23 ta' Ġunju 1955

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

Carmelo Bonello *versus* Markiż John Scicluna et.

Lokazzjoni — Rekwiżizzjoni — Preferenza Bwona Fede — Spejjeż Ġudizzjarji — Art. 1683 (2) u 1684 (1) tal-Kodiċi Ċivili

Meta s-sid ta' fond rekwiżizzjonat jirrikonoxxi bħala inkwilin tiegħu lill-persuna li tkun okkupat il-fond bil-permess tal-Housing Department, ir-rapporti bejn dik il-persuna u l-Housing Department jispiċċaw, molto pju' jekk il-fond jiġi derekwiżizzjonat; u allura jinħolqu bejn is-sid u dik il-persuna rapporti veri u proprji ta' lokazzjoni, li jagħtu skond il-liġi lok għall-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza. U għalhekk, min ikun jiddetjeni fond sovrappost għal dak il-fond huwa ntitolat għall-preferenza fil-lokazzjoni l-ġdida ta' dan l-aħħar imsemmi fond.

Xejn ma jiswa li dik il-persuna tkun kriet u okkupat il-fond in bwona fede; għaliex, anki kieku kien hekk, din iċ-ċirkustanza mhix biżżejjed biex ittellef id-dritt tal-preferenza mogħti mill-liġi; billi dan id-dritt jista' jiġi eżerċitat ukoll wara li l-kiri l-ġdid tal-fond ikun ġie miftihem ma' ħadd ieħor.

Anzi s-sid huwa fid-dmir li jinnotifika lil min għandu dan id-dritt skond il-liġi bil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni offerti jew miftehma mal- inkwilin il-ġdid; u għalhekk, meta s-sid jonqos minn dan id-dmir tiegħu, speċjalment meta kien jaf li t-titolar ta' dan id-dritt ried jeżerċitah, ikun il-kaġun tal-proċeduri li dak it-titolar tad-dritt jagħmel biex jiġi lilu rikonoxxut dan id-dritt; u għandu jbati l-ispejjeż ta' dik il-proċedura.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li tiġi magħmula kull dikjarazzjoni meħtieġa, u meħud kull provvediment analogu, peress li l-attur huwa detentur tal-fond numru 19, Market Street, Floriana, li qiegħed sovrappost għal żewġ kmamar bil-bitħa magħhom numru 20, Market Street, Floriana, iż-żewġ fondi proprjetà tal-konvenut; u peress li dawn iż-żewġ kmamar u bitħa jaqgħu taħt id-dritt ta' preferenza ta' l-attur, u l-konvenut ma nnotifikahx bil-kondizzjonijiet li bihom kien sejjer jikrihom, anzi, non ostanti li ġie nterpellat mill-attur b'ittra uffiċjali, u diversi drabi ġie nfurmat li l-attur kien bi ħsiebu jeżerċita d-dritt ta' preferenza lilu mogħti mill-liġi, il-konvenut Markiż Scicluna, permezz ta' l-amministratur tiegħu, iddikjara li l-post ma kienx mikri b'kera u li ma kienx qiegħed jirċievi kera, u rrifjuta persistentement li jikrieħ lill-attur; talab illi, previja okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-attur bħala detentur tal-fond sovrappost, għandu dritt ta' preferenza fuq il-kmamar u bitħa numru 20 Market Street, Floriana, fil-kiri tagħhom, il-konvenut Markiż Scicluna jiġi kundannat jikri lill-attur il-fondi preċitati bl-istess kondizzjonijiet li bihom krihom lill-konvenuta Spiteri; u l-istess konvenuta Spiteri tiġi kundannata tiżgombra l-istess fondi fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss. *Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali*, kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Markiż John Scicluna, li biha ssottometta illi d-domandi huma infondati, għaliex il-konvenuta Giuseppa Spiteri otteniet il-pussess tal-post mhux minn għand il-konvenut, imma minn għand il-Housing Commissioner;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Spiteri, li biha rrilevat illi l-fond in kwistjoni kien taħt rekwiżizzjoni, u ġie derekwiżizzjonat mill-Housing Department u assenjat lilha;

