15 ta' April, 1955

Imħallef:
Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Giuseppe Cassar ne. *versus* Giovanni Testa

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Rilokazzjoni — Żgumbrament — Board tal-Kera — Kompetenza — Terminu — Art. 1709 tal-Kodiċi Ċivili

Is-subkonduttur ma għandux kontra l-lokatur ebda wieħed mid-drittijiet kompetenti lill-kerrej, molto più meta s-sullokazzjoni tkun saret mingħajr il-kunsens tal-lokatur; u allura l-lokatur għandu dritt li ma jġeddidx il-lokazzjoni; u meta jispiċċa d-dritt tal-konduttur, jispiċċa miegħu dak tas-subkonduttur. U l-fatt li wieħed jiġi assunt mill-konduttur bħala soċju fil-lokazzjoni, u jiġi mdaħħal fil-koabitazzjoni, ma jammontax għal kirja.

F'każ simili ma hemmx rapporti ta' lokazzjoni bejn il-lokatur u dak li qiegħed jokkupa l-fond għax ġie mdaħħal mill-inkwilin. L-okkupazzjoni ta' dan hija mingħajr titolu; u għalhekk, kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament tiegħu hija l-Qorti ordinarja, u mhux il-Board tal-Kera.

Barra minn dan, il-lokatur għandu dritt jirrivendika l-fond mill-poter ta' min ikun qiegħed jokkupah, speċjalment jekk mingħajr titolu; u għal din l-azzjoni hu biżżejjed li l-konvenut ikollu sempliċement il-pussess "di fatto" u l-materjali disponibilità tal-ħaġa, u għalhekk ikun fil-possibilità li jirrestitwixxi l-ħaġa lis-sid. Għaldaqstant, meta l-konduttur ikun telaq il-lokazzjoni, il-lokatur għandu azzjoni diretta kontra dak li baqa' jokkupa l-fond wara li telqu l-konduttur biex jerġa jieħu taħt idejh il-pussess tal-fond; u l-preżenza tal-kerrej, li jkun ħareġ mill-fond, mhix meħtieġa. Għaliex dak il-kerrej ikun irrinunzja volontarjament għall-lokazzjoni, u kwindi għal kull dritt li jibqa' jżomm il-fond f'idejh.

Jekk il-lokatur ikun qal lil dak l-okkupant tal-fond bla titolu biex jibqa' fil-post sakemm isib post ieħor, b'daqshekk ma hemmx obligazzjoni kondizzjonali, imma obligazzjoni "a termine"; u allura ż-żmien għall-iżgumbrament jiġi fissat mill-Qorti.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li tiġi magħmula kull dikjarazzjoni meħtieġa u meħud kull provvediment opportun, talab li l-konvenut jiġi kundannat jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġġilu l-Qorti, mid-dar numru 5, Second Street, Msida, billi qiegħed jokkupaha mingħajr ebda titolu. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut. Salva kwalunkwe azzjoni għad-danni;

Rat *in-nota ta' l-eċċezzjonijiet* tal-konvenut li biha ssottometta (1) illi huwa qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' sullokazzjoni, u għalhekk it-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni tad-domandi attriċi huwa l-Board li jirregola l-Kera, u (2) illi, barra minn dan, l-attur ma setgħax jaġixxi kontra l-eċċipjent biss u "in via diretta", billi miegħu ma għandux u qatt ma kellu relazzjonijiet diretti;

Omissis;

Ikkunsidrat, dwar l-eċċepita inkompetenza;

Illi mhux kontrastat li l-fond in kwistjoni kien mikri lil Giuseppe Testa, missier il-konvenut, li miegħu dana kien joqgħod u baqa' anki wara li żżewweġ, u li wara ż-żwieġ il-konvenut beda jħallas lill-missieru £2.17.6, kull tliet xhur bħala kera. Lanqas huwa kontrastat il-fatt illi l-inkwilin Giuseppe Testa, sija pure mingħajr ma avża lill-konvenut, ftit qabel l-14 ta' Settembru, 1954, ikkunsinna ċ-ċwievet tal-fond lill-attur, peress li ma kienx jiflaħ għall-kera, u dana wara li ħa l-għamara tiegħu band'oħra;

Illi minn dawn iċ-ċirkustanzi jitnisslu dawn il-konsiderazzjonijiet: —

1. Illi bejn l-attur u l-konvenut ma kien hemm qatt rapporti ta' lokazzjoni, u kwindi l-konvenut, anki li kien subkonduttur, ma għandux kontra l-attur ebda wieħed middrittijiet kompetenti lill-kerrej (art. 1709 Kod. Ċiv.); molto pjù li, jekk kien hemm sublokazzjoni, dina saret mingħajr il-kunsens tal-lokatur, u allura l-lokatur għandu d-dritt li ma jġeddidx il-lokazzjoni (Kollez. XXXV-I-77); u jekk jispiċċa d-dritt tal-konduttur jispiċċa miegħu dak tas-subkonduttur. Anzi, meta s-sullokazzjoni ssir mingħajr il-kunsens tas-sid, dik il-persuna li favur tagħha ssir, jgħid Pacion, "non poterit dici conductor nec nomine conductoris venire" (De locat. et conduct., Cap. XXXII, § 38). Jekk imba-

għad, kif jidher li hu l-każ, il-konvenut ġie assunt minn missieru bħala soċju fil-lokazzjoni, u ġie mdaħħal fil-koabitazzjoni, dan ma jammontax għal kirja. "Assumptio in socium non est proprie sublocatio" (Pacion, op. u cap. ċit., §32). U f'dan is-sens hija wkoll il-ġurisprudenza tagħna (Kollez. XXXII-II-405), interpretattiva ta' l-art. 1704(2) tal-Kodiċi Ċivili. Difatti, kif jispjega Pacifici Mazzoni, "quegli il quale è ammesso da me entro la casa o l'appartamento che abito, deve considerarsi quasi della mia famiglia" (Locazione, § 167, paġ. 254);

2. Illi, għalhekk, mhux biss quddiem l-attur ma hemmx rapporti ta' lokazzjoni mal-konvenut, iżda dana ma jistax jivvanta lanqas rapporti ta' rilokazzjoni; f'liema każ biss kien ikun kompetenti l-Board li Jirregola l-Kera. Il-konvenut jinsab, fil-konfront ta' l-attur, taħt iċ-ċirkustanzi fuq miġjuba, bħala okkupant tal-fond mingħajr titolu;

Konsegwentement l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, opposta mill-konvenut, mhix sostenibbli;

Illi ugwalment insostenibbli hija t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut. Difatti l-lokatur, bħala proprjetarju, għandu d-dritt li jirrivendika l-fond mill-poter ta' min ikun qiegħed jokkupah, speċjalment jekk mingħajr titolu. "L'azione rivendicatoria", jinnota Pacifici Mazzoni, "può sperimentarsi contro qualsiasi possessore .... e contro qualsiasi detentore, qualunque sia la causa per cui possegga la cosa; poichè il proprietario, autorizzato a rivendicare la cosa da qualunque persona che la tenga, non può essere obbligato di recercare per qual titolo si trovi nelle mani di questo, specialmente mancandogliene mezzi certi e legali" (Dei Beni, § 100). Għal din l-azzjoni biżżejjed li l-konvenut ikollu sempliċement pussess "di fatto" u l-materjali disponibbiltà tal-ħaġa, u għalhekk ikun fil-possibbiltà li jirrestitwixxi l-ħaġa lis-sid — "teneat et habeat facultatem restituendi" (v. Dig. Ital., Rivendicazione (azione di), § 36, u Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., art. 439, § 303);

Illi minn dan tinżel il-konsegwenza li fil-konfront ta' l-attur il-konvenut huwa terza persuna fl-okkupazzjoni tal-fond, u għalhekk l-attur għandu dritt li jaġixxi direttament kontra tiegħu biex jerġa' jakkwista taħt idejh il-pussess tal-

fond. Jgħid Pacion: "Reivindicatio (finita locatione) ...... datur contra conductorem, sed etiam contra tertium qui rem detineat" (op. ċit., Cap. LXV, § 113);

Illi l-preżenza tal-kerrej fil-kawża mhix meħtieġa, għaliex huwa volontarjament irrinunzja għall-lokazzjoni, u kwindi għal kull dritt li jibqa' jżomm il-fond f'idejh;

Illi ma jiswiex, anki li kien veru, li l-attur qal lill-konvenut biex joqgħod fil-post sakemm isib post ieħor; għaliex il-konvenut, jekk aċċetta dina l-proposta, aċċetta wkoll il-konġedu; u peress li f'dan ma hemm obligazzjoni kondizzjonali, imma obligazzjoni "a termine", (Kollez. XXXII-I-702 u 709), dan iż-żmien jista' jiġi fissat mill-Qorti lill-konvenut għall-iżgumbrament, kif sewwa qiegħed jitlob l-attur fiċ-ċitazzjoni;

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kif fuq opposti mill-konvenut;

U konsegwentement tilqa' t-talba ta' l-attur nomine, billi tipprefiġġi lill-konvenut xahar żmien biex jiżgombra;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut.