25 ta' Frar, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., 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.

Saċerdot Don Bartolomeo Sammut ne. et. *versus* Giuseppe Debono et.

Lokazzjoni — Għalqa — Board tal-Qbejjel — Familja — Art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 1(e) u 2 tal-G.N. 242/1943

Lokazzjoni li tkun miexja ma tispiċċax bil-mewt tal-inkwilin, imma "ipso facto" tkompli fil-persuna tal-werrieta tiegħu, li bħala tali huma l-kontinwaturi tal-personalità ġuridika tad-decujus.

Għaldaqstant, jekk l-inkwilin imut fil-kors tal-lokazzjoni, il-werrieta tiegħu, meta tavvera ruħha t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, huma l-kondutturi tal-fond; u jekk dan il-fond huwa għalqa, japplikaw favur tagħhom ir-regolamenti dwar it-tiġdid tal-qbejjel, fosthom l-art. 2 ta' dawk ir-regolamenti, li jgħid illi il-jedd li jiċħad iż-żieda mhix xierqa fil-qbiela, jew xi tibdil ta' patti fit-tqabbil, jew tkeċċija mill-għalqa wara l-15 ta' Awissu 1941 imiss lill-kerrej, u l-lokatur ma

jistax jitlob l-iżgumbrament ta' dawk il-werrieta jekk ma jkunx osserva l-proċedura preskritta minn dawk ir-regolamenti.

Huwa veru li f'dawk ir-regolamenti hemm klawsola limitattiva li tgħid li għall-finijiet ta' dak ir-regolament nru. 2 il-kirja ta' għalqa li sa dak inhar kienet teżisti favur xi membru jew membri tal-familja tas-"sitting tenant" għandha titqies li kienet teżisti favur is-"sitting tenant", u illi fid-definizzjoni tal-"familja", skond dawk ir-regolamenti, mhumiex komprlżi l-konsangwinei fil-linja kollaterali; iżda dik il-parti tal-imsemmi regolament kienet intiża biss għall-każijiet transitorji, u ma għandha xejn x'taqsam ma' każijiet oħra.

Għalduqstant, jekk imut l-inkwilin ta' għalqa, l-inkwilinat tal-għalqa jgħaddi fil-werrieta tiegħu; u l-lokatur ma jistax jitlob l-iżgumbrament tagħhom, mingħajr ma jkun qabel segwa l-proċedura stabbilita għal dan l-iskop mir-Regolamenti dwar it-Tiżżin tal-Qbejjel.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-attur nomine, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni u li jingħataw il-provvedimenti neċessarji, billi hu, fil-premessa kwalità tiegħu, huwa proprjetarju tal-għalqa bir-razzett magħha msemmija "ta' Karamlu", li qegħdha fil-limiti ta' Ħal-Għargħur, li kienet imqabbla lil Carmela armla ta' Bartolomeo Calleja sal-mewt tagħha, li ġrat fl-14 ta' Marzu 1956; u billi l-istess attur Saċerdot Sammut mill-15 ta' Awissu 1956 qabbel dik l-għalqa lill-attur l-ieħor, Michele Attard; u billi l-konvenuti qegħedin jokkupaw dik l-għalqa bir-razzett mingħajr titolu, u jippretendu li l-attur Attard ma għandux dritt li jidħol f'dawk il-fondi; talab li (1) il-konvenuti jiġu dikjarati li qegħedin jokkupaw dik l-għalqa bir-razzett imsemmija mingħajr titolu; (2) konsegwentement jiġu kundannati li jiżgumbraw dawk il-fondi fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti; (3) jiġu dikjarati responsabbli tad-danni li sofrew u li jistgħu jsofru l-atturi minħabba l-indebita okkupazzjoni tal-fondi ndikati mill-konvenuti, danni li għandhom jiġu likwidati f'din il-kawża jew f'oħra separata. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fid-29 ta' Novembru 1956, li biha ġew milqugħa t-talbiet tal-atturi, u għall-finijiet tat-tieni talba pprefiġġiet lill-konvenuti ħmistax il-ġurnata żmien biex jiżgumbraw; u ħalliet il-likwidazzjoni tad-danni għal ġudizzju separat; bl-ispejjeż kontra l-konvenuti; wara li kkunsidrat;

