24 ta' April, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., .BLitt., LL.D.

Carmela Aquilina

versus

Joseph Callus

Lokazzjoni — Bejgħ — Familja — Kerrej — Art. 1663 tal-Kap. 23 — Art. 2 tal-Kap. 109.

Id-dixxendent li jkun jabita esklużivament fid-dar ta' axxendent tiegħu li jkun l-inkwilin tad-dar, għandu jitqies bħala membru tal-familja ta' dak l-axxendent; u għaldaqstant, meta dan jiġi nieqes, dak id-dixxendent isir kerrej minfloku, u jakkwista titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-post fil-kwistjoni, bid-dritt li jġedded il-kiri mal-għeluq tat-terminu tal-lokazzjoni.

U jekk il-fond jiġi mixtri minn xi ħadd, ix-xerrej ħu obligat jirrikonoxxi lil dak id-dixxendent bħala veru u proprju kerrej.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li bih l-attur, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni, premess li l-attriċi kienet tabita ma' nannuha lokatarju tal-fond 138B. Immaculate Conception Street, Misida, u meta nannuha miet, dan l-aħħar, il-konvenut xtara l-istess fond, u ma riedx jirrikonoxxiha bħala nkwilina, anzi mmolestaha fil-pussess tal-istess fond billi mbarralha bil-ġebel l-ambienti ristretti u għamel xogħolijiet kontra r-rieda tagħha fil-bini tal-fond: talbet li jiġi dikjarat u deċiż illi l-attriċi għandha dritt ta' lokazzjoni fuq il-fond imsemmi 138B. Immaculate Conception Street, Misida; u konsegwentement il-konvenut jiġi kundannat iżomm lill-attriċi fil-pussess u dgawdija bil-kwiet tal-istess fond; billi jiġi prefiss lilu terminu biex jagħmel dawk ix-xogħolijiet meħtieġa għal dan l-iskop, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta'

perit nominat mill-Qorti; u in difett, l-attriċi tiġi awtorizzata tagħmel dawk ix-xogħolijiet hija a spejjeż tal-konvenut u żżommhom mill-kera. Bl-spejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Novembru 1960, li biha dik il-Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi, billi ddikjarat illi l-attriċi għandha dritt ta' lokazzjoni fil-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni; ikkundannat lill-konvenut iżommha fil-pussess u dgawdija bil-kwiet tal-istess fond; u għall-finijiet tal-istess talba tgħat lill-konvenut tliet ġimgħat żmien biex jagħmel x-xogħolijiet meħtieġa għad-dgawdija tal-attriċi mill-fond in kwistjoni kif fiż-żmien tal-mewt ta' nannuha Joseph Aquilina; u in difett, awtorizzat lill-attriċi tagħmel dawk ix-xogħolijiet hija taħt id-direzzjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Paul Mercieca, a spejjeż tal-konvenut. Bl-spejjeż tal-kawża kontra l-istess konvenut. Billi kkunsidrat;

Illi jirriżulta li l-attriċi, li għandha għoxrin sena, trabbiet ma' nannuha Joseph Aquilina, missier ommha, u baqgħet toqgħod miegħu fil-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, mikri minnu, sakemm huwa miet fis-6 ta' Ġunju 1958, u wara li miet baqgħet fil-fond weħedha, għalkemm għamlet mal-erbgħa xhur l-Ingilterra;

Allura, il-fond kien jikkonsisti f'kamra isfel, li kienet tagħti għal tarağ, li minnu titla' għal loġġa, kamra oħra, water-closet, u l-bejt;

Fl-14 ta' Novembru 1958, sid il-fond, Emmanuele Sciberras, li joqgħod faċċata tal-istess fond, biegħu lill-konvenut. Huwa xehed (fol. 23) li xi żmien qabel biegħ il-fond hu kien jaf li l-attriċi kienet toqgħod ma' nannuha;

