4 ta' April, 1984

Imħallef:-

Onor. Victor Borg Costanzi LL.D.

Anthony Debono

versus

Antonia Sant u Carmela Sant

Żgumbrament - Titolu

Il-Qorti ta' l-Appell irrevokat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li kienet ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuti. Ġie ritenut illi kien jeżisti favur il-konvenuti titolu ta' lokazzjoni.

Il-Qorti:-

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-15 ta' Lulju, 1981, quddiem il-Qorti Civili tal-Magistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ghall-Gzira ta' Malta li biha Anthony Debono harrek lil Antonia Sant u lil bintha Carmela xebba Sant biex jidhru quddiem l-istess Qorti u hemm jghidu ghaliex ma kellhomx jigu kkundannati li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-ambjenti tal-fond numru 39/40, Triq Grognet, il-Mosta, li kienu qeghdin jokkupaw b'titolu prekarju; bl-ispejjez; ghall-fini tal-kompetenza gie ddikjarat illi l-valur lokatizzju involut ma kienx jeccedi l-Lm50 fis-sena;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' l-istess Antonia Sant u Carmela Sant, ipprezentata fil-11 ta' Awissu, 1981, fejn huma allegaw, preliminarjament, illi huma kienu qeghdin jokkupaw il-fond b'titolu ta' kommodat, u, ulterjorment, illi huma ma kellhomx ibatu spejjez inutili ghaliex il-valur lokatizju tal-fond *de quo* kien ferm anqas minn dak iddikjarat fic-citazzjoni;

Rat in-nota ta' l-istess konvenuti pprezentata fit-2 ta' Novembru, 1982, fejn allegaw fost hwejjeg ohra illi "strettament l-esponenti (Antonia Sant u kwindi l-konvenuta l-ohra bintha) ghadhom inkwilini tal-fond *de quo* bl-obbligu li jhallsu lill-attur il-kera dovut" (*sic*);

Rat is-sentenza tal-Qorti Civili tal-Magistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ghall-Gzira ta' Malta moghtija fil-11 ta' Marzu, 1983, li biha gew michudin l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti; u gew milqughin it-talbiet kollha ta' l-attur u li biha l-konvenuti gew moghtija terminu ta' tliet xhur biex jizgumbraw mill-ambjenti kollha li kienu qeghdin jokkupaw mill-fond nru. 39/40, Triq Grognet, il-Mosta - spejjez minghajr taxxa;

Rat in-nota ta' appell ipprezentata fis-16 ta' Marzu, 1983,

mill-imsemmijin Sant u l-petizzjoni tagħhom tat-22 ta' Marzu, 1983, li biha talbu li dina l-Qorti tirrevoka l-imsemmija sentenza u tiċħad it-talbiet ta' l-istess Anthony Debono;

Rat ir-risposta ta' l-istess Debono ppreżentata fit-8 ta' April, 1983, fejn ġiet mitluba ċ-ċaħda ta' l-appell u l-konferma tas-sentenza ta' l-Ewwel Qorti;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti hemm esebiti;

Semgħet lill-Avukat Philip Sciberras għall-appellanti u lil Anthony Sammut għall-appellat;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti rilevanti għal dina l-kawża huma dawn li ġejjin u ċjoè:

Il-fond numru 39/40, Triq Grognet, il-Mosta, kien ġie mikri lir-raġel tal-konvenuta Antonia Sant fuq erbgħin sena ilu. Għall-ħabta ta' l-1970, ir-raġel ta' l-istess Antonia Sant, ġà ta' età avvanzata ġie fil-bżonn ta' min idur bih u jqandlu u allura parti minn dana l-fond ġie allokat lil Mary, bint l-istess Antonia Sant li kienet miżżewġa ma' l-attur appellat, sabiex dina tkun tista' tieħu ħsiebu u tagħti daqqa ta' id fid-dar. Wara xi żmien miet ir-raġel ta' Antonia Sant u allura l-kera tal-fond intier beda jitħallas mill-konvenuta Antonia Sant; fiż-żmien tal-mewt ta' żewġha hija kellha toqgħod magħha lill-bintha Carmela Sant (konvenuta appellanti) u parti mid-dar kienet okkupata minn bintha Mary u minn żewġha l-attur. Il-miżżewġin Debono ma kinux jikkontribwixxu għall-kera u s-somma dovuta bħala kera kienet titħallas sħiħa lis-sid minn Antonia Sant;

Għall-ħabta ta' l-1975 il-fond ġie mixtri mill-imsemmi Anthony Debono u minn dak iż-żmien 'l hawn kera iżjed ma tħallasx mingħand l-inkwilina u s-sid il-ġdid ma talab qatt lill-omm martu la l-kera intier tal-fond u lanqas xi kumpens talli hija u bintha l-konvenuta l-oħra, baqgħu jokkupaw parti mill-fond imsemmi. Il-posizzjoni baqgħet din sa ma inqala' tilwim bejn iż-żewġ appellanti min-naħa l-waħda u l-appellat u martu min-naħa l-oħra, u allura l-appellat ħa l-passi biċ-ċitazzjoni tal-lum sabiex jiżgombra lill-appellanti mill-ambjenti li huma kienu jokkupaw fl-imsemmi fond għaliex huwa jsostni li l-okkupazzjoni tagħhom hija taħt titolu prekarju;

Illi f'dana l-kwadru tal-fatti l-attur appellat jara bażi għall-azzjoni tiegħu billi jallega illi l-ambjenti okkupati mill-konvenuti appellanti huma sempliċement mislufa minnu bla ebda kumpens għall-użu tagħhom u illi huwa, għalkemm kellu rabta magħhom li jħallihom fil-post sabiex jużawh għall-abitazzjoni tagħhom, però huwa seta' jieħu lura dawn l-ambjenti meta jrid. Il-konvenuti appellanti mill-banda l-oħra jsibu bażi sabiex jikkumbattu t-teżi ta' l-istess attur appellat billi jallegaw illi favur tagħhom hemm titolu ta' kommodat u li sakemm huma għadhom jokkupaw l-ambjenti għall-iskop ta' abitazzjoni huma għad ma għandhom ebda obbligu li jirrestitwixxu l-pussess ta' l-ambjenti lil sidhom. Waqt li kienu għadhom pendenti l-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti, donnu jidher illi t-teżi difensjonali tbiddlet għaliex il-konvenuti bdew jindikaw it-titolu ta' inkwilinat bħala t-titolu li bis-saħħa tiegħu kienu qegħdin fil-post. Dana l-aspett ftit ingħata konsiderazzjoni fl-ewwel istanza; iżda fl-istadju tal-petizzjoni u waqt it-trattazzjoni orali fl-appell, il-konvenuti appellanti saħqu fuq dana d-dritt ta' inkwilinat li kien jispetta lilhom, u allura jinkombi lil dina l-Qorti biex tiddeċidi f'liema mit-tliet kwadri fuq imsemmija ta' liġi jattaljaw il-fatti ta' dina l-kawża;

Ikkunsidrat, illi fil-fehma ta' dina l-Qorti wieħed ma jistax

ma jagħtix konsiderazzjoni għall-fatt illi mal-mewt ta' żewġt l-appellanti Antonia Sant, hija bħala l-armla ta' l-inkwilin, saret l-inkwilina tal-fond ġà mikri lil żewġha u li bħala tali bdiet tħallas il-kera regolarment u baqgħet tagħmel dana sa ma l-fond ġie mixtri mill-appellat għall-ħabta ta' l-1975. Minn dak iż-żmien 'l-hawn kera iżjed la tħallas u lanqas ma ġie mitlub mis-sid u sadanittant il-fond baqa' okkupat kif kien qabel, ċjoè in parti mill-familja ta' l-appellat u in parti miż-żewġ appellanti. In-nuqqas ta' pagament tal-kera jimplika illi l-inkwilina għandha titqies li abdikat għad-dritt ta' l-inkwilinat? L-inerzja u s-silenzju da parti ta' l-appellat u ta' l-appellanti Antonia Sant juru univokabbilment illi rinunzja għad-dritt ta' l-inkwilinat saret, anke assumendo li rinunzja għal dritt bħal dana setgħet issir mingħajr il-bżonn ta' ċerta formalità rikjesta mil-liġi? U, jekk wieħed għandu jiġbed dina l-konklużjoni, dana essenzjalment ifisser illi mill-mument li waqaf il-pagament ta' kera allura sar xi trażmutament maġiku fit-titolu li kellha Antonia Sant minn dak ta' inkwilinat għal dak ta' prekarju?

L-istess interpretazzjoni tal-fatti twassal wieħed biex jgħid illi kif Antonia Sant u żewġha qatt ma kienu ppretendew li binthom u żewġha kellhom jikkontribwixxu għal xi parti mill-kera, bl-istess mod u miżura Anthony Debono ma ħassx illi kellu jesiġi flus mingħand omm martu, mara ta' età avvanzata, armla li ma kinitx provvista minn xi mezzi ta' għixien straordinarji; u dana għalkemm fiha huwa kien jirrikonoxxi suġġett għad-drittijiet ta' l-inkwilinat tal-fond intier li minnu, wara kollox, huwa stess kien qiegħed jokkupa parti mhux żgħira bla ma jħallas xejn għal dina l-okkupazzjoni. Dan il-*modus vivendi* aċċettat taċitament miż-żewġ naħat ma jwassalx biex jinduċi l-ġudikant sabiex jiddekreta illi d-dritt ta' l-inkwilinat ġie mitluf irrevokabbilment mill-istess Antonia Sant;

Interpretazzjoni differenti twassal wieħed biex jgħid illi f'moħħ Anthony Debono kien hemm il-ħsieb li jonsob lill-omm

martu sabiex taqa' fix-xibka li huwa kien qiegħed jifrex għaliha u ċjoè dik li ssib ruħha in okkupazzjoni ta' post li kellu jserviha bħala darha biss sakemm ikun irid hu, u b'hekk is-sigurtà u l-permanenza li jġib miegħu t-titolu ta' inkwilinat li hija kellha jiddeġeneraw fl-inċertezza u t-temporanjetà li qegħdin. fin-natura stess tal-kuntratt ta' prekarju li huwa lesta għaliha. Il-Qorti ma ssib ebda bażi ta' fatt fost il-provi miġjuba sabiex tasal għal dina l-konklużjoni;

Illi għalhekk kollox ma kollox jindika illi d-dritt ta' l-inkwilinat li kellha Antonia Sant sal-lum ma intilifx. Imbagħad, wieħed ma għandux jinsa illi, anke fl-ipotesi illi Sant ma baqgħetx inkwilina, il-fatt li hija tħalliet tokkupa l-ambjenti fl-imsemmi fond mingħajr protesta da parti ta' l-istess Debono joħloq sitwazzjoni li aktar tirriżenta jekk mhux addirittura tkun, waħda ta' kommodatarja f'persuna li kellha tistenna li tibqa' tgawdi l-istess saqaf fuq rasha fl-aħħar ta' ħajjitha li hija kellha dawn l-aħħar erbgħin sena, milli dik ta' persuna li ssellfet l-ambjenti b'titolu ta' prekarju;

Illi, riferibbilment għall-kap ta' l-ispejjeż, il-Qorti hija tal-fehma illi dawna jimmeritaw temperament minħabba n-natura tal-kwistjonijiet issollevati fil-kawża u l-fatt illi ċerti eċċezzjonijiet ma ġewx avvanzati mill-konvenuti appellanti fl-istadju opportun;

Għal dawna l-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-appell, tiddikjara illi Antonia Sant għandha l-inkwilinat tal-fond numru 39/40, Triq Grognet, il-Mosta, li tiegħu l-appellat huwa s-sid, u għalhekk tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta fil-11 ta' Marzu, 1983. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mill-imsemmi Anthony Debono u kwantu għal kwart minn Antonia Sant u

Carmela Sant bejniethom: