Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199, sehem indiviz ta' kirja agrikola, kredibilita` tax-xhieda, nemo dat quod non habet

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017.

Numru 1

Rikors Numru 2/08TA

Henriette Galea mart Emanuel u l-istess Emanuel Galea ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Emanuel Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors guramentat tal-atturi pprezentat u minnhom mahluf fit-3 ta' Jannar 2008 li permezz tieghu ppremettew u talbu is-segwenti:-

"1. L-esponenti Henriette Galea hija l-propjetarja ta' ghalqa maghrufa bhala "Hal-Kbir" limiti Tal-Providenza, Siggiewi.

2. Ghal xi zmien, certu Carmelo Farrugia kien jiddetjeni din l-ghalqa b'titolu ta' qbiela.

3. Fl-ahhar zminijiet meta Carmelo Farrugia kien ghadu haj kif ukoll wara, hadd minn uliedu ma kien jahdem din l-ghalqa jew kien jivvanta xi drittijiet fir-rigward tal-istess.

4. Inoltre kemm qabel u kif ukoll wara l-mewt ta' l-istess Carmelo Farrugia, l-ghalqa ma kenitx qed tinhadem, thalliet sdingata u hekk ghadha sdingata sal-lum.

5. L-intimat jigi wiehed mill-ulied ta' Carmelo Farrugia, u qed jallega li qed jokkupa l-ghalqa in kwistjoni, meta dan m'ghandu ebda jedd jew titolu validu fil-ligi.

6. L-intimat qed jirrifjuta li jirrilaxxja a favur tal-esponenti l-ghalqa de qua ghalkemm kien hemm interpellat bonarjament.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza fejn ir-rikorrenti qed jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-ghalqa mahgrufa bhala "Hal-Kbir" limiti Tal-Providenza, Siggiewi, minghajr jedd jew titolu validu fil-ligi.

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jizgombra mill-ghalqa de qua fuq riferita.

Bl-ispejjes kontra l-intimat li huwa ngunt ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kwalsiasi azzjoni ghal danni li tispetta lir-rikorrenti skond il-ligi."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut u minnu mahlufa tat-18 ta' Dicembru 2008 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda billi l-esponenti ghandu titolu ta' kera tal-ghalqa in kwistjoni u kienu l-istess atturi li rrekaw dannu fl-ghalqa b'mod li din ma setghetx tinhadem.

2. Illi l-ghalqa in kwistjoni kienet mikrija lill-Carmelo Farrugia, missier l-esponenti, sa ma miet fit-18 ta' Marzu 2003; l-esponenti u hutu kienu jghinu lill-missierhom fl-ahhar snin ta' hajtu. Din l-ghalqa kienet mizrugha bid-dwieli u go fiha kien hemm cirka 450 dielja.

3. Cirka erba xhur wara l-mewt ta' Carmelo Farrugia u cioe ghal habta ta' Awissu 2003, persuni mhux maghrufa (sa dak iz-zmien) dahlu fl-ghalqa ghall-insaputa tal-esponenti u hutu u qalghu d-dwieli kollha li kienu mizrugha fiha; barra minn hekk, intefghet kwantita` ta' terrapin fuq il-hamrija b'mod li l-hamrija ma kienetx aktar uzabbli. Oht l-esponenti Doris Schembri marret ghand l-atturi bhala sidien l-ghalqa

biex tirrapporta dwar dan il-fatt u biex thallas il-kera li kienet tiskadi f'Santa Marija tal-2003, u l-atturi ammettew li kienu huma li dahlu fl-ghalqa u qalghu d-dwieli u xehtu t-terrapin. F'din l-okkazjoni, l-atturi rrifjutaw illi jikkonsenjaw lura l-ktieb tal-ircevuti li Doris Shcembri kienet ikkonsenjat lill-atturi mal-flus tal-kera.

4. Bdew trattativi dwar kumpens ghall-hsara li saret fl-ghalqa u l-atturi sa Settembru li ghadda (2007) kienu ghadhom qed joffru kumpens ta' Lm750 izda f'din l-okkazjoni bdew jaghmlu kondizzjoni li biex ihallsu ghad-danni, l-esponenti u hutu kellhom jirrinunzjaw ghall-kirja. Dan ma giex accettat mill-esponenti u ftit wara saret il-kawza odjerna.

