BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 3/2015

Maria mart John Marquett (Ki 334750M), Josephine mart Anthony Cardona (KI 484351M), Georgina mart Anthony Colombo (KI 530352M), Emanuel Pisani (KI 48955M), John Pisani (KI 5257M), Rita mart Mario Saliba (KI 641058M), Renaldo sive Aldo Pisani (KI 24466M) u Eugenio Pisani (KI 245763M)

vs

Joseph Colombo

Illum, 28 ta' Frar 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi l-intimat Joseph Colombo jiddetjeni l-fond "Lourdes Tile Factory" fi Triq in-Naxxar, San Gwann, b'titolu ta' kiri minghand l-esponenti proprjetarji. Il-fond imsemmi jintuza bhala fabbrika tal-madum.
>
> Illi l-fond hekk mikri qieghed jintuza bi ksur tal-ligi minn terz, u mhux mill-istess imtimat, minghajr il-kunsens espress ta' l-esponenti bhala proprjetarji tal-fond.
>
> L-esponenti ghalhekk jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, fi zmien qasir u perentorju illi jigi ordnat."

Ra illi l-intimat prezenta risposta fejn qal hekk:

> "1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt peress li mhux minnu li l-fond in kwistjoni qed jintuza bi ksur tal-ligi minn terz. L-esponenti la ssulloka u lanqas assenja l-kirja izda dejjem uza u qed juza l-fond skond il-ligi u fil-parametri tal-ligi. Ghalhekk dak allegat mir-rikorrenti qed jigi respint in toto bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt.
>
> 2. Illi assolutament ma jezistux l-estermi li trid il-ligi ghar-ripreza.
>
> 3. Salvi jekk ikun il-kaz eccezzjonijiet ulterjuri.

> Ghaldaqstant l-eccipjenti bil-qima jitlob illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontrihom.”

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ x-xhieda.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta’ Mejju 2019.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet responsiva tal-intimat tal-15 ta’ Lulju 2019.

Semgha s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tal-15 ta’ Ottubru 2019.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti jikru l-fond mertu tal-kawza lill-intimat bħala fond kummercjali. Huma talbu r-ripreza tal-fond fuq il-kawzali li l-fond qed jintuza minn terz minghajr il-kunsens tas-sidien.

L-intimat eccepixxa illi (1) it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi (a) l-intimat la ssulloka u lanqas assenja l-kirja izda

dejjem uza u qed juza l-fond u (b) ma jezistux l-estremi li trid il-ligi ghar-ripreza tal-fond.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz

Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Gauci vs Carmel sive Charles Farrugia, Appell Inferjuri Nru: 97/1998** deciz 17 ta' Marzu 2003, il-Qorti qalet hekk:

Issa huwa indiskuss illi "c-cessjoni ta' negozju jew azjenda gestita f'fond necessarjament u mprexxindibilment fiha nfisha ma tikkomprendix ic-cessjoni tal-inkwilinat tal-post. Biex ikun hemm tali cessjoni jehtieg li l-pussess fattwali tal-lokazzjoni jghaddi minn idejn l-inkwilin f'idejn is-sullokatarju" ("**John Debono –vs- Giuseppa Ciantar**", Appell, 22 ta' Mejju 1967).

Jinghad ukoll illi "l-fatt li s-socjeta' tuza fond bl-ebda mod ma jfisser li din kellha xi dritt fuq l-istess fond. Wisq anqas ifisser li tezisti xi prova illi akkwistat xi titolu fuq il-fond permezz ta' sullokazzjoni, cessjoni, jew trasferiment xort'ohra ta' l-inkwilinat" ("**Vincent Curmi noe –vs- Paul Bonnici et**", Appell, 27 ta' Ottubru 2000). Dan ghaliex, kif jinsab insenjat, "ma jistax jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat jekk ma jigux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri guridici" ("**Vincenzo Camilleri –vs- Carmelo Tabone noe**", Appell, 27 ta' April 1962).

Din il-prova tinkombi di rigore fuq is-sid. "Tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilità. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghal konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi d-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawk id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil

haddiehor" – "**Concetta Theuma –vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca**", Appell, 20 ta' Frar 1996.

Stabbiliti dawn l-osservazzjonijiet tal-principji tad-dritt li jghoddu ghal kaz, il-kwestjoni taggira fuq jekk l-appellat rnexxielux jiddemostra li saret sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilin da parte tal-inkwilinat attwali fil-persuna tal-appellanti. Kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-fatti tal-kaz in ispecje.

