15 ta' Ġunju, 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.

Salvatore Degiorgio *versus* Gio Batta Agius et.

Lokazzjonijiet Suċċessivi ta' l-Istess Fond — Prevalenza — Bwona Fede.

Bejn żewġ lokazzjonijiet suċċessivi ta' l-istess fond tipprevali l-ewwel waħda, jekk ebda wieħed mill-inkwilini ma jkun ġie immess fil-godiment tal-fond; imma tipprevali t-tieni waħda jekk it-tieni kon-

duttur ikun ġie immess f'dak il-godiment u kien in bwona fede meta kkuntratta l-lokazzjoni.

Il-bieżż ikun hemm dik il-bwona fede huwa neċessarju li t-tieni inkwilin ma kienx jaf bl-ewwel lokazzjoni magħmula favur ħadd ieħor meta saret il-lokazzjoni favur tiegħu; jiġifieri illi meta huwa kkuntratta l-lokazzjoni ma kienx jaf li l-post kien ġie preċedentement mikri lil ħadd ieħor.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut Gio Batta Agius kien krielu l-post f'Marsaskala, La Sengle Street, numru 15; u illi mbagħad l-istess konvenut kera dan il-post lill-konvenut l-ieħor, li kien jaf bil-kirja preċedenti magħmula favur tiegħu; talab illi, premessa kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun, jiġi dikjarat illi l-konvenut Agius krielu validament il-fond fuq imsemmi, u li t-tieni kirja li saret bejn il-konvenuti hija nulla u bla effett; u f'każ li l-konvenut Salvatore Zahra ġa daħal f'dan il-post, jiġi kundannat li joħroġ mill-istess fond u jikkonsenja lilu ċ-ċwievet ta' l-istess fond, u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat mill-Qorti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, li ġew inġunti għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-11 ta' Frar 1953, li biha ġiet milqugħa l-ewwel talba, u miċħuda t-tieni u t-tielet talba ta' l-attur, bir-riżerva lil dan ta' kull dritt tiegħu "si et quatenus" kontra l-konvenut Agius Gilbert, u ġie ordnat li l-ispejjeż tal-kawża fil-konfront bejn l-attur u l-konvenut Agius Gilbert jibqgħu mingħajr taxxa, u dawk fil-konfront bejn l-attur u l-konvenut Zahra jitħallsu mill-attur; wara li kkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal dina l-kawża, kif jirriżultaw mill-provi, huma dawn. Il-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni kien ta' Gio Batta Agius, li miet fit-8 ta' Ottubru 1944, u in segwitu sar jappartjeni lill-eredità ġjaċenti tiegħu. L-istess fond kien minn dejjem, u żgur wara l-mewt ta' Gio Batta Agius, amministrat minn ibnu, il-konvenut Agius Gilbert. Dan il-fond kien insab mikri lil Salvatore u Maria miżżewġin Mangion, li kellhom il-kera tiegħu mħallas sat-30 ta' Settembru 1951. Mary Mangion kienet qalet lill-konvenut

Agius Gilbert illi kienet sejra toħroġ mill-fond, bla ma qaltlu meta; imma billi ssupponu illi Mangion kienu sejrin joħorġu meta jagħlaq il-kera, fil-11 ta' Lulju 1951 il-konvenut Agius Gilbert kera dak il-fond lill-attur b'£6 fis-sena għall-perijodu mit-30 ta' Settembru 1951 sat-30 ta' Settembru 1952. L-attur ħallas dak inhar stess ta' sena kera bil-quddiem. Ftit granet wara dik il-kirja, l-istess konvenut Agius Gilbert mar igħid lill-attur biex li kellu jlesti jlestih, għaliex Mangion kienu ħerġin mill-fond, u biex huwa (l-attur) imur jieħu ċ-ċwievet tal-fond minn għandhom; imma l-attur qallu li ċ-ċwievet iridhom minn għandu u minn idejh. Ftit taż-żmien wara, l-attur sar jaf minn nies illi l-konvenut Agius Gilbert kien kera dak il-fond lill-konvenut Zahra, u għal-hekk huwa mar sab lil dan u qallu biex ma jġorrx f'dak il-fond, għaliex kien jinsab mikri għandu. Però, il-konvenut Zahra wieġbu illi Maria Mangion kienet ħaditu għand il-konvenut Agius Gilbert, u dan kien krielu. Fil-fatt Mangion ħarġu minn dak il-fond, li jinsab detenut mill-konvenut Zahra:

