MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Novembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 60/2017/1 LM

Anthony Abela (K.I. 707255M)
("l-appellant")

vs.

Daniel Cassar (K.I. 111876M)
("l-appellat")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Anthony Abela** (minn issa 'l quddiem "l-appellant") wara deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord") fil-5 ta' Diċembru, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata") li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi:

"... jilqa' l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-intimat, u jiċħad it-talba tar-rikorrent. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent."

Fatti

2. Ir-rikorrent istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord għar-ripreża tal-fond bin-numru 76, Saint Paul's Church Area, Bormla (minn issa 'l quddiem "il-fond"), li nkera mill-intimat, hawnhekk "l-appellat", **Daniel Cassar** bil-kera ta' mija u tmienja u ħamsin Euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€158.26) fis-sena. Il-fond jintuża mill-intimat bħala maħżen, u bejn il-partijiet diġà kien hemm proċeduri legali separati quddiem il-Bord, għaliex apparti dan il-maħżen l-intimat jikri wkoll *bar* mingħand ir-rikorrent. Ir-rikorrent spjega li oriġinarjament il-kirja kienet fuq missier l-intimat, li kien jiġġestixxi n-negozju bi sħab ma' ħuh, Wilfred Cassar, li jiġi z-ziju tal-intimat. Ir-rikorrent istitwixxa l-proċeduri odjerni għar-ripreża tal-fond, għaliex isostni li kien hemm sullokazzjoni tal-fond mill-intimat liz-ziju tiegħu, bi ksur tal-obbligi kontrattwali, u għaliex l-intimat kien moruż fil-ħlas tal-kera għas-snin 2008, 2009, 2010 u 2012.

Mertu

3. Ir-rikorrent ibbaża l-azzjoni tiegħu għar-ripreża tal-fond inkwistjoni fuq żewġ kawżali, is-sullokazzjoni tal-fond mill-intimat liz-ziju tiegħu Wilfred

Cassar, u l-morożità tal-intimat fil-ħlas tal-kera dovuta. L-intimat wieġeb li mhux minnu li kien hemm sullokazzjoni, u m'hemm l-ebda arretrati ta' kera dovuta minnu peress li l-ħlas tal-kera għas-sena 2008 kien sar u ġie aċċettat mis-sid, filwaqt li l-ħlasijiet tal-kera għas-snin ta' wara ġew iddepożitati fil-Qorti, imma dawn ma ġewx żbankati mis-sid. L-intimat qal li m'hemmx lok għar-ripreża tal-fond inkwistjoni peress li huwa ma ġiex interpellat jersaq għall-ħlas *ai termini* tal-artikoli 9(a)(i) tal-Kap. 69. L-intimat qal li l-azzjoni tar-rikorrent għar-ripreża tal-fond saret *in mala fede.*

Il-Bord sema' x-xhieda tar-rikorrent **Anthony Abela**, li spjega li huwa wiret dan il-fond mingħand iz-zija tiegħu. Ir-rikorrent qal li mir-riċerka li għamel kien sab li oriġinarjament dan il-fond kien inkera minn zitu Ġużeppa Abela lil ċertu Rafel Cassar f'Diċembru tal-1965. Ir-rikorrent qal li l-kirja oriġinali favur Rafel Cassar kienet saret sabiex Cassar juża dan il-post bħala ħanut minn fejn jinkrew ir-roti, għalkemm maż-żmien l-istess Cassar beda juża dan il-fond bħala maħżen. Qal li fl-2008 kien avviċinah l-intimat, li kien talbu jirrikonoxxih bħala inkwilin fil-kirja, iżda dak iż-żmien huwa kien għarrfu li ma setax jagħmel dan, u l-kirja kellha tiġi ġġirata fuq ommu, bħala werrieta ta' Rafel Cassar. Kompla jgħid li darba minnhom huwa kien ġie mgħarraf mill-avukat tal-intimat li l-kirja inkwistjoni kienet intirtet mill-intimat u minn oħtu, u qal li kien għalhekk li huwa kien talabhom aċċess għal dan il-maħżen sabiex jara x'kienu qegħdin iżommu fih. Ix-xhud qal li kien f'dan iż-żmien li l-intimat kien talbu jinkludi fil-kirja lil zijuh Wilfred Casar. Ir-rikorrent qal li kien permezz tax-xhieda li ta l-

intimat fi proċeduri separati li hemm bejn il-partijiet, li huwa sar jaf li dan issulloka l-fond lil zijuh.

