesta l-volontà tiegħu li jeżerċitah. Għad li, skond il-verbal fol. 40, l-attur iddikjara illi d-dritt tal-preferenza eżerċitah biċ-ċitazzjoni stess, jirriżulta però li huwa kien ġa eżerċitah bl-ittra uffiċjali tat-2 ta' Diċembru, 1954, (fol. 31). Lanqas rigward iż-żmien il-liġi ma timponi ebda terminu speċifiku; basta jiġi eżerċitat għall-kondizzjonijiet li joffri ħaddieħor, iżda qabel ma tkun saret lokazzjoni valida (arg. art. 1680 u 1681 fuq ċitati). Issa, mix xhieda mhux kontradetta tal-konvenut Salvatore Buhagiar, mogħtija fl-14 ta' Jan-

nar, 1955, (fol. 29), jirriżulta li huwa kera l-post mingħand ħutu xahrejn qabel, jiġifieri fl-14 ta' Novembru, 1954, meta l-attur kien għadu ma eżerċitax id-dritt tal-preferenza;

Illi, konsegwentement, ladarba l-lokazzjoni ġiet stipulata validament qabel ma l-attur eżerċita d-dritt lilu mogħti mill-liġi, dana d-dritt ma setax jeżerċitah iżjed;

Illi, taħt dawna ċ-ċirkustanzi, ma hemmx bżonn li jiġu riżoluti l-kwistjonijiet l-oħra sollevati mill-konvenuti Schembri, fosthom l-apparenti u l-pretiża kontradizzjoni bejn iż-żewġ domandi kontenuti fl-att taċ-ċitazzjoni;

Rat fil-fol. 49 il-petizzjoni ta' l-attur, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li jiġi deċiż għat-tenur tat-talbiet kontenuti fiċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Qabel xejn għandu jingħad illi r-rekwiżizzjoni tal-fond "de quo" u l-proġett stradali, li għalihom tagħmel riferenza n-nota tal-konvenut Salvatore Buhagiar, fol. 59, ma jġibux bħala konsegwenza li l-attur ma għandux interess fl-azzjoni preżenti; anki, fost raġunijiet oħra, għar-raġuni li hemm dejjem il-possibilità li l-proġett ma jiġix attwat;

Fil-meritu;

Il-fatti tal-każ, apparti l-valutazzjoni tal-portata ġuridika tagħhom, jirriżultaw superjorament mill-parti konsiderativa tas-sentenza;

Issa, għalkemm skond in-numerazzjoni li hemm fil-korp taċ-ċitazzjoni d-domandi huma tnejn, in verità l-istanza hi triplici. L-attur infatti qiegħed jitlob (1) l-annullament tal-lokazzjoni magħmula mill-konvenuti Buhagiar u Caruana favur il-konvenuti Schembri, (2) l-iżgumbrament konsegwenzjali tal-konvenuti Schembri, u (3) l-assunzjoni tal-lokazzjoni mill-parti ta' l-attur, billi jiġu lilu konsenjati ċ-ċwievet tal-fond, bħala kompossessur aventi d-dritt ta' preferenza;

Kwantu għall-annullament tal-lokazzjoni;

L-ewwel Qorti ċaħdet dan l-annullament għaliex irriteniet li l-attur ma għandux ġusta kawża biex jitlob dan l-annullament;

Issa, l-azzjoni hi bażata, kwantu għall-annullament, fuq id-dispost ta' l-art. 1616 Kap. 23 Ediz. Riv., li jgħid hekk: "Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa, mingħajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Qorti kompetenti, jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kompossessuri l-oħra, jista', fuq talba ta' dan il-kompossessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kompossessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri";

Ma hemmx kwistjoni bejn il-kontendenti illi l-attur ma tax il-kunsens tiegħu għal dan il-kiri, u li hu aġixxa tempestivament;

Kif wieħed jista' jara faċilment mis-sempliċi qari ta' l-artikolu fuq ċitat, il-kawża ġusta ma tidħolx affattu. Ladarba l-lokazzjoni tkun saret mhux bil-kunsens ta' kulħadd, jew mhux b'sentenza tal-Qorti, allura hi suġġetta għall-annullament, hemm jew ma hemmx ġusta kawża;

Il-konsiderazzjoni tal-kawża ġusta tidħol fil-proċedura delineata fl-artikolu segwenti, numru 1617, li jgħid hekk: "Il-Qorti tista', fuq talba ta' wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa b'ċitazzjoni, tagħti l-awtorizzazzjoni msemmija fl-artikolu ta' qabel dan, meta jinsab illi l-ħaġa hi tajba biex tinkera u illi l-kiri propost huwa ta' ġid, u basta li ma jinsabx li xi wieħed mill-kompossessuri l-oħra għandu raġuni tajba biex jopponi dak il-kiri";