Illi quddiem dawn il-fatti l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Agius Gilbert mhumiex sostenibili. Infatti, waqt illi fid-dikjarazzjoni tiegħu huwa jgħid illi lill-attur huwa ma krielux, u li lanqas jafu, jirriżulta mix-xhieda tiegħu stess illi huwa mhux biss jaf lill-attur, imma wkoll li krielu l-fond fuq imsemmi u rċieva minn għandu £6 bħala kera relativ. L-istess konvenut jiċħad illi huwa, wara li kien ġa kera l-fond lill-attur, kera jew ta l-kunsens tiegħu biex Mangion jissullokaw dak il-fond lill-konvenut Zahra; imma dan, għad li ma xeħedx, fl-eċċezzjonijiet u d-dikjarazzjoni tiegħu qal il-kuntrarju, jiġifieri qal illi huwa qiegħed jokkupa l-fond b'sullokazzjoni minn għand Mangion bil-kunsens tal-konvenut Agius Gilbert. Del resto, l-istess ħaġa Zahra qal lill-attur, meta dan mar ikellmu; u l-konvenut Agius Gilbert xehed illi huwa jaf illi Mangion ħarġu mill-fond;

Illi b'dana kollu, it-talba ta' l-attur, kif miġjuba, ma tistax tiġi milqugħa. Huwa veru illi l-konvenut Agius Gilbert ma jidhirx illi seta' jagħti l-kunsens tiegħu għas-sullokazzjoni tal-fond, meta hu kien ġa krieh lill-attur. Imma minħabba l-personalità tad-dritt tal-konduttur, toħroġ il-konsegwen-

za illi, meta jkun jittratta minn iżjed minn lokazzjoni waħda, it-tieni kondutiur li jkun kera l-fond "in buona fede", jiġifieri li ma jkunx jaf bil-lokazzjoni ta' qabel, hu preferut għall-ewwel wieħed; u lil dan ma jistax jingħata ħag'oħra ħlief riżerva għad-danni (Vol. XV, 519; XVIII—I—1). Issa, għad li jirriżulta li l-konvenut Agius Gilbert ta l-kunsens tiegħu biex Mangion jissulloka lill-konvenut Zahra dak il-fond wara illi huwa kien diġà krieh lill-attur, ma jirriżultax biżżejjed illi l-konvenut Zahra kien issulloka l-fond "in mala fede", jiġifieri meta kien ġa jaf illi dak il-fond kien jinsab mikri mill-konvenut Agius Gilbert lill-attur. Dak li ġie pruvat hu illi l-attur mar jgħarraf lill-konvenut Zahra biex ma jġorrx u jmur fil-fond "wara" illi huwa kien sar jaf illi l-konvenut Zahra "kien ġa kera" dak il-fond minn għand il-konvenut Agius Gilbert; '

Għalhekk, mill-provi miġjuba jidher illi l-konvenut Zahra, meta kera l-fond minn għand Mangion bil-kunsens tal-konvenut Agius Gilbert, kien "in buona fede"; il-"mala fede" tiegħu bdiet wara li kien hekk kera, jiġifieri minn meta l-attur mar igħidlu biex ma jġorrx għaliex il-fond kien ġie mikri lilu. U ġie ritenut illi "nel caso di due locazioni di una stessa cosa fatte in differenti tempi e a diverse persone, l'inquilino che si trovasse nel possesso di essa, quantunque nella locazione posteriore, è preferibile all'altro che fosse stato primo, quando però non constasse che il secondo avesse in frode del primo acquistato tale possesso, e che fosse stato sciente della prima locazione al tempo in cui conchiuse il contratto" (Vol. I, 352);

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi konfermata in kwantu laqgħet l-ewwel talba ta' l-attur in rigward għall-meritu, u tirrevokaha in kwantu għall-ispejjeż ta' l-istess talba kontra l-konvenut Agius Gilbert, u tirrevokaha in kwantu ċaħdet it-tieni talba u t-tielet talba ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti, u kon-

segwentement jiġi deċiż għat-tenur tat-talbiet ta' l-attur; bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti appellati;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-aggravju miġjub 'il quddiem kontra s-sentenza appellata huwa li l-Ewwel Qorti rriteniet li l-konvenut Salvatore Zahra kien "in buona fede" meta kera l-post in kwistjoni, u li dik il-Qorti ma segwietx dak li kostantement ġie ritenut mill-ġurisprudenza tagħna, jiġifieri li "fra due successive locazioni, nelle quali nessuno dei conduttori avesse avuto l'immissione nel godimento del fondo locato, prevale la prima locazione". Biex isostni l-punt tiegħu l-appellant iċċita s-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Ġunju 1922 in re "Micallef vs. Doublesin et." (Kollez. Vol. XXV, parte I, pag. 193) b'riferenza għas-sentenzi l-oħra hemm ċitati;

Ikkunsidrat;

