QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 17 ta' Frar 2016

Numru 1

Rikors Nru. 302/2005

Alfred Lanzon u Anabele Spiteri Staines

vs

Charles Zammit Cordina

Il-Qorti,

Rat l-appell ta' Charles Zammit Cordina mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tad-19 ta' Novembru 2014;

Rat ir-risposta tal-appellati li ssottomettew illi l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) li tghid hekk:

Ikkunsidrat:
Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri u li m'humiex kontestati bejn il-kontendenti huma ssegwenti:
1. Permezz ta' skrittura privata datata 30 ta' Novembru 1972 Carmelo Lanzon, missier latturi, 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 (Ara fol. 30-31 tal-process). 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 (Ara fol 34-35 tal-process).

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 (Ara Dok Z1 a fol. 186-187 tal-kawza Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et (102/97) Bord li Jirregola l-Kera).

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 lill-konvenut il-kwart (1/4) indiviz min-negozju, mill-avvjament u mil-lokazzjoni tal-hanut imsemmi (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. Dawn it-trasferimenti ma ngiebux ghall-attenzjoni ta' sid il-fond u dan bl-ebda mod ma kien kompartecipi fihom (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. 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 (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 Cordinakellu 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 inklużivament, 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 irrilokazzjoni. Fis-sentenza Illmu. u Revmu. Monsinjur Lorenzo Spiteri vs Emanuele Buhagiar et deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Per Onor. Imhallef Joseph H. Xuereb. Vol. XLV-II-716) 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 (Deciza fid-9 ta' Lulju 2008), Joseph Briffa et v. Raymond Galea et (Deciza fit-22 ta' Mejju 2009) u Josephine Grech noe v. Simon Farrugia (Deciza fil-11 ta' Gunju 2010), sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) (Per Imhallef Philip Sciberras) 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-insenjame nt, fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u anki fittrattazzjoni orali, il-konvenut jinsisti li fl-iskrittura ta' lokazzjoni, il-ko-inkwilini originali jitrasferixxu il-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 flat 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 (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). 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) (Per Imhallef Philip Sciberras) 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' estremo essenziale del contratto di locazione."(Kollez. Vol. XXII-I-34) (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). 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 (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). 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.

Fis-sentenza Peter Attard vs Lawrence Fino et, deciza fit-28 ta' Marzu 2008, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) (Per Imhallef Philip Sciberras) 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." (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).

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 (Ara fol. 32-33 tal-process). 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.

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 Cordina 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.

Ikkunsidrat

l-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Illi l-fatt li l-awtrici tal-appellat irceviet il-kera dovuta minghand l-appellant u sarfet il-cheque hi accettazzjoni tar-rilokazzjoni u l-inkwilin u ma jistax jroddha lura ghax kellha ripensament;

2. It-trasferiment ope tesamentis li permezz tieghu l-appellant gie vestit bis-sehem tal-inkwilinat li kellu Anthony Zammit hu trasferiment validu ex contractis. L-artikolu tal-kuntratt originali ta' kera ma jispecifikax li t-trasferiment permissibbli skond il-ftehim kien japplika biss inter vivos, u ghalhekk ma saret ebda projbizzjoni lill-inkwilin li jitrasferixxi sehmu b'testment. Izid li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni restrittiva tal-kliem uzat fl-iskrittura fejn gie specifikat li s-sid ghandu jigi msejjah biex jiehu parti fl-att ta' twellija. Ghalkemm hemm sentenzi li jghidu li legatarju ma jikkwalifikax bhala inkwilin ghal fini ta' rilokazzjoni taht il-Kapitolu 69, pero fis-sentenza Illmu Revmu. Monsignjur Lorenzo Spiteri vs Emanuele Buhagiar et kwotati mill-appellati, jinghad li dan japplika sakemm is-sid ma jezercitax id-dritt li ma jhallix topera r-rilokazzjoni fil-mument opportun, cioe meta tkun ser issir ir-rilokazzjoni wara l-mewt tal-inkwilin. Dwar dan gie sottomess illi mix-xhieda tal-appellanti, hu kien hallas il-kera lil armla ta' Anthony Zammit Cordina cioe l-inkwilin skond it-termini ta' klawsola 4 tat-testment tieghu. Ghalhekk il-protezzjoni li kienet intitolata ghaliha l-armla ghaddiet ghand l-appellanti ghax hu adempixxa mal-obbligi fit-testment.

L-ewwel aggravju

Din il-Qorti mhix ser tinoltra wisq fuq il-fatti ta' dan il-kaz li jsibu l-origini taghhom fil-kawza **Rita Lanzon et vs Francis Zammit Cordina et** (102/1997) deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-1 ta' Dicembru 2004, li ghalkemm il-mertu kien dejjem il-lokazzjoni tal-fond, pero r-raguni ghat-talba ta' zgumbrament kienet impernjata fuq il-validita tac-cessjoni jew sullokazzjoni tal-fond. Madankollu hu rilevanti hafna dak li qalet dik il-Qorti, kif rega' konfermat mill-

Qorti tal-Magistrati f'din il-kawza riferibbilment ghal certi fatti saljenti li din il-Qorti tikkondividi meta tqis il-provi prodotti u li jitfghu dawl fuq il-mertu tal-aggravji interposti f'dan l-appell. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-2004 qalet hekk:

> "Ikun utli ghall-ahjar konsiderazzjoni ta' l-aspetti legali involuti illi jigu elenkati l-fatti ta' sustanza li jirrizultaw pruvati:-
> (1) Bi skrittura datata 30 ta' Novembru 1972 (fol. 22) Carmelo Lanzon kera l-fond de quo lil Anthony, Francis, Maurice u Edward ahwa Zammit, "flimkien u in solidum". 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 minghand issubinkwilin
> 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-koinkwilini, dan iddispona b' testment datat 16 ta' Settembru 1981 (fol. 76) illi l-kwart sehmu mill-avvjament u inkwilinat tal-fond jghaddu b' legat lil huh Charles Zammit;
>
> (3) Bi skrittura datata 4 ta' Gunju 1987 zewg koinkwilini ohra, u cjoe, Francis u Edward ahwa Zammit bieghu u ttrasferew lill-imsemmi Charles Zammit iz-zewg kwarti sehemhom ta' l-avvjament tan-negozju gestit bhala Morris Stationers & Booksellers mill-fond lokat. Ara dokument a fol. 186;
>
> (4) Imbaghad permezz ta' kuntratt ta' transazzjoni ta' kawza li kienet pendenti, datat 2 ta' Awissu 1995 (fol. 188), l-ahhar ko-inkwilin Maurice Zammit Cordina assenja u ttrasferixxa lill-imsemmi Charles Zammit il-kwart (1/4) indiviz minn negozju, mill-avvjament u mil-lokazzjoni tal-hanut imsemmi;
>
> (5) Jirrizulta illi dawn it-trasferimenti ma ngiebux ghall-attenzjoni ta' sid il-fond u dan bl-ebda mod ma kien kompartecipi fihom. In effetti minn dokumenti ohra esebiti ta' l-ETC irrizulta li Charles Zammit kien impjegat bejn is-6 ta' Frar 1977 u l-11 ta' Gunju 1996 (fol. 130) bhala clerk full time u wara din l-ahhar data bhala part time salesman (fol. 128);
>
> (6) Kien biss fl-1996 illi minhabba ragunijiet ta' tidwir ta' licenzja, Charles Zammit ippretenda li jibda jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin il-gdid minflok hutu. Huwa fil-fatt ipprepara ricevuta ghall-iskadenza li kienet taghlaq fl-1 ta' Awissu 1996, liema ricevuta giet eventwalment kancellata u c-cheque korrispondenti tal-kera ritornat lura sakemm finalment gie depozitat. Ara dokumenti a fol. 46, 47 u fol. 99;
>
> (7) Irrizulta li qabel din id-data l-hlasijiet tal-kera kienu jisru b' cekkijiet ta' C & F & E Zammit kif ukoll ta' Charles Zammit. (Ara kopji tac-cekkijiet minn fol. 60 sa fol. 75). Dan ta' l-ahhar issokta wara l-1996

jiddepozita f'ismu l-kera fil-Qorti (ara kopja tac-cedoli minn fol. 100 sa fol. 109);

Premessi dawn il-fatti dak li hu, fil-fehma ta' din il-Qorti, ta' l-akbar rilevanza hija ndubbjament l-iskrittura tal-lokazzjoni tat-30 ta' Novembru 1972. Dan ghar-raguni li hu proprju dan il-ftehim lokatizju li ghandu jiggwida lill-Qorti fid-definizzjoni ta' l-aspetti legali involuti u li allura ghandu effett determinanti fuq ir-relazzjoni guridika in diskussjoni;

Hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi bi "twellija" l-partijiet kontraenti kienu qeghdin jintendu kemm il-fatt tas-sullokazzjoni kif ukoll dik tac-cessjoni. Tant dan hu hekk li l-iskrittura nnifisha tirreferi kemm ghas-"sullokazzjoni" kif ukoll ghac-"cessjoni". Ma jistax allura jkun hemm dubbju dwar l-oggett tat-twellija u l-intenzjoni tal-kontraenti;

Issa fuq ir-rizultanzi probatorji ottenuti ma jistax ikun kontestat illi l-ahwa kerrejja originarji skond il-precitata skrittura zvestew ruhhom minn kull interess fil-kirja u ttrasferewha lill-kjamat fil-kawza Charles Zammit Cordina. Dan s' intendi fil-kaz ta' l-intimati Francis, Edward u Maurice ahwa Zammit Cordina. Fil-kaz tal-mejjet koinkwilin Anthony Zammit Cordina l-qaghda trid bilfors titqies minn ottika ohra. Senjatament jekk il-legatarju, a differenza tal-werriet, (ara definizzjoni tal-kema "kerrej" fil-kaz ta' hanut) malli tispicca l-lokazzjoni korrenti favur it-testatur, kellux id-dritt ghar-rilokazzjoni bhal ma kien ikollu l-awtur tieghu kieku baqa' haj. Ara Kollez. Vol. XLV P II p 716. Il-kwestjoni kompriza f' kaz bhal dan ma tikkoncernax lil din il-Qorti ta' revizjoni mid-decizjoni tat-tribunal specjali u in effetti l-materja f'dawn it-termini ma tqanqletx mir-rikorrenti appellanti;

Issa huwa korrett dak rilevat mill-Bord illi l-lokazzjoni ta' kwota ndiviza ta' fond hi guridikament inaccettabbli. Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda pacifika. Ara, per ezempju, "Emanuel Sultana -vs- Giuseppe Sultana", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Frar 1976. Irraguni moghtija hi dik illi "non se ne puo` concedere efficacemente l' uso al conduttore, la quale concessione è estremo essenziale del contratto di locazione" (Kollez. Vol. XXII P I p 34). Li jfisser li l-inkwilin ma jistax igawdi sehem indiviz minghajr ma jgawdi l-ishma l-ohrajn. Imma meta bhal f' dan il-kaz, il-kjamat in kawza rceva, anke jekk separatament, b' kuntratti jew b' testment il-kwoti kollha indivizi ma jistax jinghad illi s-sullokazzjoni ma hijiex valida gjaladarba l-kwoti kollha nghaqqdu quid unum fil-persuna tieghu;

Ma jistax ikun hemm dubbju f' dan il-kaz dwar ic-cessjoni tal-kirja flimkien mat-trasferiment ta' l-avvjament u tan-negozju. Tant hu hekk li l-kjamat in kawza qed jippretendi li hu l-uniku inkwilin tal-fond de quo u sahansitra ghadda biex jiddepozita l-kera f' ismu personalment. Hu ovvju ghalhekk illi l-kirja daret favur l-imsejjah fil-kawza. Dak li allura jehtieg li jigi issa deliberat huwa jekk dan ittrasferiment, sija sullokazzjoni sija cessjoni, saretx "minghajr il-permess tar-rikorrenti" kif hekk jinghad fir-rikors promotur. Dan anke jekk il-Qorti tirrikonoxxi fuq l-

istregwa ta' gurisprudenza konkordi illi tezisti differenza markata bejn "sullokazzjoni" u "cessjoni". Ara, inter alia, "Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia et", Appell, 4 ta' April 1997 u s-sentenzi fiha kompendjati;

In tema legali jinsab provvdut fl-Artikolu 1614(1) tal-Kodici Civili illi "l-kerrej ghandu jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta din is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt". Ifisser allura illi jekk fil-kuntratt ta' ftehim dik is-setgha tigi vjetata lill-kerrej dan kien certament jippriva lill-kerrej minn dritt li kellu skond il-ligi komuni, u jekk jigi li jikser tali stipulazzjoni ta' divjet dan kien certament jintitola lil sid il-fond li jitlob il-hall tal-kuntratt skond Artikolu 1555 ta' l-istess Kodici;

Trasferiment konsimili hu, imbaghad, vjetat bil-ligi specjali, ex-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, u s-sid hu koncess dejjem jittermina l-kirja u jiehu lura l-fond meta jiskadi t-terminu u jekk il-kerrej ikun issulloka l-fond jew ceda l-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid. Kif ritenut, "biex il-kerrej ma jinkorrix fis-sanzjoni tal-ligi mhux bizzejjed li huwa jkun issulloka l-fond bil-kunsens tacitu jew prezunt tas-sid; imma jehtieg li dan il-kunens ikun espress" (Kollez. Vol. XLII P I p 66). Anzi l-fatt illi l-ligi trid espressament il-kunens espress jeskludi l-kunsens tacitu (Kollez Vol. XXXIV P I p 168);

Huwa fatt illi dment li l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja ma jinbidlux, la bil-volonta` tal-partijiet jew mill-Bord fuq talba ad hoc fit-termini ta' l-Artikolu 14 tal-Kapitolu 69, dawk l-istess pattijiet u kondizzjonijiet jibqghu jimperaw meta l-kirja tidhol fil-fazi tar-rilokazzjoni. Ghaldaqstant anke ghal finijiet tal-ligi specjali patt li jikkoncedi d-dritt tas-sullokazzjoni jew tac-cessjoni jibqa' jipprevali u ma jistax igib l-effett li jippriva lil kerrej mid-dritt gja lilu moghti in forza tal-kuntratt;

Fuq l-interpretazzjoni gja moghtija fil-kaz ta' l-iskrittura lokatizja de qua tat-30 ta' Novembru 1972 il-kerrejja kienu gja nghataw il-fakolta li jissullokaw jew icedu l-lokazzjoni. Huwa veru li l-inkwilini pprovaw jahbu mis-sid il-fatt tattrasferiment tal-kirja izda hi x' inhi l-ispjegazzjoni ghal tali atteggjament dan ma jfisserx illi l-fakolta ma nghatatx jew li s-sid tilef id-drittijiet rizervati minnu fl-istess skrittura riferibilment ghaz-zieda fil-kera jew ghal hlas ta' rigal. Tali drittijiet jibqghu mpregudikati ghal lokatur;

Hekk ukoll jibqa' mpregudikat id-dritt favur is-sidien li jattakkaw is-sullokazzjoni fuq il-bazi tal-konsiderazzjoni illi l-imsejjah fil-kawza mhix "persuna ben vista ghas-sid". Dan anke jekk f' kaz bhal dan, kif bosta drabi deciz, il-lokatur ma jistax minghajr gusta kawza jirrifjuta arbitrarjament lis-subinkwilin (Ara Kollez. Vol. XXX P II p 178; Vol. XXXVI P I p 97);

Hu x' inhu, jekk hemm bzonn jigi ripetut, l-iskrittura fiha lelementi kollha biex jidentifikaw il-ftehim milhuq bejn is-sid u l-inkwilini originarji. U jekk hu veru illi ma jirrizultax mill-provi illi r-rikorrenti appellanti kienu jafu bir-relazzjonijiet kontrattwali bejn l-inkwilini u huhom kjamat in kawza jew bil-fatt tat-thollija tal-legat dan ma jnehhi xejn mill-fatt illi gja mill-

> bidunett tal-kirja fl-1972 sid il-fond kien akkonsentixxa ghas-sullokazzjoni u jew cessjoni ta' linkwilinat. Konsiderata allura taht din l-ottika, anke jekk fil-kuntratti bejn l-ahwa fl-1987 u l-1995, wiehed jasal biex jiddetermina minnhom l-ezistenza ta' cessjoni vera u proprja, l-istess it-talba tas-sid ma setghetx tintlaqa' b'favur gjaladarba s-sullokazzjoni ma kienetx projbittiva in bazi ghall-konsiderazzjonijiet gja aktar 'il fuq dedotti".

Precizati dawn il-fatti din il-Qorti ma ssibx xejn ghaliex ghandha tiddisturbahom. Il-process tal-kawza deciza fl-2004 finalment, tifforma parti mill-atti ta' din il-kawza u r-riferenza ghalihom hi ghalhekk lecita.

Maghdud dan, l-ewwel aggravju hu fis-sens illi la darba l-awturi tal-appellati sarfet ic-cheque tal-kera, allura din hi accettazzjoni tal-inkwilin u r-rilokazzjoni f'ismu. Jirrizulta mill-atti taz-zewg kawzi u s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati illi s-sid kien jinghata cheques tal-kera anke mill-appellant fiz-zmien meta kien ghad hemm l-inkwilini l-ohra li minghandhom akkwista s-sehem. Jirrizulta wkoll illi l-appellant qatt ma pprezenta ruhu b'mod car u bla ebda dell ta' dubju bhala inkwilin, tant li t-trasferimenti kollha tal-ishma tal-kirja lilu, saru ad insaputa tas-sid u kien biss fl-okkazjoni tal-hlas tal-iskadenza li fiha l-awtrici tal-appellati sarfet ic-cheque li l-appellant ippretenda li hu inkwillin. Pero jigi rilevat illi qatt ma nharget ricevuta f'ismu u l-hlas tal-kera intbaghat lura merament tlett gimghat wara l-hlas. L-appellant jippretendi li darba sar il-hlas allura s-sid ma jistax jirrinega. Il-principju ta' buona fede fil-kummerc kien jitlob li t-trattazzjoni tkun limpida u cara u ma thallix dubju ragonevoli f'mohh il-gudikant li kien hemm il-kunsens espress u l –komunanza tal-intenzjoni li fil-fatt is-sid accetta l-inkwilinat f'isem l-appellant. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **John Debono vs Giuseppe Ciantar** (App 22/05/1967):

> l-accettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant aktar veru fil-kaz in ezami billi l-art. 10 tal-Kap. 109, (illum art. 9 tal-Kapitolu 69) li jaghti d-dritt lis-sid li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni fil-kaz ta' trasferiment tal-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin jkun ittrasferixxa "l-kiri minghajr il-kuns espress ta' sid il-kera". Huwa veru illi gie kemm-il darba deciz illi anke meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, izda l-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsen espress, jippostula illi dan il-kunsens ikun, jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsen tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress.

Ma' dan jizdied dak li l-Qorti tqis bhala fatt saljenti li l-awtrici tal-appellati kellha 81 sena meta rceviet il-kera minghand l-appellanti u tenut kont li r-ricevuta ma gietx iffirmata u illi l-kera intbaghtet lura appena tlett gimghat wara, probabbli malli saru jafu wliedha u ma kienx hemm 'pattern' ta' accettazzjoni jew indikazzjonijiet cari li juru li effettivament is-sid ried b'mod car u inekwivoku li jaccetta lil appellant bhala inkwilin, ma ghandux jimmilita kontra s-sid bil-fatt biss li l-ammont tal-kera gie imsarraf u ftit wara rega' ntbaghat lura meta l-implikazzjonijiet legali gew mgharfa lilha.

Ghalhekk il-Qorti tqis li ma ngibitx prova tali ta' kunsens espress ghat-trasferiment tal-kirja kif qed jallega l-appellant u ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ma taqbel xejn mal-aggravju tal-appellant. Fl-ewwel lok jigi rilevat li s-sehem tal-inkwilinat appartenenti lil Anthony Zammit gie mghoddi lil appellant permezz ta' legat. Dan hu validu kwantu legat u trasferiment ope testamentis tal-kirja pero sal-perjodu korrenti tal-lokazzjoni in corso. Billi ghar-rilokazzjoni tal-kirja jrid jigi applikat id-dispozizzjoni tal-ligi specjali cioe l-Kap. 69 u mhux il-ligi generali tas-successjoni ai termini tal-Kap. 16 ai termini tal-artikolu 2(c) tal-Kap. 69, il-legatarju ma jistax, minghajr il-kunsens esplicitu tas-sid (liema kunsens gie rilevat ma inghatax f'ebda hin u waqt) jivvanta dritt ghal rilokazzjoni tal-kirja ghax ma hux wiehed mill-persuni li l-ligi taghti dritt ghar-rilokazzjoni in kwantu l-appellant mhux eredi tal-inkwilin izda biss legatarju. Il-Qorti tal-Magistrati irrilevat dan b'mod legali u korrett. Hu zbaljat ghal kollox l-appellant li jghid li skond klawsola 4 tat-testment ta' Anthony Zammit l-appellant kien ihallas lil armla l-kera dovuta u kwindi donnu jrid jaghti x'jifhem illi b'daqshekk ma hemmx ebda nuqqas legali. L-artikolu 4 ma jghidx dak li qed jippretendi l-appellant izda jghid biss illi bhala korrispettiv tal-legat mholli, l-appellant kellu jhallas lil armla s-somma ta' Lm2,000 pagabbli Lm1,000 fis-sena (ara fol. 190 tal-process 102/97). Dan ma jbiddel xejn mill-fatt illi l-appellant gie mholli legat tal-kirja liema dritt ma jikkonferix fuqu ebda jedd ghar-rilokazzjoni tal-fond skond il-Kap. 69 li hu l-ligi applikabbli fil-mument li

saret din il-kawza fl-2005 u kif kienet del resto fil-mument tal-mewt ta' Anthony Zammit Cordina fl-1981 cioe meta ghadda l-legat favur l-appellant.

Il-Qorti tirrileva wkoll li kien zbaljat l-appellant li l-Qorti tal-Magistrati tat interpretazzjoni restrittiva tal-klawsola tac-cessjoni fl-iskrittura originali ta' kera tal-1972. Din il-Qorti ma tqis li hemm l-estremi sabiex tiddisturba apprezzament ta' fatti u interpretazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet meta sar il-ftehim. Din il-Qorti pero izzid ma' dak li qalet l-ewwel Qorti, illi la darba l-kliem tal-konvenzjoni huma cari bizzejjed ma ghandha tinghata ebda interpretazzjoni arbitrarja li ma tohrogx mill-ftehim. Il-klawsola tac-cessjoni tal-kirja kienet timponi kondizzjoni cara li s-sid ikun partecipi fil-ftehim tac-cessjoni. Dan jimplika biss illi tali cessjoni setghet issir inter vivos u mhux ope testamentis. Interpretazzjoni differenti jew aktar wiesa, kif qed jippretendi l-appellant, tkun qed tmur lil hinn mill-kliem tal-ftehim.

Jibqa' biex jinghad biss illi la darba l-inkwilin ma hux cessjonarju tal-ishma kollha tal-inkwilinat ma jistax jitqies bhala inkwilin ghax kirja ma tista tigi spezzettata b'parti indiviza li giet fix-xejn (ara s-sentenza tal-appell tal-2004 li saret referenza ghaliha aktar lura f'din is-sentenza) u kwindi l-appellanti ma jistax jitqies bhala inkwilin ai termini tal-Kapitolu 69 bl-effetti kollha li ggib maghha.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Charles Zammit Cordina u tikkonferma s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tad-19 ta' Novembru 2014, bit-terminu ta' erba' xhur ghall-izgumbrament japplika millum. Spejjez taz-zewg istanzi jbatihom l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur