20 ta' April, 1963

Imħallef:

Onor. W. Harding, C.B.E., K.H., B.Litt., LL.D.

Carmelo Debono

versus

Vincenzo Zahra

Lokazzjoni — Sgumbrament — Inkwilin — Mewt ta' — Membru tal-Familja ta' — Konvivenza.

Membru tal-familja tal-inkwilin huwa intitolat ikompli fil-lokazzjoni tal-fond mikri anke jekk fid-data tal-mewt tal-inkwilin huwa kien joqgħod fil-post waħdu għax l-inkwilin kien jabita band'oħra.

Il-Qorti, rat l-avviż tal-attur, li bih talab illi l-konvenut jiġi kkundannat jisgombra l-garage nru. 59, Bishop Scicluna Street, Qormi, li hu qiegħed jokkupa mingħajr titolu, bl-ispejjeż.

Rat il-kontestazzjoni tal-konvenut, fis-sens li hu għandu titolu ta' lokazzjoni;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta tal-ħamsa (5) ta' Marzu, 1963, li biha t-talba tal-attur ġiet miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Dik il-Qorti kkunsidrat:—

Omissis

Rat in-nota tal-appell tal-attur, u ċ-ċitazzjoni tiegħu li biha talab ir-revoka ta' dik is-sentenza, bl-ispejjeż.

Rat l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat fol. 41, fejn qal li l-appell hu rritu u null għax, minbarra ir-revoka, kien imissu jingħad kif l-appellant deherlu li kellu jiġi deċiż, — insubordine, intqal li l-appellata sentenza hi ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż.

Trattat l-appell,

Ikkunsidrat:—

L-eċċezzjoni preliminari ġiet irtirata. Verament, in ripulsa tagħha hemm id-dispost kategoriku tal-art. 173, Kap. 15, Ediz. Riv.

Fil-meritu.

Il-fatti saljenti u rilevanti huma dawn — l-awtur tal-attur, ċertu George Debono llum mejjet, fil-1949, kien kera dan il-garage (deskritt fl-irċevuti stesi bil-Malti "remissa", u f'dawk stesi bit-Taljan bil-kelma komprensiva "posto") lil Michele Cefai, llum mejjet. Dan Michele Cefai jiġi **ziju matern ta' mart il-konvenut.** Fid-diskors li sar ma dan George Debono, u li għalih kienet preżenti mart il-konvenut, Michele Cefai qallu li kien qed jikri l-post biex tabita fih din mart il-konvenut, allura ġa miżżewġa. Fil-fatt hi marret fih u ilha hemm min dak iż-żmien (1949) bil-familja tagħha.

Ikkunsidrat:—

Ċertament, il-konvenut ma jistax jippretendi li hu għandu **jure proprio** d-dritt ta' **sullokazzjoni opponibbli lill-attur, għa**liex il-provi juru li George Debono — peress li lill-konvenut ma kienx jafu — qatt ma akkonsenta li l-kera ikun in faċċ għall konvenut, u, għalkemm il-flus tal-kera kienu jingħataw lil Michele Cefai min mart il-konvenut, eppure l-irċevuti (ara librett) saru nvarjabilment għan-nom ta' Michele Cefai. Hi liġi li, sakemm is-sid ma jespromettiex lill-inkwilin u jirrikonoxxi minflok s-sub-inkwilin, dan ma jistax javanza bħala sub-inkwilin drittijiet vis-a-vis il-lokatur;

Ikkunsidrat:—

Jirriżulta wkoll, li bit-testment tiegħu, li kopja hemm eżibita, l-imsemmi Cefai — il-kerrej oriġinarju — istitwixxa eredi universali proprjetarja lill-mart il-konvenut, neputija tiegħu **ex sorore:**

Issa dan il-każ għandu fattizzi speċjali, li huma regolabili anki bil-Kap. 109 waħdu, u għalhekk lanqas hemm bżonn li tiġi eżaminata l-ġurisprudenza anterjuri u dik reċenzjuri għar-rigward tal-konfront tad-disposizzjoni tal-art. 1661 Kap. 23 u

l-art. 2 tal-Kap. 109; Infatti, dan l-artikolu tal-aħħar jikkunsidra **inter alia** ukoll "kerrej" (meta l-kerrej oriġinarju ma jkunx ħalla armla — bħal f'dan il-każ) il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqgħodu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu.

Issa, f'dan il-każ Michele Cefai kien joqgħod f'fond ieħor, u fil-fond **de quo**, (li għalkemm jissejjaħ garage, kien fil-fatt użat għal abitazzjoni) kienu joqgħodu l-konvenut u l-familja tiegħu. Jista' għalhekk, **prima facie** jingħad li, għalkemm il-konvenut u martu (konsangwinea tal-mejjet Cefai) kien joqgħodu fil-fond **de quo**, però ma kienux joqgħodu fih "mal-kerrej". Iżda hu ovvju li dak li l-liġi riedet tfisser hu li hi ma kelliex fi ħsiebha membru tal-familja li ma jkunx joqgħod f'dak il-fond, imma kienet qeda tiviżwalizza wieħed li jkun joqgħod fih, u mhux band'oħra, u *l-liġi* qalet *li dan* il-membru għandu jkun joqgħod mal-kerrej għax ħarset lejn il-każ normali ta' kerrej li jkun qed joqgħod *fil-fond* lilu mikri, imma l-fatt saljenti baqa' dejjem dak *li l-membru* tal-familja jkun joqgħod attwalment *fil-fond* **de quo**. Fi kliem ieħor, il-konvivenza *tal-kerrej ġiet imsemmija mil-liġi* mhux **ut sic**, imma biex tirrendi *l-konċett* li l-membru tal-familja jkun qed jipparteċipa fil-godiment lokatizzju tal-fond. Issa din il-kompartecipazzjoni *hemm* dejjem, tant jekk il-kerrej oriġinarju jabita fil-fond, kemm jekk ma jabitax fih, — għaliex l-istess it-tnejn, *ċioè il-kerrej* oriġinarju u l-membru tal-familja tiegħu, ikunu qegħdin jiffruixxu mil-lokazzjoni, — l-ewwel wieħed, billi hu t-titolari ta' dik il-lokazzjoni, u t-tieni billi jkun jokkupa l-fond, oġġett ta' dik il-lokazzjoni. Basta, sintendi, li l-kerrej oriġinarju jkun baqa' tali sal-mewt tiegħu, u li sal-mewt tiegħu jkun baqa' fil-fond **de quo** l-membru tal-familja. U basta wkoll li ma jkunx każ li fih il-kerrej oriġinarju jkun daħħal fil-fond lilu mikri l-membru tal-familja tiegħu mingħajr il-kunsens espress tas-sid, għax allura jopera sfavorevolment l-art. 10 (a) Kap. 109. Il-karatteristika speċjali ta' dan il-każ hi dik *li* s-sid (George Debono), għalkemm, minħabba li kien jaf bħala ker-

rej lil Michele Cefai, eppure ġie nformat u akkonsenta, mita ġiet kontrattata l-lokazzjoni, li l-fond jiġi okkupat mill-familja tal-konvenut, u għalhekk l-attur illum ma jistax jiddiskonoxxi sintendi għal finijiet tal-art. 2 Kap. 109, il-fatt li, fiż-żmien tal-mewt ta' Cefai, kien hemm konsangwinea tiegħu (mart il-konvenut) li kienet qegħda tipparteċipa fil-lokazzjoni tal-fond mal-kerrej oriġinarju fis-sens fuq spjegat.

Kif ingħad, għas-soluzzjoni ta' l-każ preżenti hu biżżejjed l-art. 2 tal-Kap. 109. Exabundantia, imbagħad, jissokkorri lill-konvenut l-art. 1661 Kap. 23, peress li martu hi eredi tal-mejjet Michele Cefai. Ma hemmx bżonn jingħad li kull dritt, li ddevolva favur mart il-konvenut bi kwanlunkwe titolu fil-kors taż-żwieġ, jibqa' fl-akkwisti għat-termini tal-inċis (e) tal-art. 1365, Kap. 23, u għalhekk hu opponibbili anki mill-konvenut.

Għaldaqstant tiddeċiedi billi, fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.