5. Illi wara l-mewt ta' Carmelo Farrugia, li miet intestat, ghaddew xhur twal sakemm gie maqbul bejn l-erba ahwa, ulied u werrieta ta' missierhom, biex jiffirmaw id-dokumentazzjoni mehtiega sabiex il-kirja ddur fuq huhom, l-esponenti.

6. Fil-fatt, it-trasferiment mad-Dipartiment tal-Biedja fl-Ghammieri minn fuq isem Carmelo Farrugia ghal fuq isem l-esponenti twettaq u l-atturi gew moghtija ukoll kopja tal-iskrittura ffirmata mill-ahwa Farrugia li biha qablu illi l-qbiela tal-ghalqa in kwistjoni ddur fuq l-esponenti."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta' Mejju, 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Il-punti ta' fatti

1. Missier il-konvenut Emmanuel Farrugia, Carmelo Farrugia, kellu b’titolu ta’ qbiela porzjoni raba’ maghrufa bhala Hal-Kbir, limiti tal-Providenza, Siggiewi. Fil-bidu li ha din il-kirja, Carmelo Farrugia kien jikri minghand Gannikola Camilleri, iz-ziju tal-attrici Henriette Galea, li eventwalment wirtitu biex ghalhekk saret is-sid ta’din il-porzjon raba’.

2. Ghal xi zmien meta kien ghadu haj, Carmelo Farrugia kien ghalhekk ihallas il-qbiela ta’ tlett liri antiki Maltin (LM3) fis-sena lill-imsemmija attrici. Fl-10 ta’ Marzu 2003 l-imsemmi Carmelo Farrugia miet u *ex-lege* wirtuh il-konvenut u tlett hutu bniet. Lejn l-ahhar ta’ Settembru tal-2003, hut il-konvenut, kull wahda jew min minnhom qed jinghad li, cedew kull interess li kellhom f’din il-kirja lill-konvenut odjern (ara dok a` fol 31). Dwar jekk il-konvenut cediex id-drittijiet tieghu, hija kwistjoni li ser tkun ikkunsidrata minn din il-Qorti, aktar ‘l isfel.

3. Irid jinghad li fil-waqt li l-atturi zammew minuzjuzament id-dati gurnata b’gurnata kif sehhew l-avvenimenti, hut il-konvenut, b’mod partikulari Maria Dolores Schembri u zewgha Epifanio, ma tantx kienu kooerenti jekk mhux ukoll xi ftit konfuzi, ta’ kif sehhew l-affarijiet. Dan jinghad b’mod partikolari u ghall-imsemmija Maria Dolores Schembri, li marret bil-ktieb tal-kera d-dar tal-atturi f’Settembru tal-2003. Il-partijiet ma jaqblux dwar x’kien il-motiv ta’ din iz-zjara, jekk hux biex icedu l-kirja jew

ihallsu l-qbiela. Huwa importanti, li l-konvenut qatt ma kien involut fid-diskussjonijiet li saru mal-atturi.

4. Il-kawza li saret kontra l-konvenut Emanuel Farrugia ghaliex, hi liema hi l-verzjoni, l-atturi qed isostnu li l-ahwa cedew id-drittijiet lokatizji taghhom. Jekk cedewhomx favur is-sidien jew favur huhom hija materja li ser tkun ikkunsidrata aktar 'l quddiem. F'dan ir-rigward gie esebit dokument (a` fol 31) li bih cedew id-drittijiet taghhom favur il-konvenut.

<u>**Punti ta' ligi**</u>

5. Il-punti ta' ligi li ghandha quddiemha l-Qorti jiddependu fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:- l-ewwel dwar kemm kienu kredibbli l-partijiet, galadarba l-verzjonijiet fir-rigward ta' kif sehhew l-avvenimenti huma addirittura kontrastanti. Determinat dan l-aspett probatorju, it-tieni punt hu, li irid jigi kkonsidrat, b'liema mod gew effetwati, jekk qatt, id-drittijiet tal-konvenut, li minn naha tieghu fid-dawl tad-dokument fuq imsemmi, qieghed jibbaza t-titolu li ghandu ghall-okkupazzjoni tal-ghalqa, fuq dak li jiddisponi l-artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe':-

> "Ir-raba' jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor tal-istess raba' jew membru tal-familja."

6. Ghalhekk il-konvenut qieghed jikkontendi li huwa issubentra fid-drittijiet lokatizji ta' hutu bis-sahha tal-ligi u l-kirja tal-ghalqa in kwistjoni issa tappartjeni kollha lilu u li qed igawdi mill-protezzjoni legali li jaghti il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` d-dritt ta' rilokazzjoni legali.

<u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

7. Irid jibda biex jinghad, anke ghas-serhan tal-mohh tal-konvenut, fid-dawl ta' dak li ssottometta fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti, illi f'din il-kawza ser ikun ikkunsidrat biss, jekk il-konvenut ghandux titolu biex ikompli fl-okkupazzjoni tar-raba' mertu tal-kawza abbazi tal-artiklu tal-ligi fuq imsemmi u cioe` li ghandu titolu ta' qbiela. Din il-Qorti mhux ser tidhol fl-indagini legali ta' jekk il-konvenut hux qieghed josserva l-obbligazzjonijiet tieghu taht **dik** il-ligi.

8. Dak li ser ikun analizzat huwa biss, jekk hux minnu li guridikament akkwista d-drittijiet lokatizzji minghand hutu. Sa fejn jirrigwarda ksur ta' kundizzjoni ta' kirja rurali ai fini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa l-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' kif kostitwit taht dik il-ligi li ghandu kompetenza assoluta li jindaga dwar ksur o' meno tal-kundizzjonijiet tal-kirja kif regolati minn dik il-ligi.

9. Dwar lil min mill-partijiet fil-kawza ghandha temmen din il-Qorti, fid-dawl tal-verzjonijiet kontrastanti li ghandha quddiemha, kollox jiddependi

fuq il-konsistenza tax-xhieda ta' kull parti u l-kredibbilita' tax-xhud. F'dan ir-rigward issir referenza ghal dak li qalet il-Prim' Awla Qorti Civili fl-ismijiet **George Bugeja vs Joseph Meilaq, deciza fit-30 t' Ottubru 2003**:-

"*Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Għax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli.*"

10. Dan ifisser, "*li l-konflitti tal-provi huma haga li l-Qrati jridu min dejjem ikunu lesti ghaliha. Fil-kaz li ghandha quddiemha fil-kawza odjerna, il-Qorti trid tezamina jekk xi wahda miz-zewġ verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibiltà u specjalment dawk tal-konsistenza u kif ukoll tal- verosimiljanza, ghandhiex verzjoni teskludi lill-ohra, anke fuq bilanc ta' probabiltajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghaliex dawn, f'kawżi civili huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant*"

(Farrugia vs Farrugia, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Novembru 1966).

11. Taht il-gwida ta' dan l-insenjament, il-Qorti ghamlet analizi tax-xhieda kollha prodotta miz-zewg nahat u ma setghetx ma tasalx ghall-konkluzjoni li x-xhieda l-aktar attendibbli fuq il-bilanc tal-probabbiltajiet, hija dik tal-atturi ghax hija aktar verosimili u aktar ghandha mis-sewwa. L-atturi huma cari u konsistenti f'dak li jghidu u sahansitra zammew minuzzjozament id-dati gurnata b'gurnata ta' kif sehhew l-affarijiet. Fl-affidavits taghhom (a` fol 94 sa 107) jirrakontaw bl-aktar mod car, l-avvenimenti li finalment ikkumulaw fil-kawza odjerna. L-atturi jibqghu isostnu l-verzjoni taghhom b'mod generali anke in kontro-ezami (a` fol 112 u 114 et sequens).

12. Minn-naha taghhom ix-xhieda prodotti mill-konvenut, principalment konsistenti f'dik ta' uhud minn hutu bniet, hija wahda ghal kollox konfuza immarkata minn prevarikazzjoni u eluzjoni ta' mistoqsijiet. Ix-xhieda tal-konvenut sahansitra jikkontradixxu lil xulxin. Imqar dak li jkun jaqra x-xhieda ta' Maria Dolores Schembri, il-persuna l-aktar ko-involta f'din l-affari. Semplici mistoqsija jekk flimkien ma' zewgha kienux talbu lill-atturi Lm3 bhala kumpens ghal kull sigra tad-dwieli ir-risposta kienet:- "Ma nafx. Ma Niftakarx. Hu kien offrieli u fil-fatt ghandi c-cekk li kien bghatli l-avukat" (a` fol 80). Fir-rejalta` kienu huma li marru id-Dipartiment jindagaw dwar il-kumpens. Di fatti fid-dokument li jinsab a` fol 78, l-ghadd ta' dwieli hija kitba ta' Epifanio Schembri, zewg Maria Dolores.

13. Ghall-aktar mistoqsijiet importanti, li hi biss setghet taghti twegiba ghalihom, fil-parti l-kbira taghhom l-imsemmija Maria Dolores dejjem tghid ma nafx jew ma nifhimx. Lanqas tiftakar meta kienet marret ghand l-atturi ma' zewgha Epifanio (a` fol 82) meta zewgha jixhed li kien mar, izda ohrog il-ghageb, la jaf ghalfejn u ma sema' xejn (a` fol 85 sa 88) ghax kienet martu li tkellmet maghhom! Mix-xhieda ghandu jirrizulta li kien hu li ha l-inizzjattiva biex qaghad joqghod jghodd id-dwieli u jindaga kemm jiswew. B'danakollu ma jafx ghalfejn!

14. Kieku l-Qorti kellha taghmel elenku ta' kemm dawn iz-zewg xhieda kienu inkonsistenti, tkun biss qeghdha taccentwa l-ovvju. Veru wkoll li xehdet Rose Farrugia ghal dik id-darba li t-tlett ibniet marru ghand l-atturi, izda din kienet xotta ghall-ahhar fix-xhieda taghha. Dwar x'gara f'dik l-okkazjoni, il-Qorti tara li hija aktar verosimili l-verzjoni tal-attrici fl-Affidavit taghha, milli dik li jirrakkontaw hut il-konvenut. Meta zewg l-attrici talab li jkollu xi xorta ta' konferma li kulhadd qed jaqbel li johrog mill-ghalqa, Mary Rose Schembri, ikkonsenjat lill-atturi kopja iffirmata tal-ID Cards ta' kull wiehed minn hutha. Dawn gew hekk konsenjati, wara l-ewwel darba li Mary Rose Schembri marret id-dar tal-atturi. Hadd mix-xhieda tal-konvenut ma ta spjegazzjoni b'mod razzjonali ghalfejn dawn gew hekk ikkonsenjati.

15. Fatt iehor li jitfa' dawl negattiv fuq il-konvenut huwa dak li stqarr fir-risposta guramentata tieghu u precizament f'paragrafu 3 ta' din ir-

risposta. Dak li allega l-konvenut dwar l-atturi u cioe` li qacctu d-dwieli u tefghu terrapin fil-ghalqa inkwistjoni, ma irrizulta imkien mill-atti. L-atturi jichduha kategorikament u jispjegaw li t-terrapin intefa' fl-ghalqa li ghandhom l-atturi stess, tmiss ma' dik mertu tal-kawza, fil-waqt li d-dwieli uhud minnhom ghadhom hemm, jew mietu maz-zmien kif fil-fatt jirrizulta mir-ritratti esebiti mill-atturi (a` fol 98 sa 100). Jirrizulta pozittivament, li minn meta miet missierhom hadd mill-ahwa Farrugia ma resaq aktar lejn l-ghalqa, lanqas il-konvenut.

16. Il-Qorti hija konvinta, li safejn jirrigwarda t-tfal bniet, dawn irrinunzjaw ghall-kirja in kwistjoni. Fis-sewwa, mill-mument li rrinunzjaw, huma tilfu kull titolu li seta' kellhom u biex dan isir, lanqas kien hemm bzonn htiega ta' xi xorta ta' kitba. Fil-kawza **Henry Tabone vs Hilda Demajo deciza mill-Qorti tal-Appell (Imhallef Philip Sciberras) fil-21 ta' Mejju 2010** gie konfermat li:- i. Rinunzja ta' kirja m'hemmx ghalfejn issir bil-miktub; ii. Mill-mument tar-rinunzja l-inkwilin hu detentur bla titolu. Ghalkemm dak il-kaz kien jitratta dwar kirja ta' dar, din il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-istess ragunament m'ghandux japplika fil-kaz ta' kirja ta' porzjon raba'.

17. Dan huwa konformi ukoll, ma' dak li intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony u Joan konjugi Scerri vs Anthony u Sylvia konjugi Cutajar et, datata s-16 ta' Marzu, 2005**: "Bla dubju, r-rinunzja hija att guridiku unilaterali, b'karattru abdikattiv inkwantu tirrizolvi ruhha fit-telf tad-dritt gia` akkwistat. Ghaldaqstant iggorr l-effetti taghha imprexxindibilment mill-

accettazzjoni, tal-parti l-ohra. Kif spjegat ukoll mill-Laurent (ara ukoll "Principii di Diretto Civile", Vol XXXII, para. 126, pagna 109)". Issa ma hemm ebda dubbju li l-atturi ma accettawx tali rinunzja anzi kienu huma li provokawha.

18. Wara dan kollu, il-kwezit legali li ghandha quddiemha l-Qorti hu dan:- meta l-bniet haduha fuqhom li javvicinaw u jinnegozjaw mal-atturi, sa fejn setghu dawn jikkompromettu l-interessi legali ta' huhom il-konvenut? Rinunzja mhux xi negozju legali li jista' jittiehed b'leggerenza, aktar u aktar meta min ikun qieghed jaghmel ir-rinunzja ikun qieghed allegatament jagixxi bhala mandatarju verbali tal-mandant, bhal ma hu l-kaz.

19. Kif sewwa jghid il-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu, qabel ma saret il-ftira ma' hutu l-bniet, hu qatt ma kien avvicinat mill-atturi, hlief li l-Id-Card tieghu iffirmata minnu, spiccat ghand l-atturi. L-unika darba li l-konvenut iltaqa' mas-sid kien, meta gie avvicinat minnu biex jipprovaw jaslu, meta suppost il-kwistjoni kienet giet fi tmiemha bir-rinunzja li ghamlu hutu l-bniet.

20. Il-wahda li suppost agixxiet ghan-nom tieghu Mary Rose Schembri, kienet l-aktar wahda li tul il-kawza xehdet b'konfuzjoni. Jidher li safejn jirrigwarda l-interessi tal-konvenut, l-atturi tant kienu incerti li qishom hassew li ma kellhomx joqghodu fuq Mary Rose Schembri tant li zewg l-attrici, kif inghad aktar 'l fuq, avvicina lill-konvenut.

21. F'dan l-istadju l-Qorti tosserva li r-rinunzja trid titnissel mill-volonta\` li tkun cara u univoka. F'dan ir-rigward il-gurisprudenza taghna ma tonqosx milli tavverti illi: (1) "*La rinunzja ad un diretto, perche\` si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoce, a non gia\` da espressioni generiche*\`", **(Kollez. Vol. XXVII P.III, p. 1154);** (2) "*Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che\` in dubbio, s'intenda rimesso quanto meno sia possible*", **Sciberras vs Giappone, Prim'Awla tal-Qorti Civili, datata t-12 t'Ottubru, 1840**); (3) "*Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta\` preciza tar-rinunzjant*" **- (ara Thake vs. Borg, Qorti tal-Appell (Inferjuri), datata l-25 ta' Novembru, 1986**); (4) "*Illi kwantu ghall-ezami dwar in-natura tal-att u leffikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att*" (**Kollez. Vol XXXIV P. II p. 646)**.

22. Fid-dawl tal-fatti u kif ukoll fuq stregwa tal-insenjament fuq imsemmi, ma jistax jinghad li meta l-ahwa bniet jew min minnhom irrinunzja ghall-qbiela, kienu b'daqshekk qeghdin jirrinunzjaw f'isem il-konvenut. Il-Qorti taqbel mal-ewwel ipotesi elenkata mill-konvenut fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu. Il-konvenut ma jistax jichad jew jikkonferma x'gara kull meta hutu ltaqghu mal-atturi ghaliex huwa qatt ma kien prezenti ghad-diskussjonijiet. Anzi l-assenza tieghu hija l-aqwa difiza

li ghandu u li tant emfasizza tul il-produzzjoni tal-provi tieghu, ghalkemm irid jinghad li qatt ma ta spjega kif u ghaliex l-I.D. card tieghu iffirmatha minnu spiccat ghand ohtu Mary Rose Schembri.

23. Il-konvenut qed jistrieh fuq id-dokument a` fol 31 tal-process, li bis-sahha tieghu qieghed isostni li sar it-titolari uniku tal-kirja. Dokument li ma jindikax il-gurnata ta' meta gie ffirmat. Nafu biss li sar li f'Ottubru 2003 u li ai fini tal-artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, suppost huwa idoneju biex iservi bhala vejikolu legali biex jitrasmetti d-drittijiet ta' ko-inkwilini lill-ko-inkwilin. Biex dan isehh, l-anqas hemm bzonn ta' strument miktub, ahseb u ara meta jkun hemm dan id-dokument **(Ara Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba fl-ismijiet John Mifsud-vs-Giuseppe Demanuele tas-16 ta' Frar 2006).**

24. Il-Qorti hasbet fit-tul dwar il-kronologija ta' kif graw l-affarijiet. Tajjeb jew hazin Mary Rose Schembri prezentat ruhha bhala li qed tidher ghal kulhadd. Meta mitluba biex iggib xi tip ta' sostenn kwantu jirrigwarda r-rappresentanza ta' hutha dawn kollha rrilaxjawlha kopja tal-karta ta' l-identita' taghhom u anke iffirmawha. Hadd minnhom ma ta spjegazzjoni cara ghalfejn ghamlu hekk. L-unika spegazzjoni cara u kredibbli dwar dan l-aspett hija dik tal-atturi. Fl-Affidavit tieghu (a` fol 94), zewg l-attrici jispjega dak li gara fl-24 ta' Settembru 2003:- "Jiena xorta xtaqt li b'xi mod nikkumpensahom xi haga anke biex inzomm ir-relazzjonijiet tajba bejnietna u ghalhekk kont offrejtilhom LM400 buona volonta` tieghi. Huma kienu accettaw din l-offerta u jiena staqsejthom biex igibuli xi haga

bil-miktub minghand hut Maria Dolores biex jiena jkolli kollox bil-miktub. Fil-fatt Maria Dolores kienet gabitli l-*photo copies* ta' l-*Id card numbers* iffirmati tal-ahwa kollha biex jikkonfermaw il-qbil taghhom. Eventwalment huma ma kienux hadu din is-somma ta' Lm400".

25. L-attrici tispjega fl-Affidavit taghha (a` fol 105), kif l-ahhar li kienu iltaqghu ma' hut il-konvenut kien fit-2 ta' Ottubru, fost ohrajn biex wahda minnhom titlob lura LM10 li kienet batghet ma' Mary Rose Schembri peress li jidher li riedet tikri parti minn din ir-raba', u allura konferma ohra dwar ir-rinunzja da parti tal-bniet. Din il-laqgha saret ghal darba ohra fid-dar tal-atturi, fejn sar speci ta' konfront ma' Mary Rose Schembri dwar il-fatti, fil-presenza ta' hutha bniet. Il-laqgha saret fuq inizzjattiva tal-atturi. Ir-rakkont taghhom dwar dik il-laqgha huwa car u konvincenti.

26. Tajjeb li jinghad ukoll li x-xhieda tal-konvenut kontinwament ighidu li l-kumpens li ddiskutew kien rigward id-danni li soffrew fid-dwieli u mhux biex johorgu mill-ghalqa. Dan ma jistax ikun, ghaliex minn dawn id-danni ma kien hemm xejn. Kif inghad aktar 'il fuq, minkejja li fir-risposta tieghu l-konvenut jghid li l-atturi kienu dahlu f'Awwissu tal-2003 fl-ghalqa u qalghu d-dwieli, waqt il-kawza gie konstatat li dan ma kienx minnu. Id-dwieli ghadhom hemm. Uhud ghadhom hajjin izda mhux ikkurati u lanqas mizburin u ohrajn mejtin. Il-mistoqsija tigi wahedha-: mela ghal liema raguni kienu qeghdin jitolbu kumpens jekk danni ma kienx hemm!

27. F'din ir-retroxena d-dokument imsemmi aktar 'l fuq jikseb l-importanza tieghu u mhux wisq ghal dak li iddahhal fih, izda pjuttost ghal dak li thalla barra. Ma ghandux il-jum ta' meta sar. Il-Qorti ma temminx li sar qabel 2 ta' Ottubru meta l-ahwa bniet marru ghand l-atturi. Il-Qorti temmen li, r-rinunzja definittiva da parti ta' hut il-konvenut saret qabel u probabilment, dak in-nhar stess, li filghaxija gew ikkonsenjati l-*id cards* kif fuq inghad! X'ghamlet Mary Rose Schembri hija kwistjoni interna bejna u bejn hutha. Din il-Qorti temmen li, meta saret dik l-iskrittura ma' huhom, l-ahwa bniet trasferew id-drittijiet li xi zmien qabel kienu diga` rrinunzjaw ghalihom. Konsegwentement in konsonanza mal-principju *nemo dat quod non habet*, l-konvenut ma seta' qatt jikseb id-drittijiet lokatizzji li hutu kienu diga' rrinunzjaw ghalihom. (Ara **sentenza tal-Qorti tal-Apell tal-14 ta' Jannar, 2002 fl-ismijiet Frans Camilleri et vs Kevin Ellul**)

28. Jekk ghall-argument kellu jinghad ghalkemm mhux koncess mill-Qorti, li mhux l-ahwa kollha irrinunzjaw ghal dik il-kirja, Mary Rose Schembri zgur li rrinuzjat. Konsegwentement, fl-aghar ipotesi, l-konvenut ma akkwista xejn jew akkwista parti mill-ishma ta' hutu, izda zgur mhux ta' Mary Rose Schembri.

29. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et, deciza fl-1 ta' Dicembru 2004, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (Per Imhallef Philip Sciberras)** fejn gie ritenut "illi lokazzjoni ta' kwota indiviza ta' fond hi guridikament inaccettabbli. Fuq dan il-punt il-gurisprudenza hi wahda pacifika. Ara, per ezempju **Emanuel**

Sultana vs Giuseppe Sultana, Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Frar 1976. Ir-raguni moghtija hija hi dik illi "… ….non se puo' concedere efficacamente l'uso al conduttore, la quale concessione e' estremo essenziale del contratto di locazione**."(Kollez. Superjuri) deciza fil-5 ta' Marzu 1913 fl-ismijiet Nobile Vol. XXII-I-34) (Ara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Raimondo Palermo Stagno ed altri vs Salvatore Sarsero ed altri Vol. XXII-I-34).** Li jfisser li inkwilin ma jistax igawdi sehem indiviz minghajr ma jgawdi l-ishma l-ohrajn." Mhux akkonsentit la mil-ligi u lanqas mis-sentenzi kirja ta' parti indiviza ta' fond, f'dan il-kaz, raba'. Din il-Qorti ma tarax ghalfejn dan ir-ragunament ma jistax ikun applikat ghall-kirja agrikola bhal dik mertu tal-kawza.

30. Ghalhekk il-konvenut, abbazi tas-sentenzi citati ma jistax ighid aktar li ghandu titolu biex ikompli jokkupa r-raba' inkwistjoni.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant in vista tas-suespost din il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi l-kawza billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut qed:

Tilqa' l-ewwel talba attrici billi tiddikjara li l-konvenut qieghed jokkupa l-ghalqa maghrufa bhala "Hal-Kbir" limiti Tal-Providenza, Siggiewi, minghajr jedd jew titolu validu fil-ligi.

Tilqa' t-tieni talba attrici u **tikkundanna** lill-konvenut sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir gudikat johrog u jizgombra mill-ghalqa fuq

imsemmija u jirrilaxxjaha battala favur l-atturi hielsa minn kull okkupazzjoni u ingombri.

L-ispejjes tal-kawza huma kollha a karigu tal-konvenut.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur