28 ta' Gunju, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Antonio Gabriele et. *versus* Salvino Zahra et.

Lokazzjoni — Użufrutt — Konsorzju — "Suċċessuri" — Art. 1619, 378, u 1616 tal-Kodiċi Ċivili

Lokazzjoni magħmula minn użufruttwarju hija valida anki di fronti għas-suċċessuri tiegħu, jekk tkun saret taħt kondizzjonijiet ġusti u għal żmien, jekk beni urbani, mhux eċċedenti erbgħa snin.

Il-kelma "suċċessuri" għandha tifthiehem fis-sens ta' suċċessuri fil-pussess tal-fond; u kwindi dik il-lokazzjoni torbot mhux neċessarjament u biss lill-proprjetarju "nudo" li bit-terminazzjoni tal-użufrutt jikkonsolida l-użufrutt mal-proprjetà nuda tiegħu, imma anki lil kull persuna oħra li tissuċċedi fil-pussess tal-fond.

Imma s-suċċessuri għandhom jirrispettaw il-lokazzjoni biss u limitatament għall-lokazzjoni jew rilokazzjoni li tkun miexja; u terminata l-lokazzjoni jew rilokazzjoni, l-okkupant għandu jagħti lura l-post lis-suċċessur, in bażi għall-prinċipju "soluto jure dantis solvitur et jus accipientis".

Meta, però, l-użufruttwarju li kkonċeda l-lokazzjoni kien anki komproprjetarju, allura l-aspett ġuridiku tal-kwistjoni jinbidel; għax allura l-lokazzjoni tkun saret anki minn komproprjetarju; u għalkemm ma tkunx saret bil-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra kollha jew bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti, tibqa' sseħħ jekk ma tkunx ġiet impunjata mill-komproprjetarji l-oħra fiż-żmien preskritt mil-liġi; u allura l-inkwilin jisfuġġi għall-prinċipju "soluto jure dantis solvitur et jus accipientis", u għandu "locus standi" tiegħor, derivanti minn lokazzjoni magħmula favur tiegħu minn min kien mhux użufruttwarju biss, imma wkoll komproprjetarju pjen u definitiv; b'mod li, terminata

l-lokazzjoni, l-inkwilin jibqa' inkwilin, u ma jistghax jiġi maħruġ mill-fond fuq is-sempliċi motiv tat-terminazzjoni tal-użufrutt, imma biss, "si et quatenus", skond u sa fejn tippermetti l-Liġi tal-Kera.

Il-Qorti;—Rat it-talba tal-atturi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju, mill-kumditajiet li huwa jokkupa fil-fond 4 Victory Square, Vittoriosa, billi t-titolu li bih kien jokkupahom ġie terminat bil-mewt ta' Giuseppe Gabriele, li kellu użufrutt tad-dar, u għalhekk il-konvenut qiegħed jokkupahom bla titolu; bl-ispejjeż;

Rat il-verbal tal-14 ta' Jannar 1957, fejn il-partijiet qablu illi l-fond ġie mikri mingħajr terminu espress lill-konvenut minn Giuseppe Gabriele u Carmelo Degabriele, li l-lum huma mejta;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-ewwel ta' Marzu 1957, li biha d-domanda ġiet respinta; bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mit-testment eżibit jirriżulta, u l-partijiet jaqblu, illi dan il-fond kien ġie legat in użufrutt lil Giuseppe u Carmelo Gabriele, li l-lum mietu, u għalhekk spiċċa l-użufrutt. Dawn l-użufruttwarji kienu krew il-fond lill-konvenut mingħajr stipulazzjoni ta' terminu espress, u bla ebda kondizzjonijiet speċjali; u għalhekk ma jistgħax ikun hemm dubju illi l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kienu ġusti;

Illi l-art. 1619 tal-Kodiċi Ċivili, taħt it-Titolu tal-Lokazzjoni, jiddisponi illi l-lokazzjoni magħmula, fost oħrajn, mill-użufruttwarju, hija valida anki di fronti għas-suċċessuri tiegħu, jekk tkun magħmula taħt kondizzjonijiet ġusti u għal żmien, jekk beni urbani, mhux eċċedenti erbgħa snin. Huwa naturali li bil-kelma "suċċessuri" il-liġi riedet tintendi l-proprjetarju "nudo" li jikkonsolida d-dgawdija meta jispiċċa l-użufrutt, u mhux l-eredi u l-aventi kawża mill-użufruttwarju; għax għal dawn ma kienx hemm bżonn

ta' ebda dispożizzjoni, billi huma jikkontinwaw il-personalità ġuridika tal-awtur tagħhom, u jridu jirrispettaw l-operat tiegħu; għax skond il-liġi, min jobliga ruħu jobliga ruħu għalieħ u għall-eredi u suċċessuri tiegħu (art. 1041 Kod. Ċiv.);

Illi taħt it-Titolu tal-Użufrutt il-korrispondenti artikolu 378 jiddisponi illi l-lokazzjoni magħmula mill-użufruttwarju tibqa' sseħħ anki wara li jispiċċa l-użufrutt, jekk tkun magħmula taħt kondizzjonijiet ġusti u għal terminu mhux aktar minn erbgħa snin f'każ ta' beni urbani;

Illi min dawn iż-żewġ artikoli jirriżulta ċar illi l-proprjetarju "nudo", li jikkonsolida l-użufrutt ta' fond meta jispiċċa l-użufrutt, huwa tenut li jirrispetta l-lokazzjoni stipulata mill-użufruttwarju, anki u non ostante illi huwa ma jkollux kawża mill-użufruttwarju, imma mill-awtur komuni li minnu kellu kawża wkoll l-użufruttwarju, u li jkun iffrazzjona l-proprjetà tal-fond billi ħalla n-nuda proprjetà lil wieħed u l-użufrutt lill-ieħor. Infatti, b'din id-dispożizzjoni l-liġi riedet tidderoga għall-prinċipju ġenerali illi "soluto jure dantis solvuntur et jura accipientis". U tabilħaqq, mingħajr din id-dispożizzjoni l-użufruttwarju ma kienx jista' jagħti d-dgwadija tal-fond b'titolu ta' lokazzjoni wara li jispiċċalu kull dritt fuqu, għax "nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet"; u l-lokazzjoni kienet tirriżolvi ruħha mal-mewt tiegħu, billi l-lokazzjoni hija kuntratt suċċessiv;

Issa, jekk il-lokazzjoni hija valida anki di fronti għan-"nudo" proprjetarju, bit-terminazzjoni tal-użufrutt ir-rapporti ta' lokatur u konduttur li kienu jeżistu bejn l-użufruttwarju u l-inkwilin tiegħu jkomplu inalterati bejn il-proprjetarju li jkun ikkonsolida l-użufrutt, suċċessur fissens tal-art. 1619, u l-istess inkwilin; bil-konsegwenzi legali kollha konsegwenti;

Illi għalhekk din il-Qorti ma tistgħax taqbel ma' dak li qalet il-Qorti tal-Appell tal-Maestà tar-Reġina fl-10 ta'

Marzu 1948, in re "Vella vs. Cuschieri", citata mill-atturi; ammenu bhala principju assolut applikabbli anki ghall-użufrutt, illi "bl-ebda sforz ta' immaginazzjoni ma jkun jista' jinghad illi l-pożizzjoni ta' proprjetarju wara l-konsolidazzjoni tkun dik ta' 'lessor'...... ghax huwa qatt ma ta in lokazzjoni l-post lill-inkwilin, la huwa u lanqas l-awturi tieghu"; Huwa veru li ma jkunx kera l-proprjetarju; iżda dak li huwa importanti biex wiehed jista' jkollu l-figura ġuridika ta' lokatur ma hux li jkun kera materjalment huwa, iżda li bejnu u l-inkwilin ikun hemm kuntratt validu ta' lokazzjoni. Ghalhekk, f'dan il-każ, il-figura ġuridika tieghu tidderiva mill-liġi stess, li timponilu l-obligu ta' lokatur, billi ghandu jirrispetta l-lokazzjoni maghmula mill-użufruttwarju, li ghalhekk, "pro tanto", il-liġi tikkunsidrah daqs kieku kien l-awtur tal-proprjetarju. Diversament kien ikun hemm kontrosens stridenti. Infatti, mentri minn naha wahda l-liġi timponi lill-proprjetarju l-obligi kollha ta' lokatur, u cioè li jmantni lill-inkwilin fid-dgawdija tal-fond, li jaghmel ir-riparazzionijiet mehtieġa, u li jirċievi l-kera tal-fond, minn naha l-ohra jiġi kunsidrat mhux lokatur;

