28 ta' Frar, 1995

Imħallef:-

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

Gaetana Incorvaja

versus

Michelina Bugeja

Kirja - Lokazzjoni - Żgumbrament - Titolu

Talba għal żgumbrament. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti li l-konvenuta kellha favur tagħha titolu ta' lokazzjoni u għalhekk ċaħdet it-talba. Il-provi wasslu għall-konvinċiment morali u legali ta' l-ewwel Qorti u din l-istess konklużjoni ġiet approvata mill-Qorti ta' l-Appell.

Il-Qorti:-

Is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat-3 ta' Ottubru, 1994 li minnha sar l-appell preżenti taqra hekk:

"Rat l-avviż ippreżentat mill-attriċi fil-31 ta' Mejju, 1990 fejn talbet lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta tiżgombra fi żmien qasir u perentorju mill-post 103, Triq Żejtun, Marsaxlokk liema post il-konvenuta ma qiegħda tokkupa bla ebda titolu validu skond il-liġi;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri interpellatorji tat-30 ta' April, 1990 u tat-8 ta' Mejju, 1990. Il-konvenuta ġiet inġunta għas-subizzjoni. Għall-fini ta' kompetenza l-valur huwa ta' inqas minn ħamsin lira (Lm50);

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' Michelina Bugeja ppreżentata fl-4 ta' Lulju, 1990 fejn eċċepiet illi t-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Illi qabel xejn l-attriċi trid tindika lill-

Qorti xi dritt għandha personali jew reali fuq il-fond li minnu talbet lill-eċċipjenti biex tiżgombra;

Fil-fatt l-attriċi ma għanda ebda dritt tiżgombra lill-eċċipjenti peress li l-eċċipjenti tikri l-fond *de quo* mingħand terzi u l-kera ta' l-istess fond tħallasha tramite l-attriċi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ppreżentata fid-19 ta' Mejju, 1992;

Rat it-testimonjanza meħuda bil-ġurament;

Rat id-dokumenti esebiti l-atti kollha tal-każ;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta ta' l-20 ta' Ottubru, 1993 u dik ippreżentata mill-attriċi fid-29 ta' Diċembru, 1993;

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi miġbura f'dan il-każ jirriżulta illi l-partijiet fil-kawża jiġu minn xulxin fis-sens illi omm ir-raġel ta' l-attriċi tiġi z-zija tal-konvenuta;

Illi mill-provi jirriżulta mix-xhieda ta' Monsinjur Orland (ara fol. 19 para. 1) illi l-fond meritu ta' l-avviż u ċjoe' 103, Triq Żejtun, Marsaxlokk jappartjeni lill-familja tiegħu ċjoe' ta' Orland u z-ziju tiegħu Anthony Carabott;

Illi l-fondi 102 u 103 kienu mikrija għand Tomaso mbagħad Angelo Incorvaja (ibnu) li kien juża 103 bħala ħanut ta' barbier. In

segwitu l-fond 103 kien ġie użat minn Nazzareno Bugeja - missier il-konvenuta;

Ir-riċevuti u l-kera kienu jsiru tramite Tomaso - imbagħad Angelo Incorvaja. Rev. Orland iddikjara li l-fond 103 kien ġie ssullokat lil Michelina Bugeja għax kien sema' mingħand il-ġara, snin ilu mhux għax ra xi dokumenti. Sostna li meta l-familja tiegħu u Carabott irranġaw soqfa tal-post kien kellem lil Angelo Incorvaja għall-awment fil-kirja u qallu biex japporzjona l-awment bejnu u Michelina Bugeja u dan kien qallu *alright*;

Illi jirriżulta illi l-konvenuta twieldet fil-fond 102 u li ommha, hi u l-attriċi, kienu jgħixu bħala familja waħda - Dan huwa fatt ammess miż-żewġ partijiet;

Il-konvenuta ssostni illi missierha kien iħallas il-kera lil Angelo kif jirriżulta mid-dokument Dok. A a fol. 23 sa 27 u li meta mardet l-omm, bdiet tħallas il-konvenuta. Irid jingħad illi ma ġewx rilaxxati riċevuti għall-ħlas ta' kera u bl-insistenza tal-konvenuta, l-attriċi qaltilha biex dawn tibda tagħmilhom hi stess (ċjoe` l-konvenuta stess - ergo r-riċevuti Dok. K a fol. 61 u 62) irid jingħad li kemm Dok. A u Dok. K huma riċevuti li għamlithom il-konvenuta stess fuq struzzjonijiet ta' l-attriċi wara li l-ktieb oriġinali tal-kera ġie distrutt mit-tifel ta' l-atturi;

Illi Grace Bugeja a fol. 62 *et seq* issostni illi hija kienet preżenti diversi drabi meta l-konvenuta ħallset il-kera lill-attriċi. In kontrast l-attriċi ssostni illi hija kienet iżżomm lil Michelina Bugeja bi pjaċir - stante l-parentela, u li hi qatt ma rrilaxxat riċevuti ta' kera lill-konvenuta. Issostni li sa fejn taf hi qatt ma ħadet pagament mingħand il-konvenuta jew ommha u li kienet żżommhom b'sempliċi

tolleranza. Tkompli tgħid illi llum il-ġurnata l-konvenuta mhix tokkupa l-fond in kwistjoni stante illi hija wirtet id-dar ta' oħtha u r-raġel ta' oħt il-konvenuta qiegħed juża l-fond 103 biex iqiegħed il-kaxex;

Ikkunsidrat:

Illi din il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa x-xhieda mogħtija, hi moralment u legalment konvinta illi l-konvenuta kienet tokkupa l-fond 103, Triq Żejtun, Marsaxlokk, b'titolu ta' kera;

Illi l-kwistjoni ta' titolu ta' kera mhix kwistjoni ta' riċevuti. Hija kwistjoni ta' ftehim u ta' ħlas ta' kera. Ir-riċevuti huma biss prova ta' ħlas. Illi f'dan il-każ is-sitwazzjoni tal-konvenuta kienet waħda mwiegħra u aggravata mill-fatt tal-familjarita` bejnha u l-attriċi. Illi wara li r-riċevuti tal-ħlas ta' kera ġew distrutti mit-tifel ta' l-attriċi u l-attriċi ma ħaditx ħsieb terġa' tagħmilhom u wara bosta insistenza mill-konvenuta l-attriċi tat struzzjonijiet lill-konvenuta biex tagħmilhom hi. Hekk għamlet;

Illi din il-versjoni waħedha u ċjoe` l-materja tat-titolu ta' kera tal-konvenuta kienet tbati fil-kredibilita`, kieku ma kinitx ikkollaborata mix-xhieda ta' Grace Bugeja (a fol. 63 *et seq*) u b'mod speċjali għax-xhieda ta' Rev. Orland (ara xhieda fol. 19 *et seq*) li semmai kellu interess biss li jinnega t-titolu ta' kera tal-konvenuta sabiex ma jaggravax il-posizzjoni tiegħu bħala ko-proprjetarju. Dan ma għamlux għaliex huwa bniedem onest u għaliex japprezza s-sinjifikat tal-ġurament;

Illi t-titolu tal-konvenuta jemanixxi mill-interpretazzjoni ta' *tenant* fl-artikolu 2 (b) u (ċ) u bħala sub-tenant taħt Kapitolu 69;

Illi jekk kif issostni l-attriċi l-konvenuta mhix tokkupa l-fond in kwistjoni allura għandha tieħu l-passi neċessarji quddiem Qorti oħra;

Illi għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tirrespinġi t-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż kontra l-attriċi";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-attriċi li permezz tagħha talbet li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta appellata;

Rat ir-risposta ta' l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumneti esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

In sostenn ta' l-appell tagħha l-attriċi appellanti għandha s-sottomissjonijiet li ġejjin:

L-ewwel Onorabbli Qorti naqset milli tikkunsidra s-sottomissjonijiet tagħha kkontenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha;

L-ewwel Onorabbli Qorti iddeċidiet il-kawża mhux a bażi ta' provi diretti jew indiretti iżda fuq sempliċi konvinzjoni morali;

Minn imkien mill-provi ma jirriżulta li l-konvenuta kellha

l-istanza jkunu a kariku ta' l-appellanti.