Dawn iż-żewġ artikoli juru biċ-ċar x'inhija l-pożizzjoni legali. Il-kompossessur li jkun irid jagħti l-fond komuni in lokazzjoni, iżda ma jirnexxilux jottjeni l-kunsens ta' kull wieħed mill-kompossessuri l-oħra, ma jistax jaqbad u jieħu l-ħaġa f'idejh, jagħti l-fond in lokazzjoni malgrado d-dissens ta' xi wieħed mill-kompossessuri l-oħra, imbagħad iħalli lil dan il-kompossessur l-ieħor jaġixxi, u intant, kważi bħala premju talli jivvjola l-liġi, ikun ammess li jipprova li l-kompossessur l-ieħor ma għandux kawża ġusta li jopponi ruħu għall-lokazzjoni; imma għandu josserva l-liġi u jipprevali ruħu mid-dispost ta' l-art. 1617 fuq riportat, u hemm, f'dik il-kawża, jivventila l-kwistjoni tal-kawża ġusta. Jekk hu jagħżel li jikser il-liġi u jagħti l-post b'kiri, kif jgħid espressament l-art. 1616,

ukoll fuq riportat, bla sentenza li tawtorizzah u bla kunsens ta' kulhadd, allura l-lokazzjoni li jkun ghamel hi suggetta ghall-annullament, bla ma l-art. 1616 isemmi bl-ebda mod l-indagini tal-kawża ġusta o meno;

L-Ewwel Qorti dehrilha li tista' tidhol fl-eżami tal-kawża ġusta anki in konnessjoni ma' l-art. 1616 in bażi ghal żewġ sentenzi minnha ċitati, wahda dik "Testaferrata Viani vs. Dr. Frendo Azzopardi", 11 ta' Diċembru, 1905, Prim'Awla, riportata fil-Vol. XIX, Parte Seconda, paġ. 105, konfermata fl-Appell fis-7 ta' Mejju, 1906, u l-ohra dik "Dr. Curmi vs. Cesareo", App. 14 ta' Ottubru, 1938, riportata fil-Vol. XXX, Parte I, paġ. 200;

Issa, kwantu ghall-ewwel wahda hekk ċitata, l-eżami taghha juri li l-Qorti ma dahletx "funditus" jew "ex professo" fuq dan il-punt, imma biss użat "di passaggio" il-kliem "e la Corte crede giusto di annullarla" — espressjoni li aktarx ġiet użata ghaliex il-ġudikant kien qieghed jahseb li kien fakoltativ ghall-Qorti li tannulla jew le il-lokazzjoni; liema punt sejjer jissemma aktar 'l quddiem f'din is-sentenza;

Kwantu ghas-sentenza l-ohra, ċitata mill-Ewwel Qorti, din ma qaletx affattu li fil-kawża ta' l-annullament jidhol l-eżami tal-kawża ġusta. Infatti, jekk wiehed jara l-paġina 203 tal-Volum tad-Deċiżjonijiet fuq ċitat, isib li, meta l-Qorti ċċitat l-artikolu 1616 (allura 1280), ma semmiet b'xejn il-kawża ġusta; u meta ġiet biex issemmi l-kawża ġusta, dan kien "wara li ċċitat l-artikolu 1617 (allura 1281). Vwoldiri irribadiet b'hekk li l-kawża ġusta tidhol biss fil-proċeduri ta' l-art. 1617 (allura 1281), u mhux f'dawk ta' l-art. 1616 (allura 1280);

Kieku kellha tiġi aċċettata t-teżi ta' l-Ewwel Qorti, il-konċett tal-liġi kien jiġi invertit; ghaliex, minflok li l-kompossessur li jkun irid jaghti b'kiri l-post, fin-nuqqas tal-kunsens ta' kull wiehed mill-kompossessuri l-ohra, ikollu jirrikorri lill-Qorti sabiex jiġi awtorizzat, ikun jista' jaqbad u jaghti l-post b'kiri u jhalli lid-dissenzjent jithabat hu; u dan kollu taht il-protezzjoni tal-liġi, skond din it-teżi; u b'hekk l-art. 1617 isir inutili;

Gie osservat li, skond l-art. 1616, hu mholli fid-diskrez-

zjoni tal-Qorti jekk taghtix jew le l-annullament, u li għal-hekk, sabiex il-Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha, jeħtieġ li tidħol fir-raġjonevolezza o meno ta' l-oppożizzjoni tad-dissenzjent;

Din l-osservazzjoni saret għax l-artikolu jgħid fit-test Ingliż "can", fit-test Malti "jista'," u fit-test antik Taljan "potrà". Dan l-argument hu fallaċi, għax it-test Ingliż ma jgħidx, bħal fil-każ ta' diskrezzjoni (salvi konsiderazzjonijiet oħra), "the Court may......", u t-test Malti ma jgħidx "il-Qorti tista'," u t-test ta' qabel Taljan ma jgħidx "la Corte potrà ......"; imma l-ewwel wieħed jgħid "the letting ...... can ...... be annulled", it-tieni wieħed jgħid "il-kiri......jista' jiġi annullat", u t-tielet wieħed jgħid "la locazione potrà essere annullata". Din hija differenza fondamentali. Meta s-soġġett attiv tal-kelma "can" jew "may" ikun il-Qorti, allura (salvi l-każijiet rikordati mill-Maxwell, Interpretation of Statutes, 1953 edition, p. 239, meta "may" tekwivali għal "must") aktarx li si tratta ta' poter diskrezzjonali. Imma hawn mhux hekk. Hawn is-suġġett hu "the letting"; u l-liġi tgħid "the letting can, on the demand of such other compossessor, be annulled"; vwoldiri, il-fakoltà hi in relazzjoni għall-kompossessur dissenzjenti, u mhux in relazzjoni għall-Qorti. Hekk it-test Malti "il-kiri ...... jista', fuq talba ta', dak il-kompossessur l-ieħor, jiġi annullat"; hekk ukoll fit-test Taljan antik "la locazione potrà essere, a domanda di costui, annullata"; il-kompossessur jista', jekk irid, jitlob l-annullament. Jekk jitolbu, il-Qorti, purkè jirrikorru l-kondizzjonijiet pożitivi msemmijin fl-artikolu (li l-lokazzjoni tkun saret bla ma jkun hemm il-kunsens ta' kull wieħed mill-kompossessuri, li ma tkunx ġiet awtorizzata mill-Qorti, u li t-talba ssir zmien xahrejn "a die scientiae"), ma tistax tiċħdu. F'dawk l-elementi ma hemm xejn diskrezzjonali; u kieku kellha tiġi importata fid-dispożizzjoni d-diskrezzjoni tal-Qorti, dan jammonta għal introduzzjoni ta' element li fil-liġi ma hemmx, kuntrarjament għal kull regola ta' ermenewtika;

Del resto, lokuzzjoni simili tinsab f'dispożizzjonijiet oħra, fejn hu ugwalment-ċar li d-diskrezzjoni tal-Qorti ma tidħolx. Hekk perezempju, fl-art. 998 (qabel numerat 660) kien jin-

għad : "A partition made by an ascendant may be impeached if it is made to appear from such partition ... that the legitim of any of the persons amongst whom the partition was made has been *prejudiced*". Kien jgħid it-test Taljan : "La divisione può essere impugnata ......" Issa, ħadd qatt ma ddubita li, purkè jkun hemm prova tal-leżjoni tal-leġittima, id-diviżjoni taqa';

Hékk ukoll, fl-art. 1541 (qabel numerat 1205) jingħad : "A sale of things immovable by nature ...... may be rescinded on the ground of lesion upon the demand of the party suffering the lesion ......" U t-test antik Taljan kien jgħid : "la vendita di *cose immobili per loro natura* ...... *può essere rescissa* per causa di lesione ......" U qatt ħadd ma ddubita li, purkè tiġi pruvata l-leżjoni, il-Qorti għandha tagħti r-rexissjoni;

Għalhekk, taħt l-art. 1616 ma hemmx kwistjoni ta' ġusta kawża, u ma hemmx lok għall-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-Qorti. Il-Qorti għandha tara biss jekk jikkonkorrux dawk l-elementi li ġew imsemmija fuq, u jekk jirrikorru għandha tagħti l-annullament. F'dan il-każ jirrikorru; u kwindi hemm lok għall-annullament;

Jista' jiżdied li l-artikolu 1616 hu operativ ankorkè l-lokazzjoni li tagħha jintalab l-annullament tkun saret favur wieħed mill-kompossessuri, bħal fil-fattispeċje, fejn kera l-post il-konvenut kompossessur Buhagiar Salvatore. Infatti l-art. 1616 ma jagħmel ebda distinzjoni bejn barrani u kompossessur bħala inkwilin; u l-kompossessur dissenzjenti, jekk għandu preġudizzju bil-lokazzjoni, isofrieħ ugwalment tant jekk il-fond jinkera lil barrani kemm lill-kompossessur. Minbarra hekk, il-liġi ma tiedetx li jipprevali l-kompossessur li jilħaq jikri l-post mingħand l-oħrajn qabel wieħed ieħor mill-kompossessuri li jridu wkoll — tant li hemm id-dispożizzjoni ta' l-art. 1682 (apparti l-effett tal-Liġi tal-Kera fuq din id-dispożizzjoni kwantu għall-limiti tal-kera — Ordinanza XVI ta' l-1944). Din il-Qorti, fis-sentenza "Dr. Curmi vs. Cesareo", fuq rikordata, iċċitat, b'approvazzjoni, bran mis-

sentenza "Dr. Caruana Gatto vs. Dr. Naudi", fis-sens li l-kompossessuri l-oħra ma għandhom isofru ebda preġudizzju mill-fatt li l-ħaġa komuni hija mikrija lil kompossessur ieħor u mhux lil barrani (paġ. 203 loc. ċit.);

Jista' anki jiżdied li Salvatore Buhagiar ċert ma kellu ebda dritt li jagħti l-post lill-konvenuti Schembri; għax, kuntrarjament għal dak li qal wieħed mid-difensuri fit-trattazzjoni, dan il-jedd tal-kompossessur, li jiġi preferut fil-lokazzjoni tal-fond komuni, hu, b'liġi, personali (ara art. 1681, li jgħid li dan il-jedd ma jistax jiġi eżerċitat ħlief mill-kompossessur innifsu ...... Ara wkoll, f'dan is-sens, is-sentenza fuq imsemmija "Dr. Caruana Gatto vs. Dr. Naudi", fejn Lord Strickland *ried jeżerċita d-dritt ta' preferenza* fil-lokazzjoni ta' fond komuni biex jagħmlu, "inter alia", sede tal-Partit Kostituzzjonali, u din il-Qorti osservat li b'daqshekk kienet qegħedha tiġi vjolata l-liġi — allura art. 1345 — li trid li dan id-dritt ta' preferenza jkun personali);

Għalhekk hemm lok għall-annullament;

Issa, jekk hemm dan l-annullament, allura, *bħala konsegwenza*, għandha tiġi milqugħa t-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti miżżewġin Schembri. Ma jistax jiġi obbjettat li kompossessur wieħed (l-attur) ma jistax jitlob "waħdu" l-iżgumbrament; għax ġie deċiż minn din il-Qorti li dan jista' jsir, basta li t-talba tkun, kif inhi dik preżenti, fil-kontestazzjoni tal-kompossessuri l-oħra (ara f'dan is-sens App. "Camilleri vs. Mifsud", 4 ta' Marzu, 1925, Vol. XXVI-I-41);

Tibqa' issa t-talba għall-assunzjoni tal-lokazzjoni millparti ta' l-attur, billi jiġu lilu konsenjati ċ-ċwievet tal-fond, peress li għandu d-dritt tal-preferenza (ara t-tieni parti tattalba numerata (2) fl-att taċ-ċitazzjoni);

Issa, il-każ jista' jkun dupliċi: jew ikun irid il-lokazzjoni tal-fond komuni kompossessur ieħor, jew ikun irid il-lokazzjoni barrani. Jekk ikun irid il-lokazzjoni kompossessur ieħor minbarra l-attur stess, allura jkun hemm konkors, li l-liġi tipprovvedi għalih bl-art. 1682 Kap. 23; u kieku l-każ preżenti kien hekk, allura din il-Qorti kien ikollha tikkunsidra l-effett fuq din id-dispożizzjoni ta' l-Ordinanza XVI ta'

l-1944, li tirregola l-kondizzjonijiet anki ta' kiri "ġdid" (mhux biss rilokazzjoni) ta' bini, sew qadim sew ġdid. Iżda l-każ mhux dan; għax il-konvenut kompossessur Salvatore Buhagiar stqarr li hu ma riedx il-fond għalih, iżda biex jagħtiegħ, kif fil-fatt tah, lill-bintu, il-konvenuta Schembri. Peress li, kif ġie superjorment rilevat, id-dritt tal-preferenza hu personali għall-kompossessur, għalhekk ma hemmx eżerċizzju ta' dritt ta' preferenza mill-parti tal-konvenut Salvatore Buhagiar, u kwindi ma hemmx il-każ ta' konkors fuq imsemmi;

Kwantu għall-konvenuti Schembri, dawn, kif ġie ġa rilevat, huma okkupanti bla titolu; għax il-konvenut Salvatore Buhagiar, in forza tal-massima "nemo plus juris in alios *transferre potest quam ipse habet*", ma setgħax jittrasferilhom ebda dritt ta' lokazzjoni. Iżda huma jridu l-lokazzjoni tal-fond, sija pure permezz tal-konvenut Salvatore Buhagiar, u, kif jidher mill-inkartament (fol. 7, 19 u 20), bil-kera li jistabbilixxi l-Board tal-Kera. Għalhekk, in sostanza, hemm offerta għall-lokazzjoni tal-fond, u għalhekk hemm lok għall-applikazzjoni ta' l-art. 1680, li jgħid hekk: "Jekk tnejn min-nies jew iżjed ikollhom flimkien il-pussess ta' ħaġa, kull wieħed *minnhom għandu jedd ta' preferenza fuq* kull persuna barranija għall-kiri ta' din il-ħaġa taħt l-istess kondizzjonijiet li joffru oħrajn";

Mela l-attur għandu preferenza għall-kiri tal-post fuq il-konvenuti Schembri, li qegħdin jirreklamaw li jżommu l-kiri tiegħu, sija pure permezz u "per tramite" tal-konvenut Salvatore Buhagiar, bl-istess kondizzjonijiet offerti minnhom, ċjoè bil-kera li jiffissa l-Board. Ma hemmx bżonn jingħad li l-konvenuti Schembri, vis-a-vis l-attur, huma barranin, fis-sens li ma humiex kompossessuri. Ġie osservat, fil-kors ta' l-argumenti quddiem din il-Qorti, li d-dritt ta' preferenza hu sospiż bil-Liġi tal-Kera (Kap. 109). Issa, l-art 11 ta' dan il-Kap., skond it-test tiegħu espress, jissospendi d-dritt tal-preferenza fil-każ ta' rilokazzjoni, mentri hawn si tratta ta' kiri ġdid. Minbarra hekk, dak l-artikolu jgħid li d-dritt ta' preferenza hu sospiż "so far as the tenant is concerned", mentri l-konvenuti Schembri ma humiex affattu "tenants", iżda sempli-

ċi okkupanti bla titolu. Għalhekk dik l-osservazzjoni ma għandhiex konsistenza;

Gie anki osservat li l-attur ma jistax "unico contextu" jitlob l-annullament u jitlob li jassumi l-lokazzjoni. Din l-objezzjoni hi faċilment superata bl-osservazzjoni li l-attur qiegħed jitlob l-annullament fis-sens li diversament, kieku ma pproċediex għall-annullament fi żmien xahrejn "a die scientiae", allura l-lokazzjoni lil Salvatore Buhagiar kienet issir valida, u l-attur, di fronti għal lokazzjoni valida, ma kienx jista' aktar jirreklama ebda dritt ta' preferenza, skond it-termini espressi ta' l-art. 1681 Kap. 23. Apparti dan, anki wara l-annullament tal-lokazzjoni lill-konvenut Salvatore Buhagiar, tibqa' dejjem, bħala materja ta' l-artikolu 1680, l-offerta għall-lokazzjoni tal-post, li fil-fatt qegħdha ssir mill-konvenuti Schembri, sija pure permezz ta' Salvatore Buhagiar;

Gie mqajjem wkoll, fl-eċċezzjonijiet fol. 17, li l-attur għandu band'oħra fejn joqgħod, mentri l-konvenuti Schembri ma għandhomx "alternative accomodation". Dan ir-riljev mhux floku, għax il-kwistjoni ta' "alternative accomodation" tista' fil-każi kongruwi, tqum meta si tratta ta' inkwilin li lilu s-sid irid jimpedixxi r-rilokazzjoni; mentri hawn ma hemmx inkwilin, u lanqas ma hemm rilokazzjoni, imma hemm biss offerta għall-kiri ta' fond mill-konvenuti Schembri permezz tal-konvenut Salvatore Buhagiar;

Del resto, jekk il-konvenuti Schembri jinsabu f'din il-pożizzjoni, ma jistgħux jilmentaw, għaliex huma u Salvatore Buhagiar u l-konvenuti l-oħra riedu jevadu l-liġi, anzi jieħdu l-liġi f'idejhom, bi ħsara tad-drittijiet ta' l-attur;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell ta' l-attur, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talbiet ta' l-istess attur; u għall-finijiet tattieni talba tiddikjara li l-kondizzjonijiet tal-kiri huma li l-kera jiġi fissat mill-Board; u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tal-konvenuti Schembri tiffissa t-terminu ta' xahrejn;

L-ispejjeż, tant ta' l-ewwel kemm ukoll ta' din l-istanza, jitħallsu mill-konvenuti.