Mill-atti jirriżulta li bejn il-partijiet kien hemm proċeduri legali oħra fir-rigward ta' fond ieħor ġewwa Bormla (rikors numru 83/2011), u l-intimat kien xehed f'dawk il-proċeduri, fejn spjega li huwa jiġġestixxi bar ġewwa Bormla. Huwa spjega li dak il-fond kien ilu fil-familja tiegħu għal aktar minn sittin sena, u l-ħanut kien inkera minn missieru Rafel li ġie nieqes fl-2007. L-intimat spjega li huwa qatt ma kellu problemi ma' sid il-kera, u l-problemi bdew mar-rikorrent wara l-mewt ta' missieru. L-intimat qal li sa fejn jaf hu, il-maħżen kien dejjem jintuża għall-ħażna tal-fliexken tax-xorb, u lil missieru qatt ma jiftakru b'xi negozju tar-roti. Fil-proċeduri separati li saru quddiem il-Bord, u li l-atti tagħhom ġew annessi mal-atti ta' dawn il-proċeduri, l-intimat spjega li l-kera u l-liċenzja tal-*bar* għadhom fuq missieru minkejja li dan ġie nieqes, u m'hemm l-ebda liċenzja fuq il-maħżen, la biex dan jintuża bħala *store,* u lanqas biex isir minnu xi użu mod ieħor.

Quddiem il-Bord, l-intimat ppreżenta kopja taċ-ċedoli ta' depożitu tal-kera li kien għamel wara li r-rikorrent kien irrifjuta li jaċċetta l-kera għall-fond inkwistjoni.

L-intimat xehed quddiem il-Bord b'rabta mal-proċeduri odjerni, fejn spjega li hu ħa l-fond inkwistjoni wara l-mewt ta' missieru Rafel Cassar. L-intimat qal li dan il-maħżen jintuża sabiex fih jinżammu fliexken tal-luminata u spirti li

jinbiegħu minnu fil-*bar.* L-intimat qal li minkejja li zijuh kien imur jassisti lil missieru fil-ħanut, fil-verità dawn ma kinux sħab, u zijuh ma kienx jaqla' l-għajxien tiegħu mill-*bar,* imma kien jaħdem il-Freeport.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2019, il-Bord laqa' l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-intimat, filwaqt li ċaħad it-talbiet tar-rikorrent, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Din il-kawża tirrigwardja talba tar-rikorrent sabiex jiġi awtorizzat ma jirrilokax il-ħanut, bl-indirizz 76, St Paul's Church Area, Bormla, lill-intimat, fi tmiem il-perijodu korrenti ta' rilokazzjoni. Din it-talba qed issir skont l-**art. 9** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), fuq il-kawżali li (i) l-intimat issulloka dan il-fond bi sħubija kummerċjali ma' zijuh, mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrent sid il-kera, u (ii) l-intimat naqas li jħallas il-kera dovuta għas-snin 2008, 2009, 2010 u 2012.*
>
> *Min-naħa tiegħu l-intimat jikkontesta li daħal f'xi sullokazzjoni dwar dan il-fond, jew li naqas li jħallas il-kera. Huwa jinsisti li din il-kawża mhi xejn ħlief tentattiv ieħor b'mala fede mir-rikorrent biex jipprova jieħu l-pussess tal-fond mikri, wara li talba simili tiegħu bażata fuq kawżali differenti ġiet miċħuda b'sentenza ta' dan il-Bord tas-26 ta' Jannar 2017.*
>
> ***Ikkunsidra wkoll li:***
>
> *Mix-xhieda tar-rikorrent Anthony Abela rriżulta li dan il-fond ġie għand ir-rikorrent mill-wirt ta' zitu Giuseppa Abela. Il-kirja kienet ingħatat f'Diċembru 1996 lil ċertu Rafel Cassar. Fis-sena 1994, Giuseppa Abela ħatret lir-rikorrent bħala prokuratur tagħha u dan beda jiġbor il-kera f'isimha. Hija mietet fis-sena 2001, u l-fond wirtuh ir-rikorrent u tliet ħutu flimkien. Eventwalment, dawn għamlu l-qasma bejniethom u*

dan il-fond mess lir-rikorrent. Il-kera kien imur iħallasha Rafel Cassar, u r-rikorrent kien jagħmillu r-riċevuta. Il-fond oriġinarjament kien jintuża bħala bar, u kien dak iż-żmien jitmexxa minn dan Rafel Cassar. F'xi żmien Rafel Cassar waqaf jużah bħala bar u beda jużah bħala maħżen tal-affarijiet tar-roti, u imbagħad fetaħ bar ġdid faċċata u beda jużah bħala maħżen tal-affarijiet tal-bar. Ir-rikorrent jgħid li zitu qatt ma tat il-kunsens tagħha għal dan it-tibdil fl-użu. Għall-ħabta tas-sena 2008, lir-rikorrent kellmu l-intimat u talbu jdawwar il-kirja fuqu. Ir-rikorrent wieġbu li l-kirja kienet tispetta lil ommu, bħala l-armla ta' Rafel Cassar, però eventwalment aċċetta li jdawwarha f'isem l-intimat. Skont ir-rikorrent, l-intimat ried li fl-inkwilinat jiddaħħal ukoll zijuh, però r-rikorrent ma aċċettax. Ir-rikorrent irrefera wkoll għal proċeduri preċedenti, li fihom irriżulta li kien hemm sħubija bejn l-intimat u zijuh dwar in-negozju li għalih jintuża dan il-fond.

Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tax-xhieda li l-intimat Daniel Cassar kien ta fi proċeduri differenti quddiem dan l-istess Bord, li kienu jirrigwardjaw din l-istess kirja. F'dik ix-xhieda, l-intimat kien xehed li kemm missieru Rafel Cassar, u anke hu, dejjem użaw il-fond tar-rikorrent bħala maħżen għax-xorb u l-fornituri tal-bar li jikru mingħand il-Gvern, u li jiġġestixxu fil-viċinanzi. Huwa ċaħad li dan il-fond qatt intuża għal xi skop ieħor, għalkemm qal li jaf li missieru f'xi żmien kellu negozju tal-biċikletti. Huwa żied jgħid li, fin-negozju tal-bar, missieru kien sħab ma' ħuh Wilfred Cassar, u imbagħad hu daħal minflok missieru f'din is-sħubija. Il-kirja tal-bar u l-liċenzji tan-negozju jinsabu kollha intestati f'isem missieru Rafel Cassar.

Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja taċ-Ċedoli ppreżentati f'dan il-Bord li permezz tagħhom l-intimat iddepożita l-kera dovuta minnha fir-rigward tal-fond mertu ta' din il-kawża għas-snin 2009, 2010, 2013 u 2015. Dawn iċ-ċedoli jihdru ppreżentati mill-intimat u minn ċerta Norine Zammit.

In kontro-eżami, ir-rikorrent ammetta li ma jafx x'kien id-diskors bejn zitu u missier l-intimat meta oriġinarjament ingħatat din il-kirja. Ir-rikorrent iċċara li ma' zitu kien hemm ziju ieħor, Dun George Abela, u kellhom ktieb tal-kera. Huwa qal li kien mar darba fil-bar tal-intimat u sab lil zijuh Wilfred Cassar biss, u li l-intimat kien talbu f'żewġ istanzi – darba minnhom waqt li r-rikorrent u l-intimat kienu fl-istess ħanut – biex idaħħal lil dan zijuh bħala inkwilin miegħu tal-fond mertu tal-kawża.

Min-naħa l-oħra, f'din il-kawża, l-intimat Daniel Cassar xehed li dan il-fond ġie għandu bħala maħżen wara l-mewt ta' missieru, li kien l-inkwilin. Huwa ċaħad li qatt tela' l-Qorti fuq dan il-fond, għalkemm aktar tard ikkoreġa ruħu li kienu saru

proċeduri kontra tiegħu biex ma jkomplix il-kirja, però rebaħhom. Dwar l-involviment ta' zijuh Wilfred Cassar fin-negozju tal-bar, u fl-użu tal-maħżen, l-intimat qal li dan kien sempliċiment jagħti daqqa t'id lilu, però imbagħad waqaf u llum pensjonant u ma jaħdimx. Wilfred Cassar fiż-żmien kellu full-time job il-Freeport.

In kontro-eżami, rinfaċċjat bid-dikjarazzjonijiet tiegħu fil-proċeduri preċedenti, l-intimat qal li kellu idea ħażina ta' 'partner' u li kien uża dak it-terminu għaliex zijuh kien ikun fil-ħanut jagħti daqqa t'id fit-tmexxija tiegħu. Qal li zijuh kien mar miegħu għal-laqgħa għand l-avukat bħala sapport, u li lil zijuh la missieru u lanqas hu qatt ma tawh ħlas, u lanqas ma qasmu l-qligħ miegħu. Żied jgħid li kien dan zijuh li qabbadlu l-avukat, b'għajnuna tal-familja.

In ri-eżami, l-intimat qal li l-kera jiddepożitaha l-Qorti għaliex ir-rikorrent ma kienx aċċetta l-ħlas.

Fl-aħħarnett, l-intimat ipproduċa kopja ta' żewġ ċedoli li ppreżenta fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fid-9 ta' April 2019, u li permezz tagħhom iddepożita l-kera dovuta għas-snin 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 u 2016, 2017, 2018 u 2019.

Ikkunsidra wkoll li:

Sullokazzjoni

Kif qal tajjeb ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tiegħu, il-kuntratt ta' sullokazzjoni huwa regolat bl-istess dispożizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri (art. 1613, Kod. Ċiv.), u għalhekk sabiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi meħtieġa sabiex jirrikorri l-kiri skont l-art. 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili:

- *(i) It-tgawdija ta' oġġett;*
- *(ii) Żmien (preżunt jew espress);*
- *(iii) Korrispettiv fil-forma ta' ħlas kull tant żmien;*
- *(iv) Għal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiżiti elenkati fl-art. 1531A tal-Kodiċi Ċivili.*

*Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Bonello vs Adrian Busuttil et noe**, sabiex tirrikorri s-sullokazzjoni irid ikun hemm tal-anqas il-prova li s-subinkwilin ħallas, jew qed iħallas il-kera, lill-inkwilin. Ma' dik, dan il-Bord iżid li jrid*

jirriżulta li l-allegat subinkwilin ikun ingħata t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin, jew l-intier tiegħu.

Ir-rikorrent ma ressaq ebda prova li, f'dan il-każ, jinsabu sodisfatti dawn ir-rekwiżiti. Huwa għażel li jistrieħ għal kollox fuq id-dikjarazzjoni tal-intimat, fi proċeduri preċedenti bejn l-istess kontendenti, li zijuh Wilfred Cassar kien sħab ('partner') ma' missieru fil-ġestjoni tal-bar li għandhom faċċata tal-maħżen mertu ta' din il-kawża, u għal liema negozju dan il-maħżen mertu tal-kawża jintuża bħala aċċessorju, għall-ħażna tax-xorb u l-fornituri. Għalkemm huwa minnu fix-xhieda tiegħu l-intimat qagħad attent li jxejjen id-dikjarazzjoni tiegħu stess dwar is-sħubija ta' zijuh ma' missieru, u possibilment wara l-mewt ta' missieru, u dan iwassal għal nuqqas ta' kredibilità tal-intimat, fiha nnifisha ma hijiex biżżejjed biex tagħmel tajjeb għan-nuqqas komplet tar-rikorrent li jipprova li kienet, jew għadha, teżisti relazzjoni sullokatizja bejn l-intimat u dan it-terz Wilfred Cassar, mingħajr il-kunsens tiegħu. Is-sempliċi talba tal-intimat sabiex dan it-terz jiġi rikonoxxut bħala inkwilin, li setgħet kienet preventiva, jew li r-rikorrent mar darba fil-ħanut tal-intimat – mhux fil-fond mikri – u sab lil dan it-terz waħdu, ma tikkostitwixxix prova konklussiva, lanqas fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, li kienet teżisti <u>xi sullokazzjoni fuq il-fond mikri</u> mill-intimat favur dan it-terz.

Ingħad fis-sentenza ***Mario Galea Testaferrata et vs Moira Grech Sant et****, f'każ ta' fond kummerċjali fejn it-talba għar-ripreża kienet bażata fuq din l-istess kawżali li, "Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu sseħħ fejn l-inkwilin jerħih f'idejn ħaddieħor. Ingħad fil-każ* ***Helen Schembri vs Lucrezia Montebello*** *deċiż fl-24 ta' Mejju 2006 – "Intqal fis-sentenza Azzopardi vs Portelli ... illi 'l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika t-talba għar-ripreża tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranjità tal-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruħu t-trasferiment' ... skont il-Badury-Lacantinerie, 'Trattato di Diritto Civile – Contratto di Locazione'*, 'Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore è impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda."

F'dan il-każ, ir-rikorrent ma ressaq ebda prova li l-fond mikri minnu lill-intimat – <u>76, St. Paul's Church Area, Bormla</u> – u li jintuża bħala maħżen, ġie fil-fatt sullokat, għal kollox jew in parti, lil ħaddieħor.

Morożità fil-ħlas tal-kera

Sabiex tirnexxi t-talba tar-rikorrent fuq din il-kawżali, huwa jeħtieġlu jipprova li tal-anqas talab lill-intimat il-ħlas ta' żewġ skadenzi differenti u li l-intimat naqas li jħallas il-kera hekk dovuta minnu għaż-żewġ skadenzi, fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar tat-talba (art. 9(a)(i), Kap. 69). Wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, l-art. 1570 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi wkoll li 'fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika.'

Kien għal darb'oħra jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova li talab mingħand l-intimat il-ħlas tal-kera mingħand l-intimat, u li minkejja dik it-talba, l-intimat baqa' moruż fil-ħlas tal-kera mitluba u dovuta minnu għal żmien ħmistax-il ġurnata mid-data tat-talba.

Ir-rikorrent naqas anke hawn milli jressaq din il-prova. Addirittura, fix-xhieda tiegħu, huwa ma semma xejn dwar din il-kawżali, filwaqt li l-intimat xehed li r-rikorrent ma aċċettax il-ħlas tal-kera mingħandu u għalhekk iddepożitaha l-Qorti. Issa huwa minnu li d-depożitu ta' diversi skadenzi passati sar fl-aħħar stadji ta' din il-kawża, wara li l-intimat ta x-xhieda tiegħu. Però meta l-Bord iqis li, wara l-mewt ta' missier l-intimat, ir-rikorrent għamel kawża għar-ripreża għaliex ma riedx jirrikonoxxi lill-intimat bħala inkwilin, liema kawża damet għaddejja diversi snin, u ġiet deċiża kontra l-istess rikorrent, u immedjatament wara reġa' pproċeda b'din il-kawża, huwa jidhirlu li aktarx ir-rikorrent ippersista fir-rifjut li jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand l-intimat għaliex baqa' jikkontendi li għandu dritt ma jirrilokalux, u għalhekk ċertament ma jistax issa jippretendi li jieħu vantaġġ minn dik il-pożizzjoni tiegħu, kif magħrufa lill-intimat, sabiex appuntu jottjeni r-ripreża tal-fond mikri.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jilqa' l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-intimat, u jiċħad it-talba tar-rikorrent. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent."

L-Appell

5. Ir-rikorrent ippreżenta l-appell tiegħu fl-24 ta' Diċembru, 2019, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-talbiet tiegħu u bl-ispejjeż a karigu tal-appellat."*

6. L-appellant jgħid li jħoss ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex fil-fehma tiegħu l-Bord ma kellux jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat appellat meta kien hemm provi suffiċjenti li juru li t-talbiet tal-appellant kellhom jiġu milqugħa. L-appellant qal li l-bażi ta' din l-azzjoni hija x-xhieda li kien ta l-appellat innifsu fil-proċeduri differenti bejn l-istess partijiet, li kienu saru quddiem il-Bord (rikors numru 83/2011) fejn l-appellat kien qal li zijuh Wilfred Cassar kien sħab ma' missieru fin-negozju, u wara li missieru ġie nieqes, dan kien daħal sħab miegħu. L-appellant spjega li jekk l-appellat ibbaża t-titolu tal-fond 76, Saint Paul's Church Area, Bormla, fuq il-fatt li dan huwa parti integrali min-negozju li huwa jiġġestixxi (il-*bar),* ladarba Wilfred Cassar huwa sħab miegħu fin-negozju tal-*bar,* dan ifisser li l-maħżen ġie sullokat favur Wilfred Cassar ukoll. L-appellant qal li hu ovvju li Wilfred Cassar u l-appellat qegħdin igawdu dan il-fond flimkien, u li tali sullokazzjoni qatt ma kienet awtorizzata min-naħa tiegħu. L-appellant qal ukoll li mhux ġust li huwa jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż kollha, għaliex l-azzjoni odjerna hija bbażata fuq ġurament li ħa l-appellat, b'tali mod li hu ma kellux għażla għajr li jmexxi b'dawn il-proċeduri.

Ir-risposta tal-appell

7. Fir-risposta tal-appell, l-appellat qal li permezz tar-rikors tal-appell, l-appellant qiegħed għal darb'oħra jagħmel tentattiv sabiex jirriprendi l-fond lura, wara li tentattivi oħra li għamel għar-ripreża tal-fond kienu fallew. Qal li fil-fehma tiegħu din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba leġġerment l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord, għajr f'każijiet eċċezzjonali meta jkun hemm raġunijiet gravi. L-appellat qal li l-aggravju mressaq mill-appellant għar-ripreża tal-fond huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u dan l-appell huwa biss tentattiv ieħor *in mala fede* da parti tas-sid sabiex jirriprendi l-fond, wara li talba simili ġiet miċħuda mill-Bord. L-appellat qal li dan l-eżerċizzju tal-appellant huwa biss *fishing expedition,* bl-appellant jistrieħ fuq estratti tax-xhieda mogħtija fil-proċeduri differenti li kien hemm bejn il-partijiet, bħala l-bażi tal-azzjoni tiegħu. L-appellat qal li fl-ewwel kawża l-appellant m'għamel l-ebda aċċenn la għas-sullokazzjoni u lanqas għan-nuqqas ta' ħlas tal-kera, iżda f'din il-kawża l-appellant qiegħed jistrieħ fuq dawn iż-żewġ kawżali sabiex fuqhom jibbaża l-azzjoni tiegħu bit-tama li jirriprendi lura l-pussess tal-fond. L-appellat qal li l-appellant kellu jipprova li kien hemm sullokazzjoni, jiġifieri li kien hemm lokazzjoni, bl-oġġett tal-kirja, bil-konsiderazzjoni u t-terminu, fatturi dawn li ma ġewx ippruvati. L-appellat qal li ma nġabet l-ebda prova li kien hemm xi forma ta' ftehim li missieru kien fi sħubija ma' zijuh, u minn dak li xehed l-appellant innifsu, jirriżulta li dan ra lil Wilfred Cassar darba biss fil-*bar* u mhux fil-maħżen mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellat qal li l-appellant

ma kienx kapaċi jipprova imqar element tas-sullokazzjoni, u qiegħed jistrieħ fuq suppożizzjonijiet fin-nuqqas ta' prova li kien hemm sullokazzjoni.

L-appellat qal li l-appellant mhux ċert minnu nnifsu, għaliex minkejja li jgħid li l-Bord m'għamilx apprezzament korrett tal-provi li kellu quddiemu, jgħid ukoll li huwa għandu jiġi skużat u ma jiġix ikkundannat iħallas l-ispejjeż. L-appellat qal li f'dan il-każ l-appellant bħala it-tellief tal-kawża, għandu mhux biss jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż, iżda in vista tal-fatt li dan l-appell huwa frivolu, l-appellant għandu jiġi kkundannat għall-ħlas ta' spejjeż doppji.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju sollevat mill-appellant fl-appell intavolat minnu, fid-dawl tar-risposta mogħtija mill-appellat, u tad-deċiżjoni tal-Bord.

L-aggravju: *il-Bord injora provi li juru li t-talbiet tal-appellant kellhom jiġu milqugħa*

8. L-appellant ibbaża l-azzjoni tiegħu għar-ripreża tal-fond bin-numru 76, Saint Paul's Church Area, Bormla, li huwa maħżen mikri lill-appellat, fuq żewġ kawżali, fuq l-allegata sullokazzjoni lil Wilfred Cassar, u fuq il-morożità tal-appellat fil-ħlas tal-kera dovuta. Il-Bord ikkonsidra li mill-provi mressqa quddiemu, la rriżulta li l-appellat issulloka l-fond lil zijuh, u lanqas ma jirriżulta

li dan baqa' moruż fil-ħlas tal-kera, peress li ġie ppruvat suffiċjentement li l-kera dovuta ġiet iddepożitata l-Qorti u l-appellant naqas li jiżbankaha. Dan l-appell għandu bħala bażi, xhieda mogħtija mill-appellat fi proċeduri differenti bejn il-partijiet, fejn qal li l-*bar* inkwistjoni kien jitmexxa bi sħubija bejn missieru u zijuh, għalkemm aktar tard f'dawn il-proċeduri iċċara li huwa ma kienx jaf sħubija kummerċjali x'tinvolvi, u qal li zijuh kien impjegat il-Freeport u ma kienx jaqla' l-għajxien tiegħu mill-*bar.* L-appellant qiegħed juża din il-parti tax-xhieda mogħtija mill-appellat sabiex jestrapola f'dawn il-proċeduri li si tratta ta' sullokazzjoni, għaliex ladarba Wilfred Cassar qiegħed jaqsam il-profitti jew addirittura t-telf tan-negozju, dan qiegħed jibbenefika minn kwalsiasi kirja li tintuża sabiex dan in-negozju jkun jista' jitmexxa, inkluż allura l-i*store* mertu ta' dawn il-proċeduri.

Il-Qorti tibda biex tagħmel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Carmelo Agius *vs.* John Agius**, tat-2 ta' Diċembru, 1994, fejn inkiteb:

> "Ġie kostantement ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti tal-ewwel grad m'għandux normalment jiġi disturbat mill-Qorti ta' kompetenza superjuri u li dan għandu jsir biss f'dawk il-każijiet fejn iċ-ċirkostanzi jkunu tali li jikkonvinċu l-Qorti ta' reviżjoni li l-apprezzament tal-ewwel Qorti kien tant żbaljat li altrimenti tkun ser tiġi krejata inġustizzja u dan għaliex hu ċar illi l-Ewwel Qorti kellha opportunità li tisma' x-xhieda *viva voce* u kienet f'qagħda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni objettivament korretta tal-kredibilità *o meno* tagħhom. Vantaġġ li l-Qorti tal-Appell ġeneralment m'għandhiex."

Din il-Qorti xorta waħda għamlet apprezzament tal-provi li tressqu quddiem il-Bord sabiex setgħet tevalwa aħjar l-aggravju tal-appellant, u jekk hemmx lok fejn id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti tiġi riveduta b'xi mod. Dwar l-istitut tas-sullokazzjoni inkiteb ħafna tul is-snