15 ta' Jannar, 1957

Imħallef:—

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

Salvu Cassar *versus* Caterina Farrugia et.

Lokazzjoni — Raba' — Kompetenza — Board tal-Qbejjel — Sullokazzjoni — "Tenant"

Jekk il-konduttur ta' fond jissulloka parti minnu lil persuna oħra, mingħajr ebda inġerenza jew rikonoxximent da parti tas-sid, is-subinkwilin ma jistgħax jippretendi li għandu dritt jibqa' fil-fond jekk il-konduttur jitlaq il-fond billi jirrinunzja għall-lokazzjoni.

U jekk il-fond huwa raba', dak is-subinkwilin ma jistagħax jippretendi illi s-sid, biex jitlob l-iżgumbrament tiegħu, għandu jadixxi l-Board tal-Qbejjel; għaliex dak is-subinkwilin mhux "tenant" tas-sid fis-sens tal-Liġi dwar il-Board tal-Qbejjel; u għalhekk hu kompetenti t-tribunal ordinarju, billi bejn is-sid u l-persuna l-oħra li lilha kien mikri r-raba b'sullokazzjoni ma kien hemm ebda rapporti ta' lokazzjoni meta l-inkwilin oriġinali telaq dak ir-raba'.

Lanqas ma tiswa l-allegazzjoni tas-subinkwilin fis-sens illi, qabel ma huwa ħa r-raba' b'sullokazzjoni minn għand l-inkwilin, huwa kellu drittijiet għall-inkwilinat bħal ma kellu l-inkwilin oriġinali; la darba l-lokazzjoni lill-inkwilin oriġinali tkun saret validament u huwa aċċetta li jkun subkonduttur tiegħu.

U jekk is-sid jikkonċedi l-lokazzjoni lil persuna oħra meta l-inkwilin telaq il-fond, l-azzjoni tal-inkwilin il-ġdid għandha leġittimazzjoni passiva korretta kontra dak li kien subinkwilin; għaliex l-inkwilin il-ġdid jaġixxi tajjeb kontra d-detentur bla titolu tal-fond lilu mikri mis-sid, u s-subkonduttur, in vista tar-riżoluzzjoni tat-titolu tal-konduttur oriġinali, u kwindi tar-riżoluzzjoni tat-titolu tiegħu, ikun jokkupa l-fond mingħajr titolu.

Il-Qorti;—Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuti biex, fi żmien qasir u perentorju, joħorġu u jiżgumbraw mill-għelieqi "ta' Skalpell" u rziezet tagħhom fil-limiti taż-Żejtun, peress li qegħdin jokkupawhom mingħajr titolu, stante li l-għelieqi sullokati lilhom minn Ġanni Busuttil ma għadhomx aktar imqabbla għandu u jinsabu mqabbla għand l-attur;

Rat il-verbal tal-4 ta' Ottubru 1956, fejn il-konvenuti eċċepew li huma kondutturi, għax ġew lilhom mikrijin mill-Markiż Scicluna, u għalhekk din il-Qorti mhix kompetenti tieħu konjizzjoni tal-kawża, peress li d-domanda għall-iżgumbrament mill-għelieqi għandha tiġi proposta quddiem il-Board għat-Trażżin tal-Qbiela;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-16 ta' Ottubru 1956, li biha dik il-Qorti ddeċediet billi ċaħdet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Qorti, sollevata mill-konvenuti, u laqgħet it-talba tal-attur, bl-ispejjeż, u tat lill-konvenuti għall-iżgumbrament sal-31 ta' Diċembru 1956; wara li kkunsidrat, fuq l-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Qorti;

Irriżulta mill-provi, speċjalment mid-depożizzjoni ta' Alfred *Delia, li l-konvenuti* ma jiddetjenux l-għelieqi u l-irziezet *(jew aħjar parti minn dawn) imsemmija* fl-avviż b'titolu ta' lokazzjoni minn għand is-sid, li huwa l-Markiż Scicluna, *imma* dawn ġew mikrija lil Ġanni Busuttil, li ssubloka parti minnhom lill-konvenuti. Fil-21 ta' Awissu 1956... ir-raba' u l-irziezet imsemmija fl-avviż ġew mikrija mill-imsemmi Alfred Delia, bħala amministratur ta' Scicluna's Estates, lill-attur, peress illi l-imsemmi Ġanni Busuttil ma riedx iżommhom iżjed. Għalhekk, malli spiċċa d-dritt ta' konduttur f'Ġanni Busuttil, spiċċa d-dritt ta' subkondutturi fil-konvenuti, u dawn ma baqgħux għandhom titolu għad-detenzjoni tal-istess fondi, salv kwalunkwe dritt li jista' jkollhom kontra Ġanni Busuttil, jekk dana bl-aġir tiegħu abużivament ikkaġunalhom xi danni;

Konsegwentement, la darba l-konvenuti ma kien baqgħalhom ebda titolu biex jiddetjenu l-fondi msemmija fl-avviż, ma kienx hemm lok li l-attur jadixxi l-Board għat-Trażżin tal-Qbiela, biex jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti;

Ikkunsidrat fil-meritu;

Għar-raġunijiet fuq indikati, il-konvenuti qegħdin jiddetjenu l-fondi msemmija fl-avviż mingħajr ebda titolu; u għalhekk it-talba hija ġustifikata;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-konvenuti talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li huma jiġu liberati mid-domandi avanzati mill-attur; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Quddiem l-Ewwel Qorti (fol. 7) l-appellanti kienu eċċepew li huma ma kienux subkondutturi tal-għelieqi in kwistjoni, iżda kondutturi, għaliex ġew lilhom mikrija mill-Markiż Scicluna;

F'dan l-appell, huma speċifikaw il-gravami tagħhom kif verbalizzati fol. 21;

Ikkunsidrat;

Jirriżulta mill-provi, kif valjati mill-Qorti, illi oriġinarjament dawn l-għelieqi kienu mqabbla lil Salvatore Busuttil, li fost uliedu kellu lil Giovanni Busuttil u lill-appellanti Caterina Farrugia. Fl-1943 dan Salvatore Busuttil miet, u l-imsemmi Giovanni Busuttil ippreżenta ruħu in segwitu lill-amministratur ta' Scicluna's Estates, u l-għelieqi ġew imqabbla lilu. Ħadd mill-ulied l-oħra ta' Salvatore Busuttil ma jirriżulta li għamel xi protesta lil Scicluna's Estates jew xi oppożizzjoni, lanqas l-appellanti Caterina Farrugia. L-amministrazzjoni kienet tirrikonoxxi bħala inkwilin lil Giovanni Busuttil biss. Dan Giovanni Busuttil issulloka parti mill-għelieqi lill-konvenuti, iżda ma kien hemm ebda

inġerenza jew rikonoxximent tas-sid. Evidentement din il-pożizzjoni ġuridika ta' subkondutturi ta' Giovanni Busuttil ġiet aċċettata mill-konvenuti, sa almenu Awissu tal-1956, kif jidher mill-kontenut taċ-ċedola ta' depożitu fol. 26. F'Awissu tal-1956 Giovanni Busuttil informa lill-amministrazzjoni li hu ma riedx iżomm ir-raba' aktar, u stante din ir-rinunzja l-amministrazzjoni kriet lill-attur, kif jidher mill-kirografu fol. 6;

Ikkunsidrat;

L-eċċezzjoni verbalizzata fol. 7 in prima istanza, għalhekk, ma treġġix; għaliex ebda rapport ta' lokazzjoni qatt ma kien hemm bejn l-appellanti u Scicluna's Estates;

Lanqas jista' jkollha konsistenza l-eċċezzjoni tal-inkompetenza; għaliex, ġa ladarba l-konvenuti ma humiex "tenants" vis-a-vis l-attur, fis-sens tal-liġi dwar il-Board tal-Qbejjel, għalhekk hu kompetenti t-tribunal ordinarju. L-attur jidderiva d-drittijiet tiegħu mis-sid (Scicluna's Estates), u bejn dan is-sid u l-konvenuti qatt ma kien hemm rapporti ta' lokazzjoni;

Ugwalment insostenibbli hi t-tieni eċċezzjoni, verbalizzata fol. 21; għaliex fiċ-ċirkustanzi fuq pruvati l-lokazzjoni lil Giovanni Busuttil ġiet magħmula validament, u l-konvenuti akkwetaw ruħhom bil-fatt li aċċettaw li jkunu subkondutturi ta' Giovanni Busuttil;

L-aħħar eċċezzjoni jew gravam fol. 21 lanqas jistgħu jiġu sostnuti; għaliex, atteza l-validità tal-lokazzjoni magħmula favur Giovanni Busuttil, din kienet l-unika lokazzjoni li kienet tirrigwarda lil Scicluna's Estates meta dawn krew lill-attur; u setgħu jikru lill-attur għaliex Giovanni Busuttil ma riedx iżomm l-għelieqi aktar;

Ikkunsidrat;

L-azzjoni għandha leġittimazzjoni passiva korretta, għaliex hu risaput li l-inkwilin il-ġdid jaġixxi tajjeb kontra d-detentur bla titolu tal-fond lilu mikri mis-sid (ara sentenza Appell "Catania vs. Zahra", 20 ta' Frar 1953, Vol. XXXVII-I-447), u l-konvenuti, in vista tar-riżoluzzjoni tat-titolu tagħhom bir-riżoluzzjoni tat-titolu ta' Giovanni Busuttil, huma okkupanti bla titolu;

Il-Qorti tiddikjara impreġudikata l-kwistjoni dwar jekk il-konvenuti għandhomx jew le xi drittijiet kontra Giovanni Busuttil, sija in kwantu għad-dritt ta' konduzzjoni ta' dawn l-għelieqi fir-rapporti ta' bejniethom meta miet il-missier, sija kwantu għar-rinunzja li għamel Giovanni Busuttil għall-lokazzjoni b'mod li seta' jidħol l-attur;

Għall-motivi fuq indikati u dawk tal-Ewwel Qorti;

Tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza, u tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti.