13 ta' Ġunju, 1953.

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

Wisq Rev. Padre Leone Zammit, O.F.M.Conv., ne.
versus
Antonio Farrugia et.

Lokazzjoni — Kompetenza — Inkwilinat — Familja — Neputi — Art. 1661 tal-Kap. 23, u Art. 2 tal-Kap. 109.

It-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' kwistjonijiet li jirrigwardaw jekk l-inkwilin għandux jew le titolu biex jiddetjeni l-fond huwa l-Qorti ordinarja.

Il-kuntratt tal-kiri ma jinħallx billi jmut sid il-kera jew il-kerrej; u għalhekk id-dritt ta' l-inkwilinat jgħaddi favur il-werrieta ta' l-inkwilin li miet; u mhux biss favur il-werrieta li kienu jikkoabitaw miegħu, imma anki favur dawk li ma kienux kommoranti miegħu.

Il-Liġi tal-Kera, imbagħad, li tagħti dan id-dritt ta' l-inkwilinat lill-membri tal-familja li kienu jgħixu ma' l-inkwilin li miet għandha tiġi nterpretata mhux restrittivament; u fil-kelma "familja" għandu jitqies li jidħol anki n-neputi ta' l-inkwilin li miet; b'mod illi d-dritt ta' l-inkwilinat, mal-mewt tal-kerrej, jgħaddi tant favur il-werrieta tiegħu, kienu jew ma kienux jikkoabitaw miegħu, kemm ukoll favur il-membri tal-familja tiegħu li kienu jikkoabitaw miegħu.

Fil-każ li jkun hemm konkors bejn persuni li jkollhom dritt għall-inkwilinat skond il-liġi ordinarja u oħrajn li jkollhom dak id-dritt skond il-liġi tal-kera, il-kwistjoni tiġi riżoluta b'regoli oħra ġurisprudenzjali.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attur, bħala Prokuratur tal-Kunvent ta' San Franġisk tar-Rabat ta' Malta, quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, biex jiġi dikjarat li l-konvenuti ma għandhomx ebda titolu legali fil-lokazzjoni tal-fond nru. 59 Count Roger Street, ir-Rabat, u per konsegwenza jiġu l-istess konvenuti kundannati jiżgumbraw u jħallu battal l-imsemmi fond. Għall-finijiet tal-kompetenza, il-va-

lur tal-kera fir-rilokazzjoni ma jilhaqx l-£10; bl-ispejjeż, inklużi 3s. ta' l-ittra interpellatorja tas-7 ta' Jannar 1953;

Rat il-verbal ta' l-24 ta' Frar 1953, fejn l-attur nomine rrinunzja għat-talba in kwantu diretta kontra Rosa Camilleri, li mietet fil-mori tal-kawża. Il-konvenut Antonio Farrugia eċċepixxa li hu qiegħed jiddetjeni l-fond in lokazzjoni bħala eredi ta' Don Carlo Zammit, u okkorrendo anki bħala eredi tal-konvenuta Rosa Camilleri; u li l-kera jinsab imħallas sas-16 ta' Marzu 1953; u l-attur nomine ddikjara li jammetti li l-konvenut Antonio Farrugia huwa eredi ta' Don Carlo Zammit, li kien inkwilin tal-fond imsemmi fl-avviż, u li l-kera jinsab imħallas sas-16 ta' Marzu 1953;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti ta' l-24 ta' Marzu 1953, li biha ċaħdet it-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu; billi kkunsidrat;

Illi, kif sewwa rritjena l-konvenut fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu, il-Qorti fl-ebda seduta ma ssollevat id-dubju jekk hijiex kompetenti tieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-attur; għaliex, kif ġie kostantement ritenut minn dawn il-Qrati, hija l-Qorti ordinarja dik li hija kompetenti tieħu konjizzjoni ta' kwistjonijiet jekk l-inkwilin għandux titolu jew le biex jiddetjeni l-fond;

Illi, kif jammetti l-istess attur fiċ-ċitat verbal ta' l-24 ta' Frar 1953, il-fond imsemmi fl-avviż kien detenut b'titolu ta' lokazzjoni minn Don Carlo Zammit, li miet ftit żmien ilu, u li tiegħu l-konvenut Farrugia huwa n-neputi u l-eredi. Issa, skond l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili, il-lokazzjoni ma tinħallx bil-mewt tal-lokatur jew l-inkwilin, u per konsegwenza l-konvenut Farrugia, bħala eredi ta' zijuh Don Carlo Zammit, issuċċeda f'din il-lokazzjoni; u għalhekk qiegħed jiddetjeni issa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni. Id-dispożizzjoni taċ-ċitat artikolu 1661 tal-Kodiċi Ċivili ma ġietx abrogata mill-Ordinanza XXI ta' l-1931, kif irid isostni l-attur nomine fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu. Infatti, il-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Sede Inferjuri), fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Settembru 1945 fil-kawża fl-ismijiet "Mons. Can. Don Vincenzo Bugeja nomine vs. Carmelo Azzopardi et.",

hekk irriteniet :— "Illi, kif ġie deċiż minn dina l-Qorti f'Appell Inferjuri in re "Vassallo vs. Bugeja" fis-16 ta' Diċembru 1944, il-liġi, meta tgħid illi l-kelma 'konduttur' tikkomprendi l-armla jew armel, skond il-każ, ma teskludix il-werrieta tal-konduttur, għar-raġunijiet miġjuba f'dik is-sentenza. Apparti l-liġi x'qalet fil-każ tal-ħwienet, huwa ċar illi fil-każ ta' djar l-ispiritu tal-liġi qatt ma ried jeskludi l-werrieta talkonduttur, iżda ried jikkomprendi anki l-armla jew l-armel, jew membri oħra, għalkemm mhux werrieta, li kienu qegħdin fil-post mal-konduttur";

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur nomine u ċ-ċitazzjoni tiegħu, li biha appella mis-sentenza fuq imsemmija, u talab li tiġi revokata u li jiġi deċiż skond it-talba, bl-ispejjeż tażżewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

Illi skond l-art. 1661, Kap. 23 Edizzjoni Riveduta, ilkuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew talkerrej. Dispożizzjoni simili tinsab fl-art. 1596 tal-Kodiċi Taljan u fl-art. 1742 tal-Kodiċi Franċiż. Id-dritt jgħaddi għalhekk favur l-eredi. Igħid il-Pacifici Mazzoni :— "Il contratto di locazione non si scioglie per la morte del locatore, nè per quella del conduttore; poichè per principio generale i diritti e le obbligazioni non inerenti alla persona non si estinguono colla sua morte. Esso passa attivamente e passivamente agli eredi del locatore e del conduttore, presso i quali continuerà di regola a durare per tutto il tempo che rimane";

Illi dina l-Qorti ma hix tal-fehma illi dan id-dritt għandu jiġi limitat, fil-każ ta' mewt ta' l-inkwilin, għall-eredi tiegħu li jkunu joqgħodu miegħu, għaliex :—

1. Il-liġi ma tagħmel ebda distinzjoni, u lanqas id-dottrina ma tagħmel ebda distinzjoni simili;

2. Dina d-dispożizzjoni (li kienet anki, bi kliem oħra, tinsab fil-Kodiċi De Rohan, para. 17, Lib. III, Capo IX), ġiet mid-Dritt Ruman, u t-test relativ ma jagħmel ebda distinzjoni. "Mortuo conductore infra tempora conductionis, haeres ejus eodem jure in conductione succedit" (para. 6 Inst. de locat. cond. — Lex 10 *Cod*. de locato);

3. Kieku kellha ssir dina l-limitazzjoni, illi, ċjoè, l-inkwilinat jgħaddi biss fuq l-eredi kommoranti ma' l-awtur tagħhom li miet fil-pendenza tal-konduzzjoni, kien jinħoloq dan l-inkonvenjent li jinnewtralizza wieħed mill-iskopijiet tal-leġislatur meta ddetta dina d-*dispożizzjoni*. *Infatti, il-liġi* riedet li f'każ ta' mewt tal-konduttur il-kirja tkompli favur l-eredi, mhux biss fl-interess ta' l-eredi, imma anki fl-interess tas-sid tal-fond; għax, kif josserva l-Baudry-Lacantinerie, Contratto di Locazione, Vol. I, para. 1262, p. 759, "il locatore, dal canto suo, ha voluto ricavare dalla sua proprietà un reddito duraturo, e non essere *esposto agli inconvenienti della* cessazione subitanea ed imprevista della locazione per la morte del conduttore............" Kwindi, kieku kellha ssir il-limitazzjoni fuq imsemmija, kien jista' jiġri li, meta mal-konduttur mejjet ma jkunx hemm eredi kommoranti, il-lokazzjoni tispiċċa, bi ħsara tal-lokatur — dak li l-liġi ċertament ma riedetx. L-eredi tal-konduttur għandhom jissobbarkaw ruħhom bl-oneri tal-lokazzjoni, kienu joqgħodu jew le mal-konduttur mejjet. Igħid ir-Ricci, b'komment għad-dispożizzjoni simili tal-Kodiċi Taljan, Vol. VIII, Corso, para. 146:— "D'altronde chi acquista un diritto, o contrae una obbligazione, lo acquista e si obbliga tanto per sè che pei suoi eredi; onde è logico che le obbligazioni *e i diritti rispettivi* del locatore e del conduttore passino nei loro eredi". Għalhekk ma jidherx li fid-drittijiet tal-konduttur mejjet għandhom jissuċċiedu l-eredi biss meta jkunu jikkoabitaw mal-konduttur. X'isir meta jkun hemm eredi li jikkoabitaw u eredi li ma jikkoabitawx, u jippretendu il-konduzzjoni tant dawk kemm dawn, hu pont *li jista' jiġi aġevolment riżolut* b'regoli oħra; iżda dan il-pont ma hux parti ta' dina l-kontroversja;

Issa, "ex admissis", il-konvenut hu l-eredi tal-konduttur preċedenti li miet verbal fol. 3; u għalhekk ma jistax, anki minn dan l-aspett biss, jingħad illi huwa qiegħed fil-fond bla titolu;

Iżda, barra dan, il-konvenut, kif ġie pruvat, kien joqgħod mal-kerrej preċedenti fiż-żmien tal-mewt tiegħu; u peress li hu neputi tiegħu "ex matre", għandu jitqies bħala wieħed tal-familja għall-finijiet ta' l-art. 2 tal-Kap. 109, u għalhekk għan-

du jitqies anki fis-sens ta' dik il-liġi bħala "kerrej", u kwindi mhux detentur bla titolu. Id-difensur ta' l-attur nomine is-sottometta li l-kelma "familja" għandha tiġi nterpretata restrittivament; iżda l-Qorti ma taqbelx li għandha tingħata din l-interpretazzjoni stretta. Infatti hi ħaġa nota li fid-Dritt Ruman ta' qabel Giustiniano, stante r-rigur tal-konċett tal-"patria potestas", il-kelma "familia" kienet tfisser biss dawk li kienu soġġetti għall-istess patrija potestà, jew li kienu jkunu hekk soġġetti kieku l-"pater familias" baqa' ħaj. Però hu fatt li fid-Dritt Giustinianeo, u preċiżament bin-Novella 118, il-konċett espress bil-kelma "familia" ġie estiż u aktar armonizzat mas-sens naturali, u liberat mill-artifiċjalità tal-"patria potestas", u ġie magħmul li jikkomprendi dawk kollha konġunti permezz tad-demm u dixxendenti waħda mill-oħra jew minn stipiti komuni. Hu ċar illi n-neputi "ex matre" għandu, bħaz-ziju, id-dixxendenza minn stipiti komuni. Ma hemmx bżonn jingħad li d-Dritt Ruman, bħala il-"Common Law" fis-sistema leġislativ malti, hu ta' l-akbar importanza għas-soluzzjoni ta' punti simili;

Għalhekk il-konvenut għandu titolu biex jokkupa d-dar mhux biss bħala, "ex concessis", eredi ta' zijuh Don Carmelo Zammit, imma anki bħala membru tal-familja tiegħu li kien joqgħod miegħu meta miet. Din il-Qorti, fil-kawża "Mons. Can. Don Vincenzo Bugeja nomine vs. Carmelo Azzopardi et.", 26.9.45, irriteniet li l-liġi tal-Kap. 109, meta tat id-definizzjoni tal-kelma "kerrej", ma riedetx teskludi l-werrieta, u għalhekk id-dispożizzjoni fuq imsemmija tal-Kodiċi Ċivili tista' tiġi armonizzata ma' dik tal-Kap. 109. F'dan il-każ il-konvenut jirrijunixxi ż-żewġ kwalitajiet, u kwindi ma hemmx kwistjoni ta' konkors ta' drittijiet skond liġi u oħra. F'każ ta' konkors simili, il-pont jista' jiġi wkoll riżolut b'regoli oħra ġurisprudenzjali;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell ta' l-attur nomine u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur nomine appellant.