14 ta' Awissu, 1958

Imħallef:—

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

Salvatore D'Amato

versus

Giuseppe Ciantar et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Rilokazzjoni — Konġedo — Ħanut — "Tenant" — Art. 1661 tal-Kap. 23 — Art. 2 (c) tal-Kap. 109.

Il-Liġi tal-Kera, fl-art. 2(c), bil-kelma "kerrej ("tenant") tifhem, fil-każ ta' ħanut, u meta l-kerrej ma jħallix warajh armel jew armla, dawk il-persuni li jkunu jiġu minnu, middemm jew bi żwieġ, sal-grad ta' kuġin, basta li f'dan l-aħħar każ, dawk il-persuni jkunu werrieta tal-kerrej li miet.

Hu veru li ġie diversi drabi ritenut mill-Qorti tal-Appell Tagħna, anki fil-ġurisdizzjoni tagħha superjuri, illi d-definizzjoni tal-kelma "tenant" fl-imsemmija liġi ma teskludix il-werrieta; iżda, għad li dik il-propożizzjoni tista' tidher f'xi wħud mill-każi li ġew quddiem dik il-Qorti bħala li ġiet stabbilita b'mod ġeneriku, hu naturali li f'kull każ il-fattispeċje kienu partikulari, u ma jidherx li fost dawk il-każijiet kien hemm dak fejn si trattava minn ħanut u l-werrieta kienu għal kollox barranin mill-kerrej li miet; u ma jidherx li jista' jkun hemm dubju illi l-eredi barranin huma esklużi minn dik id-definizzjoni.

Dik id-definizzjoni tirrikjedi ż-żewġ ħwejjeġ flimkien, i.e. minn banda l-waħda l-konsangwineità jew l-affinità, u mill-banda l-oħra l-kwalità ta' eredi.

F'l-każ ta' ħwienet, għad li hija bażi u kondizzjoni "sine qua non", dik il-kwalità mhix biżżejjed, weħedha, biex dak l-eredi jkun kompriż fid-definizzjoni, imma jeħtieġ li tkun akkoppjata magħha l-konsangwineità jew l-affinità sal-grad ta' kuġin; u l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid illi l-lokazzjoni ma tispiċċax bil-mewt tal-lokatur jew tal-kerrej, ma jistax j'nnewtralizza jew jiddiskonoxxi d-dispożizzjoni espressa tal-Liġi tal-Kera.

Iżda b'daqshekk biss is-sid ta' ħanut li miet, u li jħalli bħala werriet tiegħu bniedem barrani minnu għal kollox li baqa' jokkupa l-ħanut wara l-mewt tal-awtur tiegħu, ma hux intitolat jirriprendi l-pussess ta' dak il-ħanut; għax jekk il-werriet, avvolja barrani, baqa' jokkupa l-fond, huwa għandu titolu ieħor biex jiddetjeni dak il-fond, avvolja huwa ma jistax jinvoka dan id-dritt "jure successionis". U tabilħaqq, id-definizzjoni fuq imsemmija tal-kelma "tenant" hi rilevanti biss fil-każ li s-sid jippretendi li jirrifjuta r-rilokazzjoni fl-għeluq jtaż-żmien tal-kiri li jkun għadu miexi meta jmut il-kerrej; għax jekk dak iż-żmien jagħlaq u topera ruħha r-rilokazzjoni taċita, il-persuna li favur tagħha tiġri din ir-rilokazzjoni ssir kerrej "in testa propria", u tkun protetta mill-Liġi tal-Kera "bħala tali", u mhux minħabba d-definizzjoni fuq imsemmija.

U dan għaliex, malli miet il-kerrej, il-lokazzjoni ma spiċċatx, skond il-liġi ordinarja, u ssuktat għaż-żmien li kien baqa' minnha fl-eredi tiegħu; u billi dan, għalkemm eredi, hu barrani għall-mejjet, u l-Liġi tal-Kera ma kienetx "pro tanto" applikabbli għalieh, il-pożizzjoni tiegħu għar-rigward tar-rilokazzjoni tal-fond, meta ġie biex jagħlaq iż-żmien li kien korrenti meta miet l-awtur tiegħu, kienet regolata biss mill-Kodiċi Ċivili, u għalhekk is-sid seta' dak iż-żmien, mingħajr permess tal-Board tal-Kera, jimpedixxi r-rilokazzjoni billi jagħtieh avviż kif trid il-liġi. Jekk dan ma sarx, u dak il-werriet baqa' fil-godiment tal-fond, issir favur tiegħu rilokazzjoni li toħloq bejnu u bejn is-sid rapport dirett ta' inkwilinat "jure proprio", li jidħol bħala tali taħt il-protezzjoni tal-Liġi tal-Kera.

Kieku s-sid ikun ta lil dak il-werriet il-konġedo skond il-liġi qabel ma saret ir-rilokazzjoni, it-talba tiegħu għar-ripreża

ta' pussess tal-fond kienet tkun tiswa; imma kwalunkwe konġedo wara li operat ruħha r-rilokazzjoni taċita ma jiswa xejn; u jekk is-sid ikun aġixxa kontra dak il-werriet quddiem il-Board tal-Kera biex jiżgumbrah, dak l-att tiegħu stess hu biżżejjed biex jiddistruġġi l-effett tal-konġedo; għax il-konġedo magħmul wara l-ewwel rilokazzjoni, li rrendiet lill-werriet "inkwilin", u kwindi protett mill-Liġi tal-Kera, hu inutili.

Il-Qorti:— Fuq it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenuti biex jiżgumbraw mill-fond ħanut 140 Victoria Avenue, Ħamrun, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom fissat minn dik il-Qorti, peress li qegħdin jokkupaw l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu; bl-ispejjeż;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuti illi l-attur irrikonoxxihom bħala inkwilini billi istitwixxa kontra tagħhom kawża ta' żgumbrament quddiem il-Board tal-Kera, u li huma eredi testamentarji ta' Assunta Cutajar;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-15 ta' Lulju 1958, li biha ċaħdet it-talba tal-attur, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet illi l-fond "de quo" kien mikri lill-Assunta Cutajar meta din mietet, u li l-konvenuti huma l-eredi tal-imsemmija Cutajar;

Il-punto di vista tal-attur huwa illi l-eredi testamentarju li jkun estraneu għall-familja tal-inkwilin, u li għalhekk ma hux imsemmi fl-art. 2 tal-Kap. 109, ma hux protett mid-dispożizzjonijiet tal-istess Kap. 109;

Ġie kemm il-darba deċiż mit-tribunali tagħna, birraġun, illi fid-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fil-Kap 109 il-liġi ma riedetx teskludi lill-werrieta (App. 26-9-45 "Mons. Bugeja vs. Azzopardi":/13-6-53 "Zammit vs. Farrugia"; 5-4-53 (recte 5-11-55) "Bonello vs. Tonna"). U tabilħaqq, l-art. 2 tal-Kap. 109 jiddisponi li l-kelma "kerrej" tikkon-

templa ċerta kategorija ta' nies, iżda ma teskludix l-eredi; għaliex hu risaput illi l-eredi jikkontinwa l-personalità ġuridika tal-awtur tiegħu, u għalhekk kien ikun ozjuż li l-art. 2 fuq imsemmi jinkludi espressament l-eredi, meta dan huwa ġuridikament l-istess persuna tal-kerrej. Għalhekk, meta l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-lokazzjoni, għalkemm tagħti biss dritt personali, ma tispiċċax bil-mewt tal-konduttur, dik il-lokazzjoni tikkontinwa fl-eredi, li huwa għalhekk l-inkwilin tal-fond daqs kieku kien l-awtur tiegħu;

Għalhekk bl-ebda sforz tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li l-konvenuti, eredi tal-inkwilina Cutajar, qegħdin jiddetjenu l-fond mingħajr titolu; u għalhekk id-domanda tal-attur ma tistgħax tiġi akkolta; għax, kif qalet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) in re "Cauchi vs. Dr. Fenech" fid-29 ta' Settembru 1948, fuq domanda ta' żgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenut jiddetjeni mingħajr titolu, jekk il-Qorti tasal għall-konklużjoni li ma hemmx titolu, tilqa' t-talba; jekk jiġi pruvat li l-konvenut jiddetjeni b'lokazzjoni, għandha tirriġetta t-talba (mingħajr preġudizzju tad-dritt tar-ripreża ta' pussess), u mhux tiddikjara ruħha inkompetenti;

Illi r-ripjeg tal-attur biex isostni d-domanda, illi, peress li l-konvenuti ma humiex protetti *mid-dispożizzjonijiet* tal-Kap. 109, jiddetjenu mingħajr titolu għax ġie lilhom mogħti konġedo, huwa fallaċi. Infatti, ma hux veru li l-konvenuti mhumiex protetti minn dawk id-dispożizzjonijiet, jekk huma veri u proprji kondutturi tal-fond; u għalhekk, non ostante kwalunkwe konġedo, huwa ma jistgħax jieħu lura l-fond mingħajr permess tal-Board, u għal dan il-permess hemm bżonn li jiġi adit il-Board, u mhux din il-Qorti;

Rat in-nota tal-appell tal-attur, u ċ-ċitazzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti. li biha talab li dik is-sentenza tiġi revokata, bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ewwel istanza, kontra l-konvenuti appellati;

Omissis;

Din il-Qorti taqbel mad-deċiżjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti, iżda mhux preċiżament għall-istess raġunijiet mogħtijin fis-sentenza appellata;

Il-fatti, li dwarhom ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet (salv dak li jingħad aktar il-quddiem għar-rigward tal-konġedo li l-attur jgħid li ta lill-konvenuti) jistgħu jiġu kompendjati kif ġej, ċjoè:— Il-fond in kwistjoni hu ħanut; 2. dan il-fond kien qabel mikri lil ċerta Assunta Cutajar, li mietet armla, bla tfal jew qraba oħra, f'Diċembru 1956; 3. il-konvenuti Ciantar, li ma jiġu xejn mill-imsemmija Assunta Cutajar, huma l-uniċi eredi testamentarji tagħha; 4. il-konvenuti baqgħu, wara l-mewt ta' Assunta Cutajar, u għadhom issa, jokkupaw il-fond;

Minn dawn il-fatti l-attur jippretendi li l-konvenuti ma jidħlux taħt id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" mogħtija fl-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini (Kap. 109 E.R.), u għalhekk dik l-Ordinanza ma tapplikax għalihom. Infatti, jgħid l-attur, skond dik id-definizzjoni, fil-każ ta' ħanut, meta l-kerrej oriġinali ma jħallix warajh armel jew armla, huma kunsidrati bħala kerrejja l-konsangwinei jew l-affini tal-kerrej sal-grad ta' kuġin inkluživament, basta li jkunu eredi tiegħu. Mela l-konvenuti, li huma eredi tal-inkwilina preċedenti, però ma jiġu xejn minnha, ma jistgħux jitqiesu bħala kerrejja "għall-finijiet ta' dik il-liġi". Il-požizzjoni tagħhom, jikkonkludi l-attur, għandha tkun regolata unikament mill-Kodiċi Ċivili; u skond dan, ir-rilokazzjoni favur tagħhom tista' tiġi mpedita bil-konġedo kif stabbilit f'dak il-Kodiċi;

L-Ewwel Qorti ċaħdet din il-pretensjoni tal-attur, għaliex irriteniet illi d-definizzjoni mogħtija mill-Ordinanza fuq imsemmija ma riedetx teskludi l-eredi. Dawn, qalet dik il-Qorti, ikomplu l-personalità ġuridika tal-awtur tagħhom, u għalhekk, billi l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi l-lokazzjoni ma tispiċċax bil-mewt tal-konduttur, dik il-lokazzjoni tikkontinwa fl-eredi, li għalhekk isir l-inkwilin tal-fond;

Din il-Qorti, wara li ħasbet fit-tul, ma tħossx li l-konklużjoni li *waslet fiha l-Ewwel Qorti* "fuq dan il-punt" hi valida "fil-każ preżenti'. Huwa veru li ġie diversi drabi ritenut minn din il-Qorti, anki fil-ġurisdizzjoni superjuri tagħha, illi d-definizzjoni tal-kelma "tenant" fl-Ordinanza fuq imsemmija ma teskludix lill-werrieta (ara "Vassallo vs. Sultana', 16.12.1944, Vol. XXXII-I-136; "Mons. Bugeja vs. Azzopardi", 26.9.1945; "Bartolo vs. Copperstone", 7.11.1951, Vol. XXXV-I-325; "Muscat vs. Muscat", 6.2.1952, Vol. XXXVI-I-375: "Zammit vs. Farrugia", 13.6.1953, Vol. XXXVII-I-568; "Bonello vs. Tonna", 5.11.1955, Vol. XXXIX-I-496). Iżda, għad illi dik il-propożizzjoni tista' tidher f'xi wħud minn dawk is-sentenzi bħala li ġiet stabbilita b'mod ġenerali, huwa naturali li f'kull każ il-fatti speċi kienu partikulari, u, safejn setgħet taċċerta ruħha din il-Qorti, f'ebda wieħed minn dawk il-każijiet il-fatti u l-kwistjoni legali naxxenti minnhom ma kienu identiċi għall-każ preżenti. F'ebda każ il-kwistjoni ma kienet relattiva speċifikatament għall-interpretazzjoni tal-inċiż (c) tad-definizzjoni inkwistjoni b'riferenza għal fatti bħal dawk ta' din il-kawża. Anzi, proprju fl-ewwel waħda mis-sentenzi nvokati mill-Ewwel Qorti, *ċjoè dik mogħtija* minn din il-Qorti fil-kawża "Bugeja vs. Azzopardi", hemm kliem li juru illi l-ġudikant (il-lum Prof. Dr. E. Ganado) għamel distinzjoni, għall-finijiet tal-interpretazzjoni tal-imsemmija definizzjoni, bejn il-każ ta' ħwienet u l-każ ta' djar tal-abitazzjoni. Infatti, dik is-sentenza qalet hekk (u dan hu kliem li ġie wara ċitat b'approvazzjoni f'xi wħud mis-sentenzi *l-oħra fuq imsemmija*):— "*Apparti l-liġi* x'qalet fil-każ ta' kwienet, huwa ċar illi fil-każ ta' djar l-ispiritu tal-liġi qatt ma ried jeskludi l-werrieta tal-kondut-tur, iżda ried jikkomprendi anki l-armla jew armel, jew membri oħra, għalkemm ma jkunux werrieta, li kienu qegħdin fil-post mal-konduttur";

Fil-każ preżenti, il-kwistjoni, kif ġa ntqal, tirrigwarda ħanut u eredi għal kollox barranin għad-decujus; u huwa biss fuq din il-kwistjoni li l-Imħallef sidenti qiegħed jesprimi ruħu;

Ma jidherx li jista' jkun hemm dubju illi l-eredi barranin huma esklużi fil-każ tal-inċiż (c) tad-definizzjoni *in*

eżami. Il-Qorti ma tistgħax taqra jew tfisser bl-ebda mod dak l-inċiż ħlief f'dak is-sens. Kieku l-eredi in ġenerali, unikament bħala tali, kienu kompriżi, dik id-dispożizzjoni kienet tkun għal kollox inani u bla skop. Ir-rekwiżit tal-qrubija bil-konsangwineità jew l-affinità sal-grad ta' kuġin, soġġett għall-kondizzjoni tat-titolu ereditarju, kien ikun bla sens kieku dan it-titolu waħdu kien biżżejjed. Inveċe, skond dak l-inċiż, huma rikjesti ż-żewġ ħwejjeġ flimkien, ċjoè mill-banda l-waħda l-konsangwineità jew affinità, u mill-banda l-oħra l-kwalità ta' eredi;

Intqal mill-appellati illi interpretazzjoni simili ma tkunx qegħedha tagħti effett lill-kelma "includes" li tinsab fil-bidu tad-definizzjoni. Iżda dik il-kelma mhux dejjem u neċessarjament tfisser dak li jridu l-appellati. Huwa veru illi hi ġeneralment użata f'"Interpretative Clause" biex twessgħa jew testendi s-sinifikat tal-kliem jew espressjonijiet fil-korp tal-liġi. "But the word 'include' is susceptible of another construction, which may become imperative, if the content of the Act is sufficient to show that it was not merely employed for the purpose of adding to the natural significance of the words or expressions defined. It may be equivalent to 'mean and include', and in that case it may afford an exhaustive explanation of the meaning which, for the purposes of the Act, must invariably be attached to those words or expressions" (ara sentenzi ċitati fil-Burrows, "Words and Phrases Judicially Defined", taħt "include"). Fil-każ preżenti, għar-rigward tal-inċiż (c) l-interpretazzjoni li qegħdha tagħti l-Qorti timponi ruħha mill-kliem stess tal-liġi, li altrimenti jkun assurd;

Il-konvenuti, ukoll, appellaw ruħhom għall-ispiritu tal-liġi. ċjoè l-intenzjoni tal-leġislatur. Kemm il-darba l-Qrati Tagħna, għall-interpretazzjoni ta' din l-Ordinanza dwar il-kera, irrikorrew għad-Debates li kienu saru fl-Assemblea Leġislattiva fuq l-abbozz tal-liġi tal-1929, li wara, fis-sustanza tiegħu, ġie trasfuż f'dik l-Ordinanza. Safejn jidher minn dawk id-Debates (Vol. 1928-1929, Part I), l-intenzjoni tal-leġislatur mhux talli ma kienetx f'sens favorevoli għall-appellati, iżda talli kienet pożittivament kuntraria. L-intenzjoni kienet li tirrestrinġi, għall-finijiet ta' dik il-liġi, l-effetti tad-devoluzzjoni tal-kiri fl-eredi skond

il-liġi komuni. "Secondo la nostra legge", qal il-Ministru tal-Gustizzja li kien jippilota l-abbozz, "la locazione passa agli eredi. Noi abbiamo limitato questo passaggio ed abbiamo detto che, se l'erede non è consanguineo od affine entro il grado indicato, non godrà i benefici di questa legge". Terġa, wara li kien qal illi "secondo la legge comune...... la locazione passa all'erede — può essere consanguineo o può essere estraneo — e quell'erede diviene il conduttore, e, nel caso preveduto nel diritto comune, ha il diritto di preferenza nella nuova locazione", dak il-Ministru kompla jgħid:— "Nel redigere la presente legge si è dovuto tener conto di questo principio legale. Volendo però ridurre i benefici che accorda quest'atto a qualunque classe di persone, si è detto: sì, avrà l'erede il diritto di contestare l'ammonto del fitto che fu domandato, ma soltanto se è parente entro i gradi stabiliti nell'articolo sotto esame". Aktar tard, ġie prospettat lill-Ministru każ ipotetiku: "Prendiamo il caso di X che ha una moglie e non ha figli. Muore, e intanto la vedova non convive con lui, e egli lascia per erede la sua domestica. Ora, questa domestica avrebbe il diritto di continuare la rinnovazione della locazione?" Il-Ministru irrisponda "No". U meta l-attenzjoni tiegħu ġiet miġbuda għall-fatt illi, fl-ipotesi prospettata, is-serva hija eredi b'testment, huwa wieġeb:— "Legga il testo; qui è detto espressamente che l'erede deve essere membro della famiglia" (ara pp. 257-259). Huwa veru illi l-abbozz ta' definizzjoni li kien qed jiġi allura diskuss ġie wara modifikat, u sar kważi kelma b'ke'ma bħal ma jinsab illum fl-art. 2 tal-Kap. 109; iżda l-"ispiritu" u l-"intenzjoni" baqgħu l-istess; anzi ġew iċċarati fil-forma tal-kliem użat. Waqt illi l-beneficċi tal-liġi speċjali baqgħu limitati (oltre għal-armla jew armel) għall-membri tal-familja, fil-każ ta' djar, u l-konsangwinei jew affini sal-grad ta' kuġin inklużivament fil-każ ta' ħwienet, ġie adottat il-prinċipju mixtieq minn naħħiet kollha tal-Kamra, illi "per il caso di abitazione si abbia riguardo alla coabitazione col decujus. Trattandosi di botteghe, si dovrà aver riguardo al titolo ereditario" (ibid. p. 642);

Għalhekk fil-każ ta' ħwienet, il-kwalità ta' eredi, għad li hi l-bażi u kondizzjoni "sine qua non", mhix weħedha biżżejjed; jeħtieġ li jkollha akkoppjata magħha l-konsan-

gwineità jew l-affinità mal-inkwilin preċedenti sal-grad indikat;

L-argument tas-sentenza appellata, bażat fuq l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili, ma jistgħax jinnewtralizza jew jiddiskonoxxi din id-dispożizzjoni espressa tal-liġi. Dak l-argument kien ikun validu li kieku din il-liġi speċjali llimitat ruħha biex tiddisponi illi fit-terminu tal-lokazzjoni l-lokatur ma jistgħax jirrifjuta lill-kerrej it-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Board (art. 4), u ma tat ebda definizzjoni tal-kelma "kerrej". Allura tassew kien ikun jista' jingħad illi, billi l-kiri ma jispiċċax bil-mewt tal-inkwilin, u mal-mewt tiegħu jittrasfondi ruħu fl-eredi, li jkomplu l-personalità ġuridika tiegħu, huma wkoll għandhom id-dritt għar-rilokazzjoni l-istess bħal ma kien ikollu l-awtur tagħhom kieku baqa' ħaj. Iżda l-liġi ma għamletx hekk. Hi, minflok, għar-raġunijiet li ntqalu, illimitat dan id-dritt, fil-każ ta' ħwienet, għal ċerti eredi biss;

Għal dawn ir-raġunijiet, dil-Qorti hi tal-fehma illi l-konvenuti, barranin għal kollox għall-inkwilina preċedenti, ma jidħlux, sempliċement bħala eredi tagħha, taħt id-definizzjoni ta' "tenant" mogħtija fl-Ordinanza;

Ikkunsidrat;

Iżda b'daqshekk biss ma jfisserx illi t-talba tal-attur appellant għandha tiġi milqugħa. Din it-talba hi bażata fuq il-kawżali illi l-konvenuti qegħdin jiddetjenu l-fond mingħajr titolu. Għalhekk, għad illi l-konvenuti ma jistgħux, kif fuq intqal, jinvokaw favur tagħhom l-applikazzjoni tal-imsemmija Ordinanza "jure successionis", bissaħħa tad-definizzjoni li hemm f'dik l-Ordinanza, jeħtieġ li jiġi eżaminat jekk huma għandhomx xi titolu ieħor;

Fil-fehma tal-Qorti, id-definizzjoni tal-kelma "tenant" mogħtija bl-imsemmija Ordinanza hi rilevanti biss fil-każ li l-lokatur jippretendi li jirrifjuta r-rilokazzjoni fl-għeluq taż-żmien tal-kiri "li jkun miexi meta jmut il-kerrej". Jekk dan iż-żmien jagħlaq u topera ruħha r-rilokazzjoni taċita, il-persuna li favur tagħha tiġri din ir-rilokazzjoni ssir kerrejja "in testa propria", u tkun protetta mill-Ordinanza

"bħala tali", u mhux minħabba d-definizzjoni fuq imsemmija. Hekk, fil-każ preżenti, Assunta Cutajar, inkwilina preċedenti, mietet f'Diċembru 1956. Bis-saħħa tal-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili l-lokazzjoni ma spiċċatx bil-mewt tagħha, u ssuktat għaż-żmien li kien baqa' fil-konvenuti bħala uniċi eredi testamentarji tagħha. Billi dawn, però, kif ġie ritenut aktar il-fuq, ma kienux jidħlu fid-definizzjoni mogħtija fl-Ordinanza, u din l-Ordinanza ma kienetx kwindi "pro tanto" tapplika għalihom, il-pożizzjoni tagħhom, għar-rigward tar-rilokazzjoni tal-fond meta ġie biex jagħlaq iż-żmien li kien korrenti meta mietet l-awtriċi tagħhom, kienet regolata biss bil-liġi komuni, ċjoè bil-Kodiċi Ċivili. L-attur, għalhekk, seta' dak iż-żmien, mingħajr bżonn tal-permess tal-Board, jimpedixxi r-rilokazzjoni, billi jagħti avviż kif dispost f'dak il-Kodiċi. Dan ma sarx. Veru li l-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu jsemmi ġenerikament l-għoti ta' konġedo. Iżda dik in-nota evidentement ma tikkostitwix prova. Provi oħra ma sarux, u lanqas jidher mill-proċess li ġew offerti. Veru huwa li għall-konġedo mhix preskritta ebda formalità speċjali; b'dan kollu, però, l-prova tiegħu l-istess hi meħtieġa. Intant il-konvenuti baqgħu fil-godiment tal-fond, u għalhekk saret favur tagħhom rilokazzjoni, li ħolqot bejnhom u l-attur "rapport dirett ta' inkwilinat". Bis-saħħa ta' dan huma inkwilini "jure proprio", u daħlu bħala tali taħt il-protezzjoni kollha tal-Ordinanza;

L-attur innifsu rrikonoxxa dan meta hu stess aġixxa kontra tagħhom biex jirriprendi pussess tal-fond (għad illi fuq kawżali diversa) quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, u dan fi żmien li ġa kienet operat ruħha favur il-konvenuti l-ewwel rilokazzjoni taċita. Kieku anki kien hemm prova li l-attur kien ta konġedo lill-konvenuti qabel saret din l-ewwel rilokazzjoni favur tagħhom, l-att tiegħu stess, li aġixxa kontra tagħhom quddiem il-Board, kien ikun biżżejjed biex jiddistruġġi l-effett tiegħu, ġa ladarba l-konvenuti kienu baqgħu fil-godiment tal-fond;

Minn dak iż-żmien, il-konvenuti baqgħu u għadhom jokkupaw il-fond bis-saħħa ta dak ir-rapport ġdid li hekk inħoloq, u l-kiri qed jiġi perijodikament imġedded favur tagħhom. Appena hemm bżonn jingħad illi kwalunkwe konġedo wara l-ewwel rilokazzjoni li, kif intqal, għamlet

il-konvenuti "inkwilini", u kwindi protetti mill-Ordinanza, kien inutili;

Għalhekk, il-pretensjoni tal-attur, li l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond mingħajr titolu, ma tistgħax tiġi aċċettata;

Għaldaqstant din il-Qorti tiċħad l-appell tal-attur, u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.