MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2014

Avviz Numru. 302/2005

Alfred Lanzon u Anabelle Spiteri Staines

Vs

Charles Zammit Cordina

Il-Qorti,

Il-Qorti rat l-avviz tal-atturi – kif emendat b'digriet ta' din il-Qorti ta l-25 ta' Mejju 2009 -fejn talbu li l-konvenut jigi kkundannat fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jizgombra minn gewwa l-fond hamsa u erbghin (45), Tower Road, Sliema u dan wara li jigi ddikjarat li:

(a) Ghal fini ta’ rilokazzjoni taht il-provvediment tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-konvenut ma jaqax taht id-definizzjoni ta’ kerrej in kwantu ghas-sehem tal-kirja li Anthony Zammit Cordina kellu fil-fond fuq imsemmi: u konsegwentement
(b) Il-konvenut m’ghandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwantu m’huwiex guridikament sostenibbli li persuna jkollha sehem indiviz minn kirja, meta is-sehem rimanenti ikun gie fix-xejn.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni. B’rizerva ghal kull dritt ta’ azzjoni ghall-hlas tad-danni.

Ghal fini ta’ kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond ma jeccedix is-somma ta’ hames mitt lira Maltin (Lm500) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi fid-dawl tat-talbiet attrici, din il-Qorti ma hiex kompetenti *rationae valoris* u kwindi l-eccipjent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;
2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju u subordinatament ghas-sueccepit, fid-dawl tat-talbiet attrici din il-Qorti lanqas ma hi kompetenti *rationae materiae* biex tiehu konjizzjoni tal-kawza u kwindi l-eccipjent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li din hija materja riservata ghal tribunal specjali;
3. Illi fit-tieni (*recte* tielet) lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit il-mertu tal-kawza illum jifforma parti minn gudikat u allura qeghda tigi eccepita r-res judicata fid-dawl tad-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet “Rita Lanzon –vs- Francis Zammit Cordina et” deciza fl-1 ta’ Dicembru, 2004 per Imhallef Philip Sciberras, u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;
4. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, fil-mertu l-eccipjenti illum ghandu titolu ta’ kera protetta fit-termini ta’ dak li jipprovdi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut datata 12 ta' Ottubru 2009 fejn eccepixxa:

Illi filwaqt li jzomm ferm l-eccezzjoni tieghu li ghandu titolu validu skont il-ligi, u titolu li hu protett ta' kera, dak li qed jissejjah sehem rimanenti fl-avviz, u cioe' dak li gie ghandu bis-sahha ta' Anthony Zammit Cordina, dan kompla kkonsolida t-titolu tieghu, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza. Din l-eccezzjoni qieghda tinghata minghajr pregudizzju dwar l-eccezzjoni li nghatat fil-mertu dwar l-istess titolu ta' l-eccipjent.

Semghet ix-xhieda u rat l-atti u d-dokumenti annessi;

Rat id-digriet taghha tal-21 t'Ottubru 2005 fejn ordnat illi l-process *"Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et* (Rikors Numru 102B/97) tal-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll il-process tal-appell fl-istess ismijiet jigu annessi mal-kawza odjerna.

Rat is-sentenza parzjali ta' din il-Qorti tal-5 ta' Dicembru 2007, fejn din il-Qorti cahdet l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenut. Il-konvenut appella minn din is-sentenza, limitatament in kwantu din il-Qorti cahdet it-tielet eccezzjoni tieghu.

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) tat-23 ta' Jannar 2009, li cahdet l-appell u ikkonfermat is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri u li m'humiex kontestati bejn il-kontendenti huma s-segwenti:

1. Permezz ta' skrittura privata datata 30 ta' Novembru 1972 Carmelo Lanzon, missier l-atturi, ikkonceda b'titolu ta' kera lil Anthony, Maurice, Francis u Edward, ahwa Zammit *"flimkien* u *in solidum"*, il-fond kummercjali li jinsab f'45, Tower Road, Sliema.[1] *Inter alia* din l-istess skrittura kienet tipprovdi li l-inkwilini setghu jwillu ghal darba wahda biss *"lil persuna ben vista mis-sid"*. Gie pattwit f'dan il-kuntest illi sid il-fond seta' jesigi zieda fir-rata ta' kera mighand is-subinkwilin jew cessjonarju u jkun intitolat ukoll ghal somma bhala rigal. Gie maqbul ukoll illi s-sid kellu jigi msejjah biex jiehu parti fl-att tat-twellija.

2. Meta miet Anthony Zammit, wiehed mill-ko-inkwilini, dan iddispona b'testament datat 16 ta' Settembru 1981, illi l-kwart ta' sehmu mill-avvjament u inkwilinat tal-fond jghaddu b'titolu ta' legat lil huh Charles Zammit, cioe il-konvenut odjern. Anthony Zammit halla bhala superstiti tieghu lill-martu, Helen Zammit Cordina.[2]

3. Bi skittura datata 4 ta' Gunju 1987, zewg ko-inkwilini ohra, cioe, Francis u Edward, ahwa Zammit bieghu u ittrasferew lill-konvenut odjern, iz-zewg kwarti ta' sehemhom tal-avvjament tan-negozju gestit bhala Morris Stationers & Booksellers mill-fond lokat.[3]

4. Imbaghad permezz ta' kuntratt ta' transazzjoni ta' kawza li kienet pendenti, datat 2 ta' Awwissu 1995, l-ahhar ko-inkwilin Maurice Zammit Cordina assenja u ttrasferixxa

[1] Ara fol. 30-31 tal-process.
[2] Ara fol 34-35 tal-process.
[3] Ara Dok Z1 a fol. 186-187 tal-kawza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et** (102/97) Bord li Jirregola l-Kera

lill-konvenut il-kwart (1/4) indiviz min-negozju, mill-avvjament u mil-lokazzjoni tal-hanut imsemmi.[4]

5. Dawn it-trasferimenti ma ngiebux ghall-attenzjoni ta' sid il-fond u dan bl-ebda mod ma kien kompartecipi fihom.[5]

6. Kien biss fl-1996 illi minhabba ragunijiet ta' tidwir ta' licenzja, il-konvenut ippretenda li jibda jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin il-gdid flok hutu. Huwa fil-fatt ipprepara ricevuta ghall-iskadenza li kienet taghlaq fl-1 ta' Awwissu 1996, u huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-awtrici tal-atturi sarfet ic-*cheque* li ta l-konvenut, rapprezentanti l-kera. Pero din l-ircevuta giet eventwalment kancellata u c-*cheque* korrispondenti tal-kera ritornat lura.[6]

[4] Ara Dok Z2 a fol. 188-191 tal-kawza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et** (102/97) Bord li Jirregola l-Kera
[5] Ara s-sentenza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) *per* Imhallef Philip Sciberras fl-1 ta' Dicembru 2004.
[6] Ara fol. 32 u 33 tal-process.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-atturi qieghdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara zewg affarijiet:

1. fl-ewwel lok, li l-konvenut, Charles Zammit Cordina ma jaqax taht id-definizzjoni ta' kerrej skont l-Artiklu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Mata u dana in kwantu ghas-sehem li Anthony Zammit Cordina kellu fil-fond in kwistjoni; u

2. fit-tieni lok il-konvenut m'ghandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwantu li m'huwiex guridikament sostenibbli li persuna jkollha sehem indiviz minn kirja, meta s-sehem rimanenti ikun gie fix-xejn.

Il-konvenut qed jopponi ghal dawn iz-zewg talbiet u qed jeccepixxi li huwa ghandu titolu ta' kera protetta taht il-Kapitolu 69.

Sabiex jigi determinat jekk il-konvenut, bhala legatarju ta' Anthony Zammit Cordina jikkwalifikax ghal rilokazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69, wiehed irid necessarjament jirreferi ghad-definizzjoni ta' *"kerrej"* fil-kaz ta' hanut li tinsab fl-istess ligi.

L-Artikolu 2(c) tal-Kapitolu 69 jippreskrivi li ghal fini ta' din l-Ordinanza, il-kelma *"kerrej"* tfisser ukoll *"fil-każ ta' ħanut, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel dawk il-persuni li jkunu jiġu minnu mid-demm jew bi żwieġ sal-grad ta' kuġin inkluživament, basta li f'dan l-aħħar każ dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej;"*

Jirrizulta mill-atti tal-kawza annessa ma' dawn il-proceduri illi Anthony Zammit Cordina effettivament halla armla – il-mara tieghu Helen Zammit Cordina, li kienet anke ko-partecipi f'dik il-kawza. In oltre, il-konvenut mhux il-werriet ta' Anthony Zammit Cordina, imma irceva sehem Anthony Zammit Cordina (kwart) b'legat imholli lilu fit-testment.

