19 ta' Mejju, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C. B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

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

Calcedonio Psaila

versus

Giuseppe Farrugia

Lokazzjoni — Permuta — Inkwilinat — Kera — Art. 1623 tal-Kodiċi Ċivili.

Jekk ambjent formanti parti minn fond ikun detenut b'lokazzjoni u jinbiegħ il-fond kollu, kompriża l-parti hekk mikrija, u l-akkwirent tal-fond kollu jitlob lil dak il-kerrej li jibdel dak l-ambjent ma' ieħor fl-istess fond, billi dak il-kerrej joħroġ mill-ambjent mikri għandu u jmur jokkupa l-ambjent l-ieħor lilu offert minn dak l-akkwirent, u dak il-kerrej, biex jagħmel pjaċir lil dak l-akkwirent, jaċċetta din il-bidla, u fil-fatt jitlaq l-ambjent li kellu u jmur fl-ambjent l-ieħor, javvera ruħu trasferiment tal-inkwilinat ta' dak il-kerrej minn fuq l-ambjent li kellu għal fuq l-ambjent il-ġdid.

Hawn ma hux il-każ ta' negozju li kien qiegħed jiddelinea ruħu "ab ovo" f'dik il-lokazzjoni, imma kien hemm l-anteċedent deċiżiv li dak il-kerrej kellu diġà l-lokazzjoni tal-ambjent preċedenti, u għalhekk, biex jitħassar u jitbiddel dak ittitolu ta' lokazzjoni li kellu, kien hemm bżonn li fl-okkażjoni li saret il-proposta tal-bidla jintqal xi ħaġa li turi biċċar li l-intenzjoni tal-partijiet f'dak in-negozju kienet li tittermina l-lokazzjoni.

Din il-konklużjoni ma titħassarx bil-fatt li l-akkwirent tal-fond kollu ma riedx kera minn għand il-kerrej, u li, għalkemm dan offrielu l-kera, l-ieħor qallu li ma riedx kera u li jżommu bla kera sakemm il-fond jibqa' f'idejh, probabilment in vista tal-pjaċir li kien għamillu l-kerrej. Dan il-fatt ma

jel minax ir-rekwiżit tal-kera; biss il-ħlas tal-kera jiġi sospiż "pro tempore".

Lanqas ma jiswa l-fatt li ma ġiex fissat il-"quantum" tal-kera għall-ambjent li dak il-kerrej beda jokkupa minflok dak li kellu qabel; għax k'en hemm ġa eżekuzzjoni tal-lokazzjoni, jiġifieri illi l-ħaġa lokata ġà kienet konsenjata lill-kerrej, u dan kien antiċipa xi ħaġa akkont tal-kera, konsistenti fl-offerta tal-kera u s-sospensjoni tal-ħlas tiegħu bil volontà tal-istess sid.

Għaldaqstant jekk dak l-akkwirent in segwitu jittrasferixxi l-fond kollu lil ħadd ieħor, min jakkwistah minn għandu ma jistgħax jitlob l-iżgumbrament ta' dak il-kerrej minn dak l-ambjent li beda jokkupa wara l-bidla, billi ma jistgħax jiġi allegat li hu qed jokkupah mingħajr titolu jew b'titolu prekarju.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, premessi kwalunkwe neċessarja dikjarazzjoni u provvedimenti opportuni, peress li l-konvenut qiegħed jokkupa prekarjament kamra f'Congreve Street, Wied iż-Żurrieq, limiti tal-Qrendi; liema kamra tmiss minn nofsinhar ma' trieq publika, fejn għandha l-bieb ta' barra, mill-punent ma' trieq publika, mill-lvant ma' proprjetà tal-attur, u mit-tramuntana ma' proprjetà ta' Agostino Magro, u sottoposta għall-proprjetà tal-istess Agostino Magro, u li antikament kienet numerata bin-numru 8 Congreve Street; talab li l-konvenut jiġi kundannat jiżgombra l-kamra fuq imsemmija fi żmien qasir u perentorju, u dan għar-raġunijiet fuq imsemmija u għal kwalunkwe raġuni oħra valida fill-liġi. Bl-ispejjeż;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha qal li huwa qiegħed jokkupa l-kamra msemmija fiċ-ċitazzjoni b'titolu legali; b'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-4 ta' Frar 1958, li biha ddeċidiet billi ċaħdet it-talba attriċi, bl-ispejjeż għal-attur, li lilu tibqa' riżervata kwalunkwe azzjoni kon-

tra min u skond il-liġi, "si et quatenus"; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Mill-provi jirriżulta li l-konvenut, li kien jikri ambjent żgħir fil-pjan ta' fuq ta' xi bini Wied iż-Żurrieq minn għand ċerta Barbara Saydon, u kien iħallas tiegħu, bħala kera fissat mill-Board tal-Kera, nofs lira (10s.) fis-sena, għall-ħabta tal-15 ta' April 1957 ġie avviċinat minn ċertu Agostino Magro, li fil-25 ta' Ottubru 1956 kien xtara minn għand Barbara Saydon il-post jew l-estensjoni fejn kien hemm ukoll l-ambjent lokat għand il-konvenut, u ppropo-nielu li huwa jagħmel bidla tal-ambjent li kien jokkupa ma' kamra oħra li kienet tagħmel mat-triq bil-bieb numru 8 msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni, u li kienet allura ta' proprjetà ta' Agostino Magro. Milli jidher, meta saret il-proposta, il-konvenut kien ħallas lil Barbara Saydon tal-kera sal-15 ta' Novembru 1956, l-għaliex mid-dokument eżibit fol. 34 u ta' wara jidher li kien iħallas bis-sena lura. Il-konvenut aċċetta l-proposta ta' Magro, u dwar il-kera, mentri l-konvenut jgħid li huwa mill-ewwel qallu lil Magro li ried iħallas tal-post sostitwit il-kera li kien ukoll ġie fissat mill-Board tal-Kera għal £2.10.0 fis-sena, u Magro qallu li fuq hekk kienu jaraw wara, ix-xhud Magro jgħid li ma sar ebda diskors fuq il-kera, għalkemm jammetti li qallu, fil-mument tal-ftehim tal-bidla:— "Għamilli pjaċir inżel isfel, u kera ma tħallasx kemm indum jiena"; wara li qabel kien qallu:— "Għalik xorta waħda, u inżel isfel għaliex fuq għandi x'nambieħ", meta ammetta li kien jaf li l-konvenut kien qiegħed iħallas il-kera tal-ambjent ta' fuq lill-proprjetarja preċedenti. In segwitu, Agostino Magro, fil-25 ta' Ottubru 1957, biegħ il-post imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni u ieħor ħdejh lill-attur; u f'lok ma qallu li l-konvenut ried iħallsu l-kera dak inhar tal-ftehim u offrihulu drabi oħra wara, u li huwa rrifjutah, inveċe qallu, in sostanza, u, skond l-ispiritu ta' dak li sar, inkorrettament, għalkemm "verbatim" korrettament, li l-konvenut mindu għamel il-bidla minn fuq għal isfel, fuq imsemmija, kien bla kera;

Infatti, jekk tiġi eżaminata s-sitwazzjoni ta' fatt u l-intenzjoni tal-partijiet li ħadu sehem f'dak il-ftehim

(Magro-Farrugia) fid-dawl tal-verità, meta l-konvenut, li kien qiegħed jokkupa l-ambjent ta' fuq b'lokazzjoni regolari bi ħlas ta' kera b'sena lura, aderixxa li huwa, fuq talba ta' Agostino Magro biex jagħmillu pjaċir jibdel l-ambjent ta' fuq ma' dak t'isfel imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, huwa ma setgħax kellu l-intenzjoni li jieħu l-post ta' isfel b'komodat jew b'titolu prekarju; tant li Magro qallu wkoll biex iħalli armarju tiegħu u jippermettilu li jħalli l-kajjik li kellu fix-xitwa; imma kellu l-intenzjoni ċara li jpartat id-dritt tal-inkwilinat; u dan kien a konjizzjoni ta' Agostino Magro, proprjetarju taż-żewġ ambjenti, li, meta talbu, qallu li, jekk jaderixxi għat-tpartit, għalieh kien l-istess jibqa' fuq jew jinżel isfel; u ġa ladarba kien xorta waħda għall-konvenut, imma ma kienx xorta waħda għal Agostino Magro, li kellu bżonn l-ambjent ta' fuq, il-konvenut seta' bla preġudizzju jagħmel il-bidla tal-ambjenti. Del resto, anki skond il-ħsieb ordinarju tal-ħajja, it-teżi tal-konvenut hija sostnuta; l-għaliex, jekk ma tirriżultax ċara xi raġuni, ebda persuna li jkollha titolu jew dritt għal xi ħaġa ma sejra tirrinunzja għalihom ta' xejn b'xejn; u l-konvenut, li kellu bżonn l-ambjent ta' fuq, li kien lilu lokat, ma kienx sejjer ipartat dak il-post biex jibqa' mingħajru "ad libitum" ta' Agostino Magro;

