11 ta' Diċembru, 1954

Imħallef :
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Carmelo Abela *versus* Emmanuele Abela

Lokazzjoni — Komunjoni ta' l-Akkwisti — Użufrutt — Sullokazzjoni — "Kerrej" — Armel jew Armla — Inkwilinat — Art. 2 tal-Kap. 109.

Id-dritt ta' l-inkwilinat akkwistat fil-kors taż-żwieġ jirrendi "kerrej" lir-raġel, u l-mara mhix "kerreja"; u għalhekk, id-dispożizzjoni tal-Liġi tal-Kera li tgħid li l-kelma "kerrej" tfisser ukoll l-armla jew l-armel tal-kerrej mhix applikabbli fil-każ li tmut il-mara u xi werriet tagħha jippretendi li, għax kien joqgħod fl-istess dar magħha, għandu dritt jibqa' f'dik id-dar għax l-inkwilinat tad-dar kien parti mill-koakkwisti u huwa wieħed mill-eredi tal-mara li mietet. Għax altru wieħed jara min kien il-"kerrej", u altru wieħed jitħaddet fuq id-dritt ta' l-inkwilinat li, għax kien parti mill-koakkwisti (salvi konsiderazzjonijiet oħra), jinsab fil-patrimonju tal-mara għas-sehem tagħha fil-koakkwisti, "si et quatenus".

Jekk imbagħad ir-raġel superstiti jkun ġie istitwit eredi universali użufruttwarju ta' dik il-mara, huwa għandu l-jedd li jgawdi d-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond; liema dritt hu integru, u mhux ostakolat bin-nuda proprjetà ta' l-eredi tal-mara, u jista' jes-

trinseka ruhu jew billi joqghod fil-fond jew billi jikrih. U għaldaqstant huwa għandu wkoll id-dritt jitlob l-iżgumbrament ta' ibnu li kien joqgħod fid-dar meta miet l-omm, bħala li dak l-iben ikun qiegħed jokkupa xi komoditajiet mill-istess fond bla titolu.

U dan kollu jgħodd ukoll jekk si tratta minn sempliċi dritt ta' subkondizzjoni tal-fond, mingħajr ma hija attendibili l-pretensjoni ta' l-iben li joppuni li azzjoni simili tista' tiġi eżerċitata mis-sid tal-fond.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, mill-kumditajiet kollha minnu okkupati mingħajr titolu validu mill-fond 20 Parish Square, Mellieħa; bl-ispejjeż. Għall-fini tal-kompetenza l-attur jiddikjara li l-fond "de quo" huwa detenut minnu b'lokazzjoni bis-£7 fis-sena;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut, li ssottometta illi l-lokazzjoni in kwistjoni kienet tappartjeni lill-komunjoni ta' l-akkwisti bejn l-attur, missieru, u l-mejta ommu; liema lokazzjoni għaddiet għandu u għand ħutu indiviżament bħala eredi ta' l-istess ommu;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' Settembru 1954, li biha laqgħet it-talba ta' l-attur; bl-ispejjeż; u għall-fini ta' l-iżgumbrament tat lill-konvenut xahar żmien mil-lum; wara li kkunsidrat;

Illi l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-lokazzjoni ma tispiċċax bil-mewt tal-kondutttur jew tal-lokatur; liema dispożizzjoni tfisser li l-werrieta ta' l-inkwilin, bħala kontinwaturi tal-personalità ġuridika tad-decujus, għandhom id-dritt ikomplu l-lokazzjoni li kellu l-awtur tagħhom;

Illi mhux kontestat li l-lokazzjoni "de qua" bdiet matul iż-żwieġ ta' l-attur ma' martu, omm il-konvenut, li istitwiet bħala werrieta tagħha lill-uliedha, fosthom il-konvenut, kif jidher mit-testment publikat min-Nutar Dr. Antonio Galea fil-21 ta' Awissu 1946, u li kopja tiegħu tinsab eżibita fil-proċess;

Illi, inoltre, skond l-art. 2 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 (Kap. 109), il-kelma "kerrej" tfisser ukoll l-armel jew l-armla

tal-kerrej. Issa, dik l-Ordinanza, kif għallmet il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża "Raffaele Bartolo et. vs. Francesca Copperstone", deċiża fis-7 ta' Novembru 1951, ma dderogatx għad-drittijiet ta' l-eredi tal-konduttur, li jissubentraw fid-drittijiet ta' l-awtur tagħhom; anzi, kif intqal f'dik s-sentenza, "l-art. 2 juri ċar li dik il-liġi qiegħda testendi s-sinifikat tal-kelma 'kerrej' u mhux tirrestrinġiha". F'dan is-sens hija wkoll sentenza oħra in re "Carmela Vassallo vs. Carmela Sultana", mogħtija mill-Qorti Suprema lokali fis-16 ta' Diċembru 1944 (XXXII—I—137):— "Il-kelma 'includes' turi li l-leġislatur ried, wisq raġjonevolment, illi, meta jmut wieħed mill-miżżewġin, ir-raġel jew il-mara, is-superstiti, li ma jkunx separat 'de facto', ikun kunsidrat anki bħala konduttur mal-werrieta ta' dak li jkun miet; għax diversament, jekk is-superstiti jkun kunsidrat bħala l-uniku konduttur, din l-interpretazzjoni tkun qiegħda tmur kontra l-kelma u l-ispirtu tal-liġi";

Illi, għaldaqstant, ma jistax jingħad li taħt dan il-punt di vista l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr titolu, tant li forsi l-lokatur proprjetarju ma kienx jista' jiżgumbrah;

Illi, però, din il-kawża għandha aspett speċjali; fis-sens li l-attur, oltre li huwa komproprjetarju fid-dritt tal-lokazzjoni bħala komparteċipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti ġà eżistenti bejnu u bejn martu, huwa wkoll użufruttwarju universali ta' l-assi ta' l-istess martu, kostitwit fl-ewwel artikolu tat-testment fuq imsemmi;

Illi huwa evidenti li fl-assi ereditarju tal-mara ta' l-attur huwa inkluż kull dritt ta' inkwilinat li hija seta' kellha fuq il-fond imsemmi fl-avviż;

Illi l-użufrutt huwa dritt reali għat-tgawdija ta' oġġetti li jappartjenu lil ħadd ieħor, u għalhekk l-użufruttwarju għandu d-dritt juża l-ħwejjeġ suġġetti għall-użufrutt tiegħu skond id-destinazzjoni tagħhom, u jista' jeżerċita l-azzjonijiet reali li l-liġi takkorda lill-proprjetarju;

Illi huwa paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna li l-użufruttwarju ġenerali tal-wirt m'huwiex blief legatarju (ara sentenza "Caterina Mifsud vs Rosina Gauci et." — XXIX—II—

304); u hija ligi espressa (art. 369 Kodiċi Ċivili) li l-użufruttwarju għandu l-jedd li jipperċepixxi kull xorta ta' frutti, naturali, industrjali jew ċivili, kompriż il-kera ("fitto"), li l-ħaġa goduta in użufrutt *tista' tagħti*. Kwindi l-attur huwa ntitolat għad-dritt ta' l-inkwilinat in kwistjoni, biex ikun jista' jgawdih, tant personalment kemm billi jikrieh lil terzi persuni, u hekk jipperċepixxi dawk *il-frutti* li skond il-liġi jmissu lilu;

Illi, kieku l-konvenut għandu *dritt* għal-lokazzjoni talfond in kwistjoni, kieku d-dispożizzjoni testamentarja tal-mejta Carmela Abela, il-mara u l-omm ta' l-attur u tal-konvenut rispettivament, relativa *għall-kostituzzjoni ta'* l-użufrutt favur is-superstiti żewġha tibqa' bla effett, almenu għal dak li jirrigwarda l-lokazzjoni "de qua"—ħaġa li indubbjament ma tistax tiġi aċċettata;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-konvenut appella lil dina l-Qorti, u talab li s-sentenza fuq imsemmija *tiġi* revokata, u li t-talba tiġi miċħuda bl-ispejjeż;

Omissis:
Trattat l-appell;
Irriflettiet;
Bħala materja ta' *fatt*, *hu paċifiku* bejn il-kontendenti:
1. Li l-post "de quo" jappartjeni lil terzi, u ġie sullokat lill-attur, li hu missier il-konvenut;
2. Li ġie hekk sullokat in *pendenza* tal-konjuġju ta' l-attur ma' martu, omm il-konvenut, il-lum mejta;
3. Li l-konvenut kien jikkoabita mal-ġenituri tiegħu fil-fond "de quo", u *l-lum għandu fil-fond ma'* l-attur, missieru;
4. Li l-attur huwa użufruttwarju universali ta' l-assi ta' martu b'testment, li kopja tiegħu hi in atti ta' dan il-proċess fol. 3;
5. Li l-konvenut hu wieħed min-nudi proprjetarji, eredi ta' l-omm, mart l-attur;
6. Li ma saret ebda *sullokazzjoni* mill-attur favur il-konvenut;

Irriflettiet;

Omm il-konvenut, mart l-attur, ma kienetx il-"kerrejja" tal-post, imma kien l-attur; u għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 ma japplikawx għar-rigward tad-definizzjoni tal-kelma "kerrej". Altru wieħed jara min kien il-"kerrej" meta kienet ħajja l-omm, u kien indubbjament l-attur, u altru wieħed jitħaddet fuq id-dritt ta' subkondizzjoni, li, għax kien parti mill-koakkwisti, jista' jinsab (salvi konsiderazzjonijiet oħra) fil-patrimonju ta' l-omm għas-sehem tagħha tal-koakkwisti, "si et quatenus";

Ma jistax jiġi dubitat li l-attur, bħala użufruttwarju universali ta' l-assi ta' martu, għandu l-jedd igawdi d-dritt ta' subkonduzzjoni tal-fond; u dan id-dritt tiegħu ta' "godiment" hu integru, u ma hux ostakolat bin-nuda proprjetà tal-konvenut u ħutu. Id-dritt tal-godiment jestrinseka ruħu, jew billi joqgħod fil-fond hu, jew billi jikrieh (salvi konsiderazzjonijiet oħra vis-a-vis, "si et quatenus");

Mhux korrett dak li jingħad fin-nota tal-konvenut, li s-sid biss jista' jeżerċita din l-azzjoni. Infatti, is-sullokatur jista' jaġixxi kontra l-okkupant illeġittimu—apparti raġunijiet oħra—anki in bażi għall-fatt illeċitu konsistenti fil-permanenza ta' l-okkupant fil-fond malgrado l-intima tas-sullokatur biex joħroġ (ara in pari materja App. "Camilleri vs. Attard Portoghese", 22 ta' Ġunju 1925);

Kwantu għal dak li jgħid il-konvenut fil-para. 6 tan-nota tiegħu, is-sottomissjonijiet tiegħu ma jistgħux jiġu attożi; tant għax in prima istanza hu ma għamel ebda prova dwar il-fatti allegati, u fl-appell m'humiex ammissibili, salvi l-każijiet imsemmija fil-liġi, provi ġodda, kif ukoll għaliex il-fatti msemmijin f'dak il-paragrafu juru li, tutt'al pjù, kien hemm rangament prekarju, u għalhekk riżolubili "ad nutum" tal-konċedent;

iċ-ċirkustanzi tal-każ jimponu, però, terminu għall-isfratt akbar minn dak mogħti mill-Ewwel Qorti;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma fil-meritu s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu għall-iżgumbrament ikun ta' tliet xhur flok ta' xahar;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu għal-kariku ta' l-appellant.

Tmiem ta' l-Ewwel Parti
tal-Volum XXXVIII.