**11 ta' April, 1958**

**Imħallfin:—**

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

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

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

Alfred Duca

*versus*

Bernarda Grech ne.

**Lokazzjoni — Rilokazzjoni — Mewt tas-Sid jew tal-Kerrej — Art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili.**

*Huwa veru li l-liġi tiddisponi illi l-kuntratt tal-kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej; imma din id-dispożizzjoni tgħodd għall-kiri li fiż-żmien tal-mewt ikun għadu sejjer; fis-sens illi, non ostante l-mewt, il-kiri jibqa' miexi għall-bqija taż-żmien tiegħu; u għalhekk din id-dispożizzjoni mhix applikabbli meta l-fond ikun qiegħed jiġi taċitament rilokat.*

*Jekk imut il-kerrej, u ma jkun hemm xejn li juri li, fid-data li fiha l-kirja tispiċċa bl-għeluq taż-żmien, il-kirja ġiet issuktata favur l-eredità, u s-sid jikri l-fond lil ħadd ieħor, dan il-kerrej il-ġdid jista' jaġixxi kontra l-eredità tal-inkwilin li miet għar-rimozzjoni ta' xi għamara tal-eredità li tkun baqgħet fil-post.*

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, peress li huwa kera l-fond numru 81 Dockyard Street, Pawla, li fih għad hemm l-għamara li kienet tappartjeni lill-mejta Marianna Caruana; u peress li dawn il-mobbli, oltre li huma imgombranti, qegħdin jirrestrinġu l-ispazju neċessarju għall-abitazzjoni tiegħu; u peress li huwa talab inutilment xi persuni msejħin għall-wirt ta' Marianna Caruana biex ineħħulu dik l-għamara; talab li, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, (1) jiġi prefiss lill-konvenuta terminu qasir u perentorju biex tneħħi mill-fond numru 81 Dock-

yard Street, Pawla, l-għamara li tinsab deskritta fin-nota (dok. A); (2) u in difett, jiġi awtorizzat iżomm l-istess għamara f'post ieħor a spejjeż tal-konvenuta; (3) il-Qorti tillikwidalu l-kumpens dovut lilu bħala danni għaż-żmien kollu li jkun żamm dik l-għamara, kif jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża; (4) il-konvenuta tiġi kundannata tħallsu s-somma hekk likwidata, bl-interessi legali. Bl-ispejjeż;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta nomine li biha ssottomettiet (a) illi ċ-ċitazzjoni, kif formulata, ma għandhiex kawżali, u għalhekk hija nulla; infatti, dwar l-ewwel żewġ domandi, jekk l-attur jippretendi li l-eredità ġjaċenti ma għandhiex titolu, messu talab id-dikjarazzjoni relattiva; u dwar it-tielet u l-aħħar domanda, ma jirriżultax id-danni għaliex qegħedin jintalbu; għalhekk l-eċċipjenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) illi l-eredità ġjaċenti ta' Marianna Caruana hija l-inkwilina tad-dar in kwistjoni, u għalhekk id-domandi tal-attur huma insostenibbli, u għandhom jiġu respinti; bl-ispejjeż;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-27 ta' Ġunju 1957, li biha laqgħet l-ewwel talba tal-attur, billi pprefiġġiet lill-konvenuta nomine ħmistax il-ġurnata żmien biex tneħħi l-għamara tal-wirt mill-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni; u fin-nuqqas, laqgħet it-tieni talba billi awtorizzat lill-attur jit-trasporta u jżomm l-imsemmija għamara a spejjeż tal-konvenuta nomine; l-ispejjeż relattivi għal dawn iż-żewġ talbiet jitħallsu mill-konvenuta nomine; u għall-finijiet tad-domandi l-oħra nnominat, a spejjeż provviżorjament tal-attur, li'l-A.I.C. Edward Borg Cardona bħala perit tekniku, sabiex jillikwida l-kumpens dovut lill-attur minħabba l-okkupazzjoni ta' parti mill-fond bl-għamara tal-wirt fuq imsemmi u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ, u tagħtu l-fakoltajiet kollha . . . . Il-kawża baqgħet differita għall-25 ta' Ottubru 1957, għalbiex t'itkompla skond il-liġi; spejjeż riżervati; wara li dik i'-Qorti kkunsidrat;

Dar il-preġudizzjali tan-nullità taċ-ċitazzjoni;

Illi, in kwantu għall-ewwel żewġ domandi, il-konvenuta tibbaża l-imsemmija nullità fuq li l-attur kien imissu talab dikjarazzjoni illi l-eredità konvenuta ma għandhiex titolu għall-okkupazzjoni tal-fond, u minn dan in-nuqqas il-konvenuta tippretendi *li ċ-ċitazzjoni m'għandhiex kawżali.* Eżaminata anki superfiċjalment iċ-ċitazzjoni, jidher ċar illi l-attur qiegħed jibbaża fuq li "huwa kera l-fond"; u dan jintitolah għar-rimozzjoni tal-għamara li qegħedha tokkupa b'xi mod l-istess fond, u li "ex admissis" tappartjeni lill-eredità konvenuta; u bħala konsegwenza ta' dan id-dritt, l-attur *intito'at jitlob li jkun* awtorizzat jagħmel hu din ir-rimozzjoni, fil-każ li ma ssirx mill-konvenuta fiż-żmien lilha prefiss;

Illi, in kwantu għat-tielet u r-raba' domanda, il-konvenuta tippretendi li tonqos il-kawżali għaliex "ma jirriżultax għaliex qegħedin jintalbu d-danni"; huwa però evidenti illi dawn *id-domandi huma l-korollarju* tal-fatt tal-okkupazzjoni tal-fond mingħajr titolu, u għalhekk il-kawżali tagħhom hija dejjem dik fuq premessa, illi, ċjoè, l-attur huwa l-kerrej tal-fond;

Illi, fil-meritu, il-konvenuta tippretendi, li l-inkwilina tal-fond *hija l-eredità ġjaċenti ta' Marianna* Caruana, u għalhekk il-pretensjoni tal-attur mhix sostenibbli;

Illi huwa veru, u ma ġiex kontestat, li Marianna Caruana kienet l-inkwilina tal-fond, u fih baqgħet sakemm mietet; huwa veru wkoll illi l-lokazzjoni ma tinħallx bil-mewt tal-kerrej (art. 1661 Kod. Ċiv.); iżda hu veru wkoll illi, *wara l-mewt tagħha, sid il-fond krieh lill-attur*, u dan ħa pussess mill-fond u poġġa fih l-għamara tiegħu; liema lokazzjoni sal-lum ma ġietx impunjata, u kwindi jeħtieġilha tkun rispettata, salva talvolta kull azzjoni kontra s-sid "si et quatenus". Għalhekk, "rebus sic stantibus", il-pretensjoni tal-konvenuta mhix aċċettabbli;

Illi mill-provi jirriżulta li l-attur beda jħallas il-kera tad-dar fl-ewwel ta' Ottubru 1956, jiġifieri, skond ma xehed David Ebejer, wara li spiċċa l-kera mħallas miz-zija tiegħu Marianna Caruana, u kien hemm patt bejn dan Ebejer u

l-attur fis-sens li l-attur kellu jkompli jżomm l-għamara tal-mejta sakemm jiżżewweġ, jiġifieri immedjatament wara l-Milied tas-sena 1956, u jitħallas tal-kera; u billi sa dak inhar l-għamara ma nħarġitx, l-attur fl-10 ta' Jannar 1957 kiteb lill-interessati kollha ittra biex jilliberaw il-fond minn dik l-għamara, iżda ta' xejn; u għalhekk saret il-kawża odjerna;

Illi jista' jingħad li dak il-patt mhux validu, għaliex sar ma' wieħed biss mill-imsejħin għall-wirt ta' Marianna Caruana, u kwindi ma jorbotx lill-istess wirt, molto pjù illi min għamlu għadu sal-lum ma aċċettax il-wirt; f'dan il-każ l-attur mhux marbut minn ebda żmien, u mhux tenut jistenna li l-għamara tinbiegħ jew li tingħata lil min tistħoqq, kif tippretendi l-konvenuta; u għal dan il-fini l-attur, anki bħala sempliċi inkwilin, jista' jaġixxi kontra l-inkwilina ta' qabel, il-lum il-wirt tagħha, sabiex jakkwista d-dgawdija tal-fond kollu (Kollez. XXVI-I-199; XXXII-I-381; XXXVII-I-447);

Illi, għal konsiderazzjonijiet fuq miġjuba, l-ewwel żewġ domandi tal-attur huma sostnuti;

Illi, kwantu għat-tielet u r-raba' domanda, dawn, kif ġa ngħad, jikkostitwixxu l-korollarju tat-talbiet preċedenti; u anki jekk il-patt tal-ħlas tal-kera, kif fuq stipulat bejn David Ebejer u l-attur, ma jorbotx il-wirt konvenut, jibqa' dejjem illi l-attur għandu d-dritt jirċievi kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond fejn baqgħet l-għamara in kwistjoni, u dan bħala danni derivanti minn nuqqas ta' rimozzjoni tal-istess għamara bi preġudizzju tal-attur; u kwindi hemm lok għall-provvediment mitlub;

Rat in-nota tal-konvenuta, li biha appellat minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tagħha, li biha talbet illi l-istess sentenza tiġi riformata, billi tiġi konfermata in kwantu ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-istess konvenuta, bl-ispejjeż kontra tagħha, u revokata għall-bqija, u ċjoè filli laqgħet l-ewwel u t-tieni domandi tal-attur, bl-ispejjeż kontra tagħha, u kkundannatha tneħħi l-għamara fi żmien ħmistax il-ġurnata u awtorizzat lill-attur li fin-nuqqas

ipoġġiha f'post ieħor a spejjeż tal-konvenuta, u nnominat lill-Perit Edward Borg Cardona biex jirrelata dwar il-kumpens dovut lill-attur għall-finijiet tat-tielet u r-raba' talba; billi b'dan il-mod jiġu miċħuda l-ewwel u t-tieni talba tal-attur, u dwar it-tielet u r-raba' talba, jew jiġu miċħuda, jew din il-Qorti tagħti l-provvedimenti konsegwenzjali xierqa; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

*Omissis;*

Rat il-verbal tal-14 ta' Marzu 1958, li bih il-partijiet iddikjaraw illi l-meritu hu eżawrit, peress illi, kif kienu qalu fil-verbal tal-20 ta' Jannar 1958, huma kienu waslu fi ftehim; u għalhekk il-kwistjoni issa hi biss fuq l-ispejjeż;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti illi l-attur kellu dritt u raġun jagħmel din il-kawża. L-oġġezzjoni prinċipali tal-konvenuta hija illi l-eredità gjaċenti rappreżentata minnha baqgħet l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, u l-attur, għalhekk, ma kellux dritt jiżgombra mill-fond il-mobbli ta' dik l-eredità;

Din l-eċċezzjoni hija bażata fuq l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 23 Ediz. Riv.), li jgħid illi "il-kuntratt tal-kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej". Huwa ċar li din id-dispożizzjoni tgħodd għall-kiri li fiż-żmien tal-mewt ikun għadu miexi; fis-sens illi, non ostante l-mewt, *il-kiri jibqa' sejjer għall-bqija taż-żmien tiegħu.* Fil-każ preżenti, din id-dispożizzjoni ma ġiet bl-ebda mod vjolata. Ma ġiex pruvat illi meta mietet Marianna Caruana, li kienet il-kerrejja tal-post, il-lokazzjoni kien għad baqgħalha tissokta għal xi żmien partikulari oltre d-data li fiha kien jagħlaq it-terminu allura korrenti skond il-kera ġa mħallas. Jidher, għall-kuntrarju, illi fil-ħajja ta' Marianna Caruana l-kiri kien qiegħed *jiġi* taċitament imġedded *u li t-terminu* li kien miexi, meta mietet fit-23 ta' Awissu 1956, kien jagħlaq fl-aħħar ta' Settembru ta' dik is-sena. Ma hemm xejn li

juri illi wara din l-aħħar data, li fiha l-kiri kien jagħlaq bl-għeluq taż-żmien, dan ġie ssuktat favur l-eredità. Anzi kollox hemm il-kuntrarju;

Marianna Caruana kienet tgħix weħedha f'dik id-dar (fol. 23). Hi ma ħallietx armel jew membri tal-familja tagħha li kienu jgħixu magħha u li jistgħu jkunu nklużi fid-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fl-art. 2 tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 109). Xejn ma sar mill-imsejħa għall-wirt biex iġeddu jew jissuktaw il-lokazzjoni, jew biex iżommuha, lanqas wara li saru jafu illi s-sid kien kera l-fond lill-attur. Dan beda jħallas il-kera mill-ewwel ta' Ottubru 1956, u okkupa l-post. Għalhekk minn dak inhar il-mobbli tal-eredità baqgħu fil-post jew bis-saħħa tal-ftehim li sar bejn l-attur u David Ebejer, jew (jekk il-konvenuta tirripudja dak il-ftehim bħala null) mingħajr ebda titolu. Fl-aħjar minn dawn iż-żewġ ipotesi, dawk il-mobbli kellhom jiġi mneħħija għall-ħabta tal-aħħar tas-sena 1956;

Hu ta' min jgħid illi l-arranġament li għamel David Ebejer ma kienx għal kollox diżinteressat u bi pjaċir lill-attur. Ebejer stess kien qiegħed ukoll iħares l-interess tiegħu nnifsu bħala wieħed mill-imsejħa għall-wirt ta' Marianna Caruana, u l-interess tal-imsejħin l-oħra kollha, u, sa fejn jidher, bil-kunsens taċitu tagħhom li ħallew kollox f'idejh. Kif hemm fl-ittra tiegħu fol. 17, u kif xehed hu stess (fol. 27), hu rranġa biex il-post jinkera lill-attur biex jevita li l-eredi jkollhom ikomplu l-lokazzjoni u jħallsu l-kera tal-fond kollu, u anki għaliex kien hemm perikolu li l-fond jiġi rekwiżizzjonat u huma jsibu ruħhom bil-mobbli barra, bl-ispejjeż u taħbit;

L-attur beda jinsisti biex jinħarġu l-mobbli minn Diċembru 1956 (v. ittra fol. 18). Fil-21 ta' Jannar 1957 l-avukat tal-interessati fil-wirt qal lill-attur li kien sejjer isir irkant ta' dik l-għamara dalwaqt (fol. 15). B'dan kollu, sad-19 ta' Frar, meta ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni, kien għad ma sar xejn; anzi kellha tgħaddi kważi sena oħra sakemm, fil-pendenza ta' dan l-appell, dik l-għamara tneħħiet mill-fond;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk miġjubin fis-sentenza appellata, ma jistgħax jingħad li l-attur mexa bla dritt jew vessatorjament;

Din il-Qorti, għalhekk;
Tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni tal-meritu, li ġie rinunzjat;

U tikkonferma s-sentenza appellata fil-kapi devoluti lilha, in kwantu kkundannat il-konvenuta għall-ispejjeż; bl-ispejjeż ta' dan l-appell ukoll kontra l-istess konvenuta.