1 ta' Diċembru, 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. H. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Nazareno Cutajar

versus

Carmela Quirolo ne. et.

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Rilokazzjoni — "Kerrej" — Art. 1661 tal-Kap. 23. — Art. 2 tal-Kap. 109.

Skond il-liġi ordinarja, i.e. skond il-Kodiċi Ċivili, il-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt tal-kerrej jew tas-sid, imma jkompli miexi fil-werrieta għaż-żmien li jkun baqa' mill-lokazzjoni korrenti meta jmut il-kerrej jew is-sid. U meta jispiċċa dak iż-żmien tal-kiri, sew jekk kien espressament miftiehem fil-kuntratt sew jekk kien preżunt mill-liġi, is-sid għandu d-dritt assolut li jittermina l-kiri u jieħu lura l-fond, "ipso jure" jew billi jagħti avviż jew sensja lill-inkwilin, skond il-każ. Jekk fl-għeluq taż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fid-dgawdija tal-fond, il-kiri jiġi mġedded, taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obligi, għal żmien ieħor kif kontemplat mill-liġi; iżda dan it-tiġdid ma jsirx meta s-sid jagħti lill-kerrej l-avviż neċessarju.

Il-liġi speċjali, i.e. il-Liġi tal-Kera, illimitat dan id-dritt tal-lokatur, u ntroduċiet id-dritt tal-kerrej għar-rilokazzjoni

wara l-għeluq taż-żmen tal-kiri, billi stabbiliet illi l-lokatur ma jistgħax jieħu lura l-pussess tal-fond ħlief bil-permess tal-Bord tal-Kera u taħt il-kondizzjonijiet mill-istess liġi determinati.

Il-liġi speċjali testendi dan id-dritt għar-rilokazzjoni anki għal persuni oħra wara l-mewt tal-kerrej, imma din il-protezzjoni ma għandux dritt għaliha l-werriet tal-kerrej sempliċement għaliex werriet, fil-każ ta' djar tal-abitazzjoni. Il-werriet barrani ma jidħolx fid-definizzjoni li l-liġi speċjali tagħti lill-kelma "kerrej", u fil-konfront tiegħu d-drittijiet u l-obligi tal-lokatur għar-rigward tal-kiri li qabel kellu l-awtur tiegħu huma regolabbli biss, fin-nuqqas ta' konvenzjoni, mill-Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti;— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, peress illi l-attur kien jikri d-dar numru 10 Sacred Heart Street, Żejtun, lill-imsemmi Kanoniku Giovanni De Domenico; liema lokazzjoni spiċċat, u b'ittra uffiċjali tal-4 ta' Awissu 1960 l-attur fisser lill-konvenuti li ma jridx iġedded dik il-lokazzjoni, u ried il-pussess tal-fond għall-użu u abitazzjoni tiegħu proprija u tal-familja; u billi fil-mewt tal-imsemmi Kanoniku De Domenico ma kienet toqgħod miegħu ebda persuna tal-familja tiegħu, u għalhekk ma japplikawx id-dispożizzjonijiet tal-kap. 109 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta; talab li l-konvenuti jiġu kundannati li fi żmien qasir u perentorju jiżgumbraw mid-dar numru 10 Sacred Heart Street, Żejtun u jħalluha libera favur l-attur. Salva kull azzjoni għad-danni kompetenti lill-attur skond il-liġi. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' Awissu 1960;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha qalu li t-talba tal-attur hija nfondata fil-fatt u fil-liġi, peress li, kuntrarjament għal dak li jingħad fiċ-ċitazzjoni, huma applikabbli d-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitlu 109 tal-Liġijiet ta' Malta; b'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-19 ta' April 1961, li

biha t-talba tal-attur ġiet miċħuda; bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Mill-atti tal-kawża jidher li l-kwistjoni nvoluta f'din il-kawża hija prettament ta' natura legali. Infatti, mentri l-attur jippretendi li l-konvenuti, li kienu joqgħodu fid-dar in kwistjoni ma' l-illum mejjet Wisq Reverendu Kanoniku De Domenico, li kien il-veru konduttur u ħalla eredi testamentarji tiegħu lill-istess konvenuti, ma jidħlux għat-tiġdid tal-kera taħt id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" skond il-Kap. 109, u għalhekk intimahom biex iħallu l-post imsemmi, li huwa jrid għalieh, il-konvenuti jsostnu li l-konvenuta, bħala eredi tal-Kanoniku De Domenico, u l-konvenut l-ieħor bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti, skond il-liġi komuni għandhom id-dritt li joqgħodu fl-istess post bħala li l-konvenuta hija l-kontinwatriċi tal-personalità tad-decujus, li kien konduttur regolari;

Ikkunsidrat;

Mill-verbal tat-22 ta' Marzu 1961 jirriżulta li l-kontendenti jaqblu li (1) il-Kanoniku De Demenico miet fl-24 ta' Mejju 1961; (2) il-Kanoniku De Domenico kien il-konduttur tal-fond in kwistjoni u kien iħallas regolarment il-kera sa ma ġie nieqes u li kien miexi fil-jum tal-istess mewt tiegħu, u fil-fatt skada l-ewwel darba wara li huwa miet, fit-30 ta' Ġunju 1960, u beda perijodu ieħor fl-ewwel ta' Lulju 1960; (3) li l-istess Kanoniku ħalla eredi universali tiegħu testamentarja lill-konvenuta, li kienet persuna li ma tiġix minnu, imma li kienet toqgħod miegħu; (4) li l-lokazzjoni li kellu l-Kanoniku tal-post imsemmi kienet rilokazzjoni taċita;

Illi jirriżulta wkoll li (1) fid-dar in kwistjoni mal-konvenuta u żewġha jgħammru żewġ xebbiet u żewġ ġuvintur, aħwa tal-konvenuta (2) fl-14 ta' Ġunju 1960 il-konvenuti rrispondew għall-ittra bonarja mibgħuta mill-attur per mezz tal-avukat tiegħu, minn fejn jidher li l-attur kien qiegħed jippretendi li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw l-istess fond "bla titolu"; (3) mill-verbal fol. 9 tal-proċess jirriżulta li qabel l-ittra responsiva tal-konvenuti tal-14 ta' Ġunju 1960 (fol. 8 dok. A) l-avukat

tal-konvenuti kien verbalment avża u nforma l-avukat tal-attur li l-konvenuta kienet ġiet kjamata għall-eredità universali tal-Kanoniku msemmi; (4) peress li l-attur ma riedx jirċievi l-kera minn għand il-konvenuti, dawn iddepożitawh fis-7 ta' Settembru 1960 fir-Reġistru tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja (ara dok. M fil-proċess); (5) li b'ittra uffiċjali tal-4 ta' Awissu 1960 l-attur avanza l-pretensjoni tiegħu odjerna, fis-sens li ma riedx iġedded il-lokazzjoni lill-konvenuta u żewġha; (6) il-fond in kwistjoni huwa dar tal-abitazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotorju tal-ġudizzju, l-instanti qiegħed jitlob li l-konvenuti jiġu żgumbrati mill-post imsemmi fi żmien perentorju, l-għaliex dak l-istess post kien mikri għall-abitazzjoni lil il-lum mejjet Kanoniku De Domenico u dik il-lokazzjoni spiċċat, u huwa bl-ittra uffiċjali tal-4 ta' Awissu 1960 fisser lill-konvenuti li ma jridx iġedded dik l-istess lokazzjoni, u ried il-pussess tal-istess lokazzjoni, u ried il-pussess tal-istess fond għall-użu u abitazzjoni proprija tiegħu u tal-familja, u billi l-konvenuti huma estranei għad-decujus mhumiex applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-kap. 109;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi mhux korrett li jingħad, la li l-lokazzjoni tispiċċa bil-mewt tal-konduttur, la li d-dispożizzjoni 2, para. 3, ittra "b", tal-Kap. 109, teskludi mil-lokazzjoni ta' djar għall-abitazzjoni lill-eredi estraneu tal-istess konduttur, kif jaħbat il-każ in diżamina. Infatti, fl-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili jingħad espressament li l-kuntratt tal-kiri ma jinħallx bil-mewt tal-kerrej; liema dispożizzjoni timporta, fil-ħsieb kunsidrat ta' din il-Qorti, li min "jure successionis" (sew testata sew intestata) jiret lill-kerrej, fih jiġu trasfużi u jitnisslu d-drittijiet kollha tal-awtur tiegħu, kompriż fost dawn id-drittijiet anki d-dritt tal-inkwilinat li jkollu meta jkun ħaj u jiġi biex imut l-istess decujus; tant li huwa, bħala eredi, jikkontinwa l-personalità tal-istess mejjet: u in kwantu għall-premessa l-oħra, jingħad li d-dispożizzjoni fuq ċitata tal-Kap. 109, mid-diċitura u

l-ispiritu tagħha, u kif del resto ġiet interpretata fil-ġurisprudenza lokali, ġiet aċċettata bħala li timplika li l-kelma "kerrej" għandha tiġi mfissra f'sens estensiv, u mhux ġa restrittiv, b'mod li ma għandiex teskludi lil min huwa werriet tal-kerrej skond il-liġi komuni (ara, bħala argument rafforzattiv, il-limitazzjoni tal-kelma "kerrej" fid-dispożizzjoni 2, para. 3, ittra (c) tal-istess Kap. 109 in korrelazzjoni ma' dik li qegħdin nitkelmu fuqha; u Appell 16 ta' Diċembru 1944, "Vassallo vs. Sultana" Volum XXXII-I-136; Appell Ċivili Inferjuri 26 ta' Settembru 1945, inedita, "Bugeja vs. Azzopardi"; Appell Ċivili Inferjuri 7 ta' Novembru 1951, "Bartoli vs. Copperstone", Volum XXXV-I-325; u oħrajn). Del resto, li din hija l-vera portata nterpretattiva tal-kelma fir-rispett tal-każ odjern huwa suffragat mill-prinċipju xjentifiku tal-ħtieġa tal-unità u l-organizzazzjoni tal-korp tal-liġijiet li jkunu jrieġu l-pajjiż għar-regolament tar-rapporti ġuridiċi tal-privati ċittadini bejniethom;

Ikkunsidrat;

Illi fid-dawl ta' dawn il-prinċipji, in konsegwenza, jista' jingħad li, in kwantu għal lokazzjoni li kellu l-imsemmi Kanoniku dwar id-dar in kwistjoni, li kienet isservi għall-abitazzjoni, il-konvenuta bħala eredi testamentarja tiegħu, kellha bil-mewt tal-awtur tagħha fiha trasfus d-dritt tal-inkwilinat tad-dar in kwistjoni, li kien għadu miexi b'rinnovazzjonijiet taċiti meta ġie nieqes l-istess Kanoniku msemmi;

Illi minn dan jitnissel naturalment ukoll illi, kif l-attur ma setgħax jirrifjuta li jġedded il-kera lill-Kanoniku De Domenico, kieku dan kien għadu ħaj u qawwi u sħieħ, mingħajr il-permess tal-Bord tal-Kera, ugwalment ma jistgħax jagħmlu fil-konfront tal-konvenuta eredi testamentarja tal-Kanoniku msemmi, u ta' żewġha bħala rappreżentant tal-komunjoni tal-akkwisti bejniethom, skond ma hemm maħsub fis-sezzjoni 4 tal-Kap. 109 u bħala argument li jiddixxendi minn dak l-istess dispost tal-liġi;

Rat in-nota tal-appell tal-attur, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li dik is-sentenza tiġi revokata u t-talba

tiegħu tiġi mitqugħa; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti essenzjali ta' din il-kawża, li minnhom tiddependi s-soluzzjoni tal-kwistjoni legali, jistgħu jiġu rijassunti kif hawn taħt:—

1. Il-fond numru 10 Sacred Heart Street, Żejtun, kien oriġinarjament mikri lill-Wisq Reverendu Kanoniku De Domenico għall-abitazzjoni;

2. Fiż-żmien rilevanti, il-kiri kien qiegħed jiġġedded taċitament minn tliet xhur għal tliet xhur;

3. Il-Kanoniku De Domenico miet fl-24 ta' Mejju 1960, meta kienet "in corso" rilokazzjoni taċita li kellha tiskadi fit-30 ta' Ġunju 1960;

4. Bħala eredi testamentaria universali tiegħu. il-Kanoniku De Domenico ħalla lill-konvenuta Carmela Quirolo, li kienet toqgħod miegħu fil-fond in kwistjoni imma ma kienet tiġi xejn minnu;

5. Fid-29 ta' Mejju 1960 l-attur, lokatur tal-fond. bagħat jgħarraf lill-imsemmija konvenuta li ried il-fond lura għall-użu tiegħu. u taha xahar żmien biex toħroġ u tikkunsinnalu ċ-ċwievet, billi hija ma kellhiex titolu biex tibqa' tokkupa l-fond;

6. Il-konvenuta ma ħarġitx mill-fond. u billi l-attur irrifjuta li jirċievi l-kera minn għandha għaż-żmien wara l-ewwel ta' Lulju 1961, il-konvenuta ddepożitat il-kera l-Qorti;

7. Fl-14 ta' Awissu 1960 l-attur reġà. b'ittra uffiċjali interpella lill-konvenuti biex jiżgumbraw;

Ikkunsidrat;

Issa, il-kwistjoni legali hi din, jekk ċjoè il-konvenuta, eredi ta' kerrej u residenti miegħu, imma estranea għall-familja tiegħu, hix protetta mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 109), li f'din is-sentenza, aktar il-quddiem sejra tissejjaħ il-"Liġi Speċjali". Jekk hi protetta, allura il-konġedo mogħti mill-attur, kif intqal fuq, kien ineffikaċi biex jimpedixxi t-tiġdid tal-kiri wara t-30 ta' Ġunju 1960. Jekk, għall-kuntrarju, il-konvenuta mhix protetta mil-liġi speċjali, allura b'dak il-konġedo l-lokazzjoni spiċċat, u hi ma kellhiex titolu aktar wara t-30 ta' Ġunju 1960 biex tibqa' tiddetjeni l-fond;

Ikkunsidrat;

L-Ewwel Onorabbli Qorti rsolviet il-kwistjoni legali fuq imsemmija billi rriteniet illi l-konvenuta hi protetta mil-liġi speċjali, għaliex dehrilha illi d-definizzjoni tal-kelma "kerrej" mogħtija fl-art. 2 ta' dik il-liġi ma teskludix, fil-każ ta' dar tal-abitazzjoni, lill-eredi tal-kerrej, għalkemm estraneu għall-familja. Dik il-Qorti osservat illi, skond l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili, il-kuntratt tal-kiri ma jinħallx bil-mewt tal-kerrej, u dan jimporta illi l-werriet tal-kerrej li jmut jieħu d-drittijiet kollha tiegħu, kompriż id-dritt tal-inkwilinat, għax hu jikkontinwa l-personalità tiegħu. Oltre dan, id-diċitura u l-ispiritu tad-definizzjoni tal-liġi speċjali, kif ġiet anki nterpretata fil-ġurisprudenza lokali, timporta li l-kelma "kerrej" għandha tiftiehem f'sens estensiv, u mhux restrittiv b'mod li teskludi lil min hu werriet skond il-liġi komuni. B'dan il-mod kompliet tgħid l-Ewwel Onorabbli Qorti, jiġi rispettat il-priċipju xjentifiku tal-ħtieġa tal-unità u organizzazzjoni tal-liġijiet tal-pajjiż;

Dawn huma, in rijassunt, il-konsiderazzjonijiet li fuqhom hi bażata s-sentenza appellata;

Huwa veru illi s-sentenzi li fuqhom qagħdet l-Ewwel Onorabbli Qorti jidhru li stabbilew il-propożizzjoni ġenerali aċċettata fis-sentenza appellata, u espressa bil-mod illi d-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fil-liġi speċjali ma teskludix lill-eredi tal-inkwilin li jkun miet. Dawk il-ġudikati kienu

wkoll, sostanzjalment, ibbażaw ruħhom fuq l-istess motivazzjonijiet żvolti fis-sentenza appellata;

Issa, f'dan l-appell, din il-kwistjoni reġgħet ġiet diskussa mill-ġdid quddiem din il-Qorti b'sottomissjonijiet u argumenti li jidhru ġodda, u l-Qorti tħoss għalhekk li hu dmir tagħha li teżamina bir-reqqa dawk is-sottomissjonijiet u argumenti. Fil-waqt illi l-ġudikati preċedenti għandhom ċertament jitqiesu bl-akbar rispett, dan naturalment ma jfissirx illi l-kwistjoni ma tistgħax tiġi rieżaminata fiddawl tal-argumentazzjonijiet sottomessi lill-Qorti, kif il-Qrati Tagħna ma eżitawx li jagħmlu kull meta kien il-każ; għar-raġuni illi, kif qalet din il-Qorti fil-kawża riportata fil-Kollezzjoni Vol. V, pp. 575-6:— "Per quanto una costante giurisprudenza debba essere rispettata dai tribunali, se però nell'interesse dell'amministrazione della giustizia è richiesto di non poter più abbracciare una dottrina precedentemente ammessa, diviene dovere dei giudicanti di dipartirsene, e non di perseverare in quella in cui la esperienza o la teoria hanno loro dimostrato l'errore";

Ikkunsidrat;

Jiġri mhux rarament, illi għal kemm f'sentenza jidher li jkun qed jiġi stabbilit prinċipju ġenerali ta' massima, filfatt id-deċiżjoni tkun verament influwenzata miċ-ċirkustanzi partikulari ta'-każ. Spiss jiġri wkoll illi ċerti enunċjazzjonijiet kontenuti f'sentenza jkunu, kif jissejħu fil-prattika ngliża, "obiter dicta", li ma jikkostitwux il-vera "ratio decidendi", u ma jkunux strettament neċessarji għad-deċiżjoni ta' dik il-kawża partikulari;

Per eżempju, f'waħda mis-sentenzi nvokati mill-appellata, f'dik ċjoè mogħtija fil-kawża "Padre Zammit vs. Antonio Farrugia" (Vol. XXXVII-I-568), il-konvenut kien mhux biss eredi tal-kerrej li kien miet, iżda kien ukoll neputi tiegħu, u bħala tali membru tal-familja, u kien joqgħod miegħu fiż-żmien tal-mewt. Għalhekk, f'dak il-każ ma seta' kien hemm ebda dubju illi dak il-konvenut kien kompriż, għal dawk ir-raġunijiet, fid-definizzjoni tal-kelma "kerrej" filliġi speċjali; u d-deċiżjoni tal-Qorti minn dak l-aspett kienet assolutament sewwa;

Similment, fil-kawża "Bonello vs. Tonna" (Vol. XXXIX-I-496), il-konvenuta wkoll kienet, oltre li werrieta tal-inkwilin, anki neputija tiegħu u residenti miegħu fil-fond fiż-żmien tal-mewt, u kwindi, manifestament, kompriża fid-definizzjoni tal-liġi speċjali;

L-istess ħaġa tista' tingħad għas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża "Vassallo vs. Scicluna" (Vol. XXXII-I-136), li minnha oriġinat il-ġurisprudenza in eżami. F'dik il-kawża l-kwistjoni kienet tirrigwarda t-tfal minuri tal-inkwilin preċedenti, li fiż-żmien tal-mewt tiegħu kienu naturalment joqgħodu miegħu fil-fond, barra li kienu l-eredi leġittimi tiegħu;

B'dan kollu, għalkemm fit-tliet kawżi fuq imsemmija dawk kienu ċ-ċirkustanzi partikulari ta' kull każ, huwa fatt illi fihom ukoll, bħal fis-sentenzi l-oħra ċitati mill-appellata, tidher li ġiet stabbilita l-propożizzjoni ġenerali illi d-definizzjoni ta' "kerrej" mogħtija fil-liġi speċjali ma teskludix lill-eredi tal-inkwilin, huma min huma;

Peress illi, kif ġa ntqal, is-sentenza "Vassallo vs. Scicluna" kienet dik li tgħat bidu għall-ġurisprudenza kontestata mill-appellant, u fuqha sostanzjalment baqgħu bażati s-sentenzi ta' wara, jixraq, għall-aħjar espożizzjoni, li jiġu msemmija d-dettalji tagħha;

Dik kienet kawża fejn l-armla tal-inkwilin preċedenti kienet ġiet ċitata quddiem il-Bord tal-Kera biex tiżgombra mill-fond minħabba morożità fil-ħlas tal-kera. Billi l-fond kien inkera lir-raġel matul iż-żwieġ, dik l-armla konvenuta eċċepiet illi l-ġudizzju kontra tagħha biss ma kienx integru, għax messhom ġew ċitati wkoll uliedha minuri bħala eredi ta' missierhom. Din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda mill-Bord in vista tal-art. 2, para. 4, tal-Ord. XXI tal-1931. Iżda din il-Qorti laqgħet dik l-eċċezzjoni u ddikjarat illi l-ġudizzju ma kienx ġie osservat sewwa (safejn taf din il-Qorti, ma jidherx li eċċezzjoni simili minn dak iż-żmien 'l hawn qatt reġgħet ġiet sollevata fil-proċeduri quddiem il-Bord istitwiti kontra r-romol ta' inkwilini premorti mingħajr il-preżenza wkoll tal-eredi);

Ir-raġunijiet premessi għad-deċiżjoni tal-Qorti kienu illi l-liġi speċjali nd-definizzjoni tal-kelma "tenant" tuża l-kelma "includes", u b'dan il-leġislatur ried juri illi, meta jmut wieħed mill-miżżewġin, ir-raġel jew il-mara, is-superstiti, li ma jkunx separat 'di fatto', 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 qegħdha tmur kontra l-kelma u l-ispiritu tal-liġi. Infatti, il-liġi hija ċara biżżejjed, fis-sens illi ma riedetx teskludi l-werrieta tas-superstiti, għax kieku ma kienetx tgħid illi l-espressjoni 'konduttur' tikkomprendi l-armel jew l-armla tal-inkwilina jew inkwilin, imma kienet tuża espressjoni oħra fejn turi li qegħda teskludi l-werrieta. Hija anki kontra l-ispirtu tal-liġi, għaliex l-intenzjoni tal-leġislatur kienet illi l-lokatur ma jibgħatx il-barra mill-post lill-armla, iżda ried jissalvagwarda d-drittijiet tal-werrieta; u kienet tkun ħaġa estremament inġusta, li ma kienetx ċertament maħsuba mill-leġislatur, illi l werrieta, speċjalment jekk ikunu t-tfal, għandhom ikunu esklużi mill-lokazzjoni";

Minn din is-sentenza mela bdiet kif ġa ntqal, il-ġurisprudenza in eżami; b'dan, però, illi fis-sentenzi li segwewha ġie anki elaborat l-argument bażat fuq l-art. 1661 tal-Kod Ċivili, li jgħid illi l-kuntratt tal-kiri ma jinħallx bil-mewt tal-lokatur jew tal-inkwilin;

B'dan il-mod, id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" mogħtija fil-liġi speċjali ġiet magħmula tikkomprendi l-eredi tal-kerrej oriġinali wara mewtu anki meta dawk l-eredi ma kienux membri tal-familja tiegħu; jew ma kienux joqgħodu fil-fond miegħu;

Ikkunsidrat;

Wara eżami l-aktar akkurat tal-preċedenti kollha, il-Qorti jidhrilha illi jista' jingħad b'eżattezza u kompletezza illi l-prinċipju ġenerali stabbilit fihom, fis-sens li l-eredi tal-inkwilin mhumiex esklużi mid-definizzjoni tal-kelma "kerrej" mogħtija fil-liġi speċjali, ġie bażat fuq dawn il-motivi:—

1. L-ispirtu tal-liġi speċjali, ċjoè l-intenzjoni tal-leġislatur;

2. Il-kliem stess tad-definizzjoni tal-liġi speċjali;

3. L-artikolu 1661 tal-Kodiċi Ċivili u l-prinċipji ġenerali tas-suċċessjoni;

Jixraq li dawn il-motivi jiġu eżaminati wieħed wieħed;

Ikkunsidrat;

Qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tagħmel dan l-eżami, hu tajjeb illi t-termini tal-indaġini jiġu formulati kif imiss. Il-kweżit ma għandux ikun "jekk il-liġi speċjali riedetx teskludi l-werrieta mill-lokazzjoni". Formulat b'dan il-mod, il-kweżit l-ewwelnett għandu tendenza li jidher bla bżonn odjus, u t-tieni nett hu ekwivoku u ineżatt. Il-kweiżt ġust u eżatt hu dan, ċjoè "jekk il-liġi speċjali riedetx tikkomprendi, għall-finijiet tal-benefiċċji ġodda ntrodotti biha, fir-rilokazzjoni tal-fond, lill-eredi tal-inkwilin mejjet semplicement bħala tali, anki meta mhumiex qraba tiegħu u (fil-każ ta' djar) ma kienux joqgħodu miegħu";

Jixraq ukoll, għax b'hekk biss jista' jiftiehem x'ried jagħmel il-leġislatur bil-liġi speċjali, illi jiġi kjarit x'kien l-istat tal-liġi qabel relattivament għall-oġġett tal-ndaġini;

Skond il-liġi ordinarja, jiġifieri skond il-Kodiċi Ċivili, il-lokatur kellu, fit-tmiem ta' kuntratt ta' kiri ta' fond, sew jekk dak iż-żmien kien espressament miftiehem fil-kuntratt sew jekk dak iż-żmien kien preżunt mill-liġi (art. 1621), id-dritt assolut li jittermina l-kiri u jieħu lura l-fond. F'ċerti każijiet, il-kuntratt ta' kiri jispiċċa "ipso jure", meta jagħlaq iż-żmien (art. 1655); f'każijiet oħra jeħtieġ li jingħata avviż jew sensja (art. 1657). Jekk fl-għeluq taż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fid-dgawdija tal-fond, il-kiri jiġi mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien ieħor kif kontemplat mill-liġi (art. 1625): iżda dan it-tiġdid ma jsirx meta s-sid jagħti l-avviż neċessarju lill-kerrej (art. 1626). Mal-għeluq taż-żmen tat-tiġdid, is-sid lokatur għandu

(dejjem skond il-liġi ġenerali) id-dritt li jtemm il-kiri billi sempliċement jagħti d-debitu avviż;

Jekk, waqt li jkun miexi ż-żmien ta' kiri (konvenzjonali, preżunt, jew ta' tiġdid), imut il-kerrej, il-lokazzjoni ma tinħallx, u tibqa' miexja fil-werrieta "per tutto il tempo che rimane" (kif jgħid il-Paċifiċi Mazzoni fil-bran ċitat fil-Vol. XXXVII-I-570); iżda meta jagħlaq dak iż-żmien, id-dritt tas-sid li jittermina l-kiri u jimpedixxi t-tiġdid jew tiġdid ieħor tal-kiri kontra l-werrieta jgħodd l-istess;

U kif is-sid kellu dritt assolut li jittermina l-lokazzjoni u jiżgombra lill-kerrej jew l-eredi tiegħu, hu kellu wkoll id-dritt li jeżiġi kera ġdid jew kondizzjonijiet ġodda biex iġedded il-lokazzjoni;

Din kienet il-liġi ġenerali;

Peress illi l-Awtorità dehrilha illi kienu bdew jinħassu diffikultajiet minħabba skarsezza ta' bini, u forsi wkoll xi sidien kienu tħajru, fiċ-ċirkustanzi, jabbużaw minn dak id-dritt tagħhom skond il-liġi kif kienet, l-Awtorità ħasset il-bżonn li tirrestrinġi dak id-dritt tas-sidien għal meta l-lokazzjoni kienet tiġi biex tiġġedded. U sar l-Att tal-1929, "to make temporary provision respecting the rent and the conditions in the reletting of immovable urban property and for purposes connected therewith". Kif ser jingħad aktar il-quddiem, id-dispożizzjonijiet ta' dak l-Att, fis-sustanza tagħhom rilevanti, ġew wara trasfużi fl-Ordinanza nru. XXI tal-1931, li hi issa l-kapitolu 109;

Il-Qorti sejra tgħadi issa biex teżamina l-ewwel kwistjoni fuq imsemmija, ċjoè:—

1. L-ispiritu tal-liġi jew intenzjoni tal-leġislatur;

Strettament, l-intenzjoni tal-leġislatur għanha tirriżulta mill-liġi nnfisha; iżda minn dejjem prattika tal-Qrati Tagħna — u prattika tajba jekk rettament użata (cfr. Vol. XXIX-II-337) — illi xi drabi jiġi riċerkat dawl anki mid-diskussjoni tal-abbozz tal-liġi fil-Korp Leġislattiv. Bla ma hemm bżonn jiġu ċitati preċedenti oħra, biżżejjed issir

riferenza għal dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza riportata fil-Vol. XXXVII-I-179, u ċjoè:— "Billi hi regola ta' interpretazzjoni li ebda liġi ma għandha titqies kontraddittorja fiha nnfisha, meta jkun hemm dubju fuq hekk huwa kompitu tal-ġudikant li jindaga u jinterpreta s-sens skond l-intenzjoni tal-leġislatur, u b'quddiem għajnejh irraġunijiet li ġiegħelu lil-l-leġislatur jiddetta l-liġi. Il-ġudikant għalhekk għandu jirrikorri għall-'mens legis', biex jagħti dik l-interpretazzjoni li tikkorrispondi għall-ispirtu nformatur tal-liġi". Wara li qalet dan, il-Qorti għaddiet biex tażamina d-Debates tal-Kunsill tal-Gvern;

Fl-abbozz tal-Att tal-1929 fuq imsemmi, id-definizzjoni ta' "kerrej" għall-ewwel kienet proposta hekk:— "The expression 'tenant' includes the widow of the tenant who was residing with him at the time of his death, and also members of the tenant's family who were the heirs of such tenant. Such members must be related to the tenant by consanguinity or affinity up to the degree of a cousin inclusively";

Fuqha qamet diskussjoni bil-bosta, li minnha jidher, assolutament mingħajr ombra ta' dubju, illi l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jillimita, għall-finijiet ta' dik il-liġi, l-effetti tad-devoluzzjoni tal-kiri skond il-liġi komuni. "Secondo la nostra legge", qal il-Ministru tal-Ġustizzja li kien qiegħed 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, 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 tenuto conto di questo principio legale. Volendo però ridurre i benefici che accorda questo Atto a qualsiasi classe di persone, si è detto:— 'Sì avrà l'erede il diritto di contestare l'aumento di fatto 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 ella il diritto di continuare alla rinnovazione della locazione?". Il-Ministru rrisponda:— "No". U meta l-attenzjoni tiegħu ġiet miġbuda għall-fatt illi fl-ipotesi prospettata s-serva hi l-eredi b'testment, huwa wieġeb:— "Legga il testo. Qui è detto che l'erede deve essere membro della famiglia" (Debates, Vol. 1928-29, P.I., pp. 257-259);

Diffiċli timmaġina intenzjoni ta' leġislatur espressa b'mod aktar pależi u enfatiku. L'eredi tal-mejjet, sempliċement bħala tali, ma kellu jkollu ebda dritt għall-vantaġġi speċjali li kienu ser jiġu ntrodotti bil-liġi l-ġdida. Skond id-definizzjoni kif proposta sa dak l-istadju (apparti l-każ tal-armla), biex l-eredi kien ikun jista' jgawdi dawk il-vantaġġi, kien indispensabbli li hu jkun ukoll parenti tal-inkwilin deċess. L-eredi barrani kellu jkun eskluż;

Billi mid-diskussjoni kollha li saret kien evidenti illi, fil-fehma tal-Kamra, dak li kellu jintitola għall-vantaġġi tal-liġi l-ġdida, u fl-istess ħin jill[...]tima r-restrizzjoni taddrittijiet tas-sid skond il-liġi kom[...]ni, ma kellhiex tkun il-kwalità ta' eredi fiha nnfisha, iżda l-parentela mal-kerrej li jmut, u għal dawk li huma djar, ir-residenza fl-istess fond, id definizzjoni ġiet magħmula aktar ċara f'dan is-sens, u saret hekk:— "The expression 'tenant' includes the widow or widower of a tenant, provided that husband and wife at the death of the tenant were not either legally or 'de facto' separated. It includes also, in the case of a tenant leaving no widow or widower, such members of the tenant's family as were residing with him or with her at the time of his or her death in the case of dwelling houses. It includes, in the case of shops, in default of a widow or widower, such members as are related to the tenant by consanguinity or affinity up to the degree of a cousin inclusively provided such members are heirs of the tenant";

B'dan il-mod, fil-waqt illi l-benefiċċji tal-liġi speċjali, għall-każ ta' rilokazzjoni baqgħu limitati, oltre għall-armla jew armel, għall-membri tal-familja tal-inkwilin li jmut,

ġie adottat il-prinċipju mixtieq minn kull naħa 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);

Din, mela, kienet l-intenzjoni tal-leġislatur, ċjoè dan hu l-ispiritu tal-liġi;

Id-definizzjoni, kif hawn fuq riportata, ġiet trasfuża fl-Ordinanza nru. XXI tal-1931 kelma b'kelma, u issa, b'ċerti arranġamenti ta' forma magħmulin fir-"Revised Edition", tinsab fl-art. 2 tal-Kap. 109;

Forsi jixraq jingħad, a propożitu ta' dak li ġie osservat fis-sentenza "Vassallo vs. Scicluna" fuq ċitata, illi f'din l-intenzjoni tal-leġislatur ma jidherx li hemm xi ħaġa strana, jew wisq anqas inġusta. Il-leġislatur kien sejjer ineħħi, jew severament jirrestrinġi, id-dritt li s-sid kellu skond il-liġi komuni, illi ċjoè fit-tmiem tal-lokazzjoni ma jġeddidx il-kiri, u kien minflok ser jimponi illi, ħlief bil-permess tal-Bord u f'ċerti każijiet biss, ir-rilokazzjoni kellha ssir malgrado l-volontà tas-sid. Kien naturali li dan il-benefiċċju jingħata lill-kerrej innifsu matul ħajtu. Kien ġust ukoll li wara mewtu jingħata lill-armla jew l-armel tiegħu jew tagħha, jekk ma jkunx hemm separazzjoni minn xulxin. Il-leġislatur deherlu ġust ukoll illi jgawdu mill-benefiċċji, jekk ma jkunx hemm armla jew armel, fil-każ ta' djar, it-tfal jew membri oħra tal-familja tal-kerrej, huma jew mhumiex eredi tiegħu, li jkunu joqgħodu fil-fond, biex ma jiġux mitfugħin barra. Iżda deherlu eżorbitanti u nġustifikat illi jimponi r-restrizzjoni tad-dritt tas-sid anki favur il-barranin, għalkemm eredi tal-mejjet jew favur membri tal-familja, eredi jew mhumiex, li ma kienux jgħixu fil-fond (fil-każ ta' djar), u kwindi anqas kellhom bżonn ta' ebda protezzjoni;

Kjarita hekk l-intenzjoni tal-leġislatur, ċjoè l-iskop u l-ispiritu tal-liġi, il-Qorti tgħaddi issa għat-tieni ndaġini, ċjoè l-interpretazzjoni tal-kelma tal-liġi;

2. Kliem tal-liġi speċjali fid-definizzjoni tal-kelma "kerrej";

Jingħad fil-Maxwell ("On the Interpretation of Statutes"), proprju l-ewwel kliem tal-ktieb:— "A statute is the will of the legislature, and the fundamental rule of interpretation, to which all others are subordinate, is that a statute is to be expounded according to the intent of them that made it";

Issa, li ġiet aċċertata bl-eżami tad-diskussjoni parlamentari l-intenzjoni ċara tal-leġislatur, il-kompitu tal-interpretazzjoni tal-kliem tal-liġi jidher li sar wisq aktar aġevoli. Infatti, meta dan il-kliem jinqara fid-dawl ta' dik l-intenzjoni, ma jidherx li jista' jkun hemm fih ebda oskurità jew dubju illi dak il-kliem ma jikkorrispondix u ma jeffettwax dik l-intenzjoni;

U tabilħaqq, xi tgħid il-liġi? Hi tgħid illi l-kelma "kerrej" tfisser ukoll (oltre l-kerrej personalment) fl-ewwel lok l-armel jew l-armla, mbgħad, jekk ma jkunx hemm armel jew armla, fil-każ ta' djar, il-membri tal-familja ta' dak il-kerrej li kienu residenti miegħu;

Fil-każ ta' ħwienet, dik il-kelma tfisser ukoll (dejjem oltre l-kerrej personalment) l-armel jew l-armla, fl-ewwel lok, u, jekk ma jkunx hemm armel jew armla, allura ċerti konsangwinei jew affini, basta jkunu wkoll eredi;

U dan hu eżattament dak li ddikjara li ried u kellu fi ħsiebu li jagħmel il-leġislatur;

L-appellata riedet tiġbed argument mill-fatt illi fid-definizzjoni ġiet użata l-kelma "includes"; iżda dan l-argument mhux fondat. Infatti, huwa diffiċli li wieħed jimmaġina xi kliem ieħor seta' juża l-leġislatur biex ifisser dak li ried jgħid. L-ewwelnett, għalkemm il-kelma "includes" f'"interpretation clause" hi ġeneralment użata biex twessgħa jew testendi s-sinjifikat tal-kliem jew espressjonijiet użati fil-korp tal-liġi, "the word 'includes' is susceptible of another construction which may become imperative if the context 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 and expressions" (v. Burrow's "Words and Phrases Judicially Defined", voce "Includes");

Fil-każ taħt eżami, din l-interpretazzjoni timponi ruħha fil-kontest tad-definizzjoni, li altrimenti ma jkollhiex sens, speċjalment meta mal-kliem tiġi kombinata l-intenzjoni magħrufa tal-leġislatur;

Fit-tieni lok, id-definizzjoni bilfors kellha tuża dik il-kelma biex tfisser dak li riedet tgħid. Infatti, il-kelma "tenant", naturalment u fl-ewwel lok, fis-sens ordinarju tagħha, tfisser il-kerrej innifsu. Iżda l-leġislatur, għall-wara mewtu, ried iżid persuni oħra li jgawdu wkoll il-protezzjoni ta' dik il-liġi, u semma min huma. Biex jagħmel dan, hu qal illi għall-finijiet ta' dik il-liġi anki dawk il-persuni l-oħra jitqiesu daqs li kieku kienu l-kerrej oriġinarju. Mhux argument loġiku li ssostni illi, għaliex il-liġi tgħid li ċerta kelma definita "tikkomprendi" ċerti ħwejjeġ, allura hi tikkomprendi "ħwejjeġ oħra" wkoll li l-kelma nnfisha, naturalment u ordinarjament, ma tikkomprendix. Hekk, per eżempju, il-fatt illi l-liġi tgħid "tenancy includes subtenancy" ma jfisserx illi allura dik il-kelma tinkludi wkoll kuntratti oħra differenti mis-sullokazzjoni. Hemm bżonn li ssir enfasi fuq il-fatt illi b'din id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" il-leġislatur kien qiegħed, u ried, jipprovvedi għall-każ ta' rilokazzjoni wara l-mewt tal-kerrej, ċjoè tal-persuna fiżika li kienet il-kerrej. Għalhekk isemmi l-armla, jew l-armel, u membri tal-familja li kienu joqgħodu miegħu fiż-żmien tal-mewt, u, fil-każ ta' ħwienet, qraba eredi;

Hawn huwa verament il-każ li jingħad illi, kieku l-leġislatur ried li jinkludi l-werrieta kollha bħala tali, kien jgħidu espressament; u mhux kien jgħidu biss. imma kien ukoll jallokalhom il-post li kien ikun irid li jkollhom fl-ordni ta' preferenza in relazzjoni mal-persuni l-oħra msemmija. Imma allura d-definizzjoni kienet tkun għal kollox xort oħra, u dan ma sarx, għax il-leġislatur ma riedux. Hu seta', kieku ried jimmodella ruħu fuq id-definizzjoni tal-Att Ingliż tal-1920, li manifestament kienet quddiemu meta ppre-

para l-abbozz tal-liġi. Dak l-Att idaħħal fl-ewwel lok l-aventi kawża, u biss fil-każ ta' mewt "ab intestato" jdaħħal l-armla, u warajha l-membri tal-familja. Dik id-definizzjoni hi perfettament komprensibbli fis-sistema tal-Liġi Ngliża; iżda l-leġislatur tagħna ma mmodellax ruħu fuqha; u dan deliberatament;

Jekk fid-definizzjoni tagħna, kif inhi, jiġu f'kull każ imdaħħla l-eredi bħala tali, fuq ir-raġuni illi huma jkomplu l-personalità tal-kerrej, u għandhom għalhekk jitqiesu bħala impliċitament kompriżi f'dik l-istess kelma, allura, suppost illi jidħlu f'lok u fl-istess grad tal-kerrej oriġinarju. B'dan il-mod id-definizzjoni tal-liġi, kif inhi, ma tkunx tiftiehem u ma taħdemx, għax "kerrej" perpetwat fl-eredi tiegħu ma jmut qatt;

Intqal fis-sentenza appellata illi d-definizzjoni, mogħtija mill-liġi speċjali "għandha tiġi mfissra f'sens estensiv, u mhux restrittiv". Dan il-kliem jeħtieġ jiġi ċċarat. Ġa ntqal aktar il fuq illi mhux eżatt li jingħad illi dik id-definizzjoni "teskludi lill-eredi skond il-liġi komuni". Il-verità hi biss illi dik id-definizzjoni "ma tinkludix" il-werrieta "kollha sempliċement għax huma tali, iżda trid ukoll rekwiżiti oħra, u tammetti wkoll nies li ma humiex eredi;

Mbgħad, lanqas hu eżatt li jingħad illi b'dan il-mod tkun qegħdha tingħata lil dik id-definizzjoni nterpretazzjoni restrittiva. Apparti milli anki l-interpretazzjoni restrittiva hi perfettament leġittima meta tappaleza ruħha meħtieġa biex jiġu effettwati l-iskop u l-ispiritu tal-liġi ("It is a canon of interpretation that all words, if they be general and not express and precise, are to be restricted to the fitness of the matter", Maxwell. op. ċit., pp. 60-61). fil-każ preżenti non si tratta affattu ta' nterpretazzjoni restrittiva. Din tirrikorri meta l-kliem tal-liġi ma jiġix mogħti s-sinifikat kollu li minnu nnifsu għandu. Hawnhekk dan ma għandux bżonn isir. Il-kliem tal-liġi ma għandu ebda bżonn ikun ristrett. Hu jista' jkollu s-sinifikat naturali tiegħu fl-interezza tiegħu kollha. Non si tratta illi tiġi eskluża xi waħda mill-persuni li l-kliem tal-liġi jsemmi; u lanqas li jingħata xi tifsir ristrett għal xi waħda minn dawk

il-kliem (p. eż. il-kelma "familja"). Kwindi ma hemmx kwistjoni ta' nterpretazzjoni restrittiva;

Dan, però, ma jfisserx illi allura l-kliem tal-liġi għandu jkollu nterpretazzjoni estensiva. F'din il-kwistjoni, dan ma għandux, ma jistgħax isir, għal diversi raġunijiet;

L-ewwel nett, bil-liġi speċjali ġew limitati jew ċirkoskritti drittijiet tal-lokatur li hu għandu skond il-liġi ġenerali, kif ġa ntqal; u hija regola ta' nterpretazzjoni illi liġijiet speċjali simili ma għandhomx jiġu estiżi oltre dak li kjarament jiddisponu;

Fit-tieni lok, il-liġi speċjali kienet qegħdha tbiddel il-liġi ġenerali, fis-sens li timponi t-tiġdid tal-kiri u l-kontinwazzjoni tal-kera u kondizzjonijiet tal-kiri malgrado l-volontà kuntrarja tas-sid ħlief b'ċerti proċeduri speċjali u f'ċerti każijiet biss. Issa, hija preżunzjoni aċċettata bħala kanoni ta' nterpretazzjoni, illi l-leġislatura "does not intend to make any substantial alteration in the law beyond what it explicitly declares, either in express terms or by clear implication, or, in other words, beyond the immediate scope and object of the statute. In all general matters outside those limits the law remains undisturbed" (Maxwell, ibid. pp. 881-82). Għalhekk, fejn il-liġi speċjali, għar-rigward ta' ċerti nies (bħal ma għar-rigward ta' ċerti fondi u ta' ħwejjeġ in ġenerali) ma neħħietx id-dritt tas-sid li ma jġeddidx il-kiri, dawk il-każijiet għadhom regolati bil-liġi ġenerali;

Fit-tielet lok, għall-interpretazzjoni estensiva (bħal ma għall-interpretazzjoni restrittiva) il-ġudikant jista' jirrikorri meta din tidher neċessarja, u f'ċerti liġijiet biss, biex tiġi attwata l-intenzjoni tal-leġislatur. Fil-kwistjoni preżenti, għall-kuntrarju, l-interpretazzjoni estensiva mhux talli ma tattwax dik l-intenzjoni, iżda talli tmur pożittivament kontra tagħha. Din l-intenzjoni, invece, tiġi perfettament effettwata billi jingħata lill-kliem espress tal-liġi s-sinifikat naturali u ordinarju tiegħu; li hi l-ewwel regola tal-interpretazzjoni;

Kieku anki, però, dan il-kliem hekk interpretat kien

iħalli xi dubju jew inċertezza, kien ikun jgħodd dak li qalet din il-Qorti fil-kawża "Vincenti vs. Staines", ċitat b'approvazzjoni fis-sentenza riportata fil-Vol. XXXIII-I-107:— "Il principio 'ubi nulla ambiguitas verborum est non est facienda voluntatis quaestio' deve cedere all'altro principio d'interpretazione, che cioè 'non mens verbis sed verba menti servire debent', perchè altrimenti nascerebbe conflitto tra il pensiero certo del legislatore e la parola della legge. L'interpretazione logica non ha unicamente un ufficio sussidiario all'interpretazione letterale, e l'intenzione del legislatore deve prevalere" (Pacifici Mazzoni, Istituz. Vol. I, Parte Generale, p. 48). Lo stesso sistema è stato adottato dal patrio legislatore nella interpretazione dei contratti" (cfr. art. 708, 709 Ord. VII tal-1868);

Tibqa' l-aħħar indaġini, ċjoè l-argument bażat fuq:—

3. L-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili u l-prinċipji ġenerali tas-suċċessjoni;

In parti, din il-kwistjoni ġa ġiet trattata aktar il-quddiem. L-imsemmi art. 1661 jiddisponi illi "il-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej"; salva eċċezzjoni li ma tinteressax lil din il-kawża;

Din hi dispożizzjoni ġenerali li tgħodd għal kull xorta ta' bini, fondi urbani, fondi rustiċi, u kull għamla ta' ħwejjeġ ("cose") li jistgħu jinkrew. Skop uniku tagħha huwa li jassigura l-interess tant tal-kerrej kemm ukoll tas-sid, u okkorrendo kontra l-interess tal-wieħed jew tal-ieħor, illi l-mewt tas-sid jew tal-kerrej ma tħollx il-kiri, iżda li dan jibqa' miexi għaż-żmien li jkun baqa' (konvenzjonali, preżunt, jew ta' rilokazzjoni) sal-għeluq tiegħu. Għalhekk, mal-mewt tas-sid jew tal-kerrej, il-jeddijiet u l-obligazzjonijiet tal-wieħed jew tal-ieħor, imwieldin mill-kuntratt tal-kiri, jgħaddu fl-eredi, li huma ntitolati jgawduhom u obligati li josservawhom sakemm iż-żmien li jkun baqa' jagħlaq;

Daqshekk, u daqshekk biss, jimporta l-imsemmi art. 1661. Ma' dan, il-liġi speċjali ma għandha x'taqsam xejn. Din il-liġi, kif jgħid it-titolu stess tagħha, tirregola r-rilo-

kazzjoni, ċjoè tirregola x'jiġri wara illi ż-żmien li jkun korrenti jagħlaq. Dan vwoldiri illi l-liġi speċjali topera appuntu meta jkun spiċċa jopera l-imsemmi art. **1661**;

Dak l-artikolu ma kienx bl-ebda mod maħsub u ma għandux bħala effett illi jobliga jew jagħti dritt lill-eredi li jkomplu fil-lokazzjoni wara l-għeluq taż-żmien determinat. Kif huma, skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, kienu għal kollox liberi li fl-egħluq ta' dak iż-żmien jitterminaw il-kirni hekk ukoll is-sid kien għal kollox liberu li hu wkoll, fl-aħħar ta' dak iż-żmien, jispiċċa l-kiri, billi sempliċement jagħti s-sensja meta meħtieġa. Din mhux biss kienet, imma għadha, il-pożizzjoni legali skond il-liġi komuni għar-rigward ta' fondi jew ħwejjeġ li ma ġewx b'xi liġi speċjali diversament regolati, kif ukoll għar-rigward ta' persuni li għalihom ma tgħoddx xi liġi speċali;

Għall-finijiet tal-art. **1661**, fil-kontest tal-liġi ġenerali li għaliha jappartjeni, kien, u hu, assolutament indifferenti jekk l-eredi tal-kerrej jiġux jew ma jiġux minnu, kienu jew ma kienux, fil-każ ta' kiri ta' fondi, joqgħodu miegħu. L-unika ħaġa mportanti għall-finijiet ta' dik id-dispożizzjoni kienet, u hija, illi, fil-każ ta' mewt tas-sid jew tal-kerrej matul il-mixi ta' żmien ta' kiri, l-eredi tal-wieħed jew tal-ieħor, skond il-każ, jew mqar l-eredità ġjaċenti, ikomplu l-kiri sa ma jagħlaq dak iż-żmien;

Jerġa però jingħad, — għax minn dan jidher li twieled l-ekwivoku — illi l-fatt illi skond l-art. **1661** il-kiri ma jinħallx bil-mewt tal-inkwilin, u l-eredità tiegħu tidħol f'loku biex tissokta l-kiri għaż-żmien li jkun baqa', ma jagħti ebda dritt, skond il-liġi ordinarja, biex wara l-għeluq ta' dak iż-żmien iġedded il-kiri. Jekk dan it-tiġdid jiġri favur il-persuni tal-eredi, jew ta' xi wieħed jew uħud minnhom, skond il-liġi komuni, dan mhux effett ta' dak l-artikolu, iżda effett tal-kunsens espress jew taċitu tas-sid taħt dispożizzjonijiet oħra ta' dik il-liġi (art. **1625** Kodiċi Ċivili);

Minn dan jiġi illi, jekk xi persuni għar-rigward ta' xi fondi, għandhom id-dritt għal dan it-tiġdid wara l-mewt tal-inkwilin, malgrado d-dissens tas-sid, dan mhux għaliex dak id-dritt jidderiva lilhom b'xi mod mill-art. **1661**

jew minn xi dispożizzjonijiet oħra tal-liġi ordinarja, iżda unikament u esklużivament għaliex ġie mogħti lilhom b'xi liġi speċjali;

Hekk ġara, għar-rigward ta' raba' koltivabbli, permezz tal-"Agricultural Leases (Restriction of Rent) Regulations, 1943", li taħt ċerti kondizzjonijiet taw dak il-benefiċċju oltre lill-kerrej innifsu, anki lill-membri tal-familja tiegħu. Hekk ġara, għar-rigward ta' fondi urbani, per mezz tal-Kapitolu 109, li ta' dan il-vantaġġ, oltre lill-kerrej innifsu, wara l-mewt tiegħu, lin-nies imsemmija minn dik il-liġi;

Tkun petizzjoni ta' prinċipju li jingħad illi, għaliex skond l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili l-kiri ma jinħallx bil-mewt tal-kerrej, "ergo" l-eredi għandhom il-benefiċċji konċessi mill-liġi speċjali. Iż-żewġ liġijiet qegħdin jikkontemplaw sitwazzjonijiet diversi, bi skopijiet għal kollox diversi, u ma jistgħux jiġu konfużi flimkien sempliċement għaliex l-eredi, jew l-eredità ġjaċenti tal-kerrej, mal-mewt tiegħu jidħlu f'loku għaż-żmien li jkun baqa', u għal dawk il-finijiet tal-liġi komuni jitqiesu l-kerrejja għal dak iż-żmien. Dan ma jfisserx illi kwindi huma għandhom ukoll jitqiesu kerrejja għall-finijiet tar-rilokazzjoni taħt il-liġi speċjali. Jekk dan jiġrix jew le jiddependi esklużivament min xi tgħid u x'riedet tgħid l-istess liġi speċjali;

Issa, x'riedet tgħid, u fil-fatt xi tgħid il-liġi speċjali, ġa ġie kunsidrat iżjed il-quddiem;

Bir-rispett kollu għall-Ewwel Onorabbli Qorti, ma hemm ebda "prinċipju xjentifiku" li jġiegħel jew jawtorizza illi jiġu konċiljati flimkien, fis-sens li jingiebu jgħidu l-istess ħaġa, żewġ liġijiet li qegħdin jikkontemplaw sitwazzjonijiet diversi, u li waħda minnhom sostanzjalment tidderoga u tbiddel l-oħra. Il-liġi ġenerali tagħti d-dritt lis-sid mal-għeluq taż-żmien tal-kiri, itemm il-kuntratt, hu min hu l-kerrej jew l-eredi tiegħu; il-liġi speċjali neħħiet dak id-dritt tas-sid iżda limitatament għal ċerti persuni biss. Il-liġi ġenerali tgħid illi għar-rigward ta' kull xorta

ta' kiri, il-mewt tal-kerrej (jew tas-sid) ma tħollx il-kiri, u dan jibqa' miexi sal-għeluq taż-żmien korrenti favur u kontra l-eredi tiegħu, huma min huma; il-liġi speċjali tgħid illi għal ċerti kirjiet ta' fondi ċerti persuni għandhom dritt jġeddu l-kiri wara li jagħlaq dak iż-żmien. Tikkonċilja dawn iż-żewġ liġijiet, fis-sens li tugwaljahom, ifisser tiżnaturahom u ġġiegħlhom jgħidu dak li ma jgħidux, u ma kienux u mhumiex intiżi biex jgħidu. Inveċe, iż-żewġ liġijiet jistgħu u għandhom jiġu konċiljati fis-sens veru, billi ċjoè kull waħda minnhom tiġi mogħtija l-vera nterpretazzjoni u funzjoni tagħha fil-limiti li tapplika;

Il-prinċipji li għandhom jirregolaw din il-kwistjoni jidhru li huma dawn li ġejjin:—

1. L-interpretazzjoni tal-liġi għandha ssalva, u mhux iġġib fix-xejn, l-intenzjoni manifesta tal-leġislatur;

2. Il-liġi ma għandhiex titqies fiha nnfisha kontradittorja, u speċjalment ma għandhiex titqies kontradittorja fiha nnfisha l-istess dispożizzjoni singola tal-liġi;

3. L-interpretazzjoni ġudizzjarja għandha, sa fejn jista' jkun, tevita li ġġib konsegwenzi ta' nkongruwenzi jew illoġiċità;

Dwar l-intenzjoni tal-leġislatur ġa ntqal aktar il-fuq, ċjoè illi hu ma riedx li jgawdi mill-benefiċċji tal-liġi speċjali l-werriet tal-kerrej barrani għalieh, kif ma riedx illi jgawdu minn dawk il-benefiċċji persuni li, għalkemm membri tal-familja tal-kerrej, ma kienux, fil-każ ta' djar, joqgħodu mal-kerrej. Dawn ir-rekwiżiti li l-leġislatur ried jiġu miċħuda għal kollox jekk jingħad illi l-eredi, sempliċement għax tali, anki jekk barrani, anke jekk ma kellu xejn x'jaqsam mad-dar, anki jekk anqas hu biss persuna fiżka, hu xorta waħda ntitolat għal dawk il-benefiċċji. Qegħdin jissemmew l-eredi li lanqas huma persuni fiżiċi, għax, kieku l-argument bażat fuq l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili kien validu, hu kien ikun jgħodd ukoll għal, per eżempju fondazzjoni jew istituzzjoni pija istitwiti eredi, jew enti morali anki barra minn Malta jew ereditā ġjaċenti; għax dak

l-artikolu, fl-isfera tal-operazzjoni tiegħu, jgħodd perfettament anki għal dawn;

Skond ir-regoli veri tal-interpretazzjoni fuq imsemmija, id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fil-liġi speċjali trid tinqara kollha f'daqqa, għaliex hi tifforma tifsira organika kompleta ta' dak li ried jifhem il-leġislatur b'dik il-kelma għall-finijiet ta' dik il-liġi. Id-definizzjoni tkopri l-fondi urbani kollha, kompriżi fosthom id-djar tal-abitazzjoni kif ukoll il-ħwienet. Huwa konformi għar-regoli tal-interpretazzjoni illi d-diversi partijiet ta' liġi, u wisq aktar ta' dispożizzjoni singola ta' liġi, iservu biex jispjegaw lil xulxin;

Issa, is-sentenzi ċitati mill-appellata kkomprendew lill-eredi sempliċement għax tali għar-rigward ta' kull xorta ta' fondi, anki ta' ħwienet. Infatti, x'uħud minnhom kienu f'każijiet fejn l-oġġett tal-kiri in kontroversja kien appuntu ħanut. Dan loġikament bilfors li kellu jkun hekk; għaliex kieku kien veru illi l-eredi bħala tali huma kompriżi fl-istess kelma definita, una volta li mal-mewt tal-kerrej jidħlu f'loku, u bis-saħħa tal-liġi ġenerali jsiru huma l-kerrejja, allura bilfors dan il-konċett kien ikollu jippermea d-diversi partijiet kollha tad-definizzjoni;

Però ma jidherx li jista' assolutament ikun hemm dubju illi, għar-rigward tal-ħwienet, din l-interpretazzjoni, "ictu oculi", ma tistgħax tkun korretta. Kieku t-titolu ereditarju fih innifsu kien biżżejjed il-parti tad-definizzjoni li għar-rigward tal-ħwienet tikkomprendi lill-konsangwinei jew affini tal-kerrej, basta jkunu wkoll eredi, ma jkunx jista' jkollha sens. Ovvjament ma jistgħax ikun illi l-liġi, fil-waqt stess li tirrikjedi espressament tant il-qrubija (anzi prinċipalment il-qrubija) kemm it-titolu ereditarju flimkien, fl-istess waqt tikkontempla li jidħol xorta waħda l-eredi barrani, bis-saħħa merament tat-titolu ereditarju skond il-liġi komuni;

Issa, jekk il-kwalità ta' werriet, għalkemm espressament rikjesta fil-każ ta' ħwienet, mhix b'dan kollu fiha nnfisha biżżejjed, ma jistgħax loġikament jiġi maħsub illi dik il-kwalità hi fiha nnfisha biżżejjed fil-każ ta' djar, fejn lanqas biss hi rikjesta affattu;

Talvolta għall-ħwienet, kieku l-leġislatur ried, seta' kkuntenta ruħu bit-titolu ereditarju waħdu, għax għar-rigward tagħhom l-interess preċipwu li ried jipproteġi kien oġbjettiv u patrimonjali. B'dan kollu, ma kkuntentax ruħu b'daqshekk biss, u mal-kwalità ta' eredi eżiġa wkoll ċertu grad ta' qrubija. Ma jidherx li wieħed jista' jgħid, mingħajr ma jakkuża l-leġislatur b'inkoerenza u illoġiċità, li mhux ta' min jippreżumihom illi għar-rigward ta' djar, fejn l-iskop kien li jiġu protetti in-nies tal-familja li kienu jogħodu fil-fond, hu seta' ried jaċċetta bħala suffiċjenti l-kwalità ta' werriet, anki jekk ikun barrani, anki jekk ma għandu x'jaqsam xejn mal-fond;

Inveċe, il-verità hi illi, għal dawk li huma djar tal-abitazzjoni, il-kwalità ereditarja ma ssemmiet xejn, sempliċement għaliex għall-interess li l-liġi riedet tissalvagwarda dik il-kwalità hija rrilevanti. Il-membri tal-familja li jkunu fid-dar igawdu l-protezzjoni tal-liġi speċjali anki jekk mhumiex werrieta. Minn dan ma jsegwix, anzi jneħħi kull sens loġiku lid-definizzjoni, kieku kellu jingħad illi, għax persuna hi eredi, allura għalhekk biss hi xorta waħda dgawdi dik il-protezzjoni;

Kif ġa ntqal, l-interpretazzjoni għandha tfittex li, jekk jista' jkun, tevita, u mhux toħloq hi stess, inkongruwenzi u anomaliji. Il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha bżonn tillustra dan dettaljatament; jista' però jingħad illi, jekk fid-definizzjoni tal-liġi speċjali kif inhi wieħed jipprova jinserixxi l-kelma "eredi" b'mod ġenerali, bla ebda distinzjoni, dik id-definizzjoni ma tibqgħax tiftiehem għall-finijiet li saret. Il-leġislatur, li fl-art. 11 tal-liġi ssospenda favur il-kerrej id-dritt ta' preferenza kontemplat fil-Kodiċi Ċivili, fl-istess ħin, bid-definizzjoni tal-kelma "kerrej", ħoloq hu stess ordni ta' preferenza favur ċerti persuni għal wara l-mewt tal-inkwilin rigward ir-rilokazzjoni. Dan tant għal dawk li huma djar kemm għal dawk li huma ħwienet. F'kull każ, l-ewwel tidħol l-armla tiegħu jew l-armel. Jekk ma ikunx hemm armla jew armel intitolati għar-rilokazzjoni, allura fil-każ ta' djar jidħlu l-membri tal-familja tiegħu li kienu residenti miegħu u fil-każ ta' ħwienet, dejjem jekk ma jkunx hemm armla jew armel, jidħlu l-konsangwinei jew affini li jkunu wkoll eredi;

Dan huwa konformi għall-ordinament tal-familji kif fil-prattika għadu regolat f'pajjiżna;

Din id-dixxiplina ta' rapporti rispekkjata fl-istruttura organika tad-definizzjoni kif riedha l-leġislatur għat-tiġdid tal-kiri tista' tiġi għal kollox sovvertita bl-interpretazzjoni pretiża in teżi ġenerali mill-appellata. Biżżejjed jingħad illi b'dik l-interpretazzjoni, jekk tiġi segwita sal-konsegwenzi loġiċi u inevitabbli tagħha, il-werriet, anki jekk barrani, jiġi qabel, u għandu jeskludi l-armla jew l-armel u l-membri tal-familja. Li tagħmlu "jikkonkorri" magħhom, l-ewwel nett ma għandu ebda konsistenza loġika jew legali mal-premessa li fuqha r-raġunament suppost hu bażat; u t-tieni nett xorta waħda jikkrea nkonvenjenti u anomaliji;

U dan kollu ma hemmx bżonnu xejn jekk tingħata lid-definizzjoni tal-liġi t-tifsira naturali u proprja tal-kliem ċar tagħha, li per di pjù tarmonizza mal-intenzjoni dikjarata tal-leġislatur, mingħajr konġetturi esklużi minn dik l-intenzjoni, u mingħajr konsiderazzjonijiet importati mill-liġi ġenerali li ma jgħoddux għall-każ;

Hlief, mela, fil-każijiet u rigward il-persuni espressament imsemmija, il-liġi speċjali ma tapplikax;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li kkunsidrat sewwa, waslet fil-fehma illi d-dottrina abbraċċjata mill-Ewwel Onorabbli Qorti ma tistgħax tiġi segwita. Il-werriet barrani ma jidħolx fid-definizzjoni tal-liġi speċjali u fil-konfront tiegħu d-drittijiet u l-obligi tal-lokatur għar-rigward tal-kiri li qabel kellu l-awtur tiegħu għandhom jitqiesu li huma regolabbli biss, fin-nuqqas, s'intendi, ta' konvenzjoni, bil-Kodiċi Ċivili. Il-konvenuta ma kienetx membru tal-familja tal-Kanoniku De Domenico. Għalhekk, meta għalaq iż-żmien tal-kiri li kien miexi fil-ġurnata tal-mewt tiegħu, l-appellant seta' ma jġeddidx il-kiri billi jagħtiha s-sensja. Din tirriżulta li ngħatat fiż-żmien utili, fid-29 ta' Mejju 1960, meta ż-żmien korrenti kellu jagħlaq fit-30 ta' Ġunju 1960. B'dik is-sensja l-kuntratt ta' kiri ġie terminat, u l-appellata, wara dik l-aħħar data, ma kellha ebda titolu biex tibqa' tiddetjeni l-fond. Ċertament, kieku ma ngħatatx is-sensja, u l-appellata baqgħet u ġiet imħollija

fid-dgawdija wara l-għeluq taż-żmien, kien ikun hemm tiġdid tal-kiri favur tagħha "in testa propria", u kienet f'isimha stess issir il-kerrejja l-ġdida. Iżda dan ma ġarax;

Għalhekk, il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talba tal-attur; u għall-finijiet tal-iżgumbrament tagħti lill-konvenuti ż-żmien ta' tliet xhur mil-lum. L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu mingħajr taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru, li jħallsuh il-konvenuti.