14 ta' Diċembru, 1964

Imħallef:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.

Emmanuele Gauci

versus

Paolo Borg

LOKAZZJONI — RESIDENZA. TENANT KAPITOLU 109.

Il-konvenut kien jorqod ma ommu flimkien ma żewġ uliedu, u hu kellu post ieħor żgħir fejn kienu jabitaw martu u uliedu.

Ġie ritenut li bil-mewt ta' ommu l-lokazzjoni tal-post tagħha għaddiet għandu għaliex sistema ta' ħajja hekk regolari, u hekk fit-tul, imposta mill-bżonn ta' l-użu tal-fond għall-akkomodazzjoni tiegħu, jekk mhux għal ħaġa oħra, għall-irqad ta' kuljum għandu jitqies bħala "residenza" għall-finijiet tal-Kap. 109.

Il-Qorti:— Rat l-avviż ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Malta li bih talab li l-konvenut jiġi kkundannat jiżgombra mill-fond 39, Trieq Sant'Angelo, Sliema, li qiegħed f'idejh mingħajr titolu, u li fi kwalunkwe każ obbliga ruħu li jitlaq, bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra interpellatorja, u bl-inġunzjoni lill-konvenut għas-subizjoni; għal fini tal-kompetenza, ġie dikjarat, li l-kera huwa ta' żewġ liri u tmien xelini (£2. 8. 0) trimestralment.

Rat il-verbal tal-23 ta' Ġunju, 1964, li bih il-konvenut eċċepixxa li l-post in kwistjoni qed jokkupah b'titolu ta' lokazjoni.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-21 ta' Lulju 1964 li biha t-talba ġiet milqugħa u l-konvenut ġie kkundannat biex fi żmien xahar jiżgombra mill-fond in kwistjoni, bl-ispejjeż kontra tiegħu wara li kkunsidrat:

L-attur hu sid il-fond 39 Sant Angelo, Sliema li kien mikri lil omm il-konvenut. Dina mietet daqs tliet xhur ilu. L-attur jgħid li wara l-mewt ta' l-inkwilina huwa talab lill-konvenut biex itih iċ-ċwievet, u dan talbu xahar żmien biex joħroġ l-għamara, pero dan l-aħħar il-konvenut iddeposita fir-Reġistru tal-Qorti l-kera ta' tliet xhur. Il-konvenut minn naħa l-oħra jiċħad li hu qal lill-attur li kien sejjer joħroġ mill-fond, għalkemm offrielu li jżidlu xi ħaġa fil-kera.

Il-konvenut issa qiegħed isostni li hu qiegħed jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazjoni, peress li wara l-mewt ta' ommu, il-lokazjoni għaddiet għandu, għax hu kien jorqod ma' ommu f'dak il-post; huwa kien ilu jagħmel hekk fuq tnax il-sena ,u kull jum kien itella żewġ itfal tiegħu jorqdu miegħu. Il-konvenut għandu post ieħor, mikri għandu, dak numru 78 Triq Sant Alfonso fejn joqogħdu martu u wliedu. Il-konvenut għandu familja numeruża u il-post li għandu ma tantx jesgħu u għalhekk kull jum kien jieħu miegħu tnejn minn uliedu jorqdu miegħu għand ommu.

Li għalhekk il-kwistjoni kollha hija li wieħed jara jekk il-lokazjoni tal-fond in kwistjoni għaddietx għand il-konvenut bil-mewt ta' ommu.

L-Ordinanza XXL tal-1931 (Kap. 109) fid-definizzjoni tal-kelma 'tenant' tgħid: "the expression 'tenant' includes also in the case of a tenant leaving no widow or widower such members of the tenant's family as were residing with

him or with her at the time of his or her death, in the case of dwelling houses." Li għalhekk il-kwistjoni hija li jiġi stabbilit jekk il-konvenut kienx residenti ma' ommu. Dwar il-kelma "residenza" il-Qorti ta' l-Appell tal-Maesta Tagħha in re 'John vs. Maġistrat Dr. F. Mizzi LL.D.' fis-26 ta' Frar 1962, hekk osservat: "Meta l-kelma mhix definita s-sinjifikat tagħha jista jvarja skond il-kontest partikolari u l-iskop tal-użu tagħha f'dak il-kontest."

Hu għalhekk illi għall-finijiet differenti, wieħed jista jkollu 'residenzi' differenti, fl-istess żmien u b'referenza għall-żmienijiet differenti matul perijodu, bniedem jista ikollu anki diversi "residenzi ordinarji." Issa f'dan il-każ, il-konvenut stess igħid, li hu kien jorqod ma' ommu peress li hi kienet mara marida, xiħa u weħidha, u l-għamara li kien hemm fil-post kienu kollha ta' ommu. F'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li l-konvenut kien residenti hemmhekk; hu r-residenza tiegħu kienet fil-post l-ieħor fejn hu kien jabita ma' martu u wliedu.

Tibqa issa l-kwistjoni l-oħra sollevata mill-konvenut fl-aħħar seduta u ċioe li hu bħala eredi ta' ommu għandu d-dritt ikompli l-lokazjoni skond il-prinċipji tal-liġi komuni. Għar-rigward għandu jiġi osservat li ma jirriżultax li l-lokazjoni favur omm il-konvenut kienet ġiet magħmula għal xi terminu li għadu ma ddekorrix, imma kienet qegħda tiġi mġedda taċitament minn perijodu għall-ieħor. Irriżulta li wara l-mewt ta' l-omm, l-attur sab lill-konvenut u qallu li l-lokazjoni kienet tagħlaq fis-6 ta' Lulju, sa liema ġurnata l-kera kien ġie mħallas bil-quddiem mill-omm; u l-konvenut talbu xahar żmien biex joħroġ l-għamara. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-lokazjoni ma tistax tiġi konsiderata li reġgħet ġiet imġedda għall-terminu ieħor u għalhekk il-konvenut ma għandu ebda dritt ikompli jiddetieni l-fond.

Rat iċ-ċitazjoni tal-konvenut li biha talab illi dik issentenza tiġi revokata bl-ispejjeż kontra l-attur.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-attur li qal illi s-sentenza ta' l-ewwel Qorti hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Reġgħet semgħet lill-konvenut bil-ġurament.

Semgħet lill-avukati u kkunsidrat:

Din il-Qorti, bir-rispett kollu ma taqbilx illi l-appellant ma għandux jitqies li kien 'residenti' ma ommu fil-fond in kwistjoni fiż-żmien tal-mewt tagħha. Skond ix-xhieda tal-appellant — fuq dan mhux kontraddetta — hu kien ilu regolarment, ċioe kif qal, "ġeneralment kuljum", flimkien ma wieħed jew tnejn minn uliedu jorqod f'dak il-fond u anki jiekol hemm fil-għaxija. Nhar ta' Ħadd, anki l-ikel ta' nofs in-nhar kien jieħdu hemm. Hu kien kostrett li jagħmel dan għax il-fond fejn hemm il-mara u t-tfal l-oħra, hu żgħir wisq għall-familja numeruża tiegħu. Biżżejjed jingħad illi l-familja tiegħu tikkonsisti fi ħdax mir-ruħ u l-fond l-ieħor jikkonsisti f'intrata, kontrointrata u kċina fil-kontrointrata. Ma tul il-ġurnata l-appellant kien naturalment ikun fuq ix-xogħol, iżda għal dak iż-żmien kollu hu kien, malli jirritorna mix-xogħol, jgħaddi ftit id-dar fejn hemm martu u mbagħad jieħu tnejn mit-tfal tiegħu u jmur għal lejl fil-fond in kwistjoni. Dan kif ġa ntqal, kien jagħmlu prinċipalment għaliex il-fond l-ieħor ma kienx jesagħhom kollha, imbagħad ukoll għaliex, għall-aħħar erba' snin ommu kienet marida.

Sistema ta' ħajja hekk regolari u hekk fit-tul, imposta mill-bżonn ta' l-użu tal-fond għall-akkommodazzjoni tal-appellant innifsu u parti mill-familja tiegħu, se non altro għall-irqad ta' kuljum għalihom, għandu fil-fehma tal-Qorti jitqies bħala "residenza" għall-finijiet tal-Kapitolu 109. L-istess bżonn xorta waħda baqa jeżisti wara l-mewt tal-omm u l-iskop evidenti ta' dik il-liġi kien illi jipproteġi lil dawk tal-familja li kienu regolarment jużaw l-fond flimkien mal-kerrej u li, naturalment, jitqiesu li jibqgħalhom, wara l-mewt tiegħu, l-istess bżonn tal-fond għall-okkupazzjoni tagħhom.

Għalhekk l-appellant hu issa "tenant" tal-fond u t-talba ta' l-attur bażata fuq l-allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu fil-konvenut ma tistax isseħħ.

Rinunzja għall-lokazzjoni da parti tal-konvenut ma ġietx pruvata soddisfaċentement.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tilqa l-appel tal-konvenut, tirrevoka is-sentenza appellata u tiċħad it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.