25 ta' April, 1995

Imħallef:-

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

Joseph Borg

versus

Amadeo Cassar

Lokazzjoni - Ko-abitazzjoni - Żgumbrament

L-attur aġixxa għall-iżgumbrament. Il-konvenut eċċepixxa titolu.

Irriżulta illi kien hemm lokazzjoni favur il-persuna li qabel kien jikkoabita magħha fil-fond de quo *imma mbagħad ma baqax. Il-Qorti ta' l-Appell filwaqt illi kkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti rriteniet li għax il-konvenut kellu xi tip ta' arranġament ma' l-għarusa tiegħu allura awtomatikament daħal fil-kirja bħala ko-inkwilin, partikolarment meta ma nġabet ebda prova li s-sid irrikonixxih bħala tali.*

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza appellata mogħtija fid-9 ta' Diċembru, li taqra hekk:

"Rat it-talba għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra fi żmien qasir u perentorju mill-fond numru 3, Sunquest Court, Triq l-Alka, San Pawl il-Baħar, liema fond il-konvenut qed jokkupa mingħajr titolu validu skond il-liġi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li ġie inġunt għas-subizzjoni;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut (15 ta' Lulju, 1993) fis-sens li l-azzjoni hi intempestiva stante li l-fond jinsab konċess b'titolu ta' lokazzjoni lil terzi u għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-azzjoni ta' żgumbrament ma tispettax lill-attur;

Rat id-deċiżjoni ta' din il-Qorti ta' l-24 ta' Settembru, 1993 dwar dik l-eċċezzjoni;

Rat l-eċċezzjoni sussegwenti tal-konvenut (29 ta' Settembru, 1994) fis-sens li għandu titolu ta' okkupazzjoni;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet il-provi;

Ikkunsidrat:

Jirriżulta mill-provi li ċertu Mary Anne Attard kienet kriet il-*flat* in kwistjoni mingħand l-attur u martu. Sussegwentement ittieħdu proċeduri ta' żgumbrament kontra tagħha u difatti b'sentenza tas-17 ta' Marzu, 1994 ta' din il-Qorti diversament ippresjeduta ġie ordnat l-iżgumbrament tagħha. Hija xehdet f'din il-kawża u qalet li ċ-ċwievet fil-fatt ikkonsenjathom lura lis-sid;

Il-konvenut kien l-għarus ta' Attard u kienu qed jgħixu fl-istess appartament. Sid il-post u martu kienu jafu li fil-post kien hemm il-konvenut qiegħed jikkoabita ma' Attard. Biss jirriżulta li Mary Anne Attard kienet rikonoxxuta bħala l-inkwilina tal-post u Cassar il-*guest* tagħha. Jidher li din is-sitwazzjoni kienet rikonoxxuta mill-konvenut stess. Tant hu hekk li meta s-sid beda jirrifjuta l-kera, din bdiet tiġi offruta lis-sid mil-legali tagħhom f'isem Mary Anne Attard (ara ittri ta' Dr. Aldo Vella tal-5 ta' Ottubru, 1992, 29 ta' Diċembru, 1992, 4 ta' Marzu, 1993 u 13 ta' Settembru, 1993). Dan hu rispekkjat anke mill-eċċezzjoni oriġinali tal-konvenut f'din il-kawża. Issa qiegħed jippretendi titolu imqar ta' sullokazzjoni minħabba xi kontribuzzjonijiet li suppost għamel lil Attard għall-ħlas tal-kera. Issa apparti l-fatt li l-Qorti mhijiex tal-fehma li tali kontribuzzjonijiet setgħu jagħmluh subinkwilin peress li ma jirriżulta l-ebda ftehim f'dan is-sens bejnu u Attard, jekk għall-grazzja ta' l-argument biss seta' b'xi mod akkwista l-figura ta' subinkwilin, dan it-titolu ġie tterminat bit-terminazzjoni ta' l-inkwilinat ta' Mary Anne Attard;

Il-Qorti għalhekk m'għandha l-ebda dubbju li l-konvenut ma jgawdi l-ebda titolu fuq il-post in kwistjoni;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mill-fond 3 Sunquest Court, Triq l-Alka, San Pawl il-Baħar, fi żmien xahar mil-lum. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenut li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur;

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

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fis-sottomissjoni li ġejja:

L-appellant ma kienx sempliċi *guest* ta' Mary Anne Attard iżda kien igawdi mit-titolu ta' lokazzjoni li hi kellha stante li kien ko-inkwilin;

Infatti, kif jissottometti l-appellant "ġie inkonfutabbilment ippruvat" li l-proprjetarju tal-fond kien konsapevoli li l-appellant kien jikkontribwixxi għall-ħlas tal-kera u ciononostante dan dejjem irċieva l-istess ħlas;

L-aspett tar-riċevuti - dejjem skond l-appellant - ma jfisser xejn għax "huwa ormai stabbilit mill-Qrati tagħna illi biex jiġi kkostitwit titolu ta' lokazzjoni l-irċevuti ta' ħlas mhumiex fihom infushom ta' prova ta' dik il-lokazzjoni";

Għalhekk, jissottometti, ma hemm assolutament ebda dubbju li hu għandu titolu ta' ko-inkwilinat;

Illi salva l-oriġinalita` ta' l-argumentazzjoni, fis-sostanza, pero` l-istess hija nieqsa minn kull valur legali anke jekk fl-aħħar mument l-appellant ipprova jsalva l-kawża b'kull tentattiv. Dana qed jingħad għaliex jekk wieħed jinnota l-eċċezzjoni li l-istess konvenut ressaq fil-bidu għall-azzjoni attriċi, malajr jinduna li l-appellant la qatt seta' u anqas ma fil-fatt akkampa d-drittijiet li issa

qed joħlom bihom. Għalhekk ipprova jsalva l-kawża billi jipprova illi l-eċċezzjoni ngħatat fuq ir-responsabbilita` ta' l-avukat preċedenti tiegħu u mhux għax hu ma kellux jew ma kienx qed jippretendi titolu;

Din il-Qorti pero` mhux talli mhix konvinta minn dak li qed jissottometti l-appellant, anzi hi moralment konvinta bl-oppost. Ix-xhieda, ċjoe` l-provi fl-assjem tagħhom huma kontra tiegħu u ma jistax huwa jippretendi li għax kellu xi tip ta' arranġament ma' l-għarusa tiegħu allura awtomatikament daħal fil-kirja bħala ko-inkwilin. Anqas ma jirriżulta dak li qed jasserixxi ċjoe` li s-sid kien konxju li l-kirja kienet lit-tnejn. In succint, din il-Qorti tara li ma tistax tinjora l-prinċipji kollha tal-liġi sempliċement għax l-appellant jidhirlu li hu kien imdaħħal fil-kirja meta l-liġi ma tirrikonoxxihx bħala tali;

Għalhekk din il-Qorti tiddisponi mill-appell tiegħu billi tiċħad l-istess filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż a kariku tiegħu. Iż-żmien mogħti għall-iżgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.