

19 ta' Lulju, 1958

Imħallief:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D.,  
President.

Francesco Sammut

versus

Gio Maria Vella

**Lokazzjoni — Retratt — Konfużjoni.**

*L-inkwilin li jakkwista b'xiri l-post minnu detenut b'titolu ta' lokazzjoni, minn inkwilin isir proprjetarju tal-stess fond; u fil-persuna tiegħu topera ruhha l-konfużjoni tal-kwalità li kellu ta' inkwilin ma' dik għida li jakkwista ta' proprjetarju; u għalhekk huwa ma jibqgħax inkwilin tal-post.*

*Imma jekk dak il-fond jiġi rkuprat mill-poter tiegħu, u huwa jirrivendieh lir-retraent. dik il-konfużjoni tiġi qiesha li ma saret qatt, u jirrivivi f'dak id-detentur retrattarju t-titolu preċedenti t'egħu ta' inkwilin; għax bir-rivendizzjoni li hu għamel favur ir-retraent in segwitu għall-irkupru minn dan eżerċitat, il-bejgħ tal-fond jiġi riżolut, u r-retrattarju jiġi li qiesu ma xtara qatt u li l-bejgħ sar mill-bidu lir-retraent. Dan, għalhekk, għandu jirrispetta l-lokazzjoni li kellu qabel ir-retrattarju, u għalhekk ma jistgħax jittlob l-iżgumbra-*

*meni tieghu fuq il-motiv illi b'x-xiri li r-retrattarju kien ghamel tal-fond kien spicċa t-titolu tieghu ta' inkwiln, u illi bir-rivendizzjoni dak t-titolu ma reġghax irriviva.*

*L-unika limitazzjoni li jagħm'u l-awturi għal din il-konkluzjoni hija dik meta l-lokazzjoni tkun saret b'qerq b'ex jiġu pre-gudikati d-drittijiet tar-retraent.*

*Mela r-retraent hu obligat jirrispetta l-lokazzjoni li kienet miera favur ir-retrattarju, u jnsab marbut bl-obligi derivanti mill-liġi li tirregola t-tigdid tal-keru.*

Il-Qorti:— Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Gudizzjarja għall-Gżira ta' Malta, biex il-konvenut jiġi kundannat jiżgombra mill-kumditajiet tal-fond nru. 1 New Hill Street, Mellieħa, u mill-istalla, okkupati minnu mingħajr titolu; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra interpellatorja;

#### *Omissis;*

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-19 ta' Mejju 1958, li biha t-talba tal-attur giet miċhuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Il-konvenut kien jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni l-fond in kwistjoni; max-xiri, it-titolu tiegħu awtomatikament tbidel minn dak ta' konduttur għal dak ta' sid il-post;

L-attur irkupra l-fond, u issa hu jippretendi li l-konvenut ma għandux titolu biex jokkupa l-fond. Però dan mhux hekk; għax ladarba l-konvenut kien qiegħed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni qabel ma xtrah, bl-eżerċizzju tar-retratt u r-rilaxx minnu magħmul huwa għadu jiddetjeni l-fond bl-istess titolu li kellu qabel, ċjoè b'dak tal-lokazzjoni. Infatti, hu risaput li r-retraent, bis-saħħa tal-eżerċizzju tar-retratt, jissubentra fid-drittijiet kollha tar-retrattarju, u għandu jiġi ritenut bħal kieku hu kien il-kumpratur originali. Bis-saħħa tar-retratt il-bejgħ għandu jiġi kunsidrat bħala li gie magħmul mill-ewwel lir-retraent, u bħal kieku ma għadda qatt għand il-retrattarju. Tant hu hekk, li l-fond retratt jgħaddi għand ir-retraent

liberu minn kwalsijasi ipoteki li setgħu ġew imposti mir-retrattarju;

Illi għalhekk, ladarba bis-saħħa tar-retratt il-fond għandu jiġi kunsidrat bħala mill-ewwel mibjugħ lir-retraent, konsegwentement it-titolu tal-lokazzjoni li kellu r-retrattarju qabel il-bejgħ għandu jiġi kunsidrat bħala li għadu jeżisti; għax il-vendita li ġiet magħmula lilu qiesha qatt ma kienet magħmula lilu, imma għandha tiġi kunsidrata bħala mill-ewwel magħmula lir-retraent;

Għalhekk il-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni;

Rat in-nota tal-appell tal-attur, u ċ-citazzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti, li biha talab li dik is-sentenza tiġi revokata, u tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Il-pretensjoni tal-attur appellant hija illi, mal-l-konvenut, li qabel kien inkwilin tal-post in kwistjoni, xtara dan il-post u sar proprjetarju tiegħu, anki jekk b'titolu riżolubbli, operat ruħha fil-persuna tiegħu konfużjoni li estingwiet għal kollox il-kwalità tiegħu ta' inkwilin, u din il-kwalità ma setgħetx tirrivivi, non ostanti li wara sar kontra tiegħu l-irkupru da parti tal-attur, li svestieħ mill-proprjetà ta' dak il-fond. Imma, kif tajjeb irriteniet l-Ewwel Qorti, din il-pretensjoni tal-attur ma tistgħax tiġi akkolta;

Kuntrarjament għal dak li donnu haseb l-attur, il-kwistjoni nvoluta f'din il-kawża ġiet espressament prospettata fid-dottrina; u lanqas hi ġdida għall-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna;

Infatti, l-istess kwistjoni kienet ġiet kunsidrata, għad illi mhux b'mod dirett u prinċipali, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-Maestà Tagħna fil-kawża "Notaro Francesco Catania vs. Walter Ellul Bonnici", maqtugħa fil-21 ta'

Mejju 1931. F'dik il-kawża wkoll il-konvenut, li kien qabel jiddetjeni l-fond b'kiri, kien xtara dak il-fond. L-attur kien wara rkupra l-fond u talab l-iżgumbrament tal-konvenut. Fis-sentenza tagħha, dik il-Qorti qalet illi l-konfużjoni li tigri fil-persuna tal-inkwilin li jkun originarjament xtara l-fond mikri lflu, ma tistabbilizzax ruħha, u ma ssirx definitiva, qabel ma huwa jsir irrevokabilment proprjetarju ta' dak il-fond. "Così stando le cose", komplet tghid dik il-Qorti, "l'attore, ai termini della legge in vigore (evidentemente riferenza din għall-liġi li tirregola t-tigdid tal-kera), non può riprendere il possesso (recte detenzione) del fondo e ottenere lo sfratto del convenuto, da tempo detentore del fondo, prima di ottenere dalla competente autorità il permesso di ciò fare". Din is-sentenza kienet giet konfermata fl-appell; imma d-deċiżjoni tal-appell ma koprietx il-punt preċiż issa in kwistjoni (Kollez. XXVIII-I-258);

Aktar direttament, u "ex professo", l-istess kwistjoni giet definita mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha fil-kawża "Tabib Arthur Portanier, M.D. vs. Carmelo Attard et.", maqtugħa fit-28 ta' Ottubru 1952. Fis-sentenza tagħha, dik il-Qorti qalet hekk:— "Illi, mingħajr dubju bl-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza (u għall-finijiet preżenti dan huwa l-istess bħal l-irkupru) il-kuntratt li in forza tiegħu l-konvenuti akkwistaw il-fond gie rexiss. Ir-rexisjoni hija annullament (Laurent XVII, 551), u per konsegwenza tipproduċi l-effetti kollha li jirriżultaw mill-annullament, fosthom dak li tirrimetti kollox fl-istat ta' qabel". Mill-istess sentenza jidher ukoll illi fiċ-ċirkustanzi in kwistjoni tkun saret verament konfużjoni; imma, għaladarba l-fatt ġuridiku, li minnu kienet tirriżulta r-rijunjoni taż-żewġ kwalitajiet li tikkostitwixxi l-konfużjoni, jiġi annullat, rexiss, riżolut jew revokat, għandu jiġi kunsidrat illi l-konfużjoni qiesha qatt ma saret. "Ic-ċessazzjoni tal-konfużjoni għandha effett retroattiv, meta l-kawża li kienet ipproduċietha tiġi revokata jew riżoluta, "di guisa che si reputa come se la confusione non abbia avuto mai luogo" (Kollez. XXVI-I-674);

Din il-Qorti, kif presjeduta, taqbel għal kollox ma' din il-konklużjoni. Bir-rivendizzjoni li l-konvenut għamel favur l-attur in segwitu għall-irkupru eżerċitat, il-bejgħ tal-fond,

in kwantu kien sar lill-konvenut, gie rìzolut b'effett mill-gurnata ta' dak il-bejgh, b'mod illi l-konvenut jitqies "ac si nunquam emisset", ossija daqs li kieku "emptor nunquam fuisset" (Kollez. XXX-II-334-335). Il-konvenut, għal-hekk, irriakkwista pjena fakoltà li jsostni d-drittijiet tiegħu għar-rigward tal-fond li kellu qabel fil-konfront tal-attur li, bħala akkwirent dirett mill-venditur u sid precedenti, hu obligat jirrispetta l-lokazzjoni li kienet miexja, u jinsab marbut bl-obligi derivanti mill-ligi li tirregola t-tigdid tal-kerà;

L-istess soluzzjoni propunjata mill-Qrati Tagħna, kif fuq intqal, kienet għet ukoll mogħtija mid-dottrina, li pprospettat l-identika kwistjoni. L-unika limitazzjoni li għamlu l-awturi hija illi l-lokazzjoni ma tkunx saret b'qerq biex jiġu preġudikati d-drittijiet tar-retraent. Hekk, jgħid il-Corradino:— Si conductor praedii illud emat durante conductione, concludentes quod, obtenta praelatione super illa re, non resolvitur conductio, sed durat, nisi tamen haec conductio fuerit facta in fraudem" ("De Jure Praelationis", Quaest. XXX, n. 12);

Għall-istess konklużjoni jasal il-Pothier, għad li dan jibbaża s-soluzzjoni tiegħu fuq raġunijiet pjuttost diversi. Dan l-awtur jgħid:— "Se il compratore fosse quello stesso il quale al tempo del contratto di vendita era l'affittaiuolo o locatario fel fondo, il retraente sarebbe egli obbligato a mantenere l'affitto o la locazione che gli fosse stata fatta prima del contratto di vendita per il tempo che rimane da decorrere? La ragione per dubitarne è che questo contratto di affitto o di locazione è stato distrutto dalla compra che questo affittaiuolo o locatario ha fatto del fondo — "quum rei suae conditio esse non possit"; donde segue non potersi dire che il mantenimento di questo contratto sia una delle clausole o condizioni del contratto nel quale il retraente subentra. Nulladimeno io penso che, se l'affitto fu fatto senza frode, e prima che le parti avessero avuto intenzione di stipulare il contratto di vendita che è intervenuto fra loro, debba il retraente mantenerlo. E la ragione si è che il compratore, sul quale il retratto viene esercitato, deve essere indennizzato dal retraente di tutto quello che gli è costato il fondo del quale soggiace al retratto —

'generaliter quantum abest'. Ora, questa compra gli costa la perdita dei diritti di affitto o di locazione che gli era stata fatta di questo fondo prima che lo avesse acquistato; egli dunque deve essere dal retraente indennizzato di questa perdita; e siccome il retraente deve indennizzare il compratore nel modo più completo che siagli possibile, e che non vi è modo più completo di indennizzarlo di questa perdita che fare rivivere quest'affitto per il tempo che ne rimarrebbe se il compratore non avesse fatto l'acquisto del fondo, il retraente deve essere obbligato verso del compratore, sul quale esercita il retratto, a farlo rivivere per il tempo suddetto" (Trattato dei Retratti, § 438);

Minn dan kollu jiġi illi l-konvenut qiegħed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, u għalhekk it-talba tal-attur ma tistgħax tiġi mil'qugħa;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-attur u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra tiegħu.

---