Rat l-attijiet l-oħra tal-kawża;

Semgħet l-avukati;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi rriżulta li l-konvenuta. bil-permess tal-Housing Department, għamlet bidla tal-fond in kwistjoni ma' post ieħor, u okkupatu fil-15 ta' Frar 1952. Fid-19 ta' dak ix-xahar, il-fond ġie derekwizizzjonat; u fit-31 ta' Marzu ta' dik is-sena, l-attur għarraf lill-konvenut illi kellu d-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni tal-fond, u nterpellaħ uffiċjalment biex jikrieħ lilu; il-konvenut, però, ma qagħadx għal din l-interpellazzjoni, u permezz ta' Alfredo Delia, bħala manager ta' "Scicluna's Estates", fit-22 ta' Ottubru 1952, irrikonoxxa lill-konvenuta bħala inkwilina, u rċieva minn għandha l-kera arretrat bis-£7 fis-sena sa mill-ewwel ta' Marzu 1952. U għalhekk saret il-kawża odjerna;

Illi l-konvenuta tippretendi illi l-attur mhux intitolat għall-preferenza għaliex hija otteniet pussess tal-fond mill-Housing Commissioner; iżda dina l-pretensjoni mhux aċċettabbli. Difatti, bis-saħħa tar-rikonoxximent tal-konvenuta mis-sid, ir-rapporti beinha u l-Housing Department spiċċaw, molto piu' li l-fond ġie wkoll derekwiżizzjonat; u allura nħolqu bein il-konvenuti rapporti veri u proprji ta' lokazzjoni. li skond il-liġi tagħti lok għall-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza;

Illi mhux kontestat illi l-fond in kwistjoni jinsab sottopost għal dak detenut mill-attur (v. depożizz. Alfredo Delia fol. 39 tergo), u għalhekk l-attur huwa ntitolat għall-

preferenza fil-lokazzjoni ta' dan il-fond (art. 1683(2) Kod. Ċiv.);

Illi xejn ma jiswa, kif irrilevat il-konvenuta fid-dibattitu orali, illi hija kriet u okkupat il-fond "in buona fede"; għaliex, anki li kieku kien hekk, din iċ-ċirkustanza mhix biżżejjed biex ittellef lill-attur id-dritt tal-preferenza li tagħtieh il-liġi. Difatti, skond l-art. 1684(1) Kod. ċit., dan id-dritt jista' jiġi eżerċitat ukoll wara li l-kiri l-ġdid ikun ġie miftiehem ma' ħadd ieħor. Kieku ma kienx hekk, kif sewwa osservat il-Qorti tal-Appell in re "Grixti vs. Grech", deċiża fid-29 ta' Novembru, 1943, u kieku l-bwona fede tal-konduttur tista' tkun ta' ostakolu għall-eżerċizzju taddritt tal-preferenza, dana d-dritt jiġi mhux biss faċilment eluż, iżda jista' jiġi ritenut bħala ineżistenti — ħaġa li ġuridikament hija inammissibbli (Kollez. XXX-I-413);

Illi, kwantu għall-kap ta' l-ispejjeż, għandu jiġi osservat illi l-konvenut kien jaf, minn qabel kera l-fond lill-konvenuta, li l-at riedu għalih; anzi, skond l-art. 1686(1) tal-Kodiċi Ċivili, huwa kien fid-dmir li jinnotifika lill-attur bil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni offerti jew mifthemin mal-konvenuta; iżda l-konvenut naqas minn dan id-dmir tiegħu, u kien il-kaġun tal-proċeduri odjerni;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' t-talbiet ta' l-attur, u għall finijiet tat-tieni talba tippreferixxi lill-konvenuta xahrejn żmien biex tiżgombra;

L-ispejjeż kollha, mbagħad, jitħallsu mill-konvenut; barra minn dawk tar-rikors tat-18 ta' Diċembru 1954 li jibqgħu għall-konvenuta.