Illi l-konvenuti jinvokaw favur tagħhom l-art. 1661 (Kod. Ċiv.), li jiddisponi illi "il-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla ħsara ta' dak li hu miġjub fl-art. 1678", u bħala konsegwenza l-attur Saċerdot Sammut, bħala amministratur tal-fond, kien imissu osserva l-proċedura preskritta min-Notifikazzjoni tal-Gvern no. 242 tal-1943 dwar it-Trażżin tal-Qbejjel, liema proċedura, "ex admissis", ma ġietx osservata;

Illi skond l-art. 2 ta' dik in-Notifikazzjoni, "il-jedd li jiċħad xi żieda mhix xierqa fil-qbiela, jew xi tibdil ta' patti fit-tqabbil, jew tkeċċija minn dik l-għalqa, wara l-15 ta' Awissu 1941, imiss lill-kerrej tal-għalqa"; u għall-fini ta' dak ir-regolament, "it-tqabbil ta' għalqa li qabel kien għand xi wieħed jew uħud tal-familja tal-kerrej li għandu l-għalqa f'idejh, jitqies li kien tal-kerrej li jkollu l-għalqa f'idejh. U għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti, art. 1(e), kemm il-darba r-rabta tas-sens tat-test ma titlobx xort'oħra, "familja" tfisser u tinkludi l-axxendenti u d-dixxendenti, armla jew armel, ħaten u kenna armla fil-waqt li ma tkunx reġgħet miżżewġa (widowed daughters-in-law while not married); iżda ma tinkludi ebda qraba oħra, sew bid-demm jew bi żwieġ;

Minn dan jidher illi l-protezzjoni tal-liġi ma ġietx estiża lill-eredi tal-kerrej, jekk dawn ma jkunux minn dawk il-persuni kompriżi fid-definizzjoni speċifika ta' "familja" fuq miġjuba; u l-konvenuti "ex admissis", huma neputijiet tal-kerrejja tal-fond, Carmela Calleja, li kienet iz-zija tagħhom;

Illi, ladarba f'din il-liġi speċjali ġew ċirkoskritti s-sens u l-portata tal-konċett ta' "familja", mhux leċitu li, kif jippretendu l-konvenuti, dak is-sens u dik il-portata jiġu estiżi

għal każi oħra kompriżi taħt liġijiet oħra, fosthom l-Ordinanza XXI tal-1931 (Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta), li, skond l-interpretazzjoni tal-Qrati Tagħna, mid-definizzjoni ta' "korrej" ma teskludix l-eredi tiegħu. Hawn però ta' min josserva li fl-art. 2 ta' dik l-Ordinanza jingħad biss x'tinkludi wkoll il-kelma "kerrej", mentri d-definizzjoni ta' "familja" skond ir-regolamenti in eżami tindika b'mod ċar dawk li għandhom jiġu nklużi u dawk li huma esklużi, u peress li dawn huma anki regolamenti eċċezzjonali, mhux leċitu li tiġi lilhom mogħtija interpretazzjoni estensiva (Kollez. XXXIII-I-68);

Illi, konsegwentement, l-attur ma kienx obligat jattjeni ruħu għall-proċedura speċjali kontemplata f'dawk ir-regolamenti, jiġifieri l-interpellazzjoni uffiċjali skond l-art. 3, iżda kien biżżejjed li huwa jfisser, anki verbalment, l-intenzjoni tiegħu li ma jħallix lill-konvenuti fid-detenzjoni tal-fond, kif huwa għamel meta, wara l-mewt ta' Carmela Calleja, fil-15 ta' Marzu 1956, huwa avża lill-konvenut Giuseppe Debono, li kien jidher għall-werrieta, li kien sejjer iniedi l-għalqa, jirċievi offerti, u jiftagħhom f'Santa Maria;

Illi xejn ma jiswa li l-attur irċieva minn għand il-konvenuti l-ħlas tal-qbiela; għaliex din kienet tirrigwarda ż-żmien li fih Carmela Calleja kienet għadha ħajja, u għalhekk il-konvenuti kellhom iħallsu dak id-dejn, bħala werrieta tagħha;

Illi, taħt dawn iċ-ċirkustanzi, l-attur Saċerdot Sammut kellu d-dritt li jqabbel l-għalqa lil ħadd ieħor, kif hu għamel favur l-attur Michele Attard;

