12 ta' Diċembru, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Giuseppa Cachia et. *versus* Stella Attard et.

Konsorzju — Lokazzjoni — Art. 1616 u 1617 tal-Kodiċi Ċivili

F'materja ta' lokazzjoni ta' fondi appartenenti lil diversi proprjetarji, il-liġi tikkontempla l-każ meta x'uħud mill-komproprjetarji ta' fond jikkonċeduħ b'kera lil xi ħadd mingħajr il-kunsens ta' xi komproprjetarju jew tal-komproprjetarji l-oħra, jew l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, fejn dawn l-aħħar komproprjetarji jistgħu, meta jikkonkorru ċerti kondizzjonijiet, jitolbu li l-Qorti tannulla dik il-lokazzjoni, u l-każ ta' komproprjetarju jew komproprjetarji ta' fond li jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, in vista tan-nuqqas ta' kunsens da parti ta' xi komproprjetarji oħra, li jikru dak il-fond, jew li l-Qorti tawtorizza l-kirja li huma jkunu ġa għamlu ta' dak il-fond, u dan fil-kontestazzjoni tal-komproprjetarji l-oħra opponenti, ċjoè li ma jkunux iridu jikru l-fond, jew li ma jkunux iridu jirrikonoxxu l-kirja li tkun ġa saret tal-fond.

Fl-ewwel każ, l-istanza tinġieb mill-komproprjetarji opponenti; mentri fit-tieni każ it-talba lill-Qorti tista' ssir tant wara kemm qabel ma ssir il-lokazzjoni, u l-azzjoni tista' tirnexxi biss jekk il-fond hu tajjeb biex jinkera, il-kiri jkun vantaġġjuż, u l-komproprjetarji opponenti ma jkollhomx raġuni tajba biex jopponu dak il-kiri.

Fil-każ preżenti, fejn uħud mill-komproprjetarji kienu okkupaw il-fond komuni u talbu li l-Qorti tawtorizzahom ikomplu jiddetjenuħ b'titolu ta' lokazzjoni malgrado l-oppożizzjoni ta' uħud mill-komproprjetarji l-oħra, il-Qorti laqgħet it-talba; għaliex ma rriżultax li l-fond ma kienx tajjeb għall-kiri, irriżulta li l-kiri kien vantaġġjuż, għax l-atturi riedu li l-kera tiegħu jiġi stabbilit mill-Board tal-Kera, u l-komproprjetarji ma tawx raġuni tajba in sostenn tal-oppożizzjoni tagħhom.

billi din kienet tikkonsisti fil-fatt li huma ma riedux jikruħ biex ikunu jistgħu joffruħ għall-bejgħ bħala battal u hekk iġibu tiegħu prezz aħjar milli kienu jġibu tiegħu bħala fond mikri.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li biħ iż-żewġ attriċi, wara li jippremettu li l-kontendenti jippossjedu in komun il-lok nru. 127/128 Birkirkara Road, San Giljan; u illi l-attriċi Dolores Spiteri, xebba, baqgħet toqgħod fil-lok fuq imsemmi minn meta mietet ommha u omm il-kontendenti, Anna armla ta' Antonio Spiteri, li mietet fid-29 ta' Lulju 1955; u illi din l-attriċi mhix ta' weħedha, u għalhekk marret toqgħod magħha l-attriċi l-oħra, oħtha, Giuseppa mart Emmanuele Cachia; u illi x'uħud mill-konvenuti opponew li jikru l-fond fuq imsemmi lill-attriċi; jitolbu illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti meħtieġa, din il-Qorti tagħti l-awtorizzazzjoni tagħha biex il-fond fuq imsemmi jibqa' miżmum minnhom b'titolu ta' lokazzjoni, bil-kera u kondizzjonijiet li għandhom jiġu stabbiliti mill-Board li Jirregola l-Kera fuq rikors bejn il-kontendenti, liema rikors attwalment jinsab pendenti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti tal-kawża huma dawn. Fil-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni kienet toqgħod, bħala proprjetarja tiegħu, Anna armla Spiteri, omm il-kontendenti, li sad-29 ta' Lulju 1955, meta mietet, kellha toqgħod magħha lill-attriċi Dolores Spiteri. Din hi marida u mhix ta' weħedha; u wara l-mewt ta' ommha, xi ħadd mill-kontendenti ħutha ħaduha biex toqgħod ma' oħtha l-konvenuta Elena Grima, imma din għal xi raġuni ma riedetx iżżommha; u għalhekk, wara xi ġranet, hija ġiet meħuda għand oħtha l-attriċi Giuseppa Cachia, li flimkien ma żewġha żammewha magħhom. Wara xi tliet xhur, Emmanuele Cachia, ir-raġel tal-attriċi Giuseppa, li allura kien bis-sensja mid-dar fejn kien joqgħod, mar

mal-familja tiegħu fil-fond fuq imsemmi, u ħa miegħu lill-attriċi Dolores Spiteri. Dan għamlu fuq suġġeriment tal-konvenut Paolo Spiteri, u wara li aċċerta ruħu mill-istess Paolo Spiteri li ħadd mill-kontendenti l-oħra ma ried jaċċetta dak is-suġġeriment. Huwa daħal fil-fond fl-ewwel ta' Novembru 1955, u dak inhar, kif jgħid, huwa ħallas lill-konvenut Paolo Spiteri £3.15.0 għal trimest kera ta' dak il-fond; imma wara xi tliet xhur l-istess konvenut qallu li kien hemm xi ħadd mill-kontendenti li kien jopponi li l-fond jingħata b'lokazzjoni. B'dan kollu, skond ma jgħid, huwa baqa' jħallas il-kera tal-fond lill-imsemmi konvenut, li però ma baqgħax jagħtieħ riċevuta għalieħ, billi qallu li ma setgħax jiddeċidi kemm kellu jkun il-kera, u li kellu jsir rikors quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jiġi fissat il-kera xieraq tal-fond. Effettivament, fil-25 ta' Marzu 1957 iż-żewġ attriċi rrikorrew quddiem l-imsemmi Board, u talbu li jiġi fissat il-kera xieraq tal-fond, biex ikunu jistgħu jirregolaw ruħhom ma' ħuthom, ċjoè jħallsuhom il-kwoti rispettivi tal-kera mid-29 ta' Lulju 1955, data tal-mewt ta' ommhom Anna armla Spiteri. In segwitu, il-konvenuti Attard, Grima u Pirotta, talbu minn din il-Qorti l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess fond; liema talba ġiet milqugħa b'sentenza tat-8 ta' Ġunju 1957. Fil-pendenza ta' din l-aħħar kawża, ċjoè fil-31 ta' Mejju 1957, iż-żewġ attriċi ntentaw il-kawża odjerna;

Illi Emanuele Cachia, ir-raġel tal-attriċi Giuseppa, jgħid li l-fond fil-kwistjoni qiegħed għandu b'kera, għaliex krihulu l-konvenut Paolo Spiteri, u huwa beda jħallas dak il-kera fl-ewwel ta' Novembru 1955 kif jidher mill-kwintern li ġie eżibit, u baqa' jħallsu sal-lum. Din l-asserzjoni ta' Emmanuele Cachia ma tirriżultax ġustifikata; il-konvenut Paolo Spiteri jinnega li huwa rċieva xi flus għall-kera tal-fond, u r-riċevuta fil-kwintern ġa msemmi ma tinsabx iffirmata. Għalhekk ma jirriżultax li Emmanuele Cachia hu inkwilin, jew aħjar li huwa qiegħed jiddetjeni l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni;

Din iċ-ċirkustanza, però, ma tinvalidax it-talba tal-atturi. Fil-każ taħt konsiderazzjoni l-atturi qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex huma jibqgħu fil-fond billi jiddetjenuħ b'kera; il-konvenuti Attard, Grima u Pirotta, jopponu din it-talba; il-konvenuti l-oħra jaderixxu għaliha;

L-oppożizzjoni tagħhom l-imsemmijin konvenuti jibbażawha fuq il-fatt li, kif ingħad, l-atturi ma għandhomx titolu ta' lokazzjoni, u din il-Qorti ma tistgħax tawtorizza detenzjoni prekarja, imma biss lokazzjoni vera u proprja. Imma għandu jiġi osservat li l-atturi qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti mhux biex *jibqgħu jiddetjenu l-fond bla* titolu, kif fil-fatt attwalment qegħdin jagħmlu, imma biex jiddetjenuħ bħala inkwilini, b'titolu ta' lokazzjoni;

Illi infatti, fil-fehma ta' din il-Qorti, trid issir distinzzjoni bejn id-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 1616 u l-oħra kontenuta fl-art. 1617 tal-Kodiċi Ċivili. L-ewwel waħda tikkontempla l-każ meta x'uħud mill-komproprjetarji ta' fond jikkonċeduħ b'kera lil xi ħadd mingħajr il-kunsens ta' xi komproprjetarju *jew tal-komproprjetarji l-oħra, jew* mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti; u għalhekk dawn l-aħħar komproprjetarji jistgħu, meta jikkonkorru ċerti kondizzjonijiet, jitolbu li l-Qorti tannulla dik il-lokazzjoni; it-tieni waħda, għall-kuntrarju, tikkontempla l-każ ta' komproprjetarju jew komproprjetarji tal-fond li jitolbu awtorizzazzjoni mill-Qorti, in vista' ta' nuqqas ta' kunsens da parti ta' xi komproprjetarji oħra, li jikru dak il-fond, jew li l-Qorti tawtorizza l-kirja li huma jkunu ġa għamlu ta' dak il-fond, u *dan fil-kontestazzjoni* tal-komproprjetarji l-oħra opponenti, ċjoè li ma jkunux iridu jikru l-fond, jew li ma jkunux iridu jirrikonoxxu l-kirja li tkun ġa saret tal-fond. Fl-ewwel każ, l-istanza quddiem il-Qorti tinġieb mill-komproprjetarji opponenti; fit-tieni każ, l-istanza tinġieb mill-komproprjetarji favorevoli għall-lokazzjoni tal-fond. Fl-ewwel każ, it-talba trid evidentement issir wara li tkun saret il-lokazjoni; imma fit-tieni każ it-talba lill-Qorti tista' ssir tant wara kemm qabel ma ssir il-lokazzjoni; tant hu

hekk li fl-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi jingħad li l-Qorti tagħti l-awtorizzazzjoni meta jinsab, fost ħwejjeġ oħra, li l-kiri propost, u mhux il-kiri li jkun sar, hu ta' ġid. Fil-każ in diżamina jittratta mit-tieni każ; l-atturi qegħdin jitolbu awtorizzazzjoni mill-Qorti, in kontestazzjoni tal- komproprjetarji l-oħra tal-fond in kwistjoni, li huma, li attwalment qegħdin jiddetjenu dak il-fond mingħajr titolu ta' lokazzjoni, jibqgħu jiddetjenu l-istess fond imma b'dak it-titolu, ċjoè li l-fond jiġi mikri lilhom;

Illi, għalhekk, it-talba tal-atturi tista' tirnexxi; imma biss jekk il-kirja li jridu jżommu għalihom hi fit-termini voluti mill-liġi, ċjoè li l-fond hu tajjeb biex jinkera; li l-kiri propost hu vantaġġjuż; u li l-komproprjetarji opponenti, l-imsemmija Attard, Grima u Pirotta, ma għandhomx raġuni tajba biex jopponu dan il-kiri;

Illi ħadd mill-kontendenti, lanqas l-imsemmijin tliet konvenuti, ma jgħid li l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni mhux tajjeb biex jinkera. Lanqas ma jista' jingħad li l-kera propost mill-atturi mhux vantaġġjuż; l-atturi qegħedin jitolbu li jieħdu l-fond b'dak il-kera li jiġi fissat mill-Board li Jirregola l-Kera, u l-konvenuti Carmela Scerri, Saveria Brincat, Giuliano Spiteri, Paolo Spiteri, u Emmanuele Spiteri, jaderixxu għat-talba tal-atturi appuntu b'din il-kondizzjoni; liema kondizzjoni hi wisq eqwa, għaliex b'dan il-mod jiġi stabbilit mit-tribunal kompetenti istitwit appożitament għal dan l-iskop kemm għandu jkun il-kera tal-fond, la iżjed u lanqas anqas milli ħaqqu jkun. Il-konvenuti Attard, Grima u Pirotta, però, jissottomettu li huma għandhom raġuni tajba biex jopponu l-lokazzjoni lill-atturi. Din ir-raġuni huma jagħmluha tikkonsisti fil-fatt li huma jridu jbiegħu l-istess fond — u fil-fatt ġa hemm ordni mill-Qorti għal dan l-iskop — u jridu jbiegħuħ bla ma jkun mikri biex b'hekk ikunu jistgħu jġibu tiegħu prezz għola, għaliex jista' jkun hemm xi eventwali kumpratur li, biex ikollu fejn imur joqgħod, speċjalment fl-iskarsezza ta' djar fiż-żmienijiet tal-lum, joffri għal dan il-fond prezz akbar milli tassew jiswa. Din ir-

raġuni, avanzata mill-imsemmijin konvenuti, ma tistgħax tiġi traskurata u skartata għal kollox; però, meta jitqies li r-raġuni addotta minn dawn il-konvenuti hi bażata fuq mera possibilità, li l-lokazzjoni tal-fond ma tostakolax il-bejgħ tiegħu, li l-lokazzjoni qegħdha tintalab għal raġunijiet wisq plawsibbli, u li l-istess lokazzjoni hi voluta minn sebgħa u opposta biss minn tlieta mill-komproprjetarji, li jekk l-oppożizzjoni tagħhom tiġi milqugħa komproprjetarja oħra, cjoè l-attriċi, issib ruħha bla għajnuna fil-mard li għandha, għax ma jkollhiex fejn toqgħod, ma jidherx li l-istess raġuni għandha validament tostakola t-talba tal-atturi;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tilqa' t-talba tal-atturi kif dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni, imma minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-kontendenti kollha flimkien; deċima (1/10) parti kull wieħed u waħda minnhom.