29 ta' Jannar, 1955

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

Contessina Mary Teuma Castelletti
versus
Joseph Sant Manduca et.

Konsorzju — Lokazzjoni — Żgumbrament — Sullokazzjoni

veru li l-komproprjetarju ma jistax jitlob l-iżgumbrament ta' l-inkwilin mingħajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetarji l-oħra; imma dan hu veru fir-rigward biss ta' l-inkwilin ta' fond li jkun kera min għand il-komproprjetarji kollha, jew ikun kera mingħand wieħed biss mingħajr ma dik il-lokazzjoni tkun ġiet impunjata skond il-liġi. Imma dejjem fir-rapporti bejn lokatur u kerrej.

Għalhekk dan ir-raġunament mhux applikabbli meta d-detenzjoni tal-fond tkun mingħajr titotu; f'liema każ kull wieħed mill-komproprjetarji jkun jista' jitlob l-iżgumbrament ta' min ikun qiegħed jokkupa l-fond bla titolu, anki mingħajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetarji l-oħra.

Jekk imbagħad il-persuna li tkun tokkupa l-fond, u li tiġi azzjonata biex tiżgombra minnu, tkun tokkupah bis-saħħa ta' sullokazzjoni lilu magħmula mill-konduttur, u dan ikun ġa ġie kundannat b'sentenza biex jiżgombra, dak id-detenur li jiġi hekk azzjonat ma jistax jallega li hu għandu t-titolu tas-sullokazzjoni, għax it-titolu tas-sullokatur ikun spiċċa. U lanqas ma hu meħtieġ li fil-kawża li ssir kontra dak id-detentur biex jiżgombra ikun preżenti l-inkwilin sullokatur.

Il-Qorti:— Rat is-sentenza tagħha tal-25 ta' Ġunju 1953, fejn jinsabu riassunti d-domandi tal-attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-inkompetenza opposta mill-konvenut Sant Manduca, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut Sant Manduca, barra l-eċċezzjoni tal-inkompetenza ġa deċiża, oppona diversi eċċezzjonijiet oħra, li hu xieraq li jiġu eżaminati separatament;

Illi, fl-ewwel lok, huwa eċċepixxa li l-attriċi, bħala komproprjetarja, ma tistax titlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mingħajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetarji l-oħra, u dawn ma ġewx ċitati kollha. Il-prinċipju nkovat huwa skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Tagħna, iżda firrigwardi biss ta' inkwilin ta' fond komuni li jkun kera mingħand il-komproprjetarji kollha, jew anki mingħand wieħed minnhom biss mingħajr ma dik il-lokazzjoni tkun ġiet impunjata skond il-liġi, imma dejjem fir-rapporti bejn lokatur u inkwilin; u dan għar-raġuni evidenti li l-inkwilin ikun assuma obligazzjoni fil-konfront tal-komproprjetarji kollha, u għalhekk ma jistax wieħed, jew x'uħud, biss mill-komproprjetarji jiżgumbraw lil dak l-inkwilin, għal bżonn, bi preġudizzju tal-komproprjetarji l-oħra, li jkunu, preżumibbilment, iriduħ jibqa' jiddetjeni l-fond; u dana dejjem apparti l-konsiderazzjoni li mhix eżegwibbli sentenza ta' żgumbrament minn kwota indiviża ta' fond komuni;

Illi, però, dan ir-raġunament mhux applikabbli meta d-detenzjoni tal-fond tkun mingħajr titolu, bħal fil-każ li s-sullokazzjoni tkun ġiet projbita lill-inkwilin u dan jikri l-fond, anki f'parti biss, lil ħaddieħor; għaliex dana ma jistax ikollu titolu għad-dgawdija tal-fond, meta s-sullokatur ma setgħax, in vista ta' dik il-projbizzjoni, jagħti lis-subinkwilin dina d-dgawdija (v. Pacifici Mazzoni, Locazione, § 174). Għaldaqstant kull wieħed mill-komproprjetarji jkun jista' jitlob l-iżgumbrament ta' min ikun qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu, anki mingħajr il-kunsens jew l-intervent tal konsorti l-oħra (v. Kollez. XXI-II-433);