Min dan jitnissel li, meta l-konvenut, li kien qiegħed iħallas bħala konduttur regolari l-kera tal-fond ta' fuq, aċċetta li jinżel isfel, huwa aċċetta li jagħmel dak l-istess tpartit b'lokazzjoni. Dan tant huwa minnu li, meta sar it-tpartit, il-konvenut offra l-kera li kien qiegħed iħallas għall-ambjent ta' isfel, kif qal l-istess Magro u x-xhud Fredu Gauci, għalkemm il-konvenut jgħid li qallu wkoll li kien irid iħallas għal ta' isfel il-kera stabbilit mill-Board tal-Kera, u Magro qallu "issa naraw wara" — asserzjoni li hemm konflitt fuqha; imma, "sia come sia", huwa fatt li, meta l-konvenut offra l-kera lill Agostino Magro, dan ma qallux li l-post kien sejjer jagħtihulu b'xejn biex jużaħ u jieħdu meta jrid huwa, l-għaliex kieku qallu hekk kien jaf li l-konvenut ma kienx jaċċetta t-tpartit, imma affermalu li, peress li kien għamillu pjaċir, huwa, sakemm il-post imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni kien sejjer jibqa' f'idejh, ma riedx kera minn għandu. Fi kliem ieħor, ma kienx, in

sostanza, qiegħed jabbanduna xi kera, imma kien qiegħed jikkompensah għall-pjaċir li kien għamillu, billi għal perijodu determinat u limitat, dipendenti mid-diskrezzjoni tiegħu (li fil-fatt irriżulta wara li kien mill-15 ta' April sal-25 ta' Ottubru 1957), ma kienx sejjer jieħu l-kera, f'lok iħallas tal-pjaċir; b'mod li, meta l-post ma kienx sejjer jibqa' aktar f'idejh, il-konvenut kien ikollu jibda' jħallas il-kera — dak li ma jbiddelx in-natura tar-rapport ġuridiku nterven ut bejniethom. Non ostanti dan kollu, u wara li l-konvenut mar joqgħod fil-kamra msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni, u ċjoè eżegwixxa l-lokazzjoni, huwa offra l-kera lil Agostino Magro, u ma ddepożitahx mill-ewwel l-għaliex fdaħ; imma meta ra li sejjer jiġi ngannat, għadda għad-depożitu tal-kera;

Illi minn dawn il-fatti din il-Qorti tħoss li bejn il-konvenut u Agostino Magro dwar il-post imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni kien hemm rapport lokatizju li ġie eżegwit bil-kera, li jekk ma kienx determinat, kien diġà fissat mill-Board tal-Kera, kif kienu jafu l-partijiet meta sar il-ftehim; u li Agostino Magro ma setgħax jeżiġieħ kollu l-għaliex kien ftiehem mal-konvenut li jżommlu fil-post imsemmi fiċ-ċitazzjoni armarju u l-kajjik fix-xitwa — dak li l-konvenut aċċetta li jagħmel; u kien għalhekk, probabbilment, li meta għamillu l-offerta offrielu l-kera tal-ambjent ta' fuq, għal kemm wara, in segwitu, iddepożita wara offerta l-ammont fissat mill-Board tal-Kera, u bil-fehma li, sakemm il-post jibqa' ta' proprjetà ta' Agostino Magro, l-istess kien sejjer ma jiġix eżatt bħala kumpens tal-pjaċir li kien għamillu, prinċipalment talli ċedielu volontarjament l-inkwilinat ta' qabel — liema kumpens jippresupponi kontrakkambju, kif fil-fatt kien hemm, u mhux bħal ma timporta l-kondonazzjoni, li tippresupponi maħfra u qtil ta' obligazzjoni "grato animo";

Illi kwindi, fil-ħsieb ta' din il-Qorti, it-talba attriċi ma tistgħax tiġi milqugħa bil-favur;

Rat fol. 54 in-nota tal-appell tal-attur, u fol. 55 il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza tiġi revokata, u li jiġu akkolti t-talbiet tiegħu; bl-ispejjeż;

Ikkunsidrat;

It-teżi sostnuta mill-appellant hi eskluża mill-kumpless attendibbli tal-provi akkwiżiti għall-proċess. Dik it-teżi tikkonduċi għall-inverosimiljanza inaċċettabbli illi l-konvenut, li kien jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni ċertu ambjent fil-bini msemmi fiċ-ċitazzjoni, aċċetta, fuq talba tal-awtur tal-attur, li jabbanduna dak l-ambjent u jieħu l-kamra "de qua" prekarjament, u b'hekk jissostitwixxi titolu regolari ta' lokazzjoni, bid-drittijiet li jiġu ma' dak it-titolu, ma' detenzjoni "ad nutum" ta' ħadd ieħor;

Fid-dawl tal-provi jidher indubitat li dak li sar bejn l-awtur tal-attur u l-konvenut kien li d-dritt ta' lokazzjoni, li sa allura kellu l-konvenut għar-rigward tal-ambjent superjuri, jiġi trasferit fuq il-kamra terrana. Hawn ma hux il-każ ta' negozju li kien qiegħed jiddelinea ruħu "ab ovo" f'dik l-okkażjoni, imma kien hemm l-anteċedent deċiżiv li l-konvenut kellu diġà, "ex admissis", il-lokazzjoni tal-ambjent ta' fuq, u għalhekk, biex jitħassar jew jitbiddel dak it-titolu ta' lokazzjoni li hu kellu, kien hemm bżonn li fl-okkażjoni li saret il-proposta tal-bidla tal-ambjent mal-kamra jintqal xi ħaġa li turi biċ-ċar li l-intenzjoni tal-partijiet f'dak in-negozju kienet li tittermina l-lokazzjoni; mentri ma jirriżulta bl-ebda mod li ntqalet xi ħaġa f'dan is-sens. Il-fatt li l-awtur tal-attur ma riedx kera sakemm il-kamra tibqa' tiegħu hu fatt aċċidentali, li ma jbiddel bl-ebda mod in-natura tan-negozju ġuridiku. B'daqshekk ma kienx qiegħed jiġi eliminat ir-rekwiżit tal-"kera", imma l-ħlas tiegħu kien qed jiġi "pro tempore" sospiż, verosimilment minħabba li l-konvenut kien qiegħed jikkompjaċi lill-awtur tal-attur billi jaċċetta l-bidla lilu proposta tal-ambjent mal-kamra u jħallieh ipoġġi fil-kamra armarju u kajjik; u forsi anki ma kienetx tkun barra min lokha l-ispjegazzjoni l-oħra li dan Magro, awtur tal-attur, u sħab miegħu, kellu nteress li jipprova jħalli fid-dubju dan l-element tal-kera biex, kif aktarx ħaseb u spera, ma jkunx hemm diffikultà li jiżgombra lill-konvenut meta l-attur, sieħbu, jakkwista l-kamra "de qua", li l-attur, kif ittrapela mix-xhieda tiegħu, kellu minn żmien għajnejh fuqha, u li

fil-fatt akkwista xi sitt xhur wara li Magro għamel il-proposta lill-konvenut;

Una volta pruvata l-lokazzjoni, kif il-Qorti tirrtjeni li ġiet pruvata, ma hix ta' ostakolu ċ-ċirkustanza li ma ġiex tissat il-"quantum" tal-kera, jekk kien hemm ġa eżekuzzjoni tal-lokazzjoni; u dan għat-termini tal-art. 1623 Kap. 23 Ediz. Riv. (Kollez. Vol. XXXVI-II-484). Din il-Qorti kellha okkażjoni tispjega (Kollez. Vol. II, p. 323) li bilkliem "eżekuzzjoni tal-lokazzjoni" il-liġi riedet tirriferixxi għall-każ fejn il-ħaġa lokata tkun ġiet konsenjata, u fejn il-kerrej ikun antiċipa xi ħaġa akkont tal-kera. Fil-każ preżenti, kien hemm il-konsenja tal-ħaġa, għax il-konvenut niżel u daħal fil-kamra. Kien hemm ukoll, bħala surrogat għall-antiċipu, l-offerta tal-kera, li ma tħallasx unikament għax l-attur, minħabba dak li ntqal fuq, ried li jkun sospiż il-ħlas tiegħu dment li jkun hu sid il-kera. Kosikkè, kien hemm l-eżekuzzjoni tal-lokazzjoni għall-finijiet tal-applikabilità ta' dak l-artikolu;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.