22 ta' Novembru, 1965.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Prof. J. J. Cremona, B.A., LL.D., D.Litt. (Rome), B.A. Hons. (Lond) (P.H.D. (Lond)) F.R. Hist. S. A/Pres.
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D., A/V/Pres.
Onor. Joseph Henry Xuereb, LL.D.

Anthony V. Cauchi

versus

Helen Borg

Lokazjoni — Mewt ta l-inkwilin — Kongedo

Fin-nuqqas ta' kongedo fi żmien utili da parti tas-sid, l-eredi ta' l-inkwilin jidħol f'perjodu ieħor tal-lokazzjoni.

Meta jkun il-każ ta' lokazzjoni fejn it-terminu hu presunt, l-avviż li għandu jingħata huwa dak previst mill-art. 1657 tal-Kodiċi Ċivili, u din ir-regola tapplika għall każi kollha fejn it-terminu jkun presunt a distinzjoni ta' meta t-terminu li ser jiskadi jkun espress.

Il-Qorti,

Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, talab l-konvenuta tiġi kundannata tisgombra l-fond numru 13, St. Patrick's Street, Birżebbuġa li hi qed tiddetjeni mingħajr titolu. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta.

Rat in-nota ta' l-eċċezjonijiet tal-konvenuta li l-azzjoni

tal-attur hija infondata fil-fatt u fil-liġi, peress illi hija qegħda tokkupa l-fond "de quo" b'titolu ta' lokazzjoni.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-tletin ta' Ġunju, 1965 li biha laqet l-eċċezzjoni tal-konvenuta u ċaħdet it-talba tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu wara li kkunsid rat:—

Illi l-kontendenti jaqblu li l-fond in kwistjoni hu fond ta' villeġġjatura. Diversi snin ilu Maria Donnarumma, oħt il-konvenuta, kriet dan il-fond, li jġib ukoll l-isem "Wear", bi ftehim verbali mingħand is-sid ta' allura, il-Kaptan Gollcher. L-attur kien jamministralu.

F'Lulju tas-sena 1962 il-fond ġie akkwistat mill-attur, fil-waqt li kienet imsiefra Maria Donnarumma.

Fid-disgħa u għoxrin ta' Settembru, 1963 mietet Maria Donnarumma u ħalliet bħala unika eredi tagħha lill-konvenuta, kif jirriżulta mit-testment tagħha pubblikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-erbatax ta' Frar, 1963.

Il-lokazzjoni kienet tirrinnova ruħha taċitament minn tlett xhur għall tlett xhur.

L-attur xehed illi l-kera kien jitħallas għall-perijodi irregolari; daqqa Maria Donnarumma kienet tagħtih il-kera ta' sena u jagħtiha riċevuta ta' sena, u daqqa kienet tħallas ta' sitt xhur u jagħtiha riċevuta ta' sitt xhur.

Mill-kompless tad-dsatax ir-riċevuta esibiti mill-konvenuta u ffirmati mill-attur nomine, jew 'proprio' jirriżulta li l-kera kien dovut trimestralment bil-quddiem, u għalkemm ħafna drabi għall-perijodi

eċċedenti tlett xhur, kważi dejjem l-irċevuti huma redatti b'mod illi jispeċifikaw illi s-somma mħallsa hija għal numru determinat ta' "quarters".

Il-kera jidher li hu pagabili bil-quddiem għaliex insibu fir-riċevuti ta' żewġ "quarters" jew ta' erba' "quarters" illi l-pagament ta' l-aħħar quarter ikun anteċipat, u għaliex l-attur stess xehed li l-kera kien suppost li jitħallas bil-quddiem, għalkemm qatt ma kien ifittex ma Maria Donnarumma. Li l-attur kien aċċetta li l-iskadenzi jagħlqu bil-quddiem fid-data aktar l-isfel imsemmija jirriżulta mill-ittra li bagħat fit-tmienja u għoxrin ta' Diċembru, 1963 indirizzata "The heirs of Miss M. Donnarumma", fejn qal: "Please note that two quarters rent period 1st July to 31st December, 1963 for No. 13 St. Patrick's Street . . ."

L-irċevuti mill-bidu tas-sena 1955 'il hawn juru li l-iskadenzi jagħalqu fl-ewwel ta' Jannar, fl-ewwel ta' April, fl-ewwel ta' Lulju u fl-ewwel ta' Ottubru. F'dawk ta' qabel l-1955 id-dati ta' l-iskadenza jidhru li kienu ftit differenti, għaliex hemm per eżempju xi pagament li jibda fl-ewwel ta' Awissu u xi oħrajn li jitterminaw fl-aħħar ta' Lulju.

Kif ingħad, Maria Donnarumma mietet fid-disgħa u għoxrin ta' Settembru, 1963. Trimest kera kien allura għalaq bil-quddiem fl-ewwel ta' Lulju, 1963 u kien ikopri sal-aħħar ta' Settembru. Il-perijodu ta' wara kien jibda fl-ewwel ta' Ottubru. Meta hija mietet issuċċedietha bħala inkwilina għall-perijodu rimanenti tat-trimest "in corso"; jiġifieri sal-egħluq tat-trimest li kien jispiċċa fl-aħħar ta' Settembru, 1963, l-unika eredi tagħha, il-konvenuta. Dan peress illi lokazzjoni li tkun miexja ma tiġix xjolta mal-mewt tal-inkwilin, imma titkompla fil-werrieta tiegħu.

Infatti l-Art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi. "Il-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej . . ."

Fit-trattazzjoni l-Avukat ta' l-attur issottometta illi l-konvenuta ma tistax tinvoka favur tagħha, għall-perijodu sussegwenti, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi ma tidħolx fid-definizzjoni ta' "tenant" protett mil-liġi, u li għalhekk ma għandha ebda titolu rigward il-fond.

Infatti, huwa jgħid, dan ma huwiex "dwelling house" fejn il-konvenuta bħala membru tal-familja tal-kerreja kienet tirrikjedi fiż-żmien tal-mewt ta' din, u fid-definizzjoni ta' "tenant" fl-Art. 2 tal-liġi tal-kera tipproteġi bħala nkwilin min jgħix ma' membru tal-familja tiegħu f'dar ta' abitazjoni normali, u dan ma japplikax għal post ta' villeġġjatura.

Jirriżulta mill-proċess li l-konvenuta kienet tgħix b'ekonomija komuni ma oħtha f'dar il-Ħamrun, u illi meta oħtha kienet tmur villeġġjatura fil-fond in kwistjoni kienet tmur magħha, u baqgħet tmur wara mewtha.

Huwa mportanti qabel xejn li jiġi stabilit jekk il-konvenuta tistax tiġi kunsidrata bħala inkwilina "jure proprio".

L-Art. 1625 Kodiċi Ċivili jiddisponi "Jekk meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu jingħad li kien ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1621" (jigifieri għal żmien li għalih hu meqjus il-kera). "Iżda jekk il-kera jit-

ħallas b'rati, kif fil-kas ta' raba', jingħad imġedded għażżmien tal-ħlas ta' rata waħda."

Dan it-tiġdid ta' kera jista' jiġi mpedit mis-sid billi jagħti l-pre-avviz rikjest mil-liġi lill-inkwilin (Art. 1626) jiġifieri, fil-kas ta' skadenza trimestrali, pre-avviz ta' ħmistax il-ġurnata (Art. 1625 kombinat għall-Art. 1657).

Jekk l-eredi inkwilin għall-perijodu biss restanti tal-lokazjoni in corso ta' l-inkwilin li jmut jitħalla fil-pussess mis-sid, minflok jingħata lilu pre-avviz allura jsir inkwilin "in testa propria".

Inkwilin "in testa propria" jkollu l-protezzjoni tal-liġi taħt l-aspett illi skond il-Kap. 109 (Art. 9 (1)) lis-sid li jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-terminu tal-lokazzjoni għandu jitlob permess lill-Bord tal-Kera; imma ma jkunx iżjed il-kas (appuntu għaliex is-sid ikun irrikonoxxa it-tiġdid tal-lokazzjoni fl-eredi "in testa propria") illi wieħed ikollu jeżamina jekk is-suċċessur fil-fond huwiex wieħed mill-persuni li jidħlu taħt il-protezjoni tal-Liġi tal-Bord bħala nklus fid-definizzjoni ta' "tenant", għaliex "tenant" ikun żgur billi jkun tali "jure proprio". F'dan il-kas il-protezzjoni tal-Kap. 109 tkun anki ġenerali, hu x'inhu l-fond, dwelling house jew le, basta fond urban, kif indubbjament huwa l-fond in kwistjoni.

L-Onor. Qorti ta' l-Appell eluċidat il-prinċipji fil-materja ta' terminazzjoni u tiġdid ta' lokazjonijiet fil-kawza: Nazzareno Cutajar vs. Carmela Quirolo et. deċiża fl-ewwel ta' Diċembru, 1961. Meta stabbiliet li l-eredi mhux membru tal-familja ta l-inkwilin li miet, kellu, minħabba kongedo tempestiv, jiżgombra dar ta l-abitazzjoni, għamlet, fl-aħħar pagina tas-sentenza, riserva u eċċezzjoni rigward ta' kiri favur xi persuna inkwilina "in testa propria" u qalet li kas

simili kien ikun divers minn dak deċiż f'din is-sentenza.

Illi l-attur kien siefer minn Malta, kif jidher mill-passaport, tiegħu, mill-ewwel ta' Settembru sal għoxrin ta' Ottubru, 1963, u meta rritorna Malta sama' bil-mewt ta' Maria Donnarumma. Kif ingħad, bagħat ittra Dok. T indirizzata lill-eredi tagħha fit-tmienja u għoxrin ta' Diċembru, meta kien sejjer jagħlaq it-trimest l-ewwel ta' Ottubru — wieħed u tletin ta' Diċembru, 1963 u wara li kien irritorna Malta minn safra oħra li damet mit-tnejn ta' Diċembru sattlettax ta' Diċembru, 1963. L-attur jgħid li dik l-ittra bagħtha bl-iskop li jevita li jidħol perijodu ġdid ta' lokazzjoni. Pero l-kontenut tagħha ma huwiex ħlief interpellazzjoni għall-pagament, bl-ebda minimu aċċenn għal xi ntenzjoni li jagħti kongedo.

Skond ix-xhieda ta' l-attur, il-konvenuta, wara li rċeviet l-ittra, marret tkellmu għal ħabta ta' nofs Jannar ippreżentatlu l-flus u qaltlu: "Dawn ta' oħti, issa għamel irċevuta lili", u hu weġibha: "Għalhekk l-aktar li ridtek il-għaliex jiena ma jienix bi ħsiebi li l-post nagħtih lilek", u qallha illi jekk trid il-post b'ċens jagħtihulha. Huwa kien positiv u kategoriku dwar li qabel dik l-ħabta l-konvenuta ma kellmitux dwar l-ittra.

Meta sar dan id-diskors il-konvenuta kienet daħlet fil-perijodu ta' rilokazzjoni taċita li kellha inizzju fl-ewwel ta' Jannar.

Għar-rilokazzjoni taċita, infatti, il-liġi ma tridx (Art. 1625) ħlief li l-inkwilin jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-post mikri lilu. U dan sa dak iż-żmien kien sar, għaliex il-konvenuta, inkwilina għall-perijodu rimanenti mit-trimest li fih mietet oħtha, baqgħet u tħalliet fit-tgawdija sa wara li għadda t-trimest 1 ta' Ottubru-31 ta' Diċembru, 1963 u sa-

kemm beda trimest ieħor fl-ewwel ta' Jannar, 1964.

Huwa veru illi l-attur kien imsiefer meta mietet Maria Donnarumma fid-disgħa u għoxrin ta' Settembru, 1963, u illi anki kieku kien hawn Malta ma kellux sa l-ewwel ta' Ottubru, ħmistax il-ġurnata żmien biex jagħti pre-avviż ħalli l-konvenuta ma tibqax inkwilina. Pero fl-impossibilita li jagħti dan il-kongedo sata' liberament tah fit-trimest ta' wara. Dan baqa ma għamlux, u b'hekk ħalla li l-konvenuta ssir inkwilina "in testa propria".

Huwa sar jaf li Maria Donnarumma mietet, wara li ritorna minn barra l-ewwel darba u kellu l-mezzi kollha biex jagħmel kull proċedura meħtieġa biex jimpedixxi r-rilokazjoni fil-konfront ma' l-eredi, speċjalment li kien jaf lill-konvenuta, u kienet ġieli marret tkellmu għan-nom ta' oħtha, waqt li din kienet ħajja.

Dik il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-attur jista' jinvoka favur tiegħu l-fatt illi baqa' għal kollox passiv u li baqa' ma tkixxifx id-data tal-mewt ta' Maria Donnarumma kif qal hu "appuntu biex nista' ngħid li d-data ma kontx nafha."

Meta f'Jannar, 1964 l-attur informa lill-konvenuta li ma jridx li hi żżomm il-post ħlief b'ċens, dana kien tard wisq u ma jidherx illi l-attur jista' jsostni illi l-konvenuta aċċettat li tirrilaxxjalu l-fond.

Infatti, għalkemm sar diskors bejn il-partijiet anki dwar għoli ta' kera u ċens, l-attur xehed illi meta l-konvenuta qaltlu illi hija l-eredi ta' otha meta f'Jannar talabha ċ-ċavetta, huwa weġibha li ma kienx jaf illi t-testaturi jistgħu jarbitraw fi ħwejjeġ ta' ħaddieħor — ħaġa li turi l-intenzjoni tal-konvenuta li żżomm id-drittijiet tagħha. Il-kon-

venuta imbagħad, xehdet illi hija qatt ma kkommettiet ruħha ma' l-attur kemm għandha tibqa' fil-post, u li sgur li ma semmietx li kellha żżommu biss sa Settembru tal-1964.

Rat in-nota tal-appell ta' l-attur u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li l-appell tiegħu jiġi milqugħ, miċħuda l-eċċezzjoni tal-konvenuta, revokata l-imsemmija sentenza u milqugħa t-talba attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta.

Rat ir-risposta tal-konvenuta li biha talbet li l-appell jiġi miċħud u konfermata s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-appellant.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:—

Illi l-kawża preżenti hija ntiża biex is-sid jieħu lura pussess ta' fond urban mingħand il-konvenuta li hu jgħid qeda tidditjeni bla titolu; dana neċessarjament ifisser li skond it-tezi attriċi l-konvenuta m'għandiex titolu, fost oħrajn possibbli, ta' lokazzjoni billi differentement domanda bħal preżenti kienet trid issir skond il-Kap. 109 u quddiem il-Bord kostitwit b'dik il-liġi.

Illi l-attur għamel riferenza għal dina l-liġi speċjali talkera sa mid-dikjarazzjoni tal-fatti maċ-ċitazzjoni u tant f'din kemm fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti semma li l-konvenuta mhux "tenant" skond dik il-liġi senjatament għax dik il-liġi ma tgħatix protezzjoni fiċ-ċirkostanzi tal-każ għall-fondi ta' villeġġjatura bħal ma hu dak in kwistjoni. Da parti tagħha l-konvenuta fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħha llimitat ruħha li tgħid li hi tokkupa l-fond b'lokazzjoni u mbagħad spjegat li kienet tgħix ma oħtha

fiż-żmien tal-villeġġjatura u li wirtet mingħand l-istess oħtha l-inkwilinat tal-fond.

Illi l-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza tagħha aċċennat għal dawn is-sottomissjonijiet dwar l-applikabilita o meno tad-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali għall-każ preżenti iżda ma espremietx ruħha fir-rigward billi qalet li kien importanti li qabel xejn jiġi stabbilit jekk il-konvenuta tistax tiġi kunsidrata inkwilina "jure proprio", u billi waslet għall-konkluzjoni li l-konvenuta saret inkwilina tal-fond b'dan il-mod, allura ddeċidiet kontrarjament għat-talba attriċi mingħajr ma qagħdet tinvestiga ulterjorment il-każ taħt l-aspetti l-oħra msemmija.

Illi din il-Qorti ma ssibx raġuni biex hi stess ma ssegwix dan il-metodu li ċertament mhux ta' pregudizzju għall-kontendenti u wisq anqas għall-attur billi biex tgħid hekk jassumi, purament "ex hypothesi", li r-raġunijiet l-oħra ta' natura speċjali ma jirrikorrux favur il-konvenuta u pero, mill-banda l-oħra, jekk iwassal għall-konkluzzjoni sfavorevoli għall-attur, jirrendi l-eżami ta' dawna r-raġunijiet speċjali purament akkademiku.

Illi l-fatti li ppreċedew il-kawża huma esposti korrettament fis-sentenza appellata, u din il-Qorti taqbel mal-apprezzament tal-istess magħmul f'dik is-sentenza fis-sens li wara l-mewt tal-inkwilina tal-fond, awtriċi tal-konvenuta, l-attur sar jaf biha fi żmien utili u suffiċjenti biex jilħaq jagħti lill-eredi tal-inkwilina (ammess, kif ġa ntqal, li dan setgħa jsir fuq l-assunzzjoni, għall-grazzja tal-argument biss, li ma japplikawx id-disposizzjonijiet tal-Kap. 109) il-kongedo previst mil-liġi ordinarja tal-kera fl-Kodiċi Ċivili. In vista tan-nuqqas ta' kongedo fi żmien utili da parti tal-

attur, il-konvenuta bħala nkwilina subentrata għall oħtha daħlet f'perijodu ieħor ta' lokazzjoni u b'dan il-mod, kif qalet l-ewwel Onorabbli Qorti, hi baqgħet u għada tokkupa l-fond b'dan it-titolu u bħala tali llum hija ma tistax tiġi evitta bil-proċedura inizjata mill-attur. Hawn jiżdied li din il-Qorti taqbel ukoll mal-fehma espressa fis-sentenza appellata li ma jirriżultax li l-konvenuta tat avviż definittiv ta' terminazzjoni tal-kiri jew li titlaq mill-fond f'xi data ċerta u anke taħt dana l-aspett għalhekk ma' jistax jingħad li hija m'għandiex iżjed titolu għall-okkupazzjoni tal-fond.

Illi din il-Qorti tħoss li għandha tippreċiża li la darba si tratta ta' lokazzjoni fejn it-terminu hu presunt — u anki lokazzjoni rinnovata fis-sens tal-artikolu 1625 tal-Kodiċi Ċivili hi lokazzjoni ta' durata presunta (ara sentenza ta' din il-Qorti "Camilleri vs. Attard Portoghese et", Koll. XXVI, I, 119) — l-avviż li kellu jingħata kien dak previst mill-artikolu 1657 tal-Kodiċi Ċivili u din ir-regola tapplika għall-każi kollha fejn t-terminu jkun presunt a distinzzjoni ta' meta t-terminu li ser jiskadi ikun espress. F'każ ta' lokazzjoni ta' durata presunta meta ma jingħatax il-kongedo — li hu differenti tant fil-bażi ġuridika tiegħu kemm għar-rigward tat-terminu minn dak imsemmi fl-artikolu 1625 li jittratta r-rilokazzjoni taċita — m'hemmx kwistjoni ta' rilokazzjoni jew lokazzjoni ġdida imma ta' prorogazzjoni tal-istess lokazzjoni oriġinali (ara sentenza fuq imsemmija u awtoritajiet hemm ċitati) f'każ bħal preżenti f'isem l-eredi.

Illi mill-banda l-oħra hu tajjeb ukoll li jiġi osservat li kwantu għall-kongedo l-fatti jistgħu jvarjaw minn każ għall-ieħor u kwindi biex tinġibed il-konkluzzjoni ġuridika skond dak li jiġri, kull każ irid jiġi eżaminat fil-fattispeċie

tiegħu. Hekk per eżempju f'każ bħal preżenti hu mportanti li jiġi stabbilit li s-sid sar jaf bil-mewt tal-kerrej u wara kellu żmien utili għall-konġedo (xahar jew ħmistax il-ġurnata, skond il-każ) u naqas li jtih fi żmien utili. Hu għalhekk li ntqal li, fl-apprezzament tal-fatti tal-każ preżenti, dawn iwasslu għall-konkluzzjoni li ntqalet u ċioe li kien hemm nuqqas ta' pre avviż fi żmien utili da parti tal-attur li in vista tiegħu l-lokazzjoni għaddiet u kompliet favur il-konvenuta personalment.

Illi fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti ġie prospettat id-dubju jekk eredi tal-inkwilin, li jista' lanqas ikun magħruf lill-lokatur, jaqax taħt il-lokuzzjoni "kerrej" għall-finijiet tal-artikolu 1625 tal-Kodiċi Ċivili fil-każ preżenti kif fuq intqal. L-artikolu 1661 tal-istess Kodiċi jiddisponi, b'riżerva li ma tinteressax il-każ preżenti, illi l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt tal-kerrej. Il-kiri jibqa' miexi għaż-żmien li jkun baqa' (espress jew presunt) sa l-għeluq tiegħu u, bid-drittijiet u obbligazzjonijiet relattivi, jiġi trasmess fl-eredi. La darba skond il-liġi l-lokazzjoni titkompla fil-persuna tal-eredi, il-posizzjoni ġuridika tal-eredi, salv dak li fuq intqal rigward il-limiti tal-issuktar tal-kiri, ma tistax tkun ħlief dik ta' kerrej u għalhekk l-eredi jidħol ukoll fit-termini tar-riferenza għall-"kerrej" tant fl-artikolu 1625 kemm fl-artikolu 1657 tal-Kodiċi Ċivili. Għall-finijiet tal-kongedo, jekk se mai l-eredi ma jkunx magħruf jew l-eredita tkun ġjaċenti, il-liġi tipprovdi dejjem ir-rimedju opportun.

Illi fil-petizzjoni tiegħu u fit-trattazzjoni orali l-appellant insista fuq it-tezi illi hu qatt ma rrikonoxxa lill-konvenuta appellata bħala nkwilina; pero l-kwistjoni legali rettament inkwadrata fiċ-ċirkostanzi in eżami, mhix jekk b'xi azzjoni tiegħu l-attur irrikonoxxiex lill-konvenuta bħala

nkwilina "jure proprio", imma pjuttost jekk bl-inazzjoni tiegħu l-konvenuta eredi tal-inkwilina saretx tali għall-finijiet tal-liġi. Rikonoxximent hu element posittiv waqt li għall-finijiet tal-prorogazzjoni tal-kirja, f'dan il-kaz favur l-eredi tal-inkwilin, l-artikolu 1657 hu soddisfatt għaldak li hu l-komportament tal-lokatur b'element negattiv.

Illi tant fis-sentenza appellata kemm fit-trattazzjoni orali saret riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tal-ewwel ta' Diċembru 1961 fl-ismijiet "Cutajar vs. Quirolo". F'dik il-kawża rriżulta li l-konvenuta, għalkemm eredi, ma kienetx membru tal-familja tal-inkwilin deċess u għalhekk bis-sensja li ngħatatilha fi żmien utili ġiet terminata l-lokazzjoni u d-detenzzjoni ulterjuri tal-fond da parti tagħha saret lila titolu. Il-Qorti hawn għamlet distinzzjoni utili u riżerva espressa meta żiedet tgħid: "Ċertament, kieku ma ngħatatx is-sensja u l-appellata baqgħet u ġiet imħollija fit-tgawdija wara l-għeluq taż-żmien, kien ikun hemm tiġdid tal-kiri favur tagħha 'in testa propria' u kienet f'isimha stess issir il-kerrejja l-ġdida." Ċertament dan l-istess prinċipju għandu japplika ukoll meta, flok tiġdid ta' lokazzjoni, ikun hemm lok, stanti d-durata presunta, għall-prorogazzjoni tal-lokazzjoni fin-nuqqas tal-pre-avviż stabbilit mil-liġi.

Illi in vista tal-konkluzzjoni raġġunta kif fuq ingħad, hu ovvju li mhux il-każ li jsir xi pronunzjament fuq l-applikabilita o meno tal-liġi speċjali tal-kera għall-fondi użati u/jew mikrija għall-villeġġjatura u n-natura ta' kirja tal-fond in kwistjoni taħt dan l-aspett; okkupazzjoni simili hija wkoll b'titolu ta' lokazzjoni, mentri li l-attur qed jibbaża l-istanza tiegħu fuq nuqqas ta' titolu, b'mod li eżami simili jrid isir fuq domanda apposita li mhix lanqas involuta fil-preżenti għaliex l-attur ma jirrikonoxxix li l-konvenuta qatt

kellha titolu almenu wara l-wieħed u tletin ta' Diċembru, 1963, kif pero qed jiġi jilha rikonoxxut.

Għal dawn il-motivi u dawk tal-ewwel Onorabbli Qorti, sa fejn kompatibbli, din il-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.