Ghandu jiġi wkoll rilevat illi fil-lokazzjoni l-obligi tal-lokatur ma jikkonsistux biss "in patiendo", ċjoè li jsofri li l-inkwilin igawdi l-fond (bhal ma huwa, per eżempju, l-użufrutt), iżda li matul il-kors tal-lokazzjoni jmantni kontinwament lill-inkwilin fid-dawdija, billi l-lokazzjoni hija kuntratt suċċessiv. Kwindi, jekk il-liġi tikkrea rapporti ta' lokazzjoni bejn il-proprjetarju u l-inkwilin, il-proprjetarju huwa veru u proprju lokatur, ghax it-termini ta' "inkwilin" u "lokatur" huma termini korrelativi, u ma jistghax jeżisti inkwilin minghajr ma jkun hemm lokatur; u lokatur mhux biss dak li jistipula l-kuntratt, iżda dak li hu obligat imantni fid-dgawdija ("far godere") ta' naġa l-inkwilin, sija jekk dan l-obligu jidderiva minn kuntratt stipulat mill-lokatur stess, sija minn hadd iehor li skond il-liġi hu obligat jirrispetta l-operat tieghu. Diversament, jekk il-proprjetarju ma hux lokatur, u l-inkwilin ma jibqghax inkwilin, jiżnatura

ruħu l-kuntratt tal-lokazzjoni; mentri l-liġi b'ebda ċara illi l-lokazzjoni tibqa' valida anki di fronti għas-successuri;

Għalhekk, jekk il-proprjetarju huwa lokatur, huwa għandu l-obligi kollha derivanti minn din il-kwalità tiegħu, anki jekk dawn l-obligi huma derivanti minn liġi speċjali bħal ma huwa l-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u ma jistgħax jirrifjuta li jirriloka l-post mingħajr permess tal-Board tal-Kera;

Tikkunsidra, inoltre;

Illi barra minn dan, il-mod kif ġiet proposta din il-kawża għandu fattispeċ'e partikulari. Infatti, l-atturi qegħedin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut billi t-titolu li bih kien jokkupa l-fond ġie terminat bil-mewt tal-użufruttwarju "sic et simpliciter". Issa, anki jekk, "per grazia di argomento", l-inkwilin li jkun kera minn għand użufruttwarju ma hux protett mill-Kap. 109 di fronti għall-proprjetarju sta di fatto illi bil-mewt biss tal-użufruttwarju ma jiġix terminat it-titolu li bih kien jokkupa l-fond il-konvenut, ċjoè dak ta' lokazzjoni, u dan għas-sempliċi raġuni għaliex l-art. 378 tal-Kodiċi Ċivili fuq ċitat jgħid espressament il-kuntrarju, li ċjoè l-lokazzjoni tibqa' sseħħ;

Illi għalhekk, f'kull każ, l-azzjoni tal-atturi kif proposta ma tistgħax tiġi milqugħa;

Rat in-nota li biha l-atturi appellaw mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u ċ-ċitazzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata, billi tiġi minflok milqugħa t-talba tagħhom; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-konvenut Zahra jsostni li l-atturi huma tenuti jirrispettaw il-lokazzjoni magħmula favur tiegħu, b'kondiz-

zjonijiet ġusti u mhux għal żmien eċċessiv, mill-użufruttwarji tal-fond, Giuseppe u Carmelo Gabriele; u dan taħt l-art. 1619 Kap. 23 (fin-numerazzjoni ta' qabel art. 1283 Ord. VII tal-1868, u ġa art. 27 tal-Ordinanza VII tal-1857), kif ukoll taħt l-art. 378 ibidem;

Il-kelma "suċċessuri" fl-art. 1619 għandha tiftiehem fis-sens ta' suċċessuri fil-pussess tal-fond. Id-dispożizzjoni oriġinat mill-Kodiċi Muniċipali, Lib. III, Capo IX, para. XVII, fejn appuntu jingħad "successori nei beni" (ara wkoll Kollez. Vol. XI, p. 288, fejn hemm, in riferenza għal din id-dispożizzjoni, il-kliem "i successori nel possesso del fondo");

Fil-każ preżenti, l-atturi jaqgħu taħt l-art. 1619 mhux għax "sic et simpliciter" huma dawk li fihom, bħala preċedenti proprjetarji nudi, ġie konsolidat l-użufrutt bil-mewt tal-aħħar użufruttwarju, imma għax bħala tali huma s-suċċessuri fil-pussess tal-fond. Seta' ta l-każ li ġie nominat mit-testatur ħadd ieħor bħala legatarju tan-nuda proprjetà tal-fond, u allura dan (u mhux l-atturi) kien ikun is-suċċessur fil-pussess tal-fond;

L-atturi, però, in ripulsa tal-assunt tal-konvenut, qegħedin jistrieħu fuq is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-Ġurisdizzjoni Tagħha Superjuri, kif allura komposta, "Vella vs. Cuschieri", 10 ta' Marzu 1948 (Kollez. XXXIII-I it-tieni sezzjoni, p. 625). Skond din is-sentenza, is-suċċessur għandu jirrispetta l-lokazzjoni, imma biss "limitatament għall-lokazzjoni jew rilokazzjoni in korso". Terminata dik il-lokazzjoni, l-okkupant għandu jagħti lura l-post lis-suċċessur, in bażi għall-prinċipju, li allura jirriprendi l-vigur tiegħu, "soluto jure dantis solvitur et jus accipientis". Ma hemmx dubju li din is-sentenza, kieku ma kienetx iċ-ċirkustanza li sejra tissemma, kienet tilleġittima l-istanza. Iżda, fol. 18 tergo, hemm dan il-verbal:— "Il-partijiet jaqblu li Carmelo u Giuseppe Gabriele, barra minn użufruttwarji, kienu wkoll komproprjetarji". Issa, din iċ-ċirkus-

tanza tbiddel l-aspett ġuridiku tal-kwistjoni; għaliex iġ-ġib li, meta Gabriele għamlu l-lokazzjoni, għamluha anki bħala komproprjetarji; u għalkemm ma jirriżultax li għamluha bil-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, jew bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti, eppure, ladarba għadda t-terminu preskritt mill-art. 1616 Kap. 23, baqgħet isseħħ. Vwoldiri, li kien hemm lokazzjoni favur il-konvenut magħmula mhux biss minn min kien użufruttwarju, imma anki minn min kien komproprjetarju. Għalhekk, il-vesti ġuridika tal-konvenut ma hix dik biss taħt l-art. 1619, u hu jisfuġġi għall-applikazzjoni tal-prinċipju sanċit fil-kawża "Vella vs. Cuschieri" fuq ċitata, u għandu "locus standi" ieħor, derivanti minn lokazzjoni magħmula favur tiegħu minn min ma kienx biss użufruttwarju u biss proprjetarju riżolubbli, imma anki komproprjetarju pjen u definitiv. Konsegwentement, il-konvenut għadu inkwilin, u ma jistgħax jiġi maħruġ fuq is-sempliċi motiv tat-terminazzjoni tal-użufrutt, kif hemm fl-avviż, imma biss, "si et quatenus", skond u sa fejn tippermetti l-Liġi tal-Kera;

Kwantu għall-ispejjeż, ix-xorta tal-kwistjoni, u l-fatt li l-atturi kellhom, "quoad tantum", favur tagħhom is-sentenza fuq ċitata, jiġġustifikaw temperament;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi bla taxxa; iżda d-dritt tar-Reġistru għak-kariku tal-appellanti.