Illi minn dan tinżel il-konsegwenza li l-konvenuti, wara l-15 ta' Awissu 1956, ma setgħux ikomplu jokkupaw l-għalqa, u għalhekk għandhom jirrispondu tal-ħsara talvolta sofferta mill-atturi;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuti, u rat il-petizzjoni tagħhom, fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġu respinti t-talbiet tal-atturi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mix-xhieda tal-attur Saċerdot Sammut (fol. 15) li l-għalqa bir-razzett imsemmija fl-att taċ-ċitazzjoni kienet tinsab imqabbla lil Carmela armla ta' Bartolomeo Calleja, li mietet fl-14 ta' Marzu 1956. L-imsemmija Carmela Calleja, b'testment tal-10 ta' Diċembru 1936 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Gatt (fol. 7), innominat bħala uniċi werrieta tagħha lill-appellanti, barra Giuseppe Debono, li huma neputijiet tagħha "ex sorore"; u dawn il-werrieta, wara l-mewt tal-awtriċi tagħhom Carmela Calleja, daħlu fl-imsemmi fond minflokha u ħallsu l-qbiela relattiva għall-iskadenza tal-15 ta' Awissu 1956 (fol. 11);

Ikkunsidrat;

Illi, meta ġrat il-mewt tal-imsemmija Carmela Calleja, il-lokazzjoni tal-għalqa u r-razzett in kwistjoni kienet "in corso"; u billi dik il-lokazzjoni ma ġietx maħlula bil-mewt tagħha (art. 1661 Kod. Ċiv.), "ipso facto" kompliet fil-persuna tal-werrieta tagħha, li bħala tali huma l-kontinwaturi tal-personalità ġuridika tad-decujus. Għalhekk, mill-14 ta' Awissu 1956 l-hawn, il-kondutturi tal-għalqa fuq imsemmija kienu l-appellanti, barra minn Giuseppe Debono, billi suċċedew f'dik il-lokazzjoni bħala eredi taz-zija tagħhom Carmela Calleja, u konsegwentement, fit-tmiem tal-istess lokazzjoni, l-appellanti kienu l-kondutturi;

Ikkunsidrat;

Illi, in bażi għal dak li ntqal fuq, l-appellanti, ad eċċezzjoni ta' Giuseppe Debono, għandhom jiġu ritenuti li kienu s-"sitting tenants" tal-fond fuq imsemmi meta avverat ruħha t-terminazzjoni tal-lokazzjoni fil-15 ta' Awissu 1956; u għalhekk tapplika favur tagħhom id-dispożizzjoni kontenuta fir-regolament numru 2 pubblikat bin-Notifikazzjoni tal-Gvern nru. 242 tal-1943;

F'dan ir-regolament hemm klawsola limitattiva, li tgħid li "for the purposes of this regulation, the lease of a field previously held by any member or members of the sitting

tenant's family shall be deemed to have been held by the sitting tenant"; u billi fid-definizzjoni ta' "family", skond dawk ir-regolamenti (reg. 1(e)) mhumiex inklużi l-konsangwinei fil-linja kollaterali, l-Ewwel Qorti rriteniet li mħabba dik il-limitazzjoni l-imsemmi regolament nru. 2 ma japplikax fil-każ in eżami. Din il-Qorti tħoss li ma tistax taqbel ma' dik l-opinjoni tal-Ewwel Qorti, billi l-iskop ta' dik il-limitazzjoni kien dak li min kien is-"sitting tenant" meta ġew promulgati r-regolamenti seta' jinqeda bl-istess regolamenti avvolja ma kienx is-"sitting tenant" meta saret il-proposta tal-awment tal-kera jew tibdil tal-kondizzjonijiet jew ta' żgumbrament, imma kien is-"sitting tenant" membru tal-familja tiegħu, u dan fil-perijodu mill-15 ta' Awissu 1941 sal-promulgazzjoni tar-regolamenti. Għalhekk, din il-parti tad-dispożizzjoni kienet intiża biss għall-każijiet transitorji, u ma għandha xejn x'taqsam mas-soluzzjoni ta' dan il-każ. Konsegwentement, l-eredi għandu jiġi ritenut li huwa "tenant" skond id-definizzjoni mogħtija lil dik il-kelma fl-istess regolamenti (reg. 1(b);

Ikkunsidrat;

Illi, bħala konsegwenza ta' dak li ngħad fuq, l-appellat Saċerdot Sammut kien tenut li juniforma ruħu mal-proċedura stabbilita fl-imsemmijin regolamenti, biex ikun jista' jippromwovi l-azzjoni ta' żgumbrament minnu ntentata; u ladarba ma għamelx hekk, dik l-azzjoni ma tistax triegi, u għandha tiġi respinta;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, billi tirrevoka s-sentenza appellata, u tirrespinġi d-domandi dedotti bl-att taċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.