Illi bl-imsemmija sentenza tat-2 ta' Ġunju 1922 din il-Qorti rriteniet illi "è giurisprudenza che fra due successive locazioni, nelle quali nessuno dei conduttori avesse avuto la immissione nel godimento del fondo locato, prevale la prima locazione, perchè il locatore non potrebbe, dopo la prima locazione, concedere il godimento della cosa che avesse già promesso e garantito al primo conduttore; quando però il secondo conduttore fosse stato immesso nel godimento della cosa, allora la seconda locazione prevale, quante volte però tale secondo conduttore fosse stato in buona fede, cioè non fosse stato consapevole della precedente contrattazine";

Biex ikun hemm dik il-bwona fede, huwa neċessarju li t-tieni inkwilin ma kienx jaf bil-lokazzjoni preċedenti magħmula favur ħadd ieħor; għaliex, jekk huwa ikun jaf, ma jistax ikollu l-protezzjoni tal-liġi, billi jkun qiegħed jikkommetti ħaġa illeċita, jiġifieri jkun qiegħed jużurpa dritt ta' ħadd ieħor. Jingħad ukoll li meta t-tieni inkwilin ikun jaf bil-lokazzjoni ta' qabel favur ħadd ieħor, u b'dana kollu jiftiehem mal-lokatur biex jieħu b'kera l-istess ħaġa, huwa jaf li ikun qiegħed jikkuntratta ma' persuna li ma tistax tiddisponi favur tiegħu mit-tgawdija tal-ħaġa, billi ddisponiet diġà favur ħadd ieħor;

Ikkunsidrat;

Illi għalhekk it-tieni lokazzjoni tipprevali għall-ewwel waħda fil-konkors ta' dawn iż-żewġ kondizzjonijiet:— (a) Illi t-tieni inkwilin ikun ġie immess fil-godiment tal-ħaġa lilu mikrija; u (b) li meta saret favur tiegħu t-tieni lokazzjoni huwa kien "in buona fede", jiġifieri ma kienx jaf bil-lokazzjoni preċedentement magħmula mil-lokatur favur ħadd ieħor. Dik il-"buona fede" hija meħtieġa fil-mument tal-kuntrattazzjoni, jiġifieri li ma kienx jaf bil-lokazzjoni preċedenti "prima che egli avesse conchiuso la locazione sua", kif jingħad espressament fis-sentenza ta' din il-Qorti fuq ċitata;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mill-istess petizzjoni ta' l-appell, l-appellant jirrikonoxxi li l-konvenut Zahra jinsab immess fil-godiment tal-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, iżda jallega li l-imsemmi Zahra kien "in mala fede", billi daħal fil-fond wara li l-istess appellant qallu li l-fond kien ġie lilu mikri qabel. Mix-xhieda ta' l-appellant (fol. 24) jirriżulta li, wara li huwa kien sama' minn għand in-nies li l-konvenut Agius Gilbert kera l-fond lill-konvenut Zahra, huwa mar sab lil Zahra u qallu li l-fond kien jinsab mikri lilu. Għalhekk, meta Zahra kien jaf b'dan, huwa kien diġà kera, l-fond, u ma jirriżultax li huwa kien in mala fede meta saret dik il-lokazzjoni favur tiegħu; anzi, fin-nuqqas ta' provi in kuntrarju, għandu jiġi ritenut li kien in bwona fede;

Ikkunsidrat;

Illi, billi jikkonkorru ż-żewġ kondizzjonijiet fuq imsemmijin biex it-tieni lokazzjoni magħmula favur il-konvenut Zahra tipprevali għal dik preċedenti magħmula lill-appellant, it-tieni u t-tielet talba dedotti fl-att taċ-ċitazzjoni ma jistgħux jiġu milqugħa; salva favur l-appellant ir-riżerva kontenuta fis-sentenza appellata kontra l-konvenut Agius Gilbert;

Ikkunsidrat;

Illi, kif sewwa ssottometta l-appellant, ma kienx hemm raġuni biex l-ispejjeż kollha relativi għall-ewwel talba, li ġiet deċiża favur tiegħu, ma jiġux akkollati lill-konvenut Agius Gilbert;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba, u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti sa fejn kompatibili;

Tilqa' l-appell fil-kapi devoluti lil dina l-Qorti biss limitatament għall-ispejjeż relativi għall-ewwel talba kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni, u fis-sens li tordna li dawk l-ispejjeż għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut Agius Gilbert; u tirrespingi l-appell għall-kumplament, bir-riżerva fuq imsemmija favur l-appellant kontra l-imsemmi Agius Gilbert, anki għall-ispejjeż ta' dina l-kawża, "si et quatenus". L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mill-attur Salvatore Degiorgio, u kwantu għal kwart mill-konvenut Agius Gilbert;

U biss fis-sens fuq imsemmi tirriforma s-sentenza appellata fil-kap ta' l-ispejjeż relativi għall-ewwel domanda kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni.