IT-TIELET SEZZJONI — APPELLI INFERJURI

6 ta' Frar, 1952.
Imħallef:
L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci LL.D.;

Teresa Muscat *versus* Antonio Muscat et.

Lokazzjoni — Inkwilinat — Eredità — Likwidazzjoni — Kompetenza — Avvjament — Hanut — Armla — "Tenant" — "Co-Tenant".

Mhux leċitu li wieħed jispigola xi beni formanti parti minn assi ereditarju u jitlob ġudizzju fuq dawk il-beni hekk spigolati u singoli; imma għandu jitlob il-likwidazzjoni ta' l-assi kollu.

Huwa veru illi l-armla ta' l-inkwilin, meta kienet tgħammar miegħu, għandha tiġi kunsidrata bħala "tenant" tal-fond; iżda dan ma jfissirx illi hija weħedha t-"tenant" tal-post b'esklużjoni ta' l-eredi ta' żewġha; għaliex dawn huma "co-tenants" magħha bħala eredi ta' missierhom, u għalhekk għandhom huma wkoll id-dritt tat-tgawdija tal-post.

Id-dritt ta' l-inkwilinat ta' ħanut għeri bl-avvjament miegħu jeċċedi l-kompetenza tal-Qorti Inferjuri, u għalhekk l-azzjoni għar-regolament tat-tgawdija tal-post "ope exceptionis" tissupera l-kompetenza ta' dik il-Qorti.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta biex jiġi dikjarat u deċiż li l-attriċi, armla ta' Orazio Musct, għandha dritt tal-lokazzjoni tal-post nru. 2 Baron Street, Ħaż-Żabbar, u għalhekk għandha dritt għaċ-ċwievet ta' l-istess post, li qegħdin depożitati għand il-konvenut Avukat Farrugia, li għalhekk għandu jagħtihom lilha; bl-ispejjeż, kompriżi, rigward il-konvenuti Muscat u Busuttil, dawk ta' l-ittra legali tal-21 ta' Ġunju 1951;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuti Muscat u Busuttil illi fil-fond hemm ħanut, u d-dritt ta' l-inkwilinat jifforma parti mill-assi ereditarju ta' Orazio Muscat u tal-komunjoni ta' l-ak-

kwisti ta' l-ewwel żwieġ, u għalhekk il-Qorti Ċivili Inferjuri hija inkompetenti tieħu konjizzjoni tal-kawża;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta tad-19 ta' Lulju 1951, fejn laqgħet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza għar-raġuni ta' valur, bl-ispejjeż kontra l-attriċi; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-provi rriżulta illi dan il-post huwa wżat bħala ħanut, għalkemm kien iservi għall-abitazzjoni wkoll; kien ta' Orazio Muscat qabel ma żżewweġ ma' l-attriċi, u ġie akkwistat waqt l-ewwel żwieġ tiegħu, u għalhekk l-inkwilinat ta' dan il-post jifforma parti ta' l-assi ereditarju, u ma hux leċitu li wieħed jispigola wieħed mill-beni formanti parti ta' l-assi u jitlob ġudizzju fuq dan l-oġġett singolu, imma għandu jitlob likwidazzjoni ta' l-assi kollu; u l-Kap. 109 huwa intiż biex jirregola r-rapporti bejn sid il-kera u l-inkwilin, u mhux biex jagħti drittijiet pozjuri lil xi wieħed mill-interessati fl-eredità, speċjalment meta jkun hemm avvjament ta' post li, oltre l-inkwilinat, jikkomprendi drittijiet oħra; u illi għalhekk din il-Qorti ma hix kompetenti tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża minħabba l-valur;

Rat in-nota ta' l-appell u ċ-ċitazzjoni ta' l-attriċi, li talbet ir-revoka tas-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta tad-19 ta' Lulju 1951; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi huwa veru li l-post imsemmi fl-avviż kien użat sew bħala ħanut kemm bħala abitazzjoni, għax f'kamra kien jorqod id-decujus u l-attriċi; u huwa veru wkoll li skond il-Liġi tal-Kera, bħala armla tad-decujus, l-attriċi, li kienet tgħammar mad-decujus, għandha tiġi kunsidrata bħala "tenant" tal-post. Iżda dana ma jfissirx li l-attriċi hija "tenant" weħidha tal-post b'esklużjoni tal-konvenuti. U tabilħaqq, dawn huma wkoll "co-tenants", għax bħala werrieta testamentarji ta' missierhom, indipendentement mid-drittijiet fuq il-wirt ta' ommhom, huma wkoll għandhom id-dritt għal-konduzzjoni tal-post (ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-16 ta' Diċembru 1944 in re "Carmela Vassallo vs. Carmela Sultana", Kollez. XXXII—I—136). Immela l-attriċi tinsab fl-istess

dritt bħal konvenuti in kwantu għall-konduzzjoni tal-fond bħala fond għeri, bis-saħħa tal-Liġi tal-Kera, u għalhekk fi stat ta' komunjoni magħhom rigward id-dritt għat-tgawdija ta' l-inkwilinat. Ma' l-inkwilinat tal-fond għeri jinsab immedeżimat l-avvjament tal-ħanut li d-decujus ifforma u kiseb fiżżmien li kien miżżewweġ ma' l-ewwel mara tiegħu, omm il-konvenuti. Għaldaqstant l-avvjament imiss lill-konvenuti, sew bħala werreta testamentarji ta' missierhom kemm bħala werrieta ta' ommhom, b'esklużjoni ta' l-attriċi. Id-dritt ta' l-inkwilinat tal-ħanut għeri, bl-avvjament miegħu, ċertament jeċċedi l-kompetenza ta' din il-Qorti, u għalhekk l-azzjoni għar-regolament tat-tgawdija tal-post "ope exceptionis" tissupera l-kompetenza tal-Qorti Civili Inferjuri. Indipendentement minn dan, dak id-dritt jidħol ukoll fl-assi tad-decujus, u ma jistax jiġi spigolat mill-assi u jiġi assenjat lil wieħed mill-konsorti qabel ma ssir likwidazzjoni; u għalhekk l-azzjoni hija wkoll intempestiva;

Għal dawn ir-raġunijiet, u fis-sens li ntqal fuq, il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata. Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.