11 ta' Marzu, 1946.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

John Bugeja *versus* **Stella Saliba**

Lokazzjoni — Dritt ta' l-Inkwilin li jiżgombra lil min ikun jokkupa l-fond mingħajr titolu.

Min jikri post minn għand is-sid jista' jagixxi biex jiżgombra lil min ikun qiegħed jokkupa dak il-post mingħajr titolu, mingħajr ma huwa meħtieġ li fil-kawża jkun preżenti s-sid.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Prima Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, fejn talab li, peress li l-konvenuta qiegħda tokkupa mingħajr titolu u prekarjament parti mill-fond nri. 4 u 5, Għar id-Dud Sliema, li qiegħda b'kera għand l-istess konvenuta, tiġi kundannata biex tiżgombra f'terminu qasir li jiġi lilha prefiss l-imsemmija parti tal-fond indikat li hija qiegħda tokkupa; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re fis-7 ta' Diċembru 1945, fejn laqgħet it-talba u tat lill-konvenuta xahrejn żmien biex tiżgombra, u ordnat illi l-ispejjeż ikunu mingħajr taxxa, bid-dritt tar-reġistru kontra l-konvenuta; wara li kkunsidrat;

Illi l-attur kera d-dar in kwistjoni mill-5 ta' Lulju li għad-

da, u li l-konvenuta qiegħda tokkupa l-post b'tolleranza ta' sid il-kera li ppermettielha toqgħod sakemm issib fejn tmur; illi b'deċiżjoni tal-Board tal-Kera l-konvenuta ħadet il-permess li tieħu post ieħor fi żmien xahrejn minn dak in-nhar tas-sentenza;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuta u l-petizzjoni tagħha fejn talbet illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u t-talba ta' l-attur tiġi riġettata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-appellanti qiegħda tilmenta mis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti peress illi d-dritt tal-konduttur f'kuntratt ta' lokazzjoni huwa merament personali u mhux reali, u għalhekk ir-rapport li hija għandha huwa ma' sid il-post u mhux ma l-attur. L-argument, kif irriteniet dina l-Qorti in re "Giuseppe Camilleri vs. Giuseppe Attard Portughes" (Kollez. Vol. XXVI-I-199), huwa speċjuż, iżda ma għandux bażi ġuridika; infatti la darba l-inkwilin kera l-post minn għand is-sid, u dan tah jew ippromettielu li jagħtih it-tgawdija tal-post, huwa għandu interess li jara żgumbrat mill-post persuna li qiegħda hemm mingħajr titolu u qiegħda tostakolalu d-dritt tiegħu. Infatti l-interess huwa l-miżura u l-bażi ta' kwalunkwe azzjoni, u għalhekk l-attur li jrid jidħol effettivament fid-dar li ġiet lilu mikrija, u jirranġaha għalih u għall-familja tiegħu, huwa ostakolat minħabba l-fatt abużiv da parti ta' l-appellanti li, għalkemm ma għandha ebda titolu, baqgħet f'dak il-post, apparti l-konsiderazzjoni l-oħra illi meta s-sid krielu l-post, taċitament tah id-dritt li jista' jiżgombra kwalunkwe persuna li tkun qiegħda hemm mingħajr titolu (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' dina l-Qorti konfermatorji ta' dawk ta' l-ewwel istanza in re "Camilleri vs. Attard Portughes" fuq ċitata, in re "Zammit Hammet vs. Lucia et." ta' l-14 ta' Ġunju 1926, u in re "Dr. Gaetano Borg Olivier vs. Sciberras" tas-7 ta' Diċembru 1928);

Tikkunsidra;

Illi, kif irriteniet din il-Qorti f'dawk is-sentenzi fuq imsemmijin, ir-rapport ġuridiku bejn l-attur u l-appellanti huwa kawżat mill-fatt illeċitu ta' dina, li baqgħet abużivament f'dak il-post għalkemm ma kellha ebda titolu. Lanqas huwa meħtieġ li jkun preżenti fil-kawża sid il-post, għaliex kif ġie anki hemm ritenut, meta s-sid kera l-post lill-inkwilin, tah ċertament id-dritt li jaġixxi għall-iżgumbrament kontra kwalunkwe persuna li hemm tkun qiegħda mingħajr ebda titolu li ġej minn għandu;

Tikkunsidra;

Illi għalhekk lanqas hija ta' importanza ċ-ċirkustanza illi l-attur għandu jibda jħallas il-kera minn meta jieħu pussess tal-post, għaliex, kif xehed John Bugeja, sid il-post, dan ilu lest mill-5 ta' Frar li għadda, u intant ma jistax l-attur jidħol fid-dar jew jagħmel dak ix-xogħol li jidhirlu, mir'habba l-preżenza ta' l-appellanti;

Tikkunsidra;

Illi veru huwa li għall-ewwel is-sid kien qal lill-appellanti, meta mietet oħtu u l-appellanti kienet qiegħda magħha, illi toqgħod fil-post sakemm issib; iżda kif qal l-istess sid fix-xhieda tiegħu, dan ma kienx għal żmien indeterminat, u di.. kellha żmien biżżejjed biex tmur band'oħra u tħalli l-post liberu, jew almenu tirranġa xi "modus vivendi" ma' l-istess attur. Kieku l-appellanti kienet ħarġet wara l-proċeduri da parti ta' l-attur, ċertament dan kien jirrifletti fuq il-kap ta' l-ispejjeż, kif del resto l-Ewwel Qorti mmoderathom meta ordnat li l-ispejjeż ma għandhomx ikunu taxxati; iżda meta din baqgħet fil-post dan iż-żmien kollu, għaliex qiegħda tistenna l-inkwilin tal-post tagħha li joħroġ minnu, meta s-sid stess interpellaha biex toħroġ mid-dar, u meta huwa fix-xhieda tiegħu iddikjara li kieku ma ħax passi ġudizzjarji l-attur, issa kien jeħodhom anki huwa, allura huwa anki applikabili l-prinċipju, speċjalment għall-kap ta' l-ispejjeż, li "jus superveniens firmat actionem vel exceptionem";

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tirrespinġi l-appell tal-konvenuta u għalhekk tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-

Maestà Tiegħu r-Re fis-7 ta' Diċembru 1945, bl-ispejjeż kontra l-appellanti; b'dan li din għandu jkollha ż-żmien ta' 20 ġurnata oħra, li jgħaddu mil-lum, biex tiġi ikkombra.