

2 ta' Frar. 1957

Imħallef:—

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

Joseph Galea et. versus Nutar Dottor Antonio Galea

**Lokazzjoni — Amministrazzjoni — Mandat —
Art. 1619 tal-Kodiċi Ċivili**

Hu veru li r-raġel, bħala amministratur tal-beni parafernali ta' martu, għandu d-dritt, anzi d-dover, li jikri dawk il-beni bħala mandatarju legali tagħha.

Imma dan il-kiri jeħtieġ li jkun tali li jidhrol fil-limti ta' amministrazzjoni ġusta; irid ikun att ta' vera amministrazzjoni. Konsegwentement, il-lokazzjoni trid tkun ta' durata normali u ordinarja, jiġifieri ta' mhux aktar minn erbgħa snin fil-każ ta' fond urban, u ta' mhux aktar minn tmien snin fil-każ ta' fond rustiku.

Għaldaqstant fond urban partikulari tal-mara, mikri minn żewġha għal tmien ta' aktar minn erbgħa snin, għandu jitqies, wara li jiskadu l-ewwel erba' snin tal-lokazzjoni, bħala li qiegħed jiġi rilokat taċita-ment lill-inkwilin, u mhux bħala li dan qiegħed jokkupah bis-saħħa tal-lokazzjoni ordinarja.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li bih l-atturi, pre-messi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni, billi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tas-27 ta' Awissu 1954 Teresa armla ta' Luigi Teuma bieghet u ttrasferiet lill-attur Francesco Galea żewġ ħwienet terrani fin-numri 40 u 41 f'Market Street, b'bieb ieħor numru 21 f'Main Square, Victoria, Għawdex, provenjenti lill-venditriċi mill-kuntratt ta' diviżjoni li sar fl-atti tan-Nutar Giuseppe Grech fl-20 ta' Diċembru 1926, bil-prezz ta' £100, u bil-patt u kondizzjoni li l-imsemmi attur Francis Galea għandu jirrispetta l-antikresi tal-istess

fondi konvenuta dak inhar stess fl-atti tal-istess Nutar Francesco Gauci favur l-attur l-iehor Joseph Galea (dok. A u B); u billi fil-mument li saru l-kuntratti ta' bejgh u ta' antikresi riferiti fil-paragrafu precedenti l-fond nru. 41 Market Street, Victoria, Ghawdex, kien b'titolu ta' kiri f'idejn il-konvenut; u billi, b'rikors nru. 1107 tal-1955, prezentat quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, l-atturi talbu li jigu awtorizzati jieħdu taħt idejhom mill-pussess tal-konvenut l-imsemmi fond numru 41 Market Street, Victoria, Ghawdex, billi għandhom bżonnu għall-użu tagħhom; u billi quddiem dak il-Board il-konvenut allega li kien kera l-fond fuq imsemmi minn għand ir-raġel ta' Teresa Teuma, il-mejjet Luigi Teuma, għall-perijodu ta' xejn anqas minn sittax il-sena "di fermo" u ta' sittax il-sena oħra "di rispetto" mill-1936, u taħt diversi pattijiet u kondizzjonijiet oħra pretizi riżultanti minn skrittura privata li l-konvenut iddikjara li tilef u li, dejjem allegatament, giet minnu rikostrowita mill-memorja (dokument C); u billi b'sentenza mogħtija fit-18 ta' Lulju 1956, fil-kawża predetta, il-Board fuq imsemmi ta xahar żmien lir-rikorrenti biex jistitwixxu l-opportuna azzjoni quddiem il-Qorti kompetenti (dok. D); u billi l-pretiża eżistenza tal-imsemmija skrittura lokatizja giet akkam-pata mill-konvenut mhux biss żmien wara li kien miet Luigi Teuma, imma wkoll wara li l-predetta kawża quddiem il-Board tal-Kera kienet ilha hafna pendenti quddiem l-istess Board, b'mod li, apparti raġunijiet oħra li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, il-versjoni tal-konvenut dwar l-eżistenza ta' dik l-iskrittura mhix attendibbli, u l-istess għandha titqies, kif fil-fatt hekk hu, li qatt ma saret;

U billi, fi kwalunkwe każ, anki kieku qatt kellu jiġi ritenut li dik l-iskrittura kienet tezisti fis-sens pretiż mill-konvenut, iż-żmien li għalieħ il-konvenut jippretendi li saret kien itwal minn dak li Luigi Teuma, bħala amministrator tal-beni ta' martu, seta' jikkonċedi skond l-art. 1619 tal-Kodiċi Civili; b'mod li, skond dan l-artikolu tal-liġi, l-atturi għandhom id-dritt li jitoľbu r-riduzzjoni ta' dak it-terminu għal dak xieraq skond il-liġi; u billi, anki f'din l-

aħħar ipotesi, jiġi li fil-mument li l-atturi akkwistaw il-preċitati drittijiet rispettivi tagħhom fuq il-fond in kwistjoni, il-lokazzjoni oriġinali ta' dak il-fond kienet skadiet, u dan il-fond kien qiegħed jiġi rilokat lill-konvenut minn sitt xhur għal sitt xhur, kif jithallas il-kera, skond il-liġi;

Talbu li jiġi dikjarat u deċiż minn din il-Qorti, prevja okkorrendo l-opportuna riduzzjoni tat-terminu oriġinali tal-lokazzjoni nfraskritta, kif pretiża mill-konvenut, għat-termini tal-preċitat artikolu 1619 tal-Kodiċi Ċivili, li fis-27 ta' Awissu 1954, jew fi kwalunkwe data verjuri, illi t-terminu oriġinali, sew jekk kien konvenzjonali sew jekk kien legali, tal-lokazzjoni magħmula minn Luigi Teuma favur il-konvenut tal-fond numru 41 Market Street, Victoria, Għawdex, kien skada, u li minn dak il-mument il-quddiem l-istess fond għandu jitqies rilokat lill-istess konvenut minn sitt xhur għal sitt xhur, kif jithallas il-kera, skond il-liġi. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-odierna azzjoni hija bażata, "inter alia", fuq il-motiv li, anki jekk l-iskrittura tal-lokazzjoni opposta mill-konvenut saret u kienet teżisti. iż-żmien li għallieh giet stipulata kien itwal minn dak li Luigi Teuma, bħala amministratur tal-beni parafernali ta' martu, seta' jikkonċedi, skond l-art. 1619 tal-Kodiċi Ċivili; b'mod li dak iż-żmien huwa riċuċibbli skond il-liġi. Mill-parti tiegħu, il-konvenut jinsisti fuq il-validità ta' dik l-iskrittura anki rigward iddurata tal-lokazzjoni, għaliex din saret mill-imsemmi Teuma fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju legali ta' martu, u bħala tali huwa ma kienx suġġett għal ebda limitazzjoni, lanqas fid-durata tal-lokazzjoni;

Illi mhux kontestat li ż-żwieġ bejn Luigi Teuma u mar-tu Teresa sar taħt ir-regim tal-komunjoni tal-akkwisti; u

għalhekk huwa kellu l-amministrazzjoni tal-beni parafernali ta' martu (art. 1375 Kod. Civ.), u kien għalhekk mandatarju legali tagħha (Baudry, Mandato §511). F'din il-kwalità huwa kellu d-dritt, kif ukoll l-obligu, li jikri l-fond in kwistjoni, proprjetà parafernali ta' martu; għaliex il-kiri ta' fond jikkonstitwixxi att ta' amministrazzjoni. Izda dan il-kiri jehtieg li jkun tali li jidhol fil-limiti ta' amministrazzjoni ġusta; irid ikun att ta' vera amministrazzjoni, u mhux, kif jgħid Troplong, "un atto che abbia l'aria di un'alienazione e sia d'impaccio al proprietario della cosa" (Mandato §279);

Konsegwentement, trid tkun lokazzjoni ta' durata normali u ordinarja; u kif issentenzjat din il-Qorti fil-kawża "Caruana vs. Cilia", deciża fid-19 ta' Frar 1878, "sebbene le nostre leggi non facciano espressamente la distinzione tra locazioni di ordinaria o straordinaria durata, come in alcuni codici stranieri, argomentando però dalle disposizioni contenute negli articoli 37 e 1283 dell'Ordinanza VII del 1868 si può desumere che la durata ordinaria delle locazioni sia di anni quattro per i fondi urbani e di otto anni per i fondi rustici (Kollez. VIII, pag. 447). Il-lokazzjoni, għalhekk, magħmula mill-mandatarju jehtiegilha tuniforma ruħha u tkun skond l-art. 1619 Kod. Civ. Difatti, din id-dispożizzjoni giet mill-ġurisprudenza tagħna applikata anki għall-mandatarju (Kollez. XX-II-507 u XXX-I-1020), u saħansitra għar-raġel bħala amministratur tal-beni ta' martu. Difatti, kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawża "Mangion vs. Farrugia", deciża fit-30 ta' Gunju 1887, "questo titolo di amministrare quel fondo è risolubile, indipendentemente da altre cause, colla dissoluzione del matrimonio alla morte dell'uno o dell'altro dei coniugi" (Kollez. XI, 380);

Din il-konkluzjoni ssib konferma anki fl-iskop li għaliex ġie ntrodott l-art. 1619, jiġifieri li ma jiġux preġudikati d-drittijiet tas-sucċessuri in generali, kompriża anki l-mara superstiti u proprjetarja tal-ħaġa mikrija. A propożitu. jos-

serva Troplong illi "il marito..... ha l'amministrazione di tutti i beni propri della moglie; ha per conseguenza il diritto di concederli in locazione solo e senza il di lei concorso. Ma il legislatore doveva prevedere il caso in che lo scioglimento del matrimonio o della comunione pone la moglie nel possesso delle sue cose, e far nascere per lei l'interesse di amministrare personalmente. Sicchè era d'uopo provvedere a ciò che il marito, con prolungati affitti, non avesse ristretto questo diritto di amministrazione, come pure il legislatore doveva por mente agli interessi degli eredi della donna maritata, allorchè per la morte di costei si fosse sciolta la comunione. Il potere del marito dunque doveva essere circoscritto, acciò questi ultimi non patissero danni da affitti di una durata esorbitante, e soventi volte di una rendita non rispondente" (Locazione, §151). F'dan is-sens hija l-gurisprudenza tagħna (Kollez. XXI-II-148):

Illi dina l-protezzjoni l-ligi testendiha lis-successuri fil-pussess tal-ħaġa mikrija mingħajr ebda limitazzjoni, u kwindi anki lill-atturi bħala xerrejja u aventi kawża mill-proprjetarja tal-fond ġa amministrat mill-imsemmi Luigi Teuma;

Illi minn dan tinzel il-konsegwenza li Luigi Teuma ma setgħax iikri l-fond għaż-żmien kollu u jkri lill-konvenut; u għalhekk il-konvenut, billi ilu fil-post aktar minn erbgħa snin, u qieghed iħallas il-kera bis-sitt xhur bil-quddiem, almenu hekk għandu jiġi preżunt skond l-iskrittura tal-lokazzjoni, għandu jiftiehem li ż-żmien ta' dik il-lokazzjoni skada. u li l-fond għandu jitqies rilokat lill-konvenut minn sitt xhur għal sitt xhur;

Illi, in vista ta' dak li fuq intqal, l-indaġini jekk l-iskrittura tal-lokazzjoni hijiex reali jew le mhix aktar meħtieġa;

Għal dawn il-motivi;

Tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni tal-intepestività tal-azzjoni, opposta mill-konvenut, billi din giet rinunzjata;

U tilqa' t-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż.