Ghalhekk, ladarba Anthony Zammit Cordina kien sopravissut minn martu, skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, il-kirja legalment waqghet fuqha bhala l-armla tieghu.

Inoltre, il-konvenut ma huwiex il-werriet ta' Anthony Zammit Cordina, imma l-legatarju. Issa ghalkemm il-legat ta' inkwilinat huwa validu *per se*, u jissubentra ghad-drittijiet tal-lokazzjoni korrenti favur it-testatur (cioe ghaz-zmien li fadal minn dak stipulat b'konvenzjoni valida jew ta' dak prezunt mil-ligi, sija originali kemm estiz bhala effett ta' rilokazzjoni) in vista tad-disposizzjonijiet tal-ligi ordinarja; ghall-kuntrarju id-dritt ghar-rilokazzjoni wara cioe li jiskadi z-zmien tal-lokazzjoni korrenti f'kull wahda mill-ipotesi imsemmija, gie introdott u hu regolat b'ligi specjali, cioe il-Kapitolu 69 (gia 109). Ghalhekk irid jigi deciz jekk skont din il-ligi specjali l-legatarju hux intitolat ghal din ir-rilokazzjoni. Fis-sentenza **Illmu. u Revmu. Monsinjur Lorenzo Spiteri vs Emanuele Buhagiar et** deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[7] irriteniet illi taht din il-ligi specjali, l-legatarju mhux intitolat ghar-rilokazzjoni ghax hu ma jidholx fid-definizzjoni li l-ligi specjali tal-kera taghti lill-kelma *« kerrej ».* L-ispjegazzjoni ghal dan, skont din is-sentenza, hu kostitwit minn din l-osservazzjoni antecedenti : *« Issa jekk, kull successur tal-kerrej originali fil-lokazzjoni (ghal kull titolu validu skont il-ligi generali, bhalma hu wkoll legatarju) jigi ekwiparat ghal kerrej fis-sens tal-ligi specjali, allura din il-ligi ma tibqax izjed specjali, u ssir generali, billi hu difficli wiehed jimmagina li l-kerrej ma jkollux successur. Din ma setghetx kienet l-intenzjoni tal-legislatur meta saret il-ligi u saret id-definizzjoni ta' « kerrej » in kwistjoni, billi l-intenzjoni tieghu ma setghetx kienet hlief li jipprotegi lil dawk in-nies li kienu joghqodu mal-kerrej u li minhabba l-mewt tieghu kienu jistghu jisfghu bla dar malli taghlaq il-lokazzjoni korrenti favur il-kerrej».* Ara wkoll fl-istess sens **Nazzareno Borg et v. Teresa Theuma et**,[8] **Joseph Briffa et v. Raymond Galea et**[9] u **Josephine Grech noe v. Simon Farrugia**[10], sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[11] u li jikkonfermaw dan il-principju.

Ghalhekk, apparti mill-kwistjoni li l-mejjet Anthony Zammit Cordina, gie sopravissut mill-armla tieghu, il-konvenut bhala legatarju ta' kwart indiviz tal-inkwilinat m'huwiex intitolat ghal rilokazzjoni taht il-Kapitolu 69.

Sabiex jinnewtralizza l-effett ta' dan l-insenjament, fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u anki fit-trattazzjoni orali, il-konvenut jinsisti li fl-iskrittura ta' lokazzjoni, il-ko-inkwilini originali jitrasferixxu il-

---

[7] Per Onor. Imhallef Joseph H. Xuereb. Vol. XLV-II-716.
[8] Deciza fid-9 ta' Lulju 2008.
[9] Deciza fit-22 ta' Mejju 2009.
[10] Deciza fil-11 ta' Gunju 2010.
[11] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

kirja. Il-konvenut jissottometti li dan it-trasferiment jista' jsir kemm *inter vivos* kif ukoll *ope testamentis,* ghax skont hu, fl-imsemmija skrittura imkien m'hemm xi limitazzjoni kif tali trasferiment kellu jsir, u kwindi l-atturi ma jistghux jillimitaw id-dritt li l-awtur taghhom ikkonceda fuq l-istess skrittura. Il-konvenut jissottometti illi l-ebda wahda mis-sentenzi fuq imsemmija ma kien hemm id-dritt moghti minn sid il-kirja li kkonceda lill-inkwilini li setghu jitrasferixxu l-istess kirja, u skont il-konvenut dan huwa element li jiddistingwi bil-kbir il-kawza odjerna mill-kawzi citati.

Ghal din ir-raguni, il-Qorti se ticcita parti mill-artikolu 2 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-1972, fejn il-ko-inkwilini gew moghtija l-fakolta li jitrasferixxu l-kirja:

"v. L-inkwilini ikunu jistghu iwillu ghal-darba wahda biss purke':

(a) Lil-persuna ben vista ghas-sid;

(b) Is-sid ta' twillija is-sid ikun initolat ghall-akbar somma bejn elf u hames mitt lira maltija (LM 1500) jew nofs ir-rigal, u s-sid ghadu jigi msejjah biex jiehu parti fl-att ta' twillija;

(c) Id-dritt ta' twellija ma jestendix ruhhu ghac-cessionarju.

vi. F'kas ta' twellija is-sid ikollu id-dritt li jigi preferut ghal-kwalunkwe persuna ohra, beninitis li ikun intitolat inaqqas l-kwota tar-rigal lilu spettanti skond kif miftiehm fl-incis (c) tal-paragrafu precedent." (sottolinear tal-Qorti).

Huwa car minn din l-iskrittura li s-sid kellu jigi msejjah biex jiehu parti fl-att ta' twillija. Issa dan huwa possibbli biss meta t-trasferiment tal-inkwilinat isir b'att *inter vivos*, u mhux koncepibbli li dan jista' s-sid jista jigi hekk imsejjah meta dan it-trasferiment isir *ope testamentis*. Konsegwementment, din il-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenut li fl-iskrittura ta' lokazzjoni ma kienx hemm limitazzjoni kif tali trasferiment kellu jsir. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti, l-iskrittura ta' lokazzjoni tikkontempla biss it-trasferiment tal-inkwilinat *inter vivos,* u mhux *ope testamentis.*

Konsegwentement, l-insenjament tas-sentenzi succitati huwa applikabbli ghal kaz odjern.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut jargumenta wkoll li fis-sentenza **Illmu. u Revmu. Monsinjur Lorenzo Spiteri vs Emanuele Buhagiar et**, il-Qorti qalet ukoll illi jekk is-sid ma jezercitax id-dritt li ma jhallix topera r-rilokazzjoni fil-mument opportun, u cioe meta tkun se ssir ir-rilokazzjoni wara l-mewt tal-inkwilin originali, hu ma jkunx jista' jezercita izjed dak id-dritt, u jkun jista' jiehu lura l-fond biss taht il-ligi specjali biss u quddiem tribunal specjali biss. Huwa vera dik il-Qorti qalet dan il-kliem, pero dik il-Qorti ziedet ukoll tispjega illi dan mhux principju assolut ghaliex *« in generali jista' jaghti l-kaz lis-sid ma jsirx jaf fiz-zmien utili li l-kerrej ikun miet u min issuccedieh fil-lokazzjoni, l-istess aventi causa jista' jahbi dan il-fatt u jibqa'jhallas il-kera f'isem l-awtur tieghu … … »* Issa fil-kaz odjern, kif diga inghad aktar il-fuq, fil-kawza precedenti, il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet, it-trasferimenti tal-ko-inkwilini, inkluz il-legat fit-testment tal-inkwilin Anthony Zammit Cordina, ma ngiebux ghall-attenzjoni ta' sid il-fond u dan bl-ebda mod ma kien kompartecipi fihom.[12] Kien biss fl-1996 illi minhabba ragunijiet ta' tidwir ta' licenzja, il-konvenut ippretenda li jibda jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin il-gdid flok hutu. Hu kien f'dan l-istadju li s-sid irrifjutat li tirrikonoxxih bhala inkwilin. Ghaldaqstant, lanqas dan l-argument tal-konvenut ma huwa legalment fondat.

Ladarba gie stabbilit li l-konvenut ma huwiex intitolat ghal rilokazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 fir-rigward tas-sehem indiviz imholli lilu b'legat minn Anthony Zammit Cordina, tqum il-kwistjoni jekk huwiex koncepibbli li ssehh rilokazzjoni fir-rigward biss tar-rimanenti tlett kwarti (3/4) indivizi tal-inkwilinat, u cioe l-ishma li l-konvenut akkwista minghand Francis, Maurice u Edward ahwa Zammit Cordina), minghajr ma ssehh ukoll ir-rilokazzjoni tal-kwart indiviz mertu tal-legat imholli minn Anthony Zammit Cordina.

F'dan ir-rigward fis-sentenza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina** et, deciza fl-1 ta' Dicembru 2004, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[13] 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 Giusppe 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'*

[12] Ara s-sentenza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) *per* Imhallef Philip Sciberras fl-1 ta' Dicembru 2004.
[13] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

estremo essenziale del contratto di locazione."(Kollez. Vol. XXII-I-34).[14] *Li jfisser li inkwilin ma jistax igawdi sehem indiviz minghajr ma jgawdi l-ishma l-ohrajn."*

Fil-kaz odjern, fil-mument li kellha ssehh l-ewwel rilokazzjoni, wara l-mewt ta' Anthony Zammit Cordina, il-konvenut ma kienx jikkwalifika bhala "kerrej" ghall-finijiet tal-Kapitolu 69 u ghalhekk ma operatx rilokazzjoni fir-rigward tas-sehem ta' kwart indiviz formanti l-oggett tal-legat. Kif sewwa irrilevaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, dan kellu l-effett li jgib fix-xejn il-kirja fl-intier taghha, billi mhux koncepibbli li l-konvenut jidditjeni sehem ta' tlett kwarti indivizi tal-kirja *de quo* f'effett tar-rilokazzjoni operanti ai termini tal-Kapitolu 69, meta l-kwart rimanenti jkun gie fix-xejn b'effett tan-non-rilokazzjoni.

In extremis, il-konvenut jissottometti illi l-awtrici tal-atturi kienet sahansitra accettat pagament ta' kera minghandu, u li wara ripensament, it-tifel taghha, u cioe l-attur, baghat lura cheque personali ammontanti ghall-kera li kienet diga giet accettata. Ghaldaqstant huwa jissottometti illi kien hemm anke l-accettazzjoni espressa da parti tal-awtrici tal-atturi tal-esponent bhala l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Fl-ewwel lok, il-Qorti tirrileva illi l-awtrici tal-atturi, Rita Lanzon, omm l-atturi, ma kienetx iffirmat l-ircevuta miktuba mill-konvenut u datata l-1 ta' Awwissu 1996 li rceviet is-somma ta' LM 125 minn ghand Charles Zammit, cioe il-konvenut, bhala kirja tal-fond in kwistjoni. Mhux kontestat li Rita Lanzon kienet sarrfet ic-cheque li l-konvenut xehed fil-kawza precedenti li kien baghtilha rapprezentanti l-kera.[15] Pero fl-24 ta' Awwissu l-attur, Alfred Lanzon ghan-nom ta' ommu kien baghat cekk bl-ammont ta' LM 125 fejn irritorna l-ammont li ommu kienet irceviet. Allura tqum il-kwistjoni jekk bil-fatt biss li l-awtrici tal-atturi Rita Lanzon sarfet ic-cekk tal-konvenut li kien ta mal-ircevuta li kien ipprepara hu stess, jammontax ghal rikonoxximent tal-konvenut bhala inkwilin.

[14] Ara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) deciza fil-5 ta' Marzu 1913 fl-ismijiet **Nobile Raimondo Palermo Stagno ed altri vs Salvatore Sarsero ed altri** Vol. XXII-I-34

[15] Ara xhieda tal-konvenut a fol. 82 tal-process anness ma' dawn il-proceduri u xhieda ta' Alfed Lanzon a fol. 163 tal-process anness ma' dawn il-proceduri.

Fis-sentenza **Peter Attard vs Lawrence Fino et**, deciza fit-28 ta' Marzu 2008, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[16] ikkonsidrat sitwazzjoni fejn sar hlas b'cheque ghas-saldu tad-debitu, ic-cheque issarraf u wara l-kreditur ippretenda somma ohra. Il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: *"Kif taraha din il-Qorti, f'kaz fejn id-debitur ma jkun hallas dak kollu pretiz mill-kreditur tieghu, il-liberazzjoni tieghu mill-pretensjoni dedotta fil-konfront tieghu tista', ghal fatt ta' dik id-dikjarazzjoni ghas-saldu, tissusisti jekk mic-cirkustanzi li fiha sar il-hlas tigi dezunta l-espressjoni tal-volonta tal-kreditur, li huwa qed jirrinunzja ghall-kumplament. Rinunzja din, li kif enuncjat f'bosta sentenzi, trid tkun wahda cara u unikvoka b'mod li mill-fatti ma tkunx tista' tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet **Michele Tabone et vs Emmanuele Sammut nomine**, Prim'Awla, Qorti Civili, 10 ta' Ottubru, 1950.*

*Dan premess, il-kwestjoni sollevata hawnhekk gja giet drabi ohra ezaminata mill-gudikant sedenti f'kawzi ohra. Hekk fis-sentenza **Johann Schembri proprio et nomine vs Charlot Mifsud nomine**, Appell mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, 19 t'Ottubru, 2005, din il-Qorti kif presjeduta, irravvisat illi, ghalkemm in linea ta' massima hu prezunt li min jaccetta cheque lilu mibghut fit-termini "full and final settlement", u jghaddi biex isarrfu, jigi li accetta dak il-hlas f'dawk l-istess termini precizi, eppure, jekk jigi muri li huwa tempestivament ipprotesta ghall-pagament b'dik il-modalita, l-accettazzjoni minnu ta' dak ic-cheque u s-sussegwenti tisrif tieghu ma kellux imbaghad, jigi rinfaccjat lilu bhala xi abdikazzjoni tad-dritt tieghu ghal hlas tal-bilanc dovut."* [17]

Jekk wiehed japplika dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell b'analogija ghal kaz odjern, jirrizulta mill-ewwel li ghalkemm ic-*cheque* tal-kera gie imsarraf mill-awtrici tal-atturi, din ma tammontax ghal rinunzja cara u inekwivoka da parte taghha li tirrinunzja li tirrikonoxxi lill-konvenut bhala inkwilin. Anzi jirrizulta li hija hadet parir legali, u tempestivament hija –tramite t-tifel taghha, l-attur odjern – baghtet ittra lill-konvenut fejn infurmatu li qed tirrifjuta li tirrikonoxxih bhala inkwilin, irritornat lura permezz ta' cheque iehor il-flus tal-kera lill-konvenut, u irritornatlu wkoll il-ktieb tal-kera, bl-ircevuta li kien ghamel il-konvenut ingassata, liema ircevuta hija ma kinietx iffirmat.[18] F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ma tqisx li t-tisrif tac-*cheque* tal-awtrici tal-awturi kien jammonta ghal abdikazzjoni cara u inekwivoka tad-dritt taghha li tirrifjuta li tirrikonoxxi lill-konvenut bhala inkwilin.

---

[16] *Per* Imhallef Philip Sciberras.
[17] Ara fl-istess sens is-sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (*per* Imhallef Gino Camilleri) fil-25 ta' Novembru 2011 fl-**ismijiet Peter u Madeline konjugi Vella de Fremeaux vs Eagle Star Limited pro et noe**.
[18] Ara fol. 32-33 tal-process.

Fid-dawl tas-suespost, fl-opinjoni konsiderata ta’ din il-Qorti ma kien hemm l-ebda rikonoxximent mill-awtrici tal-atturi tal-konvenut bhala inkwilin tal-fond *de quo.*

Konsegwentement, il-konvenut safa’ bla titolu sabiex jibqa’ jokkupa l-fond tal-atturi u t-talba tal-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond *de quo* ghandha tigi milqugha.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti, fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa' t-talba tal-atturi u tiddikjara li:

(i) l-konvenut Charles Zammit Cordina ma jaqax taht id-definizzjoni tal-kelma 'kerrej' skont il-provvediment tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu gha-sehem tal-kirja li Anthony Zammit Cutajar kellu fil-fond hawn taht imsemmi; u

(ii) konsegwentement il-konvenut m'ghandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwantu m'huwiex guridikament sostenibbli li persuna jkollha sehem indiviz minn kirja, meta s-sehem rimanenti ikun gie fix-xejn.

Konsegwentement, il-Qorti tordna lill-konvenut Charles Zammit Cordina sabiex fi zmien erba' (4) xhur mid-data ta' dina s-sentenza jizgombra minn gewwa l-fond hamsa u erbghin (45), Tower Road, Sliema.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------