**17 ta' Ottubru, 1959**

**Imħallef:—**

**Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.**

**Michele Azzopardi**

*versus*

**Maria Zammit**

**Konsorzju — Lokazzjoni — Liċitazzjoni.**

*Il-komproprjetarju ta' fond għandu dritt jagħmel użu minnu bla ma jħallas kumpens lill-komproprjetarji l-oħra li ma jagħmlux dak l-użu, sakemm dawn ma jinterpellawhx b'att ġudizzjarju biex iħallas il-kumpens. Din, però, tkun okkupazzjoni bla kera bit-tolleranza tal-komproprjetarji l-oħra, u ma jistax dak il-komproprjetarju li jkun jokkupa l-fond jallega li għandu dritt jogħod fil-fond bħala inkwilin, jekk ma jkunx sar ftehim li huwa għandu jħallas il-kera talli jokkupa l-fond.*

*Għax meta jonqos dan il-ftehim, jonqos element essenzjali għall-kuntratt tal-kiri. U meta l-fond jiġi liċitat u trasferit lil ħadd ieħor, dan għandu dritt jeżiġi l-iżgumbrament minnu ta' dak il-komproprjetarju mingħajr ma dan jista' jallega li għandu dritt jogħod fil-fond bil-kera.*

Il-Qorti:— Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuta biex tiżgombra, fi żmien qasir u perentorju, mill-post numru 27 Hospital Alley, Mqabba, proprjetà tal-attur, billi hija qegħdha tokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Għall-fini tal-kompetenza ġie dikjarat li l-post fuq imsemmi ma jiswiex aktar minn £10 kera fis-sena. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra nterpellatorja;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuta, li qalet li sad-29 ta' Mejju 1959 hija kienet komproprjetarja tal-fond imsemmi fl-avviż, u minn dak inhar l-hawn, wara li saret il-liċitazzjoni tal-fond kollu favur l-attur, hija baqgħet tokkupa l-fond bħala inkwilina;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta

tad-19 ta' Awissu 1959, li biha ġiet milqugħa t-talba, u ġie mogħti lill-konvenuta xahrejn żmien biex tiżgombra; bl-ispejjeż bin-nofs; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-kumpless attendibbli tal-provi, kif tabilħaqq lanqas ma hu kontestat, ġie stabbilit li l-fond "de quo" kien jappartjeni lill-omm il-konvenuta, li meta mietet ħalliet superstiti lill-żewġha u ulied oħra. Wara xi żmien, missier il-konvenuta mar jgħammar magħha fil-fond imsemmi sakemm miet, bla ma ħadd minn uliedu qatt ma talbu l-kera. Il-konvenuta baqgħet tokkupa l-post weħedha, fejn għada sal-lum, li minnu kellha sehem, sakemm ftit żmien ilu saret il-liċitazzjoni tal-fond, li ġie liberat lill-attur;

Illi huwa wkoll indubitat li l-konvenuta qatt ma ħallset xejn tal-kera lill-komproprjetarji l-oħra, u li dawn qatt ma eżiġew dan il-ħlas;

Illi Antonia Azzopardi, omm l-attur u oħt il-konvenuta, tgħid illi......;

*Omissis;*

Illi għalhekk ma jistax jingħad li ġie ndubbjament assodat li Antonia Azzopardi, li xehdet li hija u l-konvenuta minn dejjem kienu f'relazzjonijiet ħżiena — dak li tabilħaqq il-Qorti kkonstatat waqt it-trattazzjoni — aċċettat li l-konvenuta tibqa' fil-fond b'kera; indipendentement minn jekk fil-fattispeċje tal-każ jistax jiġi konkjuż li nterċediet vera u proprja lokazzjoni;

**Ikkunsidrat;**

Illi, ġa ladarba qiegħed jiġi ritenut li l-imsemmija Antonia Azzopardi ma għamletx favur il-konvenuta lokazzjoni valida skond il-liġi, anki jekk is-sidien l-oħra għamlu l-ftehim fuq riferit, billi dik il-konvenzjoni kienet fuq it-totalità tal-fond, li kien jappartjeni lil diversi persuni ndiviżament bejniethom, dak il-ftehim ma jistax iseħħ. Infatti, kif ġie deċiż mill-Prm'Awla Ċivili fis-sentenza tat-18 ta' Frar 1936, in re "Dr. Gaetano Borg Olivier et. vs. Giorgio

Bonello et.", mill-art. 426 u 538 tal-Kodiċi Ċivili jidher li komproprjetarju ma jistax, indipendentement mill-komproprjetarji l-oħrajn, jagħti b'kera l-kwota ndiviża tiegħu tal-fond, għax f'dak il-każ huwa jiġi qed jagħti d-dritt tad-dgawdija fuq is-sehem sew tiegħu kemm fuq dak ta' ħadd ieħor, billi l-inkwilin ma jistax igawdi dak is-sehem mingħajr ma jgawdi l-ishma l-oħrajn (Vol. XXVI-II-251; ara wkoll App. "Ciappara et. vs. Borg et.", 19.5.1958);

Illi l-konvenuta ma ppruvatx konkludentement li Antonia Azzopardi kienet taf bil-lokazzjoni, li hija tallega magħmula favur tagħha, salv dejjem il-punt jekk realment il-lokazzjoni kienetx teżisti. Dan in-nuqqas da parti tal-konvenuta jidher evidenti, meta, kif affermat il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina fis-sentenza "Giuseppe Agius et. vs. Pawla Farrugia et.", tas-26 ta' Mejju 1958, huwa konformi għall-prinċipju regolanti l-piż tal-prova li x-xjenza tal-kiri fil-kompossessur għandu jippruvaha min jallega dik ix-xjenza, u fil-każ li din il-prova ma tkunx adegwata, jew anki fil-każ ta' dubju, l-allegata xjenza għandha tiġi respinta;

Ikkunsidrat;

Illi, kif qabel espost, ġie konstatat li l-konvenuta u l-komproprjetarji l-oħra qatt ma ftehmu, u lanqas stabbilew l-ammont tal-kera pagabbli mill-istess konvenuta;

Illi d-determinazzjoni tal-kera hija element essenzjali tal-lokazzjoni; bil-konsegwenza li ma jistax ikun hemm ġuridikament lokazzjoni mingħajr dik id-determinazzjoni (P.A. "Dr. Zammit et. vs. Pace et.", 28.6.1952, Vol. XXXVI-II-484, ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza App. "Calcedonio Psaila vs. Giuseppe Farrugia", 19.5.1958). Tal-istess opinjoni kienet il-Qorti Suprema Tagħna fis-sentenza "Axisa vs. Grech ne." tas-6 ta' Ġunju 1952 (Vol. XXXVI-I-149), fejn, fuq l-awtorità ta' diversi awturi li kkommentaw l-art. 1716 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż, li huwa simili għad-dispożizzjoni tal-art. 1623 tal-liġi maltija, ġie spjegat li l-artikolu tagħna jirriferixxi mhux għall-każ meta parti waħda tkun qegħdha tallega li kien hemm lokazzjoni u li kien hemm eżekuzzjoni tagħha, u l-parti l-oħra tkun qegħdha tikkon-

testa li kien hemm lokazzjoni u li kien hemm eżekuzzjoni tagħha, imma għall-każ fejn hemm eżekuzzjoni tal-lokazzjoni, ċerta, paċifikament rikonoxxuta, b'mod li l-kontroversja tkun "sic et simpliciter" fuq il-"quantum" tal-kera;

Illi l-art. 1623 fuq ċitat jgħid hekk:— "Meta l-kuntratt tal-kera jkun ġa beda miexi, il-kera, fin-nuqqas ta' ftehim espress, jew ta' liġi li tistabbilixxi s-somma tal-kera, għandu jitqies fuq il-prezz korrenti, jekk ikun hemm, jew, jekk ma jkunx hemm, fuq stima ta' periti". Dan l-artikolu, li, kif intqal, huwa ntiż unikament biex jirregola l-kera f'każ ta' nuqqas ta' ftehim, japplika biss meta jkun paċifiku li l-lokazzjoni bdiet — dak li fil-każ preżenti ma jirrikorrix, għax hemm kwistjoni fuq l-eżistenza tal-lokazzjoni;

Illi hija regola paċifika ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, dettata mill-leġislatur fl-art. 1052 tal-Kodiċi Ċivili, li fid-dubju l-konvenzjoni għandha tiġi nterpretata kontra dak li favur tiegħu saret l-obligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obligazzjoni (Kumm. "Giov. Bugeja vs. Carmelo Pisani", 14.11.1951, Vol. XXXV-III-667);

Illi għalhekk il-konvenuta, li sakemm kienet komproprjetarja kellha dritt tagħmel użu mill-ħaġa komuni bla ma tħallas kumpens ta' dak l-użu lill-komproprjetarji l-oħra li ma jagħmlux dak l-użu, u li ma kienetx obligata tħallas il-kera għall-okkupazzjoni tagħha la ma ġietx għal hekk interpellata b'att ġudizzjarju (App. "Bonavia utrinque", 19.2.1951, Vol. XXV-I-15), bit-trasferiment tal-ħaġa komuni lil terzi tilfet kull dritt fuq il-ħaġa, bil-konsegwenza li hija ma għandhiex il-lum ebda titolu biex tkompli tokkogħod fil-fond, li qabel kien tagħha u ta' oħrajn, iżda attwalment ta' proprjetà esklużiva tal-attur;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuta, li appellat mis-sentenza fuq imsemmija;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-konvenuta, appellanti, li bih talbet li s-sentenza appellata fuq imsemmija tiġi revokata, u t-talba tal-attur tiġi miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi rriżulta li oriġinarjament il-konvenuta kienet komproprjetarja tal-fond in kwistjoni, u kienet marret toqgħod fih ma' missierha, u baqgħet toqgħod hemm ukoll wara li missierha miet. Iżda kera ma ħallset qatt, għax ħutha ma riedux kera minn għandha, għalkemm f'xi okkażjoni hija offriet li tħallas il-kera. Il-konvenuta xehdet li oħtha Antonia Azzopardi darba qaltilha li riedet il-kera; iżda jekk stess ġara dal-fatt, jidher ċar li dan ma kellu ebda segwitu, u kollox baqa' kif kien; u għalhekk ma kienx hemm ħlief okkupazzjoni bla kera bit-tolleranza tal-komproprjetarji l-oħrajn;

Eskluż il-ftehim tal-kera, jonqos element essenzjali għall-kuntratt tal-kera. U tabilħaqq, fil-każ tal-konvenuta, dak li kien nieqes ma kienx il-ftehim fuq il-"quantum" tal-kera, iżda preċiżament kien nieqes il-ftehim li kellu jitħallas kera; anzi kien hemm id-dikjarazzjoni espressa da parti tal-komproprjetarji l-oħrajn li kera ma jitħallasx. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi il-konvenuta ma setgħetx b'dikjarazzjoni unilaterali tagħha, li qatt ma ġiet implementata, toħloq rapport ta' kera u torbot bih il-komproprjetarji l-oħrajn. Intant dak l-istat ta' fatt ma tbiddelx meta l-attur xtara l-post u għalhekk il-konvenuta appellanti ma tistax tippretendi li qegħdha tokkupa l-post b'titolu ta' kera;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk tal-Ewwel Qorti, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; iżda tordna li t-terminu ta' xahrejn, mogħti mill-Ewwel Qorti lill-konvenuta biex tiżgombra, jibdew jgħoddu millum;

L-ispejjeż tal-appell jitħallsu mill-appellanti.