23 ta' Frar, 1996

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Francis James

versus

Enrico Azzopardi

Żgumbrament - Lokazzjoni - Eredita' ta' - Kap. 69 - *Jus Superveniens*

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza ta' żgumbrament. Riflessjonijiet utili u interessanti dwar iċ-ċirkostanzi meta kirja tintiret u l-operazzjoni tad-disposti tal-Kap. 69 mal-prinċipji tad-Dritt Ċivili u rriteniet li kirja fil-perijodu ta' rilokazzjoni tintiret jekk l-eredi jaqgħu fit-termini tal-Kap. 69.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat-28 ta' Frar, 1995 li minnha sar l-appell preżenti u li taqra hekk:

Rat it-talba għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra fi żmien qasir u perentorju, li jiġi lill-konvenut prefiss miż-żewġt ikmamar fil-parti ta' wara tal-fond 174, Sqaq 1, Biċċieni Street, Ħaż Żabbar, li l-konvenut *noe* qed jokkupa mingħajr titolu;

Għall-fini tal-kompetenza il-valur lokatizzju ta' dawn iż-żewġt ikmamar ma jeċċedix għaxar liri fis-sena;

Bl-ispejjeż. Il-konvenut ġie inġunt għas-subizzjoni;

Rat l-eċċezzjonijiet oriġinali tal-konvenut Enrico Azzopardi fejn eċċepixxa l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae*

stante illi l-lokazzjoni oriġinali favur l-awtriċi tal-konvenut qatt ma ġiet itterminata u konsegwentement hemm rilokazzjoni taċita favur il-konvenut li hu l-eredi tal-kerrejja; u fil-meritu li l-attur għandu titolu validu fil-liġi;

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuta Lorenza Azzopardi fejn eċċepiet: Fl-ewwel lok li din il-kawża għaddiet in ġudikat billi ġiet iddikjarata deżerta fit-2 ta' Novembru, 1989 u kwindi ma tistax terġa' tinstema';

Mingħajr preġudizzju, l-inkompetenza ta' din il-Qorti sabiex tiddeċidi l-każ peress li l-konvenuta għandha titolu validu ta' kera;

Fil-meritu, li għandha titolu validu ta' kera skond il-liġi viġenti favur tagħha;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti l-oħra, aħwa Azzopardi (Charles, Rita mart Silvo Farbi, Oreste u Lorenza Azzopardi, bħala leġittima rappreżentanti ta' binha minuri Jason) fis-sens:-

Illi m'għandhom ebda relazzjoni ġuridika ma' l-attur stante illi l-fond in kwistjoni u ċjoe' il-kirja ta' l-istess ippervjena lil ommhom Lorenza Azzopardi mill-wirt tar-raġel tagħha Enrico Azzopardi u dan a tenur tal-liġi li tirregola l-kera;

Mingħajr preġudizzju l-inkompetenza ta' din il-Qorti sabiex tiddeċidi l-każ, stante li fuq il-fond *de quo* jreġġi titolu validu ta' kera u l-kompetenza kwindi hi radikata fil-Bord li Jirregola l-Kera;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Dwar id-digriet ta' deżerzjoni: Fit-28 ta' Jannar, 1995, Enrico Azzopardi kien eċċepixa ulterjorment in-nuqqas ta' l-interess ta' l-attur stante li mhuwiex il-proprjetarju tal-fond *de quo*. B'deċiżjoni tagħha ta' l-1 ta' Ġunju, 1985 din il-Qorti ddikjarat ruħha inkompetenti *rationae materiae* biex tiddeċidi fuq l-istess eċċezzjoni u ddiferiet il-kawża *sine die* sakemm tingħata deċiżjoni mill-Qorti kompetenti". Tali deċiżjoni ngħatat - dan mhuwiex ikkontestat - b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Jannar, 1990. Sadanittant, din il-kawża ġiet iddikjarata deżerta fit-2 ta' Novembru, 1987 wara pubblikazzjoni tal-lista tal-kawżi mħollija *sine die* f'liema lista ddaħlet ukoll din il-kawża. Il-konvenuta, fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, jirreferu għall-artikolu 965 (b) tal-Kap. 12. Dan l-artikolu kien ikun applikabbli kieku l-kawża kienet tqegħdet fuq il-lista msemmija wara s-sentenza tat-30 ta' Jannar, 1990, iżda dan mhux il-każ. Il-kawża tqiegħdet fuq il-lista evidentement bi żball stante li ma ngħatax każ tat-termini preċiżi tad-differiment *sine die* tad-19 ta' Ġunju, 1985, u ċjoe` "sakemm tingħata deċiżjoni mill-Qorti kompetenti";

Digriet ta' deżerzjoni stante li huwa digriet, huwa revokabbli *contrario imperio* aktar u aktar f'sitwazzjoni bħal dik odjerna u ma tara l-ebda vjolazzjoni ta' l-artikolu 963 (6) kif issottomettew il-konvenuti. Għalhekk, l-eċċezzjoni vvantata mill-konvenuta Lorenza Azzopardi hija respinta;

Dwar l-inkompetenza *rationae materiae*: il-konvenuti għamlu referenza għal dak li ntqal fil-kawża deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Jannar, 1993 fl-ismijiet **Rev. Henry Abela *noe vs* Joseph Brown** fis-sens li "la darba jiġi stabbilit li t-titolu jeżisti

għalkemm jista' jiġi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' tiġi biss deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera". Dan jista' jkun minnu kemm-il darba għandna xi sitwazzjoni speċifikata bl-artikolu 9 tal-Kap. 69, liema artikolu jipprovdi għal dawn il-każijiet li fihom it-talba għall-pussess lura tal-fond tista' tiġi milqugħa u dan kollu jiddependi ukoll minn jekk l-okkupanti tal-fond jistax jitqies bħala "kerrej" jew le, ċjoe` jekk hu għandux titolu jew le. Il-Qorti tista' tiddikjara ruħha mhux kompetenti jekk jiġi stabbilit li jeżisti xi titolu favur il-konvenuti jew min minnhom. Għalhekk issa se tidħol għall-konsiderazzjoni tal-meritu;

__Dwar il-meritu__: Fil-każ in eżami hu paċifiku li Josephin Azzopardi kienet tikri żewġt ikmamar fil-parti ta' wara tal-fond 173, Sqaq Biċċieni, Ħaż Żabbar, u li kienet tuża hi biss. Hija mietet fl-4 ta' Awissu, 1983. Dawn il-kmamar huma aċċessibbli ukoll mill-fond 174 fejn tabita l-konvenuta. Josephine Azzopardi kienet oħt Enrico Azzopardi, li kien xehed li hija mietet bla testment, li kienu tmint aħwa u li ħutu l-oħra għamlulu karta fis-sens li kienu kuntenti li huwa jkompli joqgħod fil-post fejn kienet toqgħod oħthom (karta li qatt ma ġiet esebita);

Ir-residenza ta' Josephine Azzopardi, mela, kienu dawn iż-żewġt ikmamar in kwistjoni. Li huma aċċessibbli mill-fond 174, li l-konvenuti kienu tellgħulha d-dawl u tieħu l-ilma mingħand il-konvenuti, u li kienet tqatta' ħafna mill-ħin mal-konvenuti mhux rilevanti biex jiġi stabbilit jekk it-titolu tagħha tkompliex fil-persuna ta' ħaddieħor;

Skond il-Kap. 69 "kerrej" tfisser ukoll:

"(b) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix

warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu";