Illi, fil-każ tagħna, il-konvenut Sant Manduca, fil-konfront ta' l-attriċi, huwa detentur mingħajr titolu. Hu rċieva l-ġnien mingħand min ma setgħax jikrihulu, u li l-lum jinsab żgumbrat b'sentenza regolari mill-Board tal-Kera (fol. 25 u 38). Ma tiswiex l-obbjezzjoni li l-lum wieħed jista' jikri parti mill-fond; għaliex, ladarba l-inkwilin jitlef id-drittijiet tiegħu u jiġi kundannat jiżgombra, l-aventi kawża jkollu jsegwi l-istess xorti, bis-saħħa tal-prinċipju "soluto jure dantis solvuntur et jura accipientis";

Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, ma kienetx meħtieġa l-preżenza fil-kawża tal-komproprjetarji l-oħra; u għalhekk ma

għandhiex importanza l-obbjezzjoni tal-konvenut Sant Manduca li hemm komproprjetarji oħra barra dawk imħarrkin;

Illi lanqas ma hi sostenibbli l-eċċezzjoni ta' l-imsemmi Sant Manduca, illi, ċjoe, id-divjet tas-sullokazzjoni mpost mill-attriċi lill-inkwilin Carmelo Zahra mhux validu għaliex kuntrarju għad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1951. Dana Carmelo Zahra, b'sentenza tal-Board tal-Kera tat-23 ta' April, 1954 (fol. 38), jinsab kundannat jiżgombra mill-fond kollu, u anki jekk l-eċċepita nullità kellha xi valur, jew xi fondament fil-liġi, dina ma tistax tiġi iżjed opposta, wisq anqas mill-konvenut Sant Manduca, li bħala subinkwilin ma għandux kontra l-attriċi, bħala sid il-kera, ebda wieħed mid-drittijiet li jmissu lill-inkwilin (art. 1709 Kod. Ċivili);

Illi ugwalment inammisibbli hija l-eċċezzjoni ta' l-istess Sant Manduca dwar l-irritwalità tal-ġudizzju minħabba l-assenza mill-kawża ta' l-inkwilin Carmelo Zahra. Difatti, kwantu għall-ewwel domanda, jiġifieri l-kundanna għall-iżgumbrament, il-preżenza tiegħu ma kienetx meħtieġa, billi hu ġa ġie kundannat jiżgombra mill-Board tal-Kera bis-sentenza fuq riferita. Kwantu għat-tieni domanda, dana Zahra ma kellux bżonn jiġi mħarrek, għaliex il-konvenut Sant Manduca, fl-iskrittura stipulata anki ma' Zahra (fol. 4), kien obliga ruħu li, *jekk il-proprjetarji jimponulu*, huwa jirripristina l-fond fl-istat li kien a spejjeż tiegħu;

Illi, fl-aħħarnett, mhix sostenibbli l-eċċezzjoni ta' l-intempestività tat-tieni domanda opposta mill-konvenut Sant Manduca, billi, ċjoè, il-lokazzjoni għadha korrenti u l-lokatur għandu d-dritt għar-ripristinu tal-fond meta l-lokazzjoni tkun spiċċat. *L-eċċipjent evidentement nesa li l-iżgumbrament* ordnat mill-Board tal-Kera jekwivali għal xoljiment u terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Għal dawn il-motivi;

Tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Sant Manduca, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

U tilqa' *d-domandi ta'* ***l-attriċi***, billi tikkundanna lill-konvenuti Valentino Borg u Joseph Sant Manduca jirripristinaw il-fond kif mitlub fi żmien ħmistax il-ġurnata millum; u f'każ li jonqsu, tawtorizza lill-attriċi tagħmel ix-

xogħlijiet meħtieġa, a spejjeż tagħhom, taħt id-direzzjoni ta' l-I.Ċ.A. Victor Grech, għal dan l-iskop espressament nominat a spejjeż provviżorjament ta' l-attriċi; u għall-fini ta' l-iżgumbrament tipprefiġġi lill-konvenuti Borg u Sant Manduca xahar mil-lum;

L-ispejjeż, barra dawk ġa fuq deċiżi, dawk deċiżi bis-sentenza tal-25 ta' Ġunju, 1953, u dawk ta' l-ewwel domanda fir-rigward tal-konvenut Borg, li għandhom jibqgħu għall-attriċi, jitħallsu mill-konvenuti Borg u Sant Manduca.