20 ta' Frar, 1953

Imħallfin :

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D. *President;*
L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.;
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Antonio Caħania *versus* Rinaldo Zahra

Lokazzjoni — Konsenja taċ-Ċwievet — Ċessjoni — Żgumbrament — Art. 1566 (a) u 1847 (2) (b) tal-Kodiċi Ċivili.

Min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qiegħed jokkupa dak il-fond, jew parti minnu, bla titolu.

Il-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tekwivali għall-konsenja tal-fond stess; u din il-konsenja tagħti titolu validu għat-tgawdija tal-fond lil dak li rċieva ċ-ċwievet, bid-dritt konsegwenzjali li jaġixxi għall-iżgumbrament ta' min ikun qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu.

Iċ-ċessjoni gratuwita hija rikonoxxuta mil-liġi, u topera t-trasferiment tad-dritt favur iċ-ċessjonarju; b'mod li dan ikun jista' jaġixxi

mhux bħala mandatarju taċ-ċedent, imma bħala ċessjonarju jew donatarju ta' l-azzjoni.

Mhi hemm ebda raġuni ġuridika li tirrendi impossibili t-twellija, anki gratuwita, ta' l-azzjoni ta' l-iżgumbrament.

Il-Qorti :— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li bih l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond, ossija maħżen, numru 32 Pinto Wharf, Marina, Valletta, mingħajr ebda titolu, u li daħħal ukoll fl-istess maħżen oġġetti ta' mluħa in kontravvenzjoni għall-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ta' l-istess maħżen, magħmula lil Francesco Caruana, u b'hekk il-lokazzjoni ġiet xjolta "ipso jure"; effettivament il-konvenut irrikonoxxa illi huwa kien qiegħed jokkupa l-maħżen prekarjament, billi l-inkwilin preċedenti Francesco Caruana ma kienx jista' jissulloka; talab illi l-istess konvenut jiġi kundannat jiżgombra l-istess fond fuq imsemmi fi żmien perentorju li jiġi lilu prefiss. Salva kull azzjoni kontra l-istess konvenut għad-danni. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-11 ta' Settembru 1952;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tas-16 ta' Diċembru 1952, li biha dik il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u laqgħet it-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż, u tat ħmistax-il ġurnata żmien lill-konvenut biex jiżgombra; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi in forza tal-kirografu in data 27 ta' Awissu 1952, l-Avukat Dr. Giuseppe Mifsud Speranza, fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju speċjali ta' Emma Caruana Mamo... ...., ta in lokazzjoni lill-attur mill-1 ta' Jannar 1953, il-fond indikat fl-att taċ-ċitazzjoni. In forza ta' l-istess skrittura, Mary, armla ta' Frank Caruana, eredi testamentarja ta' l-imsemmi żewġha, u li allura kienet it-titolari tad-dritt ta' l-inkwilinat ta' l-istess fond, irrinunzjat formalment għal kull dritt lilha spettanti fuq il-fond, jew fuq l-inkwilinat tiegħu, u obligat ruħha li tikkonsenja mill-istess jum li fih saret l-imsemmija skrittura, jiġifieri fis-27 ta' Awissu 1952, l-imfietaħ relativi lill-attur; u dana in vista ta' l-imsemmija lokazzjoni stipulata a favur ta' l-istess attur;

Illi mix-xhieda ta' l-imsemmija Emma Caruana Mamo

jirriżulta l-mandat konferit lill-Avukat Dr. Giuseppe Mifsud Speranza;

Illi in forza ta' skrittura oħra in data 31 ta' Ottubru 1952, l-imsemmi Dr. Giuseppe Mifsud Speranza u l-attur, b'riferenza għal-lokazzjoni fuq riferita, ftehmu, in vista tar-rinunzja da parti ta' l-imsemmija Mary armla Caruana għat-terminu li kien għad baqgħalha tal-lokazzjoni tal-fond, illi l-lokazzjoni fuq riferita magħmula għaf-favur ta' l-attur għandha tiġi kunsidrata tibda, u effettivament bdiet, fis-27 ta' Awissu 1952;

Illi għalhekk, mhux biss l-eċċezzjoni ta' difett tal-mandat, imma anki dik ta' l-intempestività ta' l-azzjoni, jekk qatt kienet opponibili, għandha tiġi respinta, b'rispett għall-massima "Jus superveniens firmat actionem";

Illi però, anki kieku ma kienx hemm l-imsemmi kirografu tal-31 ta' Ottubru 1952, l-azzjoni ta' l-attur ma kienetx tkun intempestiva; il-għaliex, apparti l-validità ta' l-iskrittura privata l-oħra tat-30 ta' Settembru 1952 (fol. 5), li in forza tagħha l-Avukat Dr. Giuseppe Mifsud Speranza, in eżekuzzjoni tal-mandat fuq imsemmi, pruvat per mezz tax-xhieda ta' Emma Caruana Mamo, ċeda u assenja lill-attur kwalunkwe dritt u azzjoni biex jiżgombra lill-konvenut mill-fond in kwistjoni minnu okkupat mingħajr titolu, peress illi l-imsemmi Frank Caruana ma setax jissublokalu skond il-kuntratt tal-lokazzjoni favur l-istess Caruana riżultanti mill-iskrittura privata li kopja tagħha qiegħda fil-fol. 8 tal-proċess, l-attur akkwista d-dritt li jibda jokkupa l-fond mis-27 ta' Awissu 1952, billi in forza ta' l-iskrittura privata tas-27 ta' Awissu 1952 l-imsemmija Mary Caruana obligat ruħha li tikkonsenjalu minn dak il-jum stess l-imfietaħ ta' dak il-fond;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, li biha dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti tal-Kummerċ tas-16 ta' Diċembru 1952;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant, li talab ir-revoka tas-sentenza appellata u ċ-ċaħda tat-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi jirriżluta mid-dokument fol. 8 li l-fond in kwistjoni ġie mikri minn Dr. Giuseppe Caruana Mamo, il-lum mejjet, lil Francesco Caruana, bid-divjet tas-sullokazzjoni u tad-dħul ta' l-imluħa fil-post, taħt piena tad-dekadenza minnufih. Wara l-mewt ta' l-Avukat Caruana Mamo l-amministrazzjoni tal-ġid tiegħu għaddiet f'idejn bintu Emma Caruana Mamo, waħda mill-werrieta tiegħu. Wara li miet Francesco Caruana s-sidien saru jafu li l-konvenut kien qiegħed jokkupa l-maħżen u jżomm fih żebbuġ immellaħ. Sadattant il-konvenut appellant kien wiegħed lill-armla ta' Francesco Caruana u lill-attur ħuha li jneħħi s-salmura u jiżgombra minn hemm (fol. 40 wara), u fit-13 ta' Settembru 1952 l-Avukat Dr. Giuseppe Mifsud Speranza, imqabbad minn Emma Caruana Mamo, interpella lil dik l-armla Caruana biex tiżgombra mill-maħżen lill-appellant. Iżda l-appellant baqa' fil-post. Intant b'kirografu tas-27 ta' Awissu 1952, Dr. Giuseppe Mifsud Speranza, bħala mandatarju ta' dik Emma Caruana Mamo, kera l-maħżen lill-attur b'effett mill-1 ta' Jannar 1953; iżda billi l-armla Caruana rrinunzjat għal-lokazzjoni kompletament fis-27 ta' Awissu 1952 (dok. fol. 6), ġie miftiehem li l-lokazzjoni favur l-attur tiġi miftehma li nbdiet fis-27 ta' Awissu ta' qabel (dok. fol. 19); u b'kirografu tat-30 ta' Settembru ta' qabel, dik Emma Caruana Mamo, per mezz tal-mandatarju tagħha Dr. Mifsud Speranza, ċediet lill-attur l-azzjoni biex jiżgombra lill-konvenut appellant (dok. fol. 5);

Ikkunsidrat;

Illi ebda prova ma saret mill-appellant li kellu favur tiegħu xi jedd ta' sullokazzjoni tal-maħżen, anzi l-fatt stess li, kif xehed l-attur, l-appellant kien wiegħed li jiżgombra fi ftit granet, meta ġie mkellem minnu u mill-armla Caruana (fol. 40 wara), juri li f'dak il-maħżen kien qiegħed mingħajr titolu, jew l-aktar l-aktar b'titolu prekarju. U li kieku stess kellu xi sullokazzjoni minn għand Caruana—ħaġa li ma tirriżultax—huwa xorta waħda kien ikun suġġett għall-iżgumbrament minħabba li bil-fatt li fil-maħżen daħħal u qiegħed l-imluħa huwa kkontravvjena għall-kondizzjoni tal-kirja miftehma mas-

sid taħt il-piena tad-dekadenza minnufih (dok. fol. 8). Ċertament, la kien qed jokkupa l-maħżen bla titolu, huwa sata' jiġi żgumbrat mill-inkwilin *il-ġdid*, apparti *minn kull ċessjoni li* setgħet issirlu minn sid il-kera. U tabilħaqq, dina l-Qorti ġà kellha okkażjonijiet tissentenzja li l-konduttur għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa l-fond jew parti mill-fond mingħajr titolu (ara sentenza ta' dil-Qorti tat-22 ta' Ġunju 1925 in re "*Camilleri vs. Attard Portughese*", Vol. XXVI, P. I., p. 199; ta' l-14 ta' Ġunju 1926 in re "Zammit Hammet vs. Lucia"; tas-7 ta' Diċembru 1928 in re "Dr. Gaetano Borg Olivier vs. Sciberras"; u tal-11 ta' Marzu 1946 in re "Bugeja vs. Saliba");

Ikkunsidrat;

Illi huwa minnu li meta l-attur għamel iċ-ċitazzjoni preżenti fit-8 ta' Ottubru 1952 it-terminu tal-lokazzjoni stipulat favur *tiegħu* minn sid il-kera kien għadu ma bediex, peress li dana kellu jibda fl-1 ta' Jannar 1953; iżda bil-kirografu tas-27 ta' Awissu 1952 l-armla Caruana, bħala werrieta universali ta' żewġha, irrinunzjat għat-terminu li kien fadlilha tal-lokazzjoni, u bi ftehim ma' sid il-kera obligat ruħha li tikkonsenja ċ-ċwievet tal-maħżen lill-attur; għalhekk virtwalment dana kiseb id-dritt għat-tgawdija tal-maħżen minn dak in-nhar; u dana ġie konfermat sussegwentement bil-kirografu tal-31 ta' Ottubru 1952. U tabilħaqq, il-konsenja taċ-ċwievet tal-post tekwivali għal konsenja tal-post stess, u dina kienet tagħti lill-attur *titolu* validu biex igawdi l-maħżen u jiżgombra lil min kien qiegħed jokkupah abużivament u mingħajr titolu. Barra minn dan, b'kirografu ieħor tat-30 ta' Settembru 1952, l-attur kien kiseb minn għand sid il-kera, per mezz tal-mandatarju tagħha, bi twellija gratuwita, l-azzjoni li jiżgombra lill-appellant (dok. fol. 5); u għalhekk, bħala ċessjonarju ta' sid il-kera, seta' jitlob l-iżgumbrament ukoll ta' l-appellant. Iċ-ċessjoni gratuwita hija rikonoxxuta mill-liġi (art. 1566 (d) u 1847 (2) (b) Kod. Ċiv.), u għalhekk topera t-trasferiment tad-dritt favur *iċ-ċessjonarju*, li jkun jista' jaġixxi mhux bħala mandatarju taċ-ċedent, iżda bħala ċessjonarju jew donatarju ta' l-azzjoni (ara sentenza Prim'Awla tal-21 ta' Frar 1913 in re "Giuseppe Abdilla vs. Antonia Zammit", Vol. XXII, P. II, p. 29).

U ma hemm ebda raġuni ġuridika biex tirrendi impossibili t-twellija, anki gratuwita, ta' l-azzjoni ta' l-iżgumbrament;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċ-ħad l-appell tal-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellant; iżda t-terminu ta' ħmistax-il ġurnata biex jiżgombra jibda jgħaddi mil-lum.