Huwa minnu li l-fondi 173 u 174 huma aċċessibbli minn xulxin, iżda ż-żewġt ikmamar in kwistjoni huma separati u distinti mill-ambjenti l-oħra tal-173 u dawk tal-174. Dawn il-kmamar kienu mikrijin lil Josephine Azzopardi u kienet tużahom hi biss (ara xiehda tal-konvenuta ta' l-4 ta' Ottubru, 1993). Għalhekk Enrico Azzopardi ma setax ivvanta titolu a bażi tal-Kap. 69 u hekk ukoll, stante l-mewt tiegħu, martu Lorenza. Għalhekk ukoll ma setax kien hemm rilokazzjoni taċita (għal kull *buon fini* jiġi osservat li l-attur xehed li meta sar jaf bil-mewt ta' Josephine Azzopardi huwa kien talab lill-konvenut ibattal il-kmamar biex jeħodhom lura);

<u>**Dwar ir-relazzjoni ġuridika tal-konvenuti aħwa Azzopardi**</u>: In vista ta' dak premess, il-Qorti taqbel li dawn m'għandhomx relazzjoni ġuridika ma' l-attur u se jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti aħwa Azzopardi (Charles, Rita mart Silvio Fabri, Oreste u Lorenza bħala leġittima rappreżentanti ta' binha minuri Jason) u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti, u tilqa' t-talba attriċi, billi tikkundanna lill-konvenuta Lorenza Azzopardi sa żmien xahar mil-lum tiżgombra miż-żewġt ikmamar fil-parti ta' wara tal-fond 173, Sqaq 1, Triq Biċċieni, Ħaż Żabbar. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta Lorenza Azzopardi salv għal dawk tal-konvenuti aħwa Azzopardi li jitħallsu mill-attur";

Minn din is-sentenza appellat il-konvenuta Lorenza Azzopardi permezz ta' petizzjoni li hija ppreżentat fit-8 ta' Marzu, 1995, fejn talbet li din il-Qorti jogħġobha tiddikjara nulla s-sentenza appellata stante li l-istess ingħatat kontra persuna li ma kinitx in kawża, sussidjarjament tiddikjara nulla s-sentenza appellata billi l-istess kawża kienet marret deżerta fit-2 ta' Novembru, 1987 u ma setgħetx għalhekk titkompla u tiġi deċiża u sussidjarjament ukoll tirrevoka s-sentenza appellata stante l-inkompetenza *rationae materiae* ta' l-Ewwel Qorti u sussidjarjament u fil-meritu tirrevoka s-sentenza appellata billi tiddikjara lill-konvenuta Lorenza Azzopardi għandha titolu validu ta' kera favur tagħha. Bl-ispejjeż kontra l-attur appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel lok l-appellanti tissottometti n-nullita` tas-sentenza appellata. Hija ssostni li jirriżulta mill-atti proċesswali li wara n-nomina ta' Dr. John Mizzi bħala kuratur deputat biex jirrappreżenta lill-istess Enrico Azzopardi li miet fil-mori tal-kawża, l-appellanti Lorenza Azzopardi b'nota u b'oħra ta' l-14 ta' Ġunju, 1993, l-atti tal-kawża ġew assunti minn Oreste, Rita Fabri, Chalres u Jason aħwa Azzopardi kwindi l-uniċi leġittimi kontradittturi fil-kawża huma huma li ġew illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju u ma messha qatt ingħatat sentenza kontra Lorenza Azzopardi li ma baqgħetx parti in kawża wara li assumew l-atti l-aħwa Azzopardi ulied l-istess Lorenza;

Issa jirriżulta mill-atti (fol. 57) illi b'digriet tat-18 ta' Mejju

1993, l-Ewwel Qorti kienet innominat lil Dr. John Mizzi, Kuratur Deputat, biex jirrappreżenta lill-mejjet Enrico Azzopardi fl-atti ta' din il-kawża u fl-atti l-oħra kollha relattivi u sussegwenti. Jirriżulta ukoll illi permezz ta' nota ppreżentata fl-1 ta' Marzu, 1993, Lorenza Azzopardi kienet assumiet l-atti tal-kawża fuq imsemmija stante l-mewt tal-konvenut żewġha, Enrico Azzopardi - ara fol. 50 - u kienet ippreżentat ukoll, fl-istess ġurnata, kontestwalment, nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħha. Fis-seduta tas-26 ta' Marzu, 1993, Dr. Libreri li kien qed jidher għall-attur, iddikjara illi huwa ma kienx f'posizzjoni li jaċċetta dan it-tip ta' leġittimazzjoni stante li kien hemm erbat (4) itfal eredi tad-*decujus* u wara illi Dr. Marco Grixti ddikjara li huwa kien għamel tali nota ta' *assunzjoni ta' l-atti peress* li l-armla tippretendi li għandha titolu a tenur tal-Kap. 69, il-Qorti ordnat li ssir il-leġittimazzjoni fil-persuni ta' l-armla u t-tfal. Kien għalhekk li saru l-bandi u sussegwentement ġie nnominat Dr. John Mizzi u dan billi rriżulta li Lorenza Azzopardi ma kinitx wieġbet wara l-ħruġ tas-soliti bandi fiż-żmien mogħti. Fl-10 ta' Ġunju, 1993, deher Dr. Mark Grixti li nforma lill-Qorti li r-rikors ta' l-attur għal-leġittimazzjoni ta' l-atti ma kienx ġie nnotifikat lill-intimat u għalhekk ma kienx jaf bid-digriet mogħti minn dik il-Qorti. Infatti fl-20 ta' April, 1993, saret biss notifika ta' l-armla ċjoe` ta' Lorenza Azzopardi li kienet diġa` asumiet l-atti. Kwindi ma kellhiex issir in-nomina ta' Kuratur. F'dik l-okkażjoni, *ċjoe` fis-seduta ta' l-10* ta' Ġunju, 1993, l-Ewwel Qorti rrevokat *contrario imperio* d-digriet tagħha tat-18 ta' Mejju, 1993 fejn kien ġie nnominat Dr. John Mizzi bħala kuratur u Dr. Marco Grixti f'isem Charles, Rita mart Silvio Fabri, Oreste u Lorenza Azzopardi in rappreżentanza ta' binha minuri, Jason, taw ruħhom b'notifikati bir-rikors u rriservaw li jippreżentaw in-notifika relattiva. Sussegwentement, fl-14 ta' Ġunju, 1993, Charles, Rita mart Silvio Fabri, Oreste aħwa Azzopardi u Lorenza Azzopardi bħala leġittima rappreżentanti ta' binha minuri

Jason, assumew l-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi. Kontestwalment huma ppreżentaw ukoll nota ta' eċċezzjonijiet. Sadanittant jirriżulta mix-xhieda ta' Jason Azzopardi stess, mogħtija fl-4 ta' Ottubru, 1993, f'dik id-data kien diġa` għalaq it-tmintax (18)-il sena u li effettivament kien għalaqhom fit-12 ta' Awissu ta' dik is-sena. Sadanittant pero`, ma jirriżultax mill-atti proċesswali illi huwa assuma l-atti tal-kawża f'ismu u kollox baqa' għaddej qiesu mhu xejn;

F'dan l-istat ta' fatt, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-posizzjoni li temerġi hija illi l-Kuratur Dr. John Mizzi, definittivament ġie maħruġ bid-digriet *contrario imperio* li diġa` ssemma, u li hemm żewġ assunzjoni ta' l-atti, waħda ta' Lorenza Azzopardi f'isimha proprju u għall-interess li kienet qed tippretendi li hija għandha, billi skond hi wirtet l-inkwilinat u oħra f'isem ulied żewġha u f'isimha bħala kuratriċi ta' dak li allura kien għadu minorenni ċjoe` Jason Azzopardi;

Il-kontenzjoni tagħha għalhekk f'dan l-appell, illi s-sentenza hija nulla għax ma jmissha qatt ingħatat fil-konfront tagħha hija *toto cielo* immaġinarja u infondata u għalhekk qed tiġi respinta minn din il-Qorti bl-ispejjeż relattivi a kariku tagħha;

Ikkunsidrat:

Aggravju ieħor ta' l-appell huwa fis-sens illi skond l-appellant, il-kawża kienet ġiet iddikjarata deżerta fit-2 ta' Novembru, 1987 u allura għaddiet in ġudikat u ma setgħetx tiġi rriappuntata għas-smigħ mill-Ewwel Qorti. L-appellant jissottometti li d-deżerzjoni topera *ipse iure* mad-dekorenza tat-terminu stabbilit fil-Kodiċi tal-Proċedura u kwindi hu żbaljat ir-raġunament ta' l-Ewwel Qorti illi

d-deżerzjoni tista' tiġi rrevokata *contrario imperio* billi trattasi ta' digriet;

Illi huwa evidenti illi l-appellant hawnhekk qiegħed jaqa' f'konfużjoni ta' loġika u dan kif ser jiġi spjegat. Fid-19 ta' Ġunju, 1985, il-kawża kienet marret *sine die* sakemm tingħata deċiżjoni mill-Qorti kompetenti fuq dak li kien ġie deċiż fl-istess jum mill-Ewwel Qorti. Isegwi illi l-istess kawża ma setgħetx tiġi ddikjarata deżerta sakemm ma avverratx ruħha l-kundizzjoni stabbilita mill-Ewwel Qorti u ġew sodisfatti d-disposizzjonijiet l-oħra tal-liġi rigwardanti l-kawżi li jitħallew *sine die* u jitpoġġew fuq il-lista. Pero`, huwa ovvju illi *una volta* illi evidentement bi żball il-kawża tpoġġiet fuq il-lista tas-*sine die*, dan bħala fatt, bl-ebda mod ma jista' jwassal għall-konklużjoni illi ġiet stultifikata jew annullata l-kundizzjoni illi l-Ewwel Qorti kienet għamlet fid-digriet tad-19 ta' Ġunju, 1985, anzi l-loġika tirrikjedi proprju l-invers. Infatti, sakemm kien għadu viġenti u mhux irrevokat *contrario imperio* d-digriet tad-19 ta' Ġunju, 1985, u ċjoe` illi l-kawża tibqa' ddifferita *sine die* sakemm tiġi determinata l-kwistjoni li ssemmiet, kwalunkwe digriet ieħor sussegwenti maħruġ minn ħaddieħor li jġib fix-xejn dik id-deċiżjoni huwa *ipse iure* null u bla effett. Jiġifieri, il-konklużjoni li tasal għaliha din il-Qorti hija li m'hemmx loġika fis-sottomissjoni ta' l-appellant u li se mai indipendentement mill-kwistjoni jekk digriet ta' deżerzjoni hux revokabbli *contrario imperio* jew le, l-uniku mezz kif din il-Qorti tista' tħares lejh huwa proprju billi tikkunsidra l-istess digriet bħala rritu u null u konsegwentement bla ebda effett. Dan l-aggravju għalhekk qed jiġi respint;

It-tielet aggravju ta' l-appellanti jirreferi għall-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' l-Ewwel Qorti *rationae materiae* li hija kienet issollevat fil-prim'istanza. Hija tikkontendi li in forza ta'

ġurisprudenza kostanti, meta jkun hemm xi forma ta' kirja viġenti, il-kompetenza f'kawża għar-ripreża tal-pussess hija radikata fil-Bord li Jirregola l-Kera u mhux fit-Tribunali Ordinarji;

Anke hawn, evidentement, l-appellant qiegħed jaqa' f'kontradizzjoni ma' dak li effettivament ġie kostantement deċiż minn dawn il-Qrati. Effettivament, il-posizzjoni hija sempliċi ħafna. Meta f'kawża għar-ripreża ta' fond, fuq il-bażi illi l-konvenut qed jokkupah mingħajr titolu, jiġi eċċepit f'titolu *assumendo* li l-istess kawża tkun ġiet intavolata quddiem it-Tribunali Ordinarji, il-Qorti li tkun għandha l-ewwel tinvestiga jekk l-eċċezzjoni ta' l-eżistenza tat-titolu hijiex fondata jew le. F'liema każ il-kompetenza mbagħad tgħaddi verament mingħandha għal għand il-Bord li Jirregola l-Kera. Pero`, jekk trattandosi ta' tali eċċezzjoni *jiġi deċiż, u t-*Tribunali Ordinarji għandhom id-dritt jiddeċidu f'dan is-sens, illi ma jeżistix titolu, il-Bord tal-Kera ma jidħolx fil-kwistjoni u huma t-Tribunali Ordinarji li għandhom ikomplu jisimgħu u *jiddeċidu* l-vertenza. Fil-każ in diżamina jkollha raġun l-appellanti jekk effettivament din il-Qorti tasal biex taqbel magħha illi hija kellha, fiż-żmien li ġiet intavolata l-kawża jew fil-kors tagħha, titolu validu fil-liġi. F'liema każ, allura, il-kompetenza kif ingħad, tgħaddi għal għand il-Bord li Jirregola l-Kera;

Aggravju ieħor ta' l-appellanti huwa fis-sens illi, skond hi, l-Ewwel Qorti ħadet żball meta ddeċidiet li l-konvenut Enrico Azzopardi ma kienx kerrej in virtu tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi ma kellux titolu a bażi ta' din il-liġi. Skond l-appellant, il-kwistjoni kollha tinsorġi qabel ma jidħol fl-operat il-Kap. 69. Difatti, meta mietet Josephine Azzopardi, il-kirja viġenti tagħha, għaddiet b'titolu ta' suċċessjoni lil Enrico Azzopardi. Kwindi għal ċertu żmien, minn wara l-mewt ta' Josephine Azzopardi sakemm għalqet

l-iskadenza tal-kirja, Enrico Azzopardi kien il-kerrej u kwindi r-ripreża mingħandu tal-fond riedet tintalab fil-Bord li Jirregola l-Kera. Hu l-Bord ċitat li għandu ġurisdizzjoni li jiddeċidi jekk Enrico Azzopardi għandux dritt għal-lokazzjoni meta tiskadi l-kirja u mhux it-Tribunal Ordinarju;

F'ċertu sens din l-eċċezzjoni hija rrelatata ma' l-eċċezzjoni u ma' l-aggravju preċedenti. Pero', hija rrelatata intimament ukoll ma' l-aggravju sussegwenti li ser jiġi spjegat issa biex imbagħad il-Qorti tkun tista' tagħti deċiżjoni uniformi li tirrigwarda lit-tnejn għaliex iż-żewġ aggravji jew it-tlett aggravji huma intimament konnessi kif ser jiġi spjegat. Bl-aħħar aggravju l-appellanti tissottometti illi hi llum għandha titolu validu ta' kera anke in virtu' tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Difatti, jirriżulta mill-atti li ż-żewġt ikmamar mikrija lil Josephine Azzopardi jifformaw parti integrali mill-fond 173, Sqaq 1, Triq Biċċieni, Ħaż Żabbar, mikri lill-konvenuta Lorenza armla minn Enrico Azzopardi. Tant li ż-żewġt ikmamar mhumiex aċċessibbli indipendentement mit-triq u trid tgħaddi mill-bitħa ta' l-appellanti biex tidħol fihom. Jirriżulta ukoll, skond l-appellanti, li Josephine Azzopardi kienet tgħix mal-familja ta' Enrico Azzopardi, u kwindi huma magħha, u għalhekk wara l-mewt ta' Josephine Azzopardi, Enrico Azzopardi (u llum l-armla tiegħu Lorenza) jitqiesu kerrejja billi kienu membri tal-familja residenti ma' Josephine Azzopardi;

Jidher illi l-appellanti ppruvat tagħmel kapital mill-fatt illi skond hi meta mietet Josephine Azzopardi l-kirja kienet għadha għaddejja u għalhekk skond il-liġi għaddiet għand l-eredi tagħha, ċjoe' ta' Josephine Azzopardi. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk, hija tissottometti li kien rikjest il-konġedo u una volta dan ma sarx, awtomatikament kien hemm rilokazzjoni favur żewġha li kien

wieħed mill-eredi ta' Josephine Azzopardi;

Effettivament, anke hawn qed issir konfużjoni ta' diversi aspetti *li mhux neċessarjament huma kif qed tipprospetta* l-appellanti. Fl-ewwel lok, jingħad mill-ewwel illi in kwantu qed jiġi sottomess illi l-kuntratt ta' *kiri ma jinħallx* bil-*mewt* tal-kerrej, dan huwa korrett u jemerġi mill-istess artikolu 1572 tal-Kodiċi *Ċivili. Jiġifieri, m'hemmx dubbju illi* mal-mewt ta' l-inkwilina, Josephine Azzopardi, ma jistax jingħad li l-kirja li kienet għadha korrenti ġiet itterminata. F'dan il-kuntest l-appellanti tissottometti illi Josephine Azzopardi mietet intestata u għalhekk ħutha kollha saru eredi tagħha inkluż żewġha li, pero', ottjena mingħand ħutu dikjarazzjoni li ma kellhomx opposizzjoni li huwa jibqa' jokkupa l-ambjenti preċedentement mikrija lil Josephine Azzopardi, oħthom. L-appellanti qed *tinjora kompletament illi ta' dan kollu* ma hemm assolutament ebda prova u ta' lanqas din il-Qorti kienet almenu tistenna *mingħand l-appellant il-prova ta' din id-dikjarazzjoni minn* ħut żewġha, liema prova baqgħet ma saret qatt, kif *del resto* anqas ma saret prova *illi Josephine* Azzopardi mietet intestata u min kienu l-eredi tagħha. Pero', indipendentement minn dan kollu, dak li hu importanti huwa l-fatt illi l-lokazzjoni viġenti favur Josephine Azzoaprdi ma kinitx dik oriġinali imma si trattava ta' perijodu ta' rilokazzjoni u biex Enrico Azzopardi, ir-raġel ta' l-appellanti tal-lum, seta' b'xi mod jippretendi illi saret rilokazzjoni favur tiegħu f'għeluq il-perijodu li kien għadu korrenti, u dan ad esklużjoni ta' ħaddieħor, kien jirrikjedi li jiġi sodisfatt dak li jipprovdi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li għalih hemm referenza fis-sentenza appellata. Isegwi għalhekk *illi* wieħed *ma jistax iħares lejn il-kwistjoni* merament fuq il-fatt illi l-kirja ma tispiċċax bil-mewt ta' l-inkwilin, iżda irid wieħed jaraha u *jeżaminaha fil-perspettivi kollha relevanti* tal-liġi. Hu x'inhu, għandu jiġi rrilevat ukoll illi anke jekk ma kienx

hemm konġedo, li l-appellanti qed tippretendi li jmissu kien hemm qabel ma ġiet intavolata l-kawża, dan il-konġedo jirriżulta illi sar sussegwentement, kif jidher mill-ittra uffiċjali tad-19 ta' Novembru, 1984, li tinsab esebita a fol. 34 tal-proċess, li fiha *inter alia* mhux qed jiġi ammess illi l-lokazzjoni kienet teżisti favur Enrico Azzopardi, tant hu hekk "li mhux bi ħsiebu jġeddidlek il-lokazzjoni jekk din teżisti". Dan il-konġedo fi kwalunkwe każ għandu l-effetti tiegħu anke jekk huwa sussegwenti għall-istituzzjoni tal-kawża u biex l-appellanti tkun tista' ssostni li hija għandha titolu jrid jirriżulta li dak it-titolu għadda fuq żewġha in forza tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għax altrimenti kif ingħad m'hemm prova assolutament ta' xejn li jista' jindika li żewġha kellu xi titolu ta' kera. Skond il-Kap. 69 ma kienx biżżejjed li jiġi ppruvat illi żewġha kien membru tal-familja ta' l-inkwilina oħtu, iżda ried jiġu ukoll ippruvat illi huwa kien joqgħod magħha fiż-żmien tal-mewt tagħha. Hawn huwa l-punt fondamentali li jirregola dan il-każ. F'dan il-kuntest, l-appellanti tissottometti dak illi ngħad u li essenzjalment ifisser illi l-ambjenti okkupati minn Josephine Azzopardi u dawk okkupati minnha u l-familja tagħha kienu ħaġa waħda u Josephine Azzopardi u huma konsegwentement kienu joqogħdu magħha. Ma setgħetx, pero`, l-appellanti, tagħmel sottomissjoni aktar fallaċi minn din, il-għaliex, jekk jirriżulta xi ħaġa mill-atti proċesswali hija, li mhux li hija, ċjoe` l-appellanti u l-familja tagħha, kienu joqogħdu ma' Josephine Azzopardi, iżda li Josephine Azzopardi, nonostante l-fatt illi kellha dawn iż-żewġt ikmamar mikrija għandha, kienet effettivament u kważi għal kull *buon fini* toqgħod magħhom u mhux *vice versa*. L-argument ta' l-appellanti li għax Josehine Azzopardi kienet toqgħod prattikament magħhom u tgħix għandhom, huma għalhekk kienu joqogħdu magħha, huwa inaċċettabbli taħt kull aspett li din il-Qorti tipprova tħares lejh. Hija ukoll ugwalment inaċċettabbli s-sottomissjoni l-oħra illi ż-żewġ ambjenti kienu *quid*

unum, għaliex m'hemmx *aċċess dirett għall-ambjenti li kienu* mikrija lil Josephine Azzopardi. Hemm biżżejjed fl-atti proċesswali *li jindika l-kuntrarju u li dawn iż-żewġt ikmamar jista' jkollhom* eżistenza indipendenti mill-kumplament ta' l-ambjenti li tokkupa l-familja ta' l-appellanti;

In konklużjoni, għalhekk, din il-Qorti qed tidderimi l-kwistjoni billi tafferma dan li ġej. Meta mietet Josephine Azzopardi, il-perijodu ta' rilokazzjoni allura viġenti, għalkemm ma ntilifx, seta' jgħaddi biss għand Enrico Azzopardi, ċjoe` seta' kien hemm rilokazzjoni favur tiegħu biss, jekk huwa kien jissodisfa r-rekwiżiti li jirrikjedi *l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma jidhrux li huma sodisfatti*, għaliex bl-ebda mod ma jista' jingħad illi għalkemm hu kien membru tal-familja tagħha kien jirrisjedi magħha. Anke pero` jekk kellu wieħed jaċċetta t-teżi ta' l-appellanti illi mal-mewt ta' Josephine Azzopardi l-kirja għaddiet *per via di eredita`* għand Enrico Azzopardi, apparti l-kwistjoni li ssemmiet, illi prova ta' dan kollu ma hemm assolutament xejn fil-proċess, anke jekk wieħed kellu jassumi li verament għaddiet, bil-konġedo li eventwalment ingħata, stante illi rilokazzjoni taħt il-Kap. 69 ma setax ikun hemm, in forza tal-prinċipju tal-*lex superveniens*, kwalunkwe titolu li seta' qatt kellu r-raġel ta' l-appellanti - titolu li din il-Qorti frankament ma tistax tintravvedi - awtomatikament spiċċa;

F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk, din il-Qorti m'għandhiex alternattiva ħlief illi tikkonferma s-sentenza appellata kif ser tagħmel;

Għal dawn il-motivi, l-appell qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata b'dan illi l-perijodu mogħti mill-Ewwel Qorti għall-iżgumbrament ta' l-appellanti jibda jiddekorri

mil-lum. L-ispejjeż kollha ta' din l-istanza jkunu a kariku ta' l-appellanti Lorenza Azzopardi.