Forsi ma jkunx inopportun ghal certi aspetti illi wiehed jiehu spunt minn certi riflessjonijiet li jitnisslu min certi gudikati ta' dawn l-ahhar snin li mal-materja hawn dibattuta ghandhom affinità.

1. "**Phyllis Ebejer et –vs- Joseph Aquilina**", Appell, 10 ta' Jannar 1995. F'dan il-kaz gie provat illi l-kera, permessi, kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u l-ispejjes ta' ameljorament necessitat fil-fond saru mill-kumpanija u mhux mill-kerrej rikonoxxut.

2. "**Pio Le Brun –vs- Cecil Bartoli**", Appell, 21 ta' Marzu 1997. F'dan il-kaz il-kerrej stess kien accetta li l-kirja ghaddiet lis-socjetà.

3. "**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia**", Appell, 4 ta' April 1997. Hawn ukoll bhala fatt l-intimat irrikonoxxa li l-kirja li kellu tal-imhazen ghaddiet lis-socjetà Invicta Limited.

4. "**John Fenech Clarke –vs- Alfred Borg**", Appell, 30 ta' Mejju 1997. Gie provat illi wara t-trasferiment tan-negozju l-intimat ma kienx ghad fadallu l-ebda interess la fin-negozju gestit fis-socjetà u lilha minnu trasferit u lanqas fil-kirja nnifisha.

5. “**Markiza Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonnici Ghaxaq –vs- Saviour Abela et**”, Appell, 24 ta’ April 1998. Hawn irrizulta li saret skrittura ta’ cessjoni mhux biss ta’ l-avvjament u tan-negozju izda wkoll tad-dritt ta’ l-inkwilinat.

6. “**Philip Mallia –vs- Maria Meli**”, Bord tal-Kera, 7 ta’ Novembru 2001. Il-provi stabbilew illi effettivament il-kirja ghaddiet fl-accounts tal-kumpanija u li d-ditta li kellu l-kerrej ma baqghetx attiva.

Dawn l-ezemplari akkolti fil-gurisprudenza taghna huma importanti ghax jillustraw illi:-

i. Fejn tkun tirrizulta skrittura bejn il-kerrej u t-terz ‘per se’ tibbasta bhala prova biex turi l-fatt tac-cessjoni. Basta però, s’intendi, din ic-cessjoni tkun expressis tipprovdi ukoll ghat-trasferiment tal-inkwilinat u mhux limitatament dwar it-tmexxija ta’ l-azjenda bhal ma hekk kien il-kaz fid-decizjoni fl-ismijiet “**Josephine Bonello et –vs- Jean Cauchi et**”, Appell Civili, 19 ta’ Ottubru 1970.

Fil-kaz de quo ma gietx provata l-ezistenza ta’ skrittura u anzi din hi negata mill-intimat appellant.

ii. Il-fatt tac-cessjoni jew tas-subinkwilinat mhux necessarjament u dejjem ghandha tirrizulta mill-ammissjoni tal-parti mharrka izda tista’ tirrizulta ‘aliunde’ minn cirkostanzi ohra li ma jhallu l-ebda dubju li tabilhaqq il-kirja kienet kompriza fit-trasferiment tan-negozju.

Fil-kaz de quo ma jistax jinghad illi l-appellant kerrej ma baqax attiv fin-negozju ghax f’dan il-kuntest l-affermazzjoni tieghu ma tinsabx

kuntrastata jew talment annebulata bi prova opposta u daqstant univoka u konvincenti.

iii. Il-hlas tal-kera mill-kumpanija lanqas ma jipprova ‘ut sic’ s-sullokazzjoni in kwantu kif spiss gie ritenut kulhadd seta’ jhallas id-dejn ta’ haddiehor. L-Art 1149 (1) tal-Kodici Civili infatti jipprovdi illi “il-kreditur ma jistax jirrifjuta hlas li toffri lilu terza persuna jekk il-hlas ikunu ta’ vantagg ghad-debitur”.

Il-Qorti hasbet fit-tul fuq il-fattezzi ta’ dan il-kaz u ma tistax ma tikkondividix il-preokkupazzjoni sentita mill-Bord dwar il-komportament ta’ l-appellant fl-okkazzjonijiet li fihom offra d-deposizzjoni tieghu u fejn ittanta jikkreja sitwazzjoni li tipprova taghti l-impressjoni li l-kirja baqghet fil-pussess tieghu.

Ibda biex huwa difficli li tikkoncilja l-atteggjament f’min jafferma li l-kirja baqghet ghandu u fl-istess waqt jikkoncentra l-isforzi tieghu biex jipprova li l-kumpanija, kostitwita minnu, giet tacitament rikonoxxuta bhala inkwilina mis-sid bil-fatt tar-ricezzjoni tal-hlas tal-kera.

Maghdud ma’ dan hemm dawn il-fatturi wkoll. In-negozju tad-ditta tieghu thallat u gie konfuz ma’ dak tal-kumpanija. Il-fond de quo jiffigura fuq il-letterheads tal-istess kumpanija. Dan ukoll juri, fil-fehma tal-Qorti, u ragjonevolment jista’ jigi ritenut illi l-pussess mhux biss fattwali izda wkoll idejologiku tal-lokazzjoni ghaddiet f’idejn il-kumpanija sullokatrici.

Kif ravvizat fid-decizjoni fl-ismijiet “**Salvu Cutajar –vs– Emanuel Schembri**”, Appell, 7 ta’ Ottubru 1996, il-ligi specjali (Kap 69) tuza it-terminologija “ittrasferixxa” (“made over” fit-test Ingliz). Li jfisser li l-Art 9 tal-Kap imsemmi ma kienx limitat ghac-cessjoni kif mifhuma fil-

Kodici Civili, izda kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid. Il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz jew gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat taht din il-ligi. L-appellant jikkampa l-posizzjoni tieghu f'dan ir-rigward illi f'kull kaz kien jirrizulta l-kunsens tacitu da parte tas-sid.

Issa anke jekk, 'gratia argomenti' biss, minn dan il-fatt jista' jigi nferit li s-sid kienet taf bic-cessjoni jew sullokazzjoni dan se mai jista' talvolta jissarraf f'rinunzja tacita ghall-azzjoni (Ara, inter alia, "**Comdr. Godfrey Critien M.D. –vs- Anthony Tabone et**", Appell Civili, 10 ta' Marzu 1972). Izda ma jekwivalix ghal kunsens espress li trid il-ligi. Kunsens dan li ma giex provat mill-inkwilin li kien inghata lilu.

Kif ritenut fis-sentenzi a **Vol XXXIV pI p168** u a **Vol XLII pI p66**, "il-ligi precizament biex tevita l-kwestjonijiet u s-supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress".

Gjaladarba l-ligi tqieghed bhala regola illi l-kunsens ghas-sullokazzjoni irid ikun wiehed espress, kwalsiasi dipartizzjoni mill-istess regola trid tkun sew mizurata. Huwa minnu illi gie kemm-il darba deciz illi anke meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi mid-dritt tieghu ghar-ripresa tal-pussess tal-fond mikri izda l-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula li dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress (**Vol LI pI p287**).

Mill-provi akkwiziti ma jistax jinghad li tirrizulta minn xi atteggjament tas-sid illi din mhux biss kienet taf bis-sullokazzjoni jew trasferiment imma wkoll li akkonsentiet ghaliha. Kif rilevat, "trid issir distinzjoni bejn li wiehed jikkonsentixxi ghall-fatt li wiehed ikun jaf li sehh u li jakkweixxi ghall-fatti li setghu kienu indikattivi ta' dak li forsi gara" ("**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia**, gja citata).

Fil-kawza **Rikors Nru. 44/2004 Adelaide Ellul vs Modern Plastic Containers Limited et, deciza mill-Bord tal-Kera fl-24 ta' Mejju 2012 inghad hekk:**

Rikapitolat dan l-isfond ghalhekk jidher illi r-rikorrenti qeghdin jirrikorru ghall-procedura kif ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda meta sid jirrikorri ghall-protezzjoni tal-Bord fuq tali allegazzjoni jehtieg li jidderigi t-talba tieghu b'ghazla ben definita bejn sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja ghaliex certament m'ghandux ikun li l-Bord jintalab jiddentifika wahda mill-ohra mill-provi mressqa u dan ghaliex ghandu jkun r-rikorrenti li jressaq dawk il-provi li jidhirlu idonei sabiex jirnexxi fit-talba tieghu jew biex jipprova is-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja;

Is-sullokazzjoni hija ben distinta mic-cessjoni u l-wahda ma tikkomprendix l-ohra. Ic-cessjoni, ad ezempju, timporta lokazzjoni gdida filwaqt illi s-sullokazzjoni ggib maghha il-kontinwazzjoni tal-kirja. Skond il-Ferrante, citat b'approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet **Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro** App 17.11.2004: "Con la cessione, il conduttore sostiuisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale…. occore la validita' della cessione il consenso del locatore". Fil-kawza **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs**

Emanuela Agius, App 22/11/2002 , il-Qorti enoltrat ruhha f'ezami approfondit u ricerkat dwar id-distinzjoni bejn il-kelma "sullokazzjoni" u "cessjoni" u waslet biex tikkonkludi li dawn it-tnejn ta' spiss jintuzaw b'mod promiskwu u irriteniet hekk: "Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament". L-istess Qorti ccitat sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966 fl-ismijiet **Emma armla minn Eric W. Gollcher vs Walter Baldacchino et**, revokata fl-appell izda vendikata mill-Judicial Committee fis-7 ta' Marzu 1973 Privy Council. F'dik il-kawza kien deciz illi meta fi ftehim lokatizju jkun koncess id-dritt ta' sullokazzjoni, b'daqshekk ma jfissirx ukoll li jkun inghata d-dritt ta' cessjoni tal-inkwilinat. Dan l-apprezzament kien mehtieg minhabba l-fatt illi r-rikorrenti mhumiex jaghmlu distinzjoni bejn wahda u l-ohra tant li fit-tielet premessa taghhom jghid hekk: "Illi din ic-cessjoni tammonta ghall-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni vjetata mil-ligi u mill-istess kuntratt ta' kiri" imbaghad donnhom ihallu f'idejn il-Bord sabiex jgharbel hu fost id-deposizzjonijiet u d-dokumenti biex jara liema hi l-allegata infrazzjoni u jekk il-provi jwasslux ghal dak ir-rizultat li per konsegwenza ghandu imbaghad iwassal ghall-estrema sanzjoni tal-izgomberu. Fil-premessi taghhom, ir-rikorrenti jghidu illi jafu li l-intimati m'ghadhomx joperaw mill-fond de quo u minflokhom qed joperaw zewg socjetajiet ohra. Jghidu ukoll illi din hija cessjoni, kif fuq intqal, li "tammonta ghall-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni". Minn dan jiftiehem illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond minhabba cessjoni minghajr il-kunsens taghhom anke ghaliex ir-rikors promutur huwa abbozzat b'mod li juri l-elementi tac-cessjoni konsistenti inter alia fl-isvestiment min-naha tal-inkwilin tal-haga lokata. Minkejja dan, il-Bord sejjer jinoltra f'ezami dwar jekk kienx hemm sullokazzjoni jew inkella trasferiment tal-kirja jew cessjoni;

Kwantu l-allegata cessjoni, din hija destinata li tfalli u dan bazat fuq dak li jinsab assodat fil-gurisprudenza fejn, u per ezemplari, fil-kawza gia citata supra Pirotta vs Carbonaro kien ritenut: "illi legalment ma setax kien hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illi gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (Artikolu 1469), dak il-Kodici jesigi "ad validitatem" li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgh u ta' assenjazzjoni. Dan jghodd ukoll ghac-cessjoni ta' kirja billi, kif deciz, "la cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev'essere fatta in iscritto" (**Kollez. Vol. XVI P II p140**)" u prova ta' cessjoni kif ravvizata f'dawn l-artikoli ma tirrizultax mill-provi akkolti;

Il-kirja tal-fond 27 u 28 hija naxxenti minn kuntratt gia menzjonat bejn is-sidien u l-Modern Plastic, liema kuntratt kien jivvjeta kull sullokazzjoni jew trasferiment lil terzi minghajr il-kunsens tal-istess sidien (Klawsola 6 a fol 50). Fil-verita' din il-klawsola hija biss riproduzzjoni tal-kawtela postulata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li permezz taghha tippenalizza s-sullokazzjoni jew trasferiment mod iehor tal-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid. Ghar-rigward l-aspett ta' kunsens espress, qed issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-1 ta' Dicembru 2004. Dak kien appell minn decizjoni tal-Bord tal-Kiri tar-Raba' minn fejn, izda, jemergi insenjament utili fil-kwistjoni odjerna fejn intqal hekk:

Huwa mill-ewwel distingwibbli l-kaz, trattandosi ta' kirja ta' fond rustiku minn dak fil-kaz ta' kirja ta' fond urban billi din ta' l-ahhar skond Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, id-dritt tar-ripussess tal-fond hu koncess, f' kaz ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru

“minghajr il-kunsens espress ta’ sid il-kera”. Kif ahjar interpretat f’gurisprudenza affermata f’dan l-ahhar kaz prospettat “il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta’ approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress” (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 168; Vol. XLII P I p 66**); Kwantu ghal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-ligi in diskussjoni, kif drabi ohra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata ghac-cessjoni kif kontemplat fil-Kodici Civili izda ghandha konnotazzjoni aktar wiesgha u “tikkolpixxi kull forma ta’ trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma taghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti ttrasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69” – **“Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri”**, Appell, 7 ta’ Ottubru 1996.

Minn dan il-bran jemergi illi jekk ma jkunx xort’ohra regolat bejn il-partijiet, meta l-kerrej jixtieq jissulloka l-kirja huwa jkun jehtieg il-kunsens car u volut tas-sid u jikkonsegwi illi l-kunsens tacitu ma jistax iwassal ghall-sullokazzjoni valida fil-ligi. Fil-kawza **Joseph Gauci vs MCL Limited** App 20.10.2003, trattandosi ta’ appell minn kawza ta’ dan il-Bord fejn il-fatti huma konsimili hafna ghal kaz odjern, il-Qorti trattat il-punt fejn il-kerrej sostna li sid il-kera kien konsapevolli tas-sullokazzjoni sa minn ghoxrin sena qabel meta kien anke kellmu u ftehmu wara li intebah li l-fond kien qed jintuza minn terzi. Dwar dan, il-Qorti irriteniet hekk:

Il-Qorti qed tissofferma ghalissa fuq dan l-aspett bl-iskop li taccentwa l-insenjament infraskritt, rakkolt mis-sentenza fl-ismijiet "**John Debono – vs- Giuseppe Ciantar**", Appell, 22 ta' Mejju 1967:

"Illi biex ikun hemm il-kunsens tacitu hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti, cioè li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di più illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volontà tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tkunx tista' tigi spjegata b'mod iehor hlief li huwa accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta. Din 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-Kap 69) li jaghti d-dritt lis-sid li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'kaz ta' trasferiment tal-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ikun ittrasferixxa "l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Huwa veru illi gie kemm il-darba deciz illi anki meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, izda l-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula illi dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress".

L-elementi li jikkostitwixxu assenjazzjoni ta' kirja gew esplorati f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna, u senjatament **Mallia Carmen Et Pro Et vs Spiteri Mario** deciza 09/11/2005, mill-Qorti tal-Appell, **Cutajar Pauline vs Mangion Carmela**, deciza 12/05/2003 mill-Qorti tal-Appell u **Borg Richard Et vs Degiorgio Emanuel Et** deciza 08/02/2002 mill-Prim Awla.

Provi

Manuel Pisani, wiehed mir-rikorrenti, xehed[1] illi l-fond huwa wiehed kummercjali u kien mikri lill-intimat. Xi sentejn ilu sar jaf li l-fond qed jintuza minn iben l-intimat. Meta cempillu iben l-intimat huwa qallu li la l-fond m'ghadux okkupat minn min kellu l-kirja originali huma (sidien) riedu l-fond lura.

Christopher Colombo, iben l-intimat, xehed[2] illi huwa ilu jahdem fil-fabbrika flimkien ma' missieru sa minn meta kien zghir. Meta waqaf missieru mix-xoghol xi hames snin ilu, huwa baqa' jahdem hemmhekk. Jghid li missieru meta kien ghadu f'sahhtu kien imur jghinu. Jghid li l-kontijiet tad-dawl u -ilma u servizzi tal-fabbrika jhallashom hu, ir-registrazzjoni tal-VAT qeghda fuq ismu, it-taxxa u l-kera jhallashom hu.

Huwa rega' xehed in kontro-ezami[3] fejn ipprezenta certifikat tal-VAT[4] fuq ismu b'effett mill 1 ta' Lulju 1996. Huwa qal ukoll li kien jhallas minn butu l-kontijiet tad-dawl u ilma u dan f'isem missieru.

Xehdet **Rita Saliba[5]**, wahda mir-rikorrenti. Hija spjegat li meta mardet ommha hi bdiet tmur tigbor il-kera. Is-sinjura xehdet f'Marzu 2016 u qalet li ommha kien ilha mejta tlett snin. Il-kawza infethet 13 ta' Jannar 2015. Hija qalet li meta kienet tmur tigbor il-kera kienet issib lil iben l-imputat. Qalet li kienet kellmitu wkoll minhabba z-zieda fil-kera. Dan ifisser li hija kienet taf li l-kera qed tithallas minn iben l-intimat u l-kera kienet qed taccettaha. Mhux biss izda kienet qed tmur ghall-kera hi stess.

---

[1] A folio 12 tal-process.
[2] A folio 14 tal-process.
[3] A folio 29 tal-process.
[4] A folio 32 tal-process.
[5] A folio 17 tal-process.

Xehed l-intimat **Joseph Colombo**[6]. Huwa qal li llum huwa 'part-timer' fil-mahzen li kien inkera lilu. Jghid li b'hekk qed ifisser li qed imur hemmhekk u jghin lit-tifel. Jghid li gieli jmur darbtejn kuljum u gieli jmur tlett darbiet kuljum. Jghid li jghin f'affarijiet hfief minhabba kundizzjoni ta' mard li ghandu. Suggerit lilu li n-negozju qieghed f'idejn it-tifel, huwa jghid "le kollox f'idejja ghadu u dan ghaliex licenzji, permessi etc ghadhom kollha f'ismi". Jghid li Income Tax illum m'ghandux u l-Income Tax u VAT illum fuq it-tifel però l-kontijiet tad-dawl u ilma huma fuq isem l-intimat.

Christopher Colombo rega' xehed[7] minn liema xhieda jirrizulta li huwa minn ckunitu kien jahdem f'din il-fabbrika ma' missieru. Mistoqsi meta kien iz-zmien li r-rikorrenti skoprew bl-eezistenza tighu f'din il-fabbrika huwa jghid li wahda mir-rikorrenti hija z-zija tieghu u wiehed mir-rikorrenti kien jahdem f'din l-istess fabbrika. U min jaf kemm hadem mieghu u ghalhekk ir-rikorrenti minn dejjem kienu jafu bil-prezenza tieghu fil-fabbrika. Hu esebixxa ukoll diversi dokumenti[8] li jinkludu kopja tal-ktieb tal-kera[9], kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma[10] li kollha jaghjtu lil Jospeh Colombo, kif wkoll kopja ta' certifikat mit-Trade Department[11] li jsejjah ukoll lil Joseph Colombo.

L-intimat Joe Colombo rega' xehed[12] fejn spjega illi l-fond juzah bhala fabbrika tal-madum u ilu li kera l-fond aktar minn hamsin sena. Spjega li kollox ghadu jinhadem kif kien jinhadem minn dejjem u ghadhom jintuzaw l-istess magni. Xehed illi t-tifel tieghu jaghmel il-madum. Mistoqsi kemm ilu jkun mieghu fil-fabbrika wiegeb "MInn mindu telaq jimxi". Jghid illi illum ghandu tlieta u sebghin sena u minhabba

[6] A folio 25 tal-process.
[7] A folio 39 – 49 tal-process.
[8] A folio 50-83 tal-process.
[9] A folio 50-75 tal-process.
[10] A folio 76-81 tal-process.
[11] A folio 82-83 tal-process.
[12] A folio 87-92 tal-process.

problema ta' sahha, minn xi erba' snin 'l hawn ma jistax joqghod hin twil fuq saqajh u ghalhekk naqqas il-hin illi jmur il-fabbrika u qed jiehu hsieb in-negozju ibnu. Jghid li kollox ghadu fuq ismu, "…. permessi…Kollox fuqi anke d-dawl u l-ilma, kollox fuqi ghadu.".

Xehed ukoll rapprezentant ta' l-Arms Ltd **Reuben Bonnici**[13] fejn ipprezenta wkoll kopja tal-kontijiet mmarkati RB 1[14] u 'statement' mmarkat RB 2[15] minn fejn jirrizulta li s-servizzi kienu minn dejjem u ghadhom fuq isem l-intimat.

In kontro ezami **Emanuel Pisani**[16] jikkonferma illi huwa ghamel sentejn u nofs jahdem fl-istess fabbrika. Jghid li hu l-intimat huwa wkoll mizzewweg lil ohtu. Jghid li ma jiftakarx lil iben l-intimat jahdem fil-fabbrika pero jaf li iben l-intimat kien jahdem fil-fabbrika ghax kien jarrah diehel u hiereg minn hemm u hiereg bit-trakk.

Christopher Colombo rega' xehed[17] fejn ikkonferma li huwa jaghmel xoghol ta' madum antic mill-fond mertu tal-kawza u ilu jaghmel dan ix-xoghol mindu kien zghir ma' missieru u baqa' ghaddej bix-xoghol tieghu. Huwa esebixxa diversi dokumenti mmarkati CC 1: certifikat mill-Malta Crafts Council, CC 2: certifikat mid-Dipartiment tal-Kummerc, u CC 3 Artikli relatati max-xoghol tieghu.

Brian Montebello, Direttur Servizzi tal-Kummerc[18] xehed permezz ta' affidavit, fejn jghid li fuq l-imsemmi fond kien hemm licenzja wahda fuq isem Joseph Colombo. Jispjega li illum b'effett mill-ahhar ta'

---

[13] A folio 92A-92B tal-process.
[14] A folio 93-158 tal-process.
[15] A folio 158-162 tal-process.
[16] A folio 164-167 tal-process.
[17] A folio 171-173 tal-process.
[18] A folio 198-199 tal-process.

Dicembru 2016 ma ghadx hemm htiega ta' licenzja ghal certu fabbriki bhal dik tal-intimat. Huwa prezenta kopja tal-ahhar licenzja mhallsa.

Xehed ukoll **Mark Scerri,** Segretarju tal-Malta Crafts Council[19] li kkonferma li Christopher Colombo ilu li applika sabiex ikun registrat mal-Crafts Council sa mis-sena 2010. Hu pprezenta dokument MS 1[20] li jikkonferma tali registrazzjoni.

Kunsiderazzjonijiet

Il-Bord wara li fela bir-reqqa l-provi prodotti, u fid-dawl tal-principji legali enuncjati u l-guriprudenza tal-Qrati taghna, ma jistax jaqbel mal-verzjoni u sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dan ghal diversi ragunijiet.

Jibda biex jinghad li r-rikorrenti kien ben konsapevoli li iben l-intimat minn dejjem kien jahdem fil-fabbrika ma' missieru. Tant li wiehed mir-rikorrenti stess kien jahdem hemm ukoll. Mhux biss izda r-rikorrenti huam familjari kemm mal-inhawi fejn hi sitwata l-istess fabbrika izda huma wkoll familjari tal-istess intimat u ibnu.

Mhux biss izda meta s-sid originali mardet u ma setetx tkompli tmur tigbor il-kera hi, wahda mir-rikorrenti bdiet tmur tigbor il-kera hi. Il-kera kienet tirceviha minn ghand iben l-intimat u nonostante dan baqghet tmir tigbor il-kera u taccettaha minn ghand iben l-intimat ghal diversi perjodi ta' kera.

Din is-sitwazzjoni bl-ebda mod ma giet michuda mir-rikorrenti anzi giet ikkonfermata.

Jibda biex jinghad illi ghalhekk ir-rikorrenti mhux biss kienu ben konsapevoli li l-intimat kellu lill-ibnu jghinu fin-negozju izda kienu wkoll qed jaccettaw il-kera direttament minn ghandu. Ir-rikorrenti ma

[19] A folio 201-202 tal-process
[20] A folio 203 tal-process.

gabu l-ebda prova li huma oggezzjonaw b’xi mod ghal tali fatt ghajr illi wara zmien li huma kienu accettaw dan l-istat ta’ fatt, huma istiwew din il-kawza.

Tant kienu accettaw dan il-fatt li sahansitra kienu gabru wkoll il-kera wara li kienet saret revizjoni tal-ammont dovut bhala kera biz-zieda tal-gholi fil-hajja u tal-5%. U din il-kera ingabret ukoll minn ghand iben l-intimat.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad: “Illi l-fond hekk mikri qieghed jintuza bi ksur tal-ligi minn terz, u mhux mill-istess intimat, minghajr il-kunsens espress ta’ l-esponenti bhala proprjetarji tal-fond.”. Din hija l-unika kawzali li fuqha r-rikorrenti qed jibbazaw il-kawza taghhom.

Apparti minn hekk lanqas mill-provi mressqa lanqas ma huwa korrett li jinghad li l-intimat ma baqaghlu l-ebda konnessjoni man-negozju u mal-fond mikri. U dan ghaliex tali pozizzjoni giet kategorikament michuda kemm mill-intimat li jghid li huwa naqqas biss mill-prezenza tieghu fil-fabbrika minhabba ragunijiet ta’ sahha u dan fl-ahhar erba’ snin. Izda isostni li n-negozju ghadu kollox f;ismu u ghadu tieghu izda qed jiggestih ibnu.

L-intimat ressaq ukoll provi minn entitajiet diversi li juru li n-negozju ghadu jghajjat lill-intimat.

Din it-tezi tar-rikorrenti ma tistax tregi wkoll fuq punt ta’ ligi u cioè l-ligi imkien ma ssemmi l-kawzali li fuqha bbazaw l-kawza r-rikorrenti u cioe “uzu minn terz” bhala wahda mill-kawzali li l-ligi taccetta sabiex sid ikun jista’ jitlob ir-ripreza tal-fond.

Illi ghalhekk il-Bord qieghed jifhem li l-unika disposizzjoni tal-ligi li tahtha tista’ taqa’ t-talba tal-atturi huwa l-Art. 9 (a) tal-Kap 69 u ghalhekk il-Bord ghandu japplika r-rekwiziti taħt l-istess Artiklu ghall-

kaz in ezami. Fl-istess hin ghandu jigi mfakkar illi gia gie stabbilit li mhux kompitu tal-Bord li jinvestiga taht liema Artiklu qed jagixxu r-rikorrenti[21].

Dak l-Artiklu pero jitlob prova u din a karigu tar-rikorrenti illi juru li saret cessjoni jew li saret assenjazzjoni jew li saret sullokazzjoni jew li sar trasferiment, prova li r-rikorrenti ma gabux.

Fil-kawza **Blackley Company Ltd vs Edward Schembri et moghtija mill-Qorti tal-Appell fis 7 ta' Ottubru 2016** li fl-istess sentenza saret riferenza ghal gurisprudenza **Victor Balzan vs Kevin Sammut, Prim Awla deciza fit 8 ta' Mejju 2003** inghad hekk:

> "*Mill-premess, jidher car, li m'hemmx prova li saret xi sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja favur il-kumpanija li holqu l-istess inkwilini. Ghandu jizdied ukoll li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cassar vs Tabone", deciza fis-17 ta' Gunju, 1999, ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jghaddi l-lokazzjoni ta' fond lill-kumpanija tieghu stess "sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni."*

Fil-kawza **Carmen Sammut vs John P. Debono, deċiża 18 ta' Mejju 2005, Qorti tal-Appell** intqal hekk:

> *"Issa huwa minnu dak li jsostnu l-appellanti illi socjetà kummercjali ghandha personalità guridika distinta minn dik tas-singoli socji. Ifisser allura illi jekk il-gudikant ikun perswaz li mhux biss l-*

[21] Kif tindika l-gurisprudenza kwotata aktar kmieni f'din is-sentenza.

avvjament tan-negozju ghadda f'isem is-socjetà imma anke l-inkwilinat tieghu hemm verament dak it-trasferiment favur persuna guridika diversa li hi s-socjetà, u allura din bhala aventi kawza tal-kerrej saret is-subinkwilina jew ic-cessjonarja ta' l-affitt tal-fond in kwistjoni. Ara Kollez. Vol. XXXIII P I p 530. Jokkorri ghalhekk li jigi investigat jekk l-intimat f'dan il-kaz zvestiex ruhu legalment mill-inkwilinat biex ikkonferih fl-assi socjali tal-kumpanija;

Illi l-intimat fin-nota responsiva tieghu jenfasizza wkoll l-kwistjoni ta-VAT u li tali taxxa qieghda fuq isem iben l-intimat u cioè Christopher Colombo u dan hekk kif titlob l-ligi. Hawnhekk terga ssir referenza ghas-sentenza **Blackley Company Ltd vs Edward Schembri et:**

F'kull każ il-qorti m'hijiex tal-fehma li l-Artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili hu ntiż; biex jindirizza sitwazzjoni bħal dik tal-każ in eżami. Għalkemm J & L Enterprises Limited għanda personalità guridika distinta mill-membri tagħħa, jibqa' fatt li l-ishma huma tal-inkwilin u hi totalment kontrollata u ġestita minnu. Fir-realtà hi kumpannija tal-inkwilin u ħadd iktar mhu nvolut. Fil-fehma tal-qorti l-Artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili hu ntiż biex jindirizza dawk il-każijiet fejn l-inkwilin ma jibqagħlux il-pussess tal-fond jew tan-negozju gestit minn ġewwa l-fond. Fil-każ in eżami din m'hijiex is-sitwazzjoni. L-inkwilin għadu fil-pussess tal-fond u jmexxi n-negozju, però tramite kumpannija li qegħda fil-kontroll assolut tiegħu. Il-qorti tifhem li subinċiż (2) ġie ntrodott sabiex jindirizza x-xenarju komuni tal-management agreements fil-kirjiet kummercjali, li kien wieħed

mill-metodi kif inkwilin jerħi l-pussess tal-fond u l-ġestjoni tan-negozju f'idejn terzi u fir-realtà ma jibqaghlu ebda nteress personali fil-fond u n-negozju. Ovvjament ma' sid il-kera jibqa' jidher bħala l-inkwilin sabiex jipprovaw jevitaw l-iżgumbrament minħabba sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja.

Illi fil-fatt l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jinkludix il-gestjoni ta' fond kummercjali minn terz bhala bazi ghar-ripreza tal-fond mis-sid.

Illi però l-Qorti gia kellha okkazjonijiet li tiddeciedi fuq cirkostanzi bhal dawk in ezami. Huwa ben risaput illi billi inkwilin iqabbad lil min jiggestixxi n-negozju tieghu, dan ma jfissirx illi jkun reha l-kera tal-fond minn idejh jew li ssulloka jew trasferixxa l-fond.

Illi l-provi prodotti mill-intimat jikkontradexxu b'mod car it-tezi tar-rikorrenti li l-intimat reha ghal kollox l-kera tal-fond u abbanduna l-imsemmi negozju.

Ghal dawn ir-ragunijiet a bazi tal-principji enuncjati u fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur