12 ta' Marzu, 1951.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Joseph Bartolo

versus

Wisq Nobbli Markiż Alfio Testaferrata Bonici Axjaq et.

Lokazzjoni — Dritt ta' Preferenza — "Buona Fede" — Art. 1683 (b) u 1684 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Fil-każ ta' kiri ta' immobili, il-liġi tagħti dritt ta' preferenza lill-possessur jew detentur tal-parti ta' fuq ta' bini għall-kiri ġdid tal-parti ta' taħt ta' dak il-bini, sew jekk din il-parti tkun ta' sid il-kera tal-parti ta' fuq kemm jekk tkun ta' ħadd ieħor, u sew jekk ikollha bieb għat-triq kemm jekk ma jkollhiex.

Dan id-dritt ta' preferenza jista' jiġi eżerċitat anki wara li l-kiri ġdid ikun ġà miftiehem, u avvolja sid il-kera ma kienx jaf minn qabel li d-detentur jew possessur tal-parti ta' fuq ried jeżerċita dak id-dritt.

Lanqas ma huwa ta' ostakolu l-fatt li l-kerrej il-ġdid tal-parti t'isfel ikun ħadha b'kiri u jkun daħal fiha "in buona fede"; b'mod li anki wara li l-kerrej il-ġdid ikun okkupa dik il-parti t'isfel b'kiri, il-kerrej tal-parti ta' fuq għandu d-dritt li jġiegħel lil sid il-kera jinnotifikalu fil-mod li trid il-liġi l-kondizzjonijiet tal-kirja l-ġdida għall-finijiet ta' l-eżerċizzju eventwali tad-dritt tal-preferenza fuq imsemmi.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prima Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, li bih l-attur, wara li ppremetta illi huwa detentur, b'titolu ta' lokazzjoni, tal-flat nru. 10 tal-fond nru. 46 Saint Christopher Street, Valletta, proprjetà tal-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq; u billi l-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq kien jaf li l-attur ried jikri l-flat nru. 2 ta' l-istess fond, u pprometta per mezz ta' l-amministratur tiegħu, li jikri dan il-flat lill-attur; u illi però l-istess konvenut kera dana l-flat lill-konvenut Said; u illi l-attur għandu dritt ta' preferenza għal-lokazzjoni ta' l-istess flat; u illi l-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq, għalkemm interpellat uffiċjalment, naqas li jinnotifika lill-attur bil-kondizzjonijiet tal-kera ta' l-imsemmi flat

numru 2, u b'hekk ird jeludi d-drittijiet ta' l-attur; talab illi jiġi deċiż u dikjarat illi l-attur għandu dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni tal-flat numru 2 tal-fond nru. 46, St. Christopher Street, Valletta, skond l-art. 1683 tal-Kodiċi Civili, billi l-attur huwa detentur tal-parti ta' fuq ta' l-istess fond; illi lill-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq jiġi prefiss terminu qasir u perentorju sabiex huwa jinforma, fil-mod li trid il-liġi, lill-attur bil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni offerti jew ġa miftehma bejnu u bejn il-konvenut Said dwar l-imsemmi flat numru 2; u illi in difett ta' l-informazzjonijiet fit-terminu hekk lilu prefiss, jiġi deċiż u dikjarat illi l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni (sija dwar kera, żmien u kondizzjonijiet oħra) ta' l-imsemmi flat nru. 2 huma dawk li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża; u dana għall-fini ta' l-eżerċizzju da parti ta' l-attur ta' l-imsemmi dritt tal-preferenza. B'riżerva u mingħajr preġudizzju ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-attur. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-3 ta' April 1950, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-27 ta' Ġunju 1950, li biha ġie dikjarat illi l-attur għandu dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni tal-flat numru 2 tal-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, għar-raġunijiet indikati mill-attur fl-istess att, u pprefiġġiet lill-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq it-terminu perentorju ta' ħmistax-il ġurnata sabiex huwa jinforma, fil-mod li trid il-liġi, lill-attur bil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni offerti u ġà miftehma bejnu u bejn il-konvenut Said dwar l-imsemmi flat numru 2; u ordnat li l-ispejjeż jitħallsu kwart mill-attur u tliet kwarti mill-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq, u l-konvenut Said iħallas l-ispejjeż tiegħu; u ddifferiet il-kawża "sine die", riappuntabili minn kull wieħed mill-interessati, biex tiġi definita t-tielet talba ta' l-attur, wara li jkun għadda t-terminu fuq imsemmi, fil-każ li l-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq ma jkunx ottempera ruħu għall-ordni fuq imsemmi, jew fil-każ li bin-notifika b'kollox ta' dawk il-kondizzjonijiet l-attur ma jaċċettax l-istess kondizzjonijiet; wara li kkunsidrat;

Illi jirriżulta li l-attur ilu joqgħod ħafna fil-flat numru 10 tal-fond numru 46 St. Christopher Street, Valletta, proprjetà tal-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq. Il-flat numru 2 ta' dak il-fond..............., tbattal................ Billi l-konvenut Said kien jaf li dak il-flat kien għall-kiri, huwa mar għand il-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq u talabulu. Dan il-konvenut qallu li kellu jara jagħtihulux jew le, għaliex kien hemm ħadd ieħor għall-post. U naturalment huwa qallu hekk, għaliex fil-fatt l-attur almenu kien ġà talabulu; u dan minn qabel il-konvenut Said;

Omissis;

Illi kif jidher min-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Testaferrata Bonici Axjaq u Said, dawn ma jikkontestawx li l-attur għandu dritt tal-preferenza għall-kiri tal-flat numru 2; biss il-konvenut Said jissottometti li huwa jinsab fil-pussess materjali ta' dak il-flat, u okkupah "in buona fede", u kwindi impliċitament igħid li huwa ma jistax jiġi maħruġ minn dak il-flat. In kwantu għall-konvenut l-ieħor, dan jissottometti li ma kienx u mhux obligat jinnotifika l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ta' dak il-flat lill-attur fuq sempliċi interpellazzjoni tiegħu; imma fil-każ għandu jinnotifikahomlu fit-terminu li tippreffiġġilu l-Qorti. Del resto, jidher li lill-attur, bħala detentur tal-flat ta' fuq (numru 10) tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, fin-nuqqas ta' persuni oħra bi drittijiet akbar minn tiegħu, jikkompeti d-dritt tal-preferenza għall-kiri tal-flat numru 2 ta' dak il-fond li huwa sottostanti għall-ieħor; u dan fit-termini ta' l-art. 1683 (b) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq issottometta illi ma kienx hemm promessa lill-attur da parti tiegħu, jew ta' ħuh, biex jiġi lilu mikri dak il-flat.............. Għalhekk jidher li l-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq kien jaf, almenu, li l-attur ried dak il-flat. Imma wkoll kieku ma kienx jaf, u wkoll f'nuqqas ta' promessa, dan ma jġibx li l-attur ma għandux, u ma jistax jeżerċita, dan id-dritt; għaliex dan id-dritt huwa jista' jeżerċitah ukoll wara li l-kiri l-ġdid ikun ġie miftiehem ma ħadd ieħor (art. 1684 (1) Kod. ċitat);

Illi huwa veru li l-liġi ma timponix lil sid il-kera l-obligu espress li jikkommunika l-kondizzjonijiet tal-kera l-ġdid lil min ikun irid jeżerċita l-preferenza. B'dana kollu, appar-

