Imħallef:
L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.

Raffaele Bartolo et. *versus* Francesca Copperstone

Lokazzjoni — Inkwilinat — Board tal-Kera — Art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-kuntratt tal-lokazzjoni ma jinħallx bil-mewt tal-kerrej, u l-eredi ta' dan, li fih jiġu trasmessi d-drittijiet kollha ta' l-awtur tiegħu, jissubentra fid-drittijiet li kellu l-awtur tiegħu fuq il-fond li kien mikri għandu; u jekk il-lokazzjoni ma tispiċċax skond il-liġi, imma tkompli fil-persuna ta' l-eredi, il-pożizzjoni ġuridika ta' l-eredi ma tistax tkun ħlief dik ta' konduttur.

Għaldaqstant il-werriet tal-konduttur għandu dritt jibqa' fil-post u jgawdi l-kirja sakemm il-Board tal-Kera ma jawtorizzax lis-sid li jerġa' jieħu l-post, jew sakemm il-kirja ma tiġix maħlula għal xi raġuni rikonoxxuta mill-Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti, — Rat l-avviż bit-talba ta' l-atturi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuta b'terminu qasir u perentorju li tistabbilixxi l-Qorti, tiżgombra mid-dar li qiegħda ż-Żejtun, Triq Sant'Anġlu, nri. 75, 76 u 77, li hija qiegħda tiddetjeni mingħajr titolu u għar-raġunijiet oħra li jkunu allegati u pruvati jekk hemm bżonn;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuta li hija qiegħda tokkupa l-fond b'titolu ta' kera bħala eredi ta' Don Stefano Grixti, li kien jikri l-fond;

Rat is-sentenza tal-21 ta' Ġunju 1951, tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, li ċaħdet it-talba ta' l-atturi, bl-ispejjeż; billi kkunsidrat;

Illi l-partijiet jaqblu illi d-dar in kwistjoni kienet mikrija lis-Saċerdot Don Stefano Grixti (ara verbal tad-9 ta' Ġunju 1951), u mit-testment eżibit jirriżulta illi l-konvenuta hija eredi universali u proprjetarja assoluta ta' l-assi ta' l-imsemmi Don Stefano Grixti (art. 2);

Illi l-pretensjoni ta' l-atturi hija fis-sens illi l-konvenuta ma hix "tenant" fis-sens tal-liġi, għaliex huma "tenants" dawk il-persuni biss menzjonati fl-art. 2 tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk hija ma għandhiex titolu fuq il-fond;

Illi l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi espressament illi l-kuntratt tal-kiri ma jinħalix bil-mewt tal-kerrej. Dan jissinifika illi l-eredi tal-kerrej, li fih jiġu trasmessi d-drittijiet kollha ta' l-awtur tiegħu, jissubentra anki fid-drittijiet li kellu l-awtur tiegħu fuq il-fond li kien mikri għandu; u jekk il-lokazzjoni ma tispiċċax skond il-liġi, imma tkompli fil-persuna ta' l-eredi, *il-pożizzjoni ġuridika ta' l-eredi* ma tistax tkun ħlief dik ta' konduttur. Għalhekk, mal-mewt ta' l-imsemmi Saċerdot Grixti, il-konvenuta saret hija l-inkwilina tal-post, u hija qiegħda tiddetjeni l-post in forza tal-kuntratt tal-lokazzjoni li kien hemm ma' l-awtur tagħha, li jikkontinwa fiha;

Illi l-Ordinanza XXI ta' l-1931 ma dderogatx għal dawn id-drittijiet ta' l-eredi tal-konduttur. Infatti l-art. 2 juri ċar illi dik il-liġi qiegħda testendi s-sinifikat tal-kelma "kerrej", u mhux tirrestrinġiha. Infatti dak l-artikolu jiddisponi illi "tenant includes etc.", ċjoè l-persuni msemmija f'dak l-artikolu huma kunsidrati bħala kerrejja wkoll, barra minn veru kerrej skond il-liġi, u għalhekk huma protetti minn dik il-liġi unitament, u mhux ad esklużjoni, tal-kerrej veru u proprju;

Illi għalhekk il-pretensjoni ta' l-atturi illi l-konvenuta tiddetjeni l-post mingħajr titolu ma tistax tiġi akkolta;

Illi in segwitu l-atturi allegaw kawżali oħra għad-domanda tagħhom għall-iżgumbrament, u ċjoè dik illi huma taw regolari konġedo lis-Saċerdot Grixti, u li d-diportament tal-konvenuta huwa tali li l-koabitazzjoni magħha hija impossibili;

Illi kwantu għall-kawżali li l-atturi taw konġedo lis-Saċerdot Grixti, huwa evidenti li din il-Qorti ma tistax tippronunzja ruħha fuq l-iżgumbrament. Infatti, jekk dak il-konġedo kien validu u operativ, allura mhux il-każ ta' xoljiment ta' kuntratt aktar korrenti, għaliex b'dak il-konġedo l-kuntratt tal-lokazzjoni kien ikun ġie terminat, u biex tiġi impedita r-rilokazzjoni taċita l-atturi għandhom jadixxu l-Board tal-Kera, *u mhux din il-Qorti, li hija kompetenti biss* biex tiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt, u mhux li dan ma jiġix rinnovat;

Illi kwantu għall-motiv tal-kondotta tal-konvenuta, ġie kemm-il darba deċiż minn din il-Qorti, kif ukoll mill-Qorti ta' l-Appell (ara Appell 29. 10. 1947 u 2. 3. 1948, "Davison vs. Miceli"), illi l-kriterji li għandhom jiġġwidaw lil-ġudikant għandhom jiġu applikati b'mod iżjed rigoruż fil-każ ta' dekadenz milli fil-każ ta' domanda għall-impediment tar-rilokazzjoni;

Illi l-fatti allegati mill-atturi, speċjalment dawk li ġraw wara li tħallas l-aħħar kera, ma humiex ta' gravità tali li jiġġustifikaw ix-xoljiment tal-kuntratt bejn il-partijiet;

Illi l-ġurisprudenza ċitata mill-atturi ma tapplikax perfettament għall-każ in eżami. Infatti, meta wieħed jikkunsidra illi l-konvenuta u l-awtur tagħha ilhom jokkupaw dawk il-kumditajiet għal ħdax-il sena bil-kera ta' £5, u in segwitu ta' £8, jidher illi mhux il-każ ta' abitazzjoni temporanea jew "refuge" in vista ta' l-evakwazzjoni b'kumpens nominali, imma kuntratt ta' lokazzjoni ta' ambjenti singoli;

Rat in-nota ta' l-appell li biha l-atturi appellaw minn dik is-sentenza tal-21 ta' Ġunju 1951 tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, u rat iċ-ċitazzjoni tagħhom fejn talbu r-revoka tas-sentenza fuq imsemmija u l-laqgħa tat-talba tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Mill-provi jirriżulta li l-atturi, ftit qabel il-gwerra ma' l-Italja, ġew mitlubin minn ċertu Don Stefano Grixti biex idaħħluh f'darhom fil-każ ta' gwerra, u wegħduh li jdaħħluh; u għalhekk, meta skuppjat il-gwerra, Dun Stiefnu ngabar għandhom u ħa miegħu s-seftura li kellu, li hi l-konvenuta. L-atturi tawh żewġ kmamar u gabinett fil-pjan ta' fuq, u l-użu ta' xi għamara li kellhom f'dawk il-kmamar, u għall-ewwel lanqas ma żammewlu kera. Iżda wara xi tliet xhur aċċettaw li jirċievu l-kera bil-£5, u aktar 'il quddiem għallewlu u għamlulu l-ħlas bit-£8 fis-sena. B'ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 1950 l-atturi nterpellawh biex jiżgombra. Iżda ma żgumbrax. U meta miet ħalla lill-konvenuta b'werrieta tiegħu; u dina baqgħet toqgħod f'dik id-dar u tokkupa l-ambjenti li kellu f'idejh Dun Stiefnu Grixti;

L-appellanti jippretendu li dawk l-ambjenti kienu f'idejn Dun Stiefnu Grixti mhux b'titolu ta' kirja, iżda b'titolu ta' ko-

abitazzjoni. Iżda dana jinsab kontradett mill-verbal tad-9 ta' Ġunju 1951, fejn jingħad li l-partijiet jaqblu li l-fond kien mikri lil Dun Stiefnu Grixti; u l-attriċi fix-xhieda tagħha stqarret li aċċettat il-kera u aktar tard għallietlu (fol. 6 u 14). Għaldaqstant ma jistax ikun hemm kwistjoni fuq it-titolu ta' l-okkupazzjoni ta' l-ambjenti da parti ta' Dun Stiefnu, i.e. titolu ta' kirja;

Il-konvenuta, bħala werrieta universali ta' Dun Stiefnu, wirtet ukoll l-inkwilinat, u daħlet fih bis-saħħa tal-kirja li kellu l-awtur tagħha (arg. mill-art. 1661 Kod. Ċiv.). Għaldaqstant hi għandha dritt tokkupa dawk l-ambjenti u ġġedded il-kirja sakemm il-Board tal-Kera ma jawtorizzax lill-atturi li jerġgħu jeħduhom lura, u sakemm il-kirja ma tiġix maħlula għal xi raġuni magħrufa mill-Kodiċi Ċivili. Il-Board tal-Kera sa issa għadu ma ta ebda permess lill-atturi biex jieħdu lura l-fond u biex ma tiġix imġedda l-kirja, u ma jirriżultawx raġunijiet li jiġġustifikaw xoljiment tal-lokazzjoni skond il-liġi;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti; salv lilhom kull rimedju ieħor li jista' jkollhom, jekk u skond il-liġi.