2 ta' Mejju, 1995

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino B.A. LL.D.

Grace Vassallo

versus

Giovanna Portelli

Lokazzjoni - Kirja - Artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili

L-attriċi aġixxiet biex tiżgombra lill-konvenuta minn feles ta' għalqa. Il-partijiet it-tnejn irreklamaw titolu ta' kera u pproduċew irċevuti ta' kera.

Il-Qorti ta' l-Appell filwaqt illi kkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti irriteniet illi l-azzjoni attriċi setgħet tiġi biss diretta kontra l-lokatur u tesiġi mingħandha li tissodisfa l-obbligu prinċipali tagħha li tikkonsenja l-ħaġa mikrija u tassigura t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa għaż-żmien kollu tal-kirja. Ċertament l-azzjoni ma kellhiex tkun diretta kontra inkwilin ieħor li jallega li jaf it-titolu tiegħu mingħand l-istess lokatur.

Il-Qorti:-

Rat l-avviż li bih l-attriċi talbet lil Qorti Ċivili tal-Maġistrati (Malta) tikkundanna lill-konvenuta biex tirrilaxxja u tiżgombra favur tagħha fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss il-feles ta' għalqa magħrufa bl-isem "Ta' Scarpell", li tinsab fl-għalqa taħt it-triq tal-Latmija limiti ta' Marsaskala, li hi qed tokkupa mingħajr titolu;

Dan hu appell minn sentenza mogħtija f'din il-kawża mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati (Malta) fit-8 ta' April, 1994 wara li din il-Qorti ta' l-Appell kienet annullat sentenza anterjuri ta' l-10 ta' Lulju, 1992 u ordnat li l-atti jiġu lilha rimessi għall-kontinwazzjoni u l-provvediment skond il-liġi u dana billi ma kinitx ħadet konjizzjoni u ma ddeċidietx eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuta. Din l-eċċezzjoni ulterjuri kienet fis-sens illi (1) l-azzjoni esperita mill-attriċi ma kinitx tispetta lilha u ċertament mhux fil-konfront tal-konvenuta u (2) li l-lokazzjoni tipproduċi biss dritt personali u mhux reali u kwindi kull relazzjoni naxxenti mill-kirja kienet bejn il-lokatur u l-lokatarja. Hi din l-eċċezzjoni ulterjuri li s-sentenza

appellata ddeċidiet;

Il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati (Malta) laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri ssollevata mill-konvenut bl-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jiġu ssopportati mill-kontendenti bi proporzjonijiet ugwali;

Il-Qorti waslet għal din id-deċiżjoni fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-partijiet f'din il-kawża qed jallegaw li għandhom mikrija lilhom l-istess biċċa art fil-limiti ta' Marsaskala. It-tnejn ipproduċew ktieb tal-kera - dak ta' l-attriċi li jitkellem dwar "biċċa għalqa u feles ta' taħtha Latmija Road, Żabbar" u dak tal-konvenuta li jitkellem dwar "biċċa raba'". It-tnejn jirriżulta li qegħdin iħallsu. Issa m'hemm l-ebda dubbju li l-lokazzjoni, kif tajjeb issottomettiet il-konvenuta fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha fuq imsemmija, tipproduċi dritt personali. Għalhekk, huwa opportun li jiġi kkunsidrat l-obbligu tas-sid li jiggarantixxi l-paċifiku pussess tal-kerrej waqt il-kirja;

Alberto Trabucchi fit-trattat tiegħu "Istituzzione di Diritto Civile" jgħid li "il locatore deve garantire il conduttore delle molestie dei terzi che reclamino diritti sulla cosa locata. Ogni altra molestia di terzi, che non pretendono di avere diritti, e` estranea al contenuto della garanzia, e il conduttore avra`, semmai, azione diretta (compresa l'azione possessoria di reintegrazione) contro chi diminuisca il suo godimento". Issa fil-każ in eżami, m'hemm l-ebda dubbju li l-konvenuta qed tippretendi li għandha dritt ta' lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni u mhuwiex każ ta' sempliċi "molestja";

Illi l-Qorti ma tħossx li għandha tidħol fil-kwistjoni ta' liema lokazzjoni (assumendo li t-tnejn huma fuq l-istess art) għandha tipprevalixxi, peress li dan jesorbita mill-kompetenza tagħha";

Jiġi nnotat illi fil-petizzjoni ta' l-appell tagħha, l-appellanti strettament evitat li tittratta l-qofol ta' l-eċċezzjoni ulterjuri li fil-qalba tagħha tittratta l-punt dwar min kellu jkun il-leġittimu kontradittur ta' l-appellanti fl-azzjoni minnha ttentata u jekk din setgħetx tkun diretta lejn il-konvenuta. Invece l-appellanti dehrilha li kellha tibbaża l-appell tagħha fuq il-kwistjoni tat-titolu li hi tivvanta fuq il-proprjeta` u fuq kif dan kien jikkompara ma' dak li tallega li għandha favur tagħha l-konvenuta fuq l-istess proprjeta`. L-attriċi infatti tikkontesta li l-konvenuta għandha xi titolu fuq l-art in kwistjoni u ssostni fil-petizzjoni tagħha illi "filwaqt li l-attriċi ippruvat **mingħajr l-iċken dubbju** li hi għandha titolu, l-konvenuta ma ppruvatx bid-dokumenti li għandha li hi għandha titolu";

Il-motivazzjoni ta' l-appell ma treġix. Il-Qorti tagħmel qabel xejn is-segwenti preċiżazzjonijiet:

Il-kawża qed issir mill-attriċi li hi **inkwilina** kontra l-konvenuta li qed issostni li hi wkoll **inkwilina** ta' l-istess fond;

L-attriċi qed titlob li l-konvenuta tiġi żgumbrata minn feles ta' għalqa. Din jippresupponi - u hu infatti ppruvat - li l-konvenuta għandha *il possesso di fatto* ta' din il-proprjeta` li fuqha qed tivvanta wkoll titolu ta' inkwilinat. L-attriċi għall-kuntrarju u naturalment hu ppruvat li ma għandhiex pussess tal-fond *de quo*;

Jirriżulta ppruvat illi l-kontendenti kellhom relazzjoni kontrattwali ma' l-istess persuna li huma jikkonsidraw li huwa **s-**

<u>sid</u> tal-proprjeta' lilhom allegatament lokata **<u>li ma huwiex pero' parti fil-kawża</u>**;

Hemm ċertament kontestazzjoni fil-konfront ta' dan is-sid dwar l-estensjoni tal-kuntratti ta' lokazzjoni ma' kull wieħed mill-kontendenti;

Hu ovvju anke minn dawn l-elementi bażiċi ta' prova, illi l-azzjoni attriċi setgħet tiġi biss diretta kontra l-lokatur - ċjoe' l-persuna li setgħet tiddisponi mill-proprjeta' b'titolu ta' lokazzjoni. Ċertament ma setgħetx tiġi diretta kontra inkwilin ieħor li jallega li jaf it-titolu tiegħu mingħand l-istess lokatur u anqas kontra persuna oħra li allegatament qed timpedixxi lill-attriċi mill-godiment tal-proprjeta' bħala inkwilina. Jiġi nnotat illi l-attriċi mhijiex qed tallega li ġiet **<u>spussessata</u>** mill-proprjeta' ġa' fil-pussess tagħha. Ma tallegax li hi qatt kellha bħala fatt il-pussess ta' l-għalqa. Tallega biss illi l-konvenuta qiegħda tippossjedi bla ebda titolu proprjeta' li għandha hi bi dritt tippossjedi in virtu' ta' titolu ta' inkwilinat li hi tallega li għandha;

F'sitwazzjoni simili hu ċar illi l-attriċi kellha neċessarjament taġixxi kontra l-persuna li mingħandha allegatament kriet l-għalqa u tesiġi mingħandha li tissodisfa fir-rigward tagħha, l-obbligu prinċipali tagħha li tikkonsenja lill-kerrej il-ħaġa mikrija u li tqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa għaż-żmien kollu tal-krija (artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili). Hu l-lokatur li hu bil-liġi obbligat li jiggarantixxi lill-attriċi bħala inkwilina il-liberu godiment u l-paċifiku pussess ta' l-oġġett lokat. Hu l-lokatur li hu obbligat li jaġixxi kontra kull min abbużivament jimpedixxi lill-inkwilin tiegħu mit-tgawdija dovuta ta' l-oġġett lokat. Żgur li dan mhux il-każ ta' azzjoni kontra l-molestja fil-pussess, ikkontemplata fl-artikolu 534

tal-Kodiċi Ċivili li tista' tiġi diretta kontra kull persuna ħatja ta' molestja u dana għaliex tali azzjoni tippresuppponi li l-attriċi "**kienet tinsab fil-pussess**". Peress li l-attriċi *ex admissis* ma kellhiex u m'għandhiex tali pussess u difatti l-istess azzjoni kif impostata tippremetti li tali pussess kien fil-mument meta ġiet intavolata l-azzjoni f'idejn il-konvenuta, lanqas tista' l-attriċi tippretendi li l-azzjoni tagħha kontra sid il-kera kienet tkun ostakolata bid-dispost ta' l-artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili. Dan jipprovdi li sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestja li terzi persuni b'għemilhom jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa. Dan proprju għaliex dan l-artikolu japplika biss fil-każijiet meta dawn il-persuni li jkunu responsabbli għall-molestja "ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija". Fil-każ in eżami għall-kuntrarju u ovvjament il-konvenuta tippretendi li għandha dritt ta' inkwilinat fuq l-immobbli u qed tikkontesta t-titolu li tippretendi li għandha l-attriċi. Azzjoni li wkoll tippresupponi li l-attriċi kienet **fil-pussess** ta' l-immobbli oġġett tal-lokazzjoni in kwantu hi indirizzata biex tirrettifika it-"turbattiva jew molestja di fatto";

Il-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti li wassluha biex tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut huma għalhekk ġusti u korretti;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-appellanti, dawk ta' l-ewwel istanza jibqgħu kif ġie deċiż.