Fid-29 ta' Novembru 1958 omm l-attriċi ħallset lil Sciberras il-kera tal-fond. In segwitu għall-ittra tal-Prokuratur Legali Navarro, tat-12 ta' Jannar 1958, u għall-affidavit tal-attriċi u ta' ommha Conċetta Sultana (dok. fol. 16 u 17), fis-sens illi l-attriċi kienet toqgħod ma' nannuha, Sciberras biddel ir-riċevuta li kien ħareġ lill-omm l-

attriċi, bid-data tad-29 ta' Novembru 1958, u għamilha f'isem l-attriċi, li kienet ħarġet hija l-flus għall-ħlas ta' £3.10.0 kera miż-17 ta' April, 1958 sas-16 ta' Novembru 1958, jiġifieri sa jumejn wara l-14 ta' Novembru 1958, meta nbiegħ il-fond lill-konvenut;

L-attriċi xehdet (fol. 10 tergo) illi z-ziju tal-konvenut, Carmelo Tanti, qallha li kienu sejrin ibajdu l-fond, u allura hija baqgħet f'kamra waħda; u meta hija marret lura mix-xogħol, sabet il-bieb tal-kamra li jagħti għat-taraġ imbarrat, u l-water closet maqlugħ. Riedu jitfhulha l-mobbli barra u l-konvenut riedha tħallas il-kera ta' kamra waħda; iżda hija ma aċċettatx. In segwitu, il-konvenut altera l-fond u fetaħ bieb għal barra quddiem it-taraġ;

Fix-xhieda li ta fl-aċċess miżmum minn dil-Qorti (fol. 46 tergo), il-konvenut ammetta illi huwa mbarra il-bieb tal-kamra t'isfel (fejn il-lum qegħdha toqgħod l-attriċi, mingħajr water closet). Ammetta wkoll li neħħa l-water closet u qiegħed ieħor taħt it-taraġ, u li bena kamra fuq il-bejt u ħdejha kamra oħra u kċina; u li fejn kien hemm daħla fil-pjan terran għamel taraġ għall-bejt tal-kamra *li* bena;

Il-konvenut xehed ukoll (fol. 26) illi, waqt li kien isir ix-xogħol, l-attriċi fil-preżenza tal-għarus tagħha qaltlu biex iħallilha isfel, għax il-post kien kbir għaliha u hija kienet sejra ssiefer f'Jannar; u illi, però, wara hija qaltlu illi riedet fuq ukoll. Huwa kompla jixhed illi l-attriċi qaltlu illi "jekk iħallasli l-ispejjeż tal-avukat hi tikkuntenta bil-kamra t'isfel biss"; u l-konvenut qalilha li ma ried iħallas xejn, għaliex ma kienx hemm spejjeż (Fol. 26);

L-attriċi tgħid, f'dan ir-rigward, fol. 26, illi, wara li kienet irċeviet in-notifika tal-appuntament ta' din il-kawża, hija fil-preżenza tal-għarus tagħha, qalet illi kienet tikkuntenta li żżomm il-kamra t'isfel jekk il-konvenut iħallsilha l-ispejjeż tal-avukat; u huwa ma aċċettax; u hija allura qaltlu "mela allura nkomplu kif aħna". Qalet ukoll illi Carmelo Tanti (iz-ziju tal-konvenut) qalilha li, jekk ma tneħħix il-mobbli mill-kamra ta' fuq biex il-ħaddiema jkunu jistgħu jaħdmu, jitfagħhomlha barra mid-dar, u illi hija

allura talbithom inizżluhom isfel sakemm ilestu fuq, fil-waqt, però, li hija qatt ma aċċettat li żżomm il-kamra t'isfel u tit'aq fuq;

Il-partijiet għamlu riferenza għad-depożizzjoni ta' Carmelo Tanti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni "Carmelo Aquilina vs. Carmelo Tanti" tad-29 ta' Jannar 1959 (fol. 6); liema mandat ma kellux eżitu, billi r-rikorrenti naqset li tidher biex tagħti l-informazzjonijiet meħtieġa;

Fil-kors ta' dik il-proċedura, Tanti xehed illi omm l-attriċi kienet talbitu kamra fejn bintha tħalli ħwejjiġha, u hu taha kamra fejn tqiegħdhom. Qal ukoll illi, meta kellem lill-attriċi, din qaltlu li ma kienetx sejra toħroġ, għax kienet sejra tiżżewweġ, u riedet tibqa' fil-post fejn kienet toqgħod ma' nannuha;

Ikkunsidrat;

Hu assodat illi l-attriċi kienet tabita d-dar in kwistjoni minn mindu kienet żgħira ma' nannuha, sakemm miet, u anki wara. Hekk hija għandha titqies bħala waħda tal-familja għall-finijiet tal-art. 2 tal-Kap. 109, u hekk għandha titqies bħala kerrejja, u mhux detentriċi tal-fond mingħajr titolu ("Zammit vs. Farrugia", Kollez. Vol. XXXVII-I-568; "Cuschieri vs. Camilleri", Kollez. ibid. p. 573; Appell 25 ta' Marzu 1960 "Palmier vs. Biggerstaff");

Ma rriżultat ebda rinunzja mill-attriċi għall-użu ta' dik il-parti tal-fond li l-konvenut ipprivaha minnha. Infatti, il-konvenut stess xehed illi, wara li huwa ma aċċettax li iħallsilha l-ispejjeż tal-avukat biex l-attriċi taċċetta tuża biss il-kamra ta' isfel, hija nsistiet li jkollha anki l-parti ta' fuq. Din l-insistenza tal-attriċi hija anki konsona maċ-ċirkustanza li hija allura kienet sejra tiżżewweġ, kif wara għamlet, u hekk kellha bżonn fejn toqgħod ma' żewġha. Il-kumpless tal-provi juri illi l-attriċi ġiet sorpriża bl-imbarrar tal-bieb, kif intqal, mill-konvenut, meta hija ma kienetx id-dar, u in segwitu konfrontata bl-alterazzjonijiet li hu għamel fil-fond kontra r-rieda tagħha;

Għalhekk, l-attriċi għandha d-dritt li dgawdi l-fond kif

kien meta miet nannuha, billi hi saret il-kerrejja; u dan anki di fronti għall-konvenut bħala xerrej tal-istess fond (art. 1663 K.Ċ.);

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, li biha dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Novembru 1960;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant, li biha dan talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija u ċ-ċaħda tat-talba tal-attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża ġew korrettament riepilogati fis-sentenza appellata, u ma għandhomx għalfejn jiġu mtennija. Irriżulta li l-attriċi trabbiet u għexet fid-dar in kwistjoni ma' nannuha, Giuseppe Aquilina, sakemm dan miet fis-6 ta' Ġunju 1958. F'dak il-perijodu hija siefret fil-21 ta' Ottubru 1957, u ġiet lura fis-7 ta' Marzu 1958, u, kompliet tgħix ma' nannuha f'dik id-dar. Meta fl-14 ta' Novembru 1958 l-appellant xtara d-dar, din kienet abitata mill-appellata. L-appellant jippretendi li jieħu pussess tad-dar, u rrikorra għal ċerti manuvri li ġew imsemmija fis-sentenza appellata; iżda l-appellata rreżistiet, u għal-kirja ma rrinunzjat qatt. Bħala dixxendenti ta' nannuha li kienet tabita esklużivament f'dik id-dar miegħu, fl-epoka ta' meta miet sa mindu kienet żgħira ħafna, hija kienet membru tal-familja tiegħu, skond l-art. 2 tal-Kap. 109 tal-Liġijiet; u għalhekk, bis-saħħa tal-liġi, daħlet f'loku fl-inkwilinat. U għalhekk l-appellant meta xtara d-dar, ma setgħax ma jirrikonoxxiex bħala inkwilina vera u proprja; u bħala tali hija kellha d-dritt kollu ġġedded il-kirja f'għeluq it-terminu tal-lokazzjoni, u tibqa' fid-dgawdija tad-dar kollha. Il-fatt li f'ħajjiet nannuha l-appellata siefret għal erbgħa xhur ma tellifhiex dak id-dritt; għax hija reġgħet marret toqgħod f'dik id-dar ma' nannuha, bħala stabilment residenti hemmhekk sa minn xhur qabel ma miet dak nannuha;

Ikkunsidrat;

Illi l-proposta li kienet saret sussegwentement, li l-appellata żżomm parti biss tad-dar, ma seħħitx; għax fuqha ma kienx hemm ftehim definittiv. Anki li kieku kien hemm xi ftehim bil-fomm, dan kien jammonta għal transazzjoni, li fl-assenza tal-kitba ma kellha ebda valur;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk tal-Ewwel Qorti, taqta' l-kawża billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant; iżda tordna li t-terminu mogħti fis-sentenza appellata jibda mil-lum.