ti il l-konvenut Testaferrata kien jaf, almenu, li l-attur, inkwilin tiegħu fil-flat ta' *fuq*, ried jibdel u jikri l-flat t'isfel, huwa wkoll ġie interpellat uffiċjalment fit-3 ta' April 1950, biex jikkomunika dawk il-kondizzjonijiet lill-attur. Il-konvenut Testaferrata, *anki in segwitu* ta' din l-ittra uffiċjali, baqa' ma weġibx lill-attur, u hekk ipprovoka din il-kawża. Però, irid jingħad ukoll li dina l-kawża saret esklużivament fl-interess ta' l-attur; u għalkemm *hija intiża* u preordinata għall-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza, mhux neċessarjament tiġi segwita mill-eżerċizzju effettiv ta' dak id-dritt. Għalhekk l-ispejjeż għandhom *ikunu moderati*;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Carmelo Said, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi revokata *fejn* laqgħet lewwel żewġ domandi ta' l-attur u kkundannat lill-istess konvenut Said iħallas l-ispejjeż tiegħu, u tiġi konfermata fejn ikkundannat lill-attur iħallas kwart mill-ispejjeż *u* lill-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq iħallas tliet kwarti mill-istess spejjeż; billi jiġi minflok deċiż għall-esklużjoni tad-domandi attriċi kollha kemm huma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, barra minn fejn jinsabu deċiżi kontra l-attur u l-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq, kontra l-istess attur jew dana l-konvenut Testaferrata Bonici Axjaq;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni eżerċitata mill-attur hija bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 1683 (b) tal-Kodiċi Ċivili, li bis-saħħa tagħha, fil-kiri ta' immobbli, huwa mogħti dritt ta' preferenza lill-possessur jew detentur tal-parti ta' fuq ta' bini għallkiri l-ġdid tal-parti ta' taħt ta' dak il-bini, sew jekk dina l-parti ta' taħt tkun ta' sid il-kera tal-parti ta' fuq, jew tkun ta' hadd ieħor, u sew jekk ikollha bieb għat-triq sew jekk ma jkollhiex. Fil-każ preżenti jriżulta u l-attur ilu minn żmien jikri minn għand il-konvenut Markiż Testaferrata Bonici Axjaq il-flat nru. 10 tal-korp ta' bini nru. 46 Saint Christopher Street, Valletta, fejn huwa jabita mal-familja tiegħu. F'Settembru 1949 tbattal il-flat nru. 2 fl-istess korp ta' bini, u sottostanti għal dak fuq imsemmi detenut mill-attur. Dan il-flat nru. 2, fis-6 ta' Ottubru 1949, ġie mill-konvenut Testa-

ferrata Bonici Axjaq mikri lill-appellant, li daħal fih f'April 1950; u dana non ostanti li l-attur u martu kienu talbu lissid biex jkrieh lilhom minn qabel ma krieh lill-appellant;

Ikkunsidrat;

Illi bħala inkwilin tal-parti superjuri tal-fond, meta ġiet mikrija l-imsemmija parti inferjuri, l-ll-attur appellat kien imiss id-dritt tal-preferenza għall-kiri ġdid ta' dik il-parti nferjuri, skond iċ-ċitata dispożizzjoni tal-liġi. L-appellant isostni li meta huwa ħa b'kiri l-imsemmi flat nru. 2, huwa għamel hekk "in buona fede"; u billi laħaq daħal fil-pussess ta' l-istess flat, għandu jiġi mantenut f'dak il-pussess, billi d-dritt tal-preferenza spettanti lill-attur huwa ta' natura personali, u għalhekk jiswa biss kontra l-lokatur, iżda mhux kontra l-appellant, li għandu jiġi meqjus bħala terz. Fuq dina l-pretensjoni ta' l-appellant dina l-Qorti kellha okkażjoni tesprimi ruħha fid-29 ta' Novembru 1943, fil-kawża "Grixti vs. Grech et." (Kollez. Vol. XXXI, Parte I, paġ. 413); u l-istess argumenti sejrin jiġu adottati;

Għalhekk il-"buona fede" ta' l-appellant u l-injoranza tiegħu fuq d-dritt tal-preferenza ma jistgħux ikunu lilu ta' gid biex jirribatti d-dritt eżerċitat mill-attur. Lanqas iċ-ċirkustanza li huwa laħaq daħal fil-pussess tal-fond ma tista' tkun lilu ta' ebda vantaġġ, billi, skond l-art. 1684 (1) tal-Kodiċi ċitat, l-imsemmi dritt ta' preferenza jista' jiġi eżerċitat "even after the new lease has been agreed upon with others". U l-imsemmija sentenza spiċċat biex qalet illi kieku ma kienx hekk, u kieku l-bwona fede tal-konduttur tista' tkun ta' ostakolu għall-eżerċizzju tad-dritt ta' preferenza, dana d-dritt jiġi mhux biss faċilment eluż, iżda jista' jiġi ritenut bħala ineżistent — ħaġa li ġuridikament hija inammissibili;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fis-27 ta' Ġunju 1950, bl-ispejjeż kontra l-appellant Carmelo Said; b'dana li t-terminu ta' ħmistax-il ġurnata prefiss b'dik is-sentenza għandu jibda jgħaddi mil-lum.