8 ta' Frar, 1960

Imħallfin:—

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

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

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

George Zahra

versus

Carmelo Chircop et.

Lokazzjoni — Dar Konjugali — Rekwiżizzjoni — "Jus Superveniens" — Art. 26 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 384 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Ir-rekwiżizzjoni ta' fond għandha bħala effett li tispossessa lis-sid rekwiżizzjonat, b'mod li, minn mindu ssir u sakemm tibqa' sseħħ ir-rekwiżizzjoni, il-pussess tal-fond u d-disponibbilità tiegħu ma humiex aktar f'idejh, iżda f'idejn l-amministrazzjoni li rrekwiżizzjonat il-fond; u allura s-sid, "pro tempore", ma għandux l-eżerċizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond, u in sostanza mhux persuna li toqgħod in ġudizzju dwarhom.

Għaldaqstant, it-talba tas-sid biex jiżgombra mill-fond l-inkwilin, meta l-fond huwa rekwiżizzjonat, ma tistax tiġi milqugħa mill-Qorti; anzi, jekk il-fond kien rekwiżizzjonat meta saret iċ-ċitazzjoni, lanqas tista' tiġi milqugħa t-talba għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni, bħala li din hija talba preambula u nċidentali għat-talba tal-iżgumbrament.

Jekk però, fil-kors tal-kawża, il-fond jiġi derekwiżizzjonat, jitneħħa l-ostakolu għall-proċedibbilità tat-talbiet għar-

riżoluzzjoni tal-lokazzjoni; u għall-iżgumbrament tal-inkwilin; u dan bis-saħħa tal-"Jus Superveniens".

Jekk rajel jiġġieled ma' martu, joħroġ mid-dar konjugali, u, fil-waqt li martu tibqa' f'dik id-dar, hu jmur jawża lil sid il-kera li hu ma għandux x'jaqsam aktar mal-kiri tad-dar, u illi, "jekk martu tagħżel li tibqa' togqgħod fil-post, tħallas il-kera hi". dan ma hux konġedo li għandu jittieħed bħala li jipprtiva lill-mara mid-dritt li tkompli tokkupa l-fond li kien id-dar konjugali. Jekk ir-raġel ikun anki kkonsenja lis-sid iċ-ċavetta tal-fond, u l-mara għandha ċavetta oħra, din il-konsenja ma għandhiex l-effett simboliku tal-konsenja lura tal-fond żgombru.

Bil-konsegwenza illi s-sid ma jistax, bis-saħħa ta' dak il-konġedo tar-raġel, u ta' dik il-konsenja ta' ċavetta, jitlob l-iżgumbrament tal-mara minn dik id-dar konjugali.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-atturi, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, premess li l-konvenut Antonio Chircop, fit-12 ta' Mejju 1958, minn jeddu ttermina l-lokazzjoni tad-dar numru 95 Don Mario Street, Qormi, li kien krielu l-attur, u fl-istess ġurnata kkonsenjalu ċ-ċavetta tal-istess dar; u premess li l-konvenuta Antonia Chircop, non ostante r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni, baqgħet tokkupa l-imsemmija dar mingħajr titolu, u qegħda tirrifjuta li tiżgombra mill-fond in kwistjoni, billi ssostni li l-lokazzjoni għadha viġenti favur tagħha; talab li l-konvenuti, prevja jekk hemm bżonn id-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond numru 95 Don Mario Street, Qormi, ġiet riżoluta fit-12 ta' Mejju 1958, jiġu kundannati jiżgumbraw mill-fond 95 Don Mario Street, Qormi, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti. Bl-ispejjeż, u b'riżerva għad-danni għall-okkupazzjoni tal-istess fond;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Chircop, li biha oppona illi huwa kien ittermina l-lokazzjoni tal-fond, u kien irritorna ċ-ċwievet lill-attur, u għalhekk

ma jopponix ruħu għat-talbiet tal-attur, imma ma għandux ibati spejjeż f'dil-kawża;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, li sottomettiet illi hija ilha tokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, u għalhekk it-talba tal-attur hi bla bażi fil-fatt u fil-liġi, u rriżervat kull azzjoni opportuna għad-danni sofferti;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-25 ta' Frar 1959, li biha, salvi d-drittijiet tal-Housing Department, tant għall-konsenja taċ-ċwievet mill-attur u tant għall-għoti tal-fond, laqgħet it-talba tal-attur, billi ddikjarat illi l-lokazzjoni tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni ġiet riżoluta fit-12 ta' Mejju 1958, u li l-konvenuta qegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu; u ppreffiġġiet lill-konvenuta xahrejn żmien biex tiżgombra mill-istess fond. L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta, u dawk fil-konfront tal-konvenut ikunu ttaxxati bħala ammissjoni; wara li kkunsidrat;

Illi l-attur kien kera lill-konvenut Carmelo Chircop il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, li dan beda jokkupa flimkien ma' martu l-konvenuta u t-tfal tagħhom. Il-konvenut xolja l-lokazzjoni fit-18 ta' Mejju 1958, u kkonsenja lill-attur iċ-ċwievet tal-fond, mentri l-konvenuta bit-tfal baqgħet tokkupah. Bejn il-konvenuti hemm pendenti kawża ta' separazzjoni personali;

L-attur kien ġie ċitat kriminalment fuq eżerċizzju arbitrarju tad-drittijiet tiegħu, billi kien minn rajh daħal fil-fond u ħareġ barra l-mobbli kontra l-volontà tal-konvenuta; wara li ġie kundannat huwa kkonsenja ċ-ċavetta tal-fond lill-konvenuta, però rrifjuta jieħu kera minn għandha, u għamel dil-kawża;

Fil-preżent, il-fond jinsab rekwiżizzjonat mill-Housing Department, bl-ordni lill-attur li jikkonsenja ċ-ċwievet "fortwith";

Peress li l-lokazzjoni saret lill-konvenut, dan kellu dritt ixoljiha; u meta fil-fatt xoljiha, il-konvenuta, li d-dritt tagħha għall-okkupazzjoni tal-fond kien derivat minn

dak tal-konvenut, baqgħet mingħajr titolu tkompli tokkupa l-fond. Bil-konsenja taċ-ċwievet lill-konvenuta wara l-kawża kriminali, l-attur ma rrikonoxxiex lill-konvenuta bħala inkwilina; tant li huwa rrifjuta jieħu kera minn għandha, u susegwentement għamel dil-kawża;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuta Antonia Chircop, u l-petizzjoni tagħha li biha talbet illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u mħassra, u hekk jiġu miċħuda t-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Dwar il-fatti ma jidherx li hemm diffikultà. Il-fond in kwistjoni ġie mikri mill-attur lill-konvenut Carmelo Chircop waqt iż-żwieġ ta' dan mal-konvenuta Antonia Chircop, u fiż-żmien rilevanti kien jikkostitwixxi d-dar konjugali. F'Mejju tal-1958 il-konjuġi Chircop kellhom xi jgħidu. Il-konvenuta, flimkien ma' binha, telqet mid-dar u marret toqgħod għal xi xahar ma' ħuha. F'dan l-intervall il-konvenut mar għand l-attur, ikkonsenjalu ċ-ċavetta li kien tah tal-fond meta krijulu, u qallu li jekk il-konvenuta martu riedet tkompli toqgħod fil-post tħallas il-kera hi. Il-konvenut jgħid illi għal dan il-kliem l-attur ma rrispondieh xejn; l-attur però jgħid illi hu aċċetta ċ-ċavetta u ħall lill-konvenut mill-kiri. Dan mhux kontestat mill-istess konvenut, li anzi t-teżi tiegħi hi appuntu, bħal dik tal-attur, illi mal-konsenja taċ-ċwievet lill-attur il-lokazzjoni ġiet terminata. Intant il-konvenuta, wara li telqet mid-dar ta' ħuha, peress illi kellha ċavetta oħra tal-fond in kwistjoni, li kien għamel żewġha, irritornat f'dan il-fond, fejn kien għad għandha l-mobbli tad-dar;

Issa, l-attur f'din il-kawża qiegħed jippretendi illi l-konvenuta qegħdha tokkupa l-fond mingħajr titolu u għal-hekk għandha tiġi żgumbrata. Il-konvenuta ssostni illi l-konġedo mogħti minn żewġha sar b'malizzja biex jivvessaha, u għalhekk hi għandha d-dritt topponi t-terminazzjoni tal-lokazzjoni anki fil-konfront tal-attur, li kien in

mala fede (fol. 42 in fine). Oltre dan, il-konvenuta tissottometti wkoll, fil-petizzjoni tagħha, illi fiż-żmien li saret iċ-ċitazzjoni tal-attur il-fond kien rekwiżizzjonat mill-poter tal-attur, u għalhekk, almenu t-talba għall-iżgumbrament tagħha mi'l-fond, ma setgħetx tiġi magħmula;

Ikkunsidrat, dwar din l-aħħar sottomissjoni tal-konvenuta;

Iċ-ċitazzjoni tal-attur ġiet preżentata fl-14 ta' Ottubru 1958. Issa, jirriżulta mix-xhieda ta' Vincent Camilleri (fol. 29) illi r-"requisition order" fuq il-fond ħarġet fis-6 ta' Mejju 1958 u ġiet notifikata lill-attur fl-istess ġurnata. B'din ir-"requisition order" l-attur ġie ordnat sabiex jikkonsenja l-fond "fortwith";

Kif din il-Qorti qalet reċentement fid-deċiżjoni tagħha tad-29 ta' Mejju 1959, in re "Cassar vs. Dr. Zammit", fuq l-iskorta wkoll ta' ġudikati preċedenti, ir-rekwiżizzjoni għandha bħala effett li tispossessa lir-"requisitionee"; b'mod li minn mindu ssir, u sakemm tibqa' sseħħ, il-pussess tal-fond u d-disponibbilità tiegħu ma humiex aktar f'idejh, iżda f'idejn l-amministrazzjoni; bil-konsegwenza illi s-sid hekk spossessat, "pro tempore", ma għandux l-eżerċizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond u in sostanza mhux persuna kapaċi li toqgħod in ġudizzju dwarhom";

Skond dan il-kriterju, għandha raġun l-appellanti li tgħid illi t-talba tal-attur għall-iżgumbrament ma setgħetx tiġi milqugħa mill-Ewwel Qorti, meta r-rekwiżizzjoni kienet għadha sseħħ. Anzi donnu jidher li ma setgħetx tiġi milqugħa lanqas it-talba tal-attur għad-dikjarazzjoni illi l-lokazzjoni kienet ġiet riżoluta; liema dikjarazzjoni, fil-kontest tal-kawża, ma kienetx ħlief strettament preambula u nċidentali għat-talba tal-iżgumbrament (ara Kollez, Vol. XXXII-II-257; Vol. XXXIII-I-15);

Iżda issa ġara illi fil-pendenza tal-appell il-fond ġie derekwiżizzjonat (fol. 63). B'hekk l-ostakolu li kien hemm għall-proċedibbilità tat-talbiet tal-attur, derivanti mill-

ħruġ u permanenza fis-seħħ tar-"requisition order", issa ġie rimoss. Huwa veru illi, bħala norma, id-dritt u l-interess tal-attur u l-kapaċità tiegħu li jagħmel il-kawża għandhom ikunu jeżistu fil-waqt li hu jistitwixxi l-proċediment; imma l-Qrati Tagħna, bl-iskop li jevitaw molteplicità ta' kawżi u spejjeż inutili, irrikonoxxew u applikaw id-dottrina tal-"Jus superveniens quod firmat aċtionem vel exceptionem", anki meta xi drabi d-dritt jissopravvjeni, jew ostakolu proċedurali jitneħħa, waqt li l-kawża tkun ġa fi grad ta' appell (ara, e.g. Vol. XXXII-I-650; XXXIII-I-108, 195, 252). Din il-Qorti jidhrilha illi din id-dottrina tista' tiġi applikata fil-każ preżenti. L-ostakolu għall-eżerċizzju tad-drittijiet pretiżi mill-attur bħala sid tal-fond in kwistjoni kien jikkonsisti fl-eżistenza tar-rekwiżizzjoni — ostakolu kompletament estraneu għall-istess drittijiet; u bit-tneħħija ta' dak l-ostakolu dawn id-drittijiet, jekk verament fihom innfushom jeżistu, saru liberament eżerċibbli;

Għalhekk issa — u dan ammettieh mill-ewwel l-avukat tal-appellanti waqt it-trattazzjoni tal-inċident, l-eżami tal-meritu tat-talbiet tal-attur jista' jimxi l-quddiem;

Ikkunsidrat;

Fin-nota tal-eċċezzjonijiet u dikjarazzjoni tal-appellanti quddiem l-Ewwel Qorti donnu jidher illi l-pretensjoni tagħha kienet illi l-attur kien obligat jirrikonoxxi lilha bħala inkwilina tal-fond, li baqa' okkupat minnha wara d-disdetta ta' żewġha fiċ-ċirkustanzi fuq imsemmija. Iżda mill-petizzjoni tal-appell aktarx jidher illi l-appellanti tikkunsidra bħala nieqsa minn kull effett, minħabba qerq ta' żewġha u malafede tal-attur, is-supposta terminazzjoni tal-lokazzjoni operata minn żewġha, u kwindi għandu jitqies li l-lokazzjoni baqgħet fil-fatt miexja f'isem żewġha, li kien obligat mil-liġi li jipprovdilha abitazzjoni;

Din il-Qorti hi ta' fehma illi, fiċ-ċirkustanzi partikulari ta' dan il-każ, il-kunġedo mogħti minn żewġ l-appellanti ma kienx operattiv b'mod li jippriva lill-appellanti mid-dritt li tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni, li kien id-dar konju-

gali tagħhom. Żewġ l-appellanti ma restitwiex lill-appellat il-pussess liberu (arg. art. 384 Kodiċi Proċ. Ċiv. u art. 26 tal-Kodiċi Ċivili) tad-dar, għax din fil-fatt kienet u baqgħet okkupata mill-appellanti u t-tfal u mill-għamara tagħhom, u din id-detenzjoni kienet u baqgħet legalment detenzjoni tar-raġel, li skond il-liġi kien obligat jipprovdi dar għall-martu w uliedu. Fil-każ preżenti, il-konsenja taċ-ċavetta da parti ta' żewġ l-appellanti lill-appellat Żahra ma kellhiex l-effett simboliku tal-konsenja lura tal-fond żgombru; għax tant żewġ l-appellanti kemm is-sid Zahra kienu jafu illi l-fond kien għadu okkupat mill-appellanti w uliedha; u l-kliem stess li qal żewġ l-appellanti lil Zahra mal-konsenja taċ-ċavetta, ċjoè li "jekk l-appellanti riedet tibqa' fil-fond, tħallas il-kera hi", ma kienux kliem ta' konsenja lura tal-fond, iżda pjuttost kliem li juru illi dak il-fond kien għadu okkupat, u kien ser jibqa' okkupat mill-appellanti jekk din tagħżel hekk. Il-kondizzjoni annessa, ċjoè li tħallas il-kera "hi", kienet manifestament futili u legalment ineffikaċi, għax il-kiri kien f'isem żewġ l-appellanti, li skond il-liġi kien obligat li jżomm lill-martu u l-uliedu fid-dar konjugali, u hu ma setgħax, minn rajh, jeħles mill-piż li jkompli jħallas il-kera. U jekk stess il-kera kellu jitħallas mill-appellanti, kif hi eżibiet ruħha pronta li tagħmel, dan hi kienet tkun tagħmlu minflok u f'isem żewġha;

Dan hu fond protett mil-liġi dwar it-tiġdid tal-kiri ta' bini (Kap. 109). Skond dik il-liġi, is-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tal-fond ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-art. 10, jew fil-każ li l-kerrej minn rajh ikun ikkonsenja lura lis-sid il-pussess effettiv tal-fond. Din il-liġi ġiet modellata fuq il-liġi Ngliża, u jgħodd għalina dak li f'każijiet bħal dak preżenti ġie ritenut mill-Qrati Ngliżi. Fil-kawża "Old Gate Estates Ltd. v. Alexander (1949) 2 All E.R. 822, li fiha r-raġel, wara li telaq lill-martu, ittanta jittermina l-lokazzjoni mas-sid waqt illi l-mara kienet għadha tokkupa l-fond, u fih kien għad hemm l-għamara tagħhom, Denning L.J. qal illi "the husband was under a duty to provide a roof for his wife, and he could not turn her out without a Court order; therefore she was lawfully on the premises, and neither he nor she lost the protection of the Rent

Acts". Fil-kawża "Middleton v. Baldock" (1950) 1 All. E.R. 708, ġie wkoll ritenut illi r-raġel li telaq il-martu u ħalliha fid-dar konjugali kien b'dan kollu meqjus li għadu jokkupa l-fond, "despite his admission, when proceedings were brought, of the landlord's title to the premises and of his right to immediate possession, and despite his offer to give up permission possession. Sir Raymond Evershed, M. R. put the narrower reasoning of the decision in this way:— '. . . . . as the wife was rightly in possession on her husband's behalf, the statement made by the husband that he admitted the landlord's right to immediate possession and offered to give possession was futile and irrelevant' ";

L-iskop ta' dawn id-deċiżjonijiet u oħrajn bħalhom hu dak — eminentement ġust u ekwu — "namely, to prevent the wife and children from being dispossessed and left in difficult circumstances in these day of accomodation shortage" (ara The Solicitor, Vol. 19 no. 11. p. 247, Nov. 1952);

Fl-aħħarnett, jista' jiġi rilevat bħala fatt illi l-miżżewġin Chircop irrikonċiljaw ruħhom wara t-tilwim momentaneu li kellhom, u reġgħu qegħdin jikkoabitaw flimkien fid-dar in kwistjoni (ara verbal fol. 61);

Għalhekk, it-talbiet tal-attur ma jistgħux jiġu milqugħa, u l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell tal-konvenuta Antonia Chircop, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż kontra tiegħu.