5 ta' Novembru, 1955

Imħallef:
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.

Giuseppe Bonello *versus* Rosa Tonna

Lokazzjoni — Inkwilinat — "Kerrej" — Neputi — Art. 3 tal-Kap. 109

Għall-finijiet tal-Liġi tal-Kera, in-neputi, u għalhekk in-neputija, li kienet tikkoabita ma' l-inkwilina zijitha, hija membru tal-familja, u għalhekk hija "kerrejja" għall-finijiet ta' dik il-liġi, u bħala tali għandha dritt li tiġi mġedda favur tagħha l-lokazzjoni ta' dak il-fond.

Jekk imbagħad dik in-neputija hija wkoll werrieta ta' dik zijitha, u għalhekk wirtet ukoll id-dritt ta' l-inkwilinat, hija għandha wkoll dritt għat-tiġdid tal-kirja bħala inkwilina "jure successionis".

Fil-każ ta' membri tal-familja li jikkoabitaw mal-kerrej fid-dar mikrija lilu, il-liġi ma tirrikjedix il-kwalità ta' werriet; preċiżament għaliex il-liġi trid tipproteġi d-dritt tal-koabitanti; u għalhekk dik il-kwalità fil-koabitanti ma ssemmietx fil-liġi bħal ma ssemmiet fil-każ li l-fond ikun ħanut. Iżda b'dan kollu l-liġi ma eskludietx id-dritt tal-werrieta; salv id-dritt ta' l-armla jew armel, u tal-membri tal-familja li kienu jikkoabitaw mal-kerrej.

Il-Qorti; — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuta li tiżgombra fi żmien qasir u perentorju l-fond numru 10, Virtù Road, Rabat, billi l-lokazzjoni spiċċat fil-31 ta' Jannar, 1955; bl-ispejjeż;

Rat il-verbal tat-22 ta' April, 1955;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuta, li hija eredi ta' Rosa Barun li kienet lokatarja tal-fond;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati ta' Malta tal-25 ta' April, 1955, li biha dik il-Qorti ċaħdet it-talba; bl-ispejjeż; billi kkunsidrat;

Illi ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi l-fond "de quo" kien mikri lil Rosa Barun, il-lum mejta, u li dina, b'testment eżibit, ħalliet bħala eredi tagħha lill-erbgħa neputijiet tagħha, fosthom il-konvenuta;

Illi mit-trattazzjoni deher illi l-attur qiegħed jippretendi li l-lokazzjoni li kellha Rosa Barun spiċċat bil-mewt tagħha, billi jallega li l-konvenuta ma kienetx tikkoabita magħha;

Illi l-art. 1661 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi espressament *illi l-kuntratt tal-lokazzjoni ma jispiċċax bil-mewt, la ta' l-inkwilin u lanqas tal-lokatur*. Għalhekk il-lokazzjoni li kellha Rosa Barun kompliet, in forza tal-liġi ġenerali, fl-eredi tagħha, li jikkontinwaw il-personalità ġuridika tagħha, fosthom il-konvenuta;

Illi huwa paċifiku fil-ġurisprudenza lokali illi l-Kap 109, meta ddefinixxa l-kelma "kerrej", ma riedx jeskludi l-wer-

riet (ara App. Inf. 26 ta' Settembru, 1945, "Mons. Bugeja vs. Azzopardi et.", u 13 ta' Ġunju, 1953, "Zammit vs. Farrugia"), li għalhekk ikomplu l-lokazzjoni skond il-liġi ġenerali. Ġie wkoll deċiż fil-kawża fuq ċitata "Zammit vs. Farrugia", illi dan id-dritt li jkomplu l-lokazzjoni ta' l-awtur tagħhom ma għandux jiġi limitat għall-eredi li jkunu joqgħodu ma' l-inkwilin f'ħajtu;

Illi għalhekk, fil-konfront bejn l-attur u l-konvenuta, il-prova jekk il-konvenuta kienetx jew le toqgħod ma' Rosa Barun hija irrilevanti; għax din il-kwistjoni tista' biss taffetta r-rapporti ta' l-eredi bejniethom, biex jiġi stabbilit min minnhom għandu dritt prevalenti;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, li biha dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati ta' Malta tal-25 ta' April, 1955;

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur appellant, li talab ir-revoka tas-sentenza appellata fuq imsemmija;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi li saru rriżulta li l-konvenuta tiġi n-neputija ta' Rosa Barun, il-lum mejta, u li sa minn mindu kienet żgħira kienet toqgħod ma' dik zijitha, Rosa Barun, kienet taqdiha u torqod f'darha sakemm dik Rosa Barun mietet ...... Dana jfisser li d-dar ta' l-abitazzjoni solita tal-konvenuta kienet id-dar ta' zijitha Rosa Barun, u dik id-dar hija preċiżament id-dar in kwistjoni. Irriżulta wkoll li l-konvenuta hija waħda mill-werrieta testamentarji ta' dik Rosa Barun, u żammet dik id-dar billi tmur fiha matul il-ġurnata, bl-intenzjoni li tmur anki torqod fiha wara li tiżżewweġ (fol. 20);

Ikkunsidrat;

Illi skond l-art. 2 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 109), il-konvenuta, bħala neputija li kienet tikkoabita ma' zijitha Rosa Barun sakemm dina mietet, għandha tiġi kunsidrata bħala "kerrej ja", għax kienet membru tal-familja ta' Rosa Barun, li meta mietet kienet armla. Dak iż-żmien li mietet Rosa Barun ħadd iżjed ħlief il-konvenuta ma kien jikkoabita magħha. U tabilħaqq, kif ġa kell-

li l-lokażjoni tirrileva din il-Qorti kolleġjalment kostitwita, fis-sentenza tat-12 ta' Novembru, 1954, in re "Paolo Tonna vs Vincenza Parnis", in-neputi — u għalhekk in-neputija — huwa membru tal-familja tal-kerrej oriġinarju għall-finijiet ukoll ta' l-art. 2 ta' l-Ordinanza fuq imsemmija. Għaldaqstant il-konvenuta għandha, bħala "kerrej", id-dritt li tiġi mġedda favur tagħha l-lokazzjoni tad-dar in kwistjoni;

Barra minn dan, il-konvenuta hija wkoll waħda mill-werrieta ta' Rosa Barun bis-saħħa tat-testment li dik Barun għamlet fil-5 ta' Frar, 1952 għand in-Nutar Dr. Carmelo Giuseppe Vella *(dok. fol. 5)*, u *bħala tali wirtet ukoll id*-dritt ta' l-inkwilinat; u għalhekk, bħala inkwilina "jure successionis", għandha dritt għat-tiġdid tal-kirja (ara sent. tal-Qorti ta' l-Appell Ċivili 16 ta' Diċembru, 1954, in re "Vassallo vs. Sultana", Vol. XXXII, P. I, p. 136; u Appell Inferjuri 29 ta' Settembru, 1945 in re "Mons. Bugeja vs. Azzopardi et.", u 13 ta' Ġunju, 1953, in re "Zammit vs. Farrugia");

L-argument kuntrarju li l-appellant irid jiddeduċi mill-lokuzzjoni u estensjoni differenti użata mill-liġi fl-art. 2 para. 4 (b) u (c) ta' l-Ordinanza fuq imsemmija, biex jeskludi lill-werriet mill-benefiċċju ta' dik l-Ordinanza, huwa speċjuż daqs kemm huwa infondat. U tabilħaqq, dik id-differenza hija spjegabbli mill-iskop stess tal-liġi, li fil-każ tad-dar ta' l-abitazzjoni riedet tipproteġġi lil dawk il-membri tal-familja li kienu jikkoabitaw mal-kerrej oriġinarju sakemm miet, biex tħallihom joqgħodu fejn ikunu, u għalhekk ikkomprendiethom speċifikatament u b'mod komprensiv, fil-waqt li fil-każ ta' ħanut riedet tipproteġi n-nies li jkollhom interess obbjettiv fil-ħanut bħala qraba ta' ċertu grad u fl-istess ħin bħala werrieta, peress li bħala qraba biss ma kienx ikollhom dritt u raġun igawdu l-ħanut. Fil-każ ta' membri tal-familja li jkunu jikkoabitaw mal-kerrej fid-dar mikrija lilu, il-liġi ma tirrikjedix il-kwalità ta' werrieta, preċiżament għax trid tipproteġi d-dritt tal-koabitanti; u għalhekk dik il-kwalità fil-koabitanti ma ssemmietx bħal ma ssemmiet fil-każ tal-ħanut. Iżda b'daqshekk il-liġi ma eskludietx id-dritt tal-werriet; salv

id-dritt ta' l-armla jew armel, u tal-membri tal-familja li kienu jikkoabitaw mal-kerrej;

Għaldaqstant fil-każ tal-konvenuta jikkonkorru favur tagħha żewġ titoli biex hija tirreklama t-tiġdid tal-kera u ma tiġix żgumbrata mid-dar in kwistjoni mill-attur;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti in kwantu konċiljabbli ma' li ntqal il-fuq f'din is-sentenza, il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-attur u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.