7 ta' Marzu, 1984

Imħallef:-

Onor. Victor Borg Costanzi LL.D.

Louis Fenech

versus

Laura Ghio

Żgumbrament - Titolu

Talba għal żgumbrament milqugħa għaliex irriżulta illi l-konvenuta ma kellhiex titolu validu.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta *fil*-5 ta' Frar, 1982, fejn Louis Fenech ħarrek lil Laura Ghio biex tidher quddiem l-imsemmija Qorti u hemm tgħid għaliex ma kellhiex

tiġi kkundannata li tiżgombra mill-fond numru 23, Misraħ San Duminku, ir-Rabat, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss mill-istess Qorti u dana peress illi hija kienet qiegħda tiddetjeni l-istess fond mingħajr titolu - bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra interpellatorja u tal-protest ta' l-14 ta' Jannar, 1981. Għall-fini tal-kompetenza ġie ddikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond ma kienx jeċċedi l-Lm50;

Rat il-verbal tat-30 ta' Marzu, 1982, mnejn jidher illi l-konvenuta kienet qegħda teċċepixxi illi hija kienet qegħda tiddetjeni l-fond bis-saħħa ta' kiri mingħand il-predeċessur ta' l-attur;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta fil-11 ta' Awissu, 1983, li biha, filwaqt li ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-konvenuta, ġiet milqugħa t-talba ta' l-attur u l-konvenuta ġiet mogħtija żmien ta' xahar mid-data tas-sentenza biex tiżgombra mill-fond fuq imsemmi, bl-ispejjeż kontra tagħha;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-istess Laura Ghio ppreżentata fis-17 ta' Awissu, 1983, u l-petizzjoni tagħha ppreżentata f'dik l-istess ġurnata, fejn hija talbet illi l-imsemmija sentenza tiġi revokata u jiġu riġettati d-domandi ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Rat ir-risposta ta' Louis Fenech ippreżentata fil-25 ta' Awissu, 1983, fejn ġiet mitluba l-konferma ta' l-istess sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża u semgħet it-trattazzjoni orali ta' l-Avukat Mikiel Angelo Refalo għall-konvenuta appellanti u ta' l-Avukat Vincent Falzon għall-attur appellat;

Ikkunsidrat:

Illi l-atti li taw lok għal dina l-kawża kienu dawn li ġejjin: Il-fond numru 23, *Misrah San Duminku*, ir-Rabat, kien miżmum b'enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena li bdew fit-28 ta' Jannar, 1965, *minn* ċertu Luqa Gauci; fl-1965 dan krieh lil żewġt aħwa tal-konvenuta appellanti; u l-aħħar waħda minnhom mietet fil-11 ta' Jannar, 1981. Għal xi sitt snin il-konvenuta marret toqgħod ma' ħuta u kif xehdet hija "meta mietu ħuti bqajt fil-post tar-Rabat". Il-konvenuta kellha dar il-Furjana u fis-27 ta' Lulju, 1982, ġarret il-mobbli minnha. Sadanittant il-post ġie mixtri minn Louis Fenech, l-attur, fid-9 ta' Marzu, 1981, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar (fejn il-fond li allura kien għadu in enfitewsi għand Luqa Gauci, ġie, tajjeb jew ħażin, deskritt bħala liberu u frank); u bis-saħħa ta' kuntratt ieħor ippubblikat min-Nutar Joseph Agius fis-6 ta' Jannar, 1982 (*ftit granet qabel ma għalqet l-enfitewsi*), *Luqa Gauci ċeda d-*drittijiet tiegħu bħala enfitewta lill-konvenuta;

Il-konvenuta ġiet interpellata biex tivvaka l-post b'ittra u bi protest li jġibu d-data ta' l-14 ta' Jannar, 1981, però *l-fond* ma ġiex vakat minnha;

Ikkunsidrat illi l-konvenuta qegħda tippetendi li għandha lokazzjoni favuriha mingħand Luqa Gauci. Dana, għalkemm xehed li "lill-konvenuta dejjem kont nassoċjaha maż-żewġ ħuta l-oħra", qal ukoll li l-fond krieh "lill-aħwa Ghio ċjoè Emma Izzo u Bice Ghio" u l-irċevuti tal-kera ħarġu f'isem dawn it-tnejn. Mix-xhieda ta' l-appellanti *jirriżulta illi l-kera kien* jitħallas miż-żewġ ħuta. Ma jidhirx illi hija qatt ikkontribwit għall-ħlas tal-kera u għalkemm xehdet *li "fl-1965 Gauci kera lilna"* dana d-diskors ma jwassalx biex jinġġenera konvinċiment illi l-konvenuta kienet ko-inkwilina *tal-post ma'* ħuta - hija stess tammetti li lanqas biss ma kienet taf kemm kien qiegħed jitħallas bħala kera. Għalhekk ma hemmx prova li l-appellanti saret waħda mill-inkwilini tal-fond fl-istess waqt li ngħata b'kera liż-żewġ ħutha msemmijin, li għandhom jitqiesu li kienu

l-uniċi inkwilini:

Illi għandha tiġi eżaminata ukoll il-kwistjoni jekk, dakinhar tal-mewt ta' Bice Ghio, fil-11 ta' Jannar, 1981 (oħtha Emma Izzo, l-inkwilina l-oħra, kienet allura ġà mietet), il-konvenuta kinitx qegħda tabita magħha, u f'dan il-każ, għandhiex tiġi meqjusa bħala waħda tal-familja ta' l-inkwilina, li saret inkwilina bis-saħħa ta' dak li hemm ipprovdut fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini. It-titolu li l-appellanti tippretendi li għandha proprjament tgħid li jappartjeni lilha minħabba l-kiri tal-fond direttament mingħand Luqa Gauci - u dina hija t-teżi difensjonali tagħha fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet. Però, fil-petizzjoni, hija tpoġġi l-aggravju tagħha fil-preċiżi kelmiet li ġejjin u cjoè: "li kieku hija, mara ta' fuq minn tmenin sena, ma gietx indotta fi żball minn persuni li kienet tafda (*omissis*) din kien ikollha l-jedd li tokkupa l-fond kemm in meritu ta' l-Att li Jirregola l-Kera (*sic*), kif ukoll a tenur ta' l-Att XXIII ta' l-1979". Dina l-Qorti mhijiex u ma għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni jekk, fl-ipotesi li l-appellanti verament kienet indotta fi żball, dana setax qatt ifisser li hija tiġi kkunsidrata inkwilina b'effett mill-ġurnata tal-mewt ta' oħtha Bice Ghio, in forza ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, jekk fil-fatt hija ma kellha qatt dana d-dritt. U dina l-Qorti hija tal-fehma li dana d-dritt li tiġi kkunsidrata li ssuċċediet fl-inkwilinat tal-fond għaliex kienet qiegħda toqgħod ma' oħta (allura inkwilina) fiż-żmien tal-mewt tagħha hija ma għandhiex, għaliex dar l-appellanti kienet il-Furjana u għalhekk hija għandha titqies li kienet stabbilita hemmhekk u mhux fid-dar ta' oħta ir-Rabat. Anke kieku, għall-grazzja ta' l-argument, l-appellanti kellha tiġi kkunsidrata bħala inkwilina tal-fond *de quo* in successjoni ta' oħtha, dina l-kwalità hija tilfitha meta akkwistat l-utili dominju tal-fond u b'hekk avverrat ruħha l-konfużjoni f'persuna waħda ta' sid u kerrej ta' l-istess fond:

Għall-istess raġunijiet, lanqas ma jista' jingħad illi l-appellanti, fis-27 ta' Jannar, 1982, il-ġurnata li fiha għalqet l-enfitewsi temporanja, kienet qiegħda tokkupa dina d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha u li allura hija tista' tibbenifika minn dak kollu li hemm ipprovdut fl-artikolu 10B ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. *F'dina s-sitwazzjoni t-talba ta' l-appellanti sabiex dina l-Qorti tissoprassjedi sakemm jiġi annullat il-kuntratt tas-sitta ta' Jannar, 1982, li bih l-appellanti saret ċessjonarja tad-drittijiet li* kellu Luqa Gauci, bħala enfitewta tal-fond, titlef ir-rilevanza tagħha;

Illi għalhekk, minn dana kollu, jidher illi l-appellanti taħt ebda aspett ma tista' tiġi kkunsidrata bħala inkwilina tal-fond; għall-*invers* jidher *illi* hija *ma għandha ebda titolu għad-*detenzjoni tiegħu;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u *tiddeċidi l-kawża* billi tiċħad l-appell ta' l-imsemmija Laura Ghio u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' *Malta fil-11 ta' Awissu, 1983, fl-*ismijiet indikati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta appellanti, b'dana illi t-terminu għall-iżgumbrament ikun ta' xahrejn u jibda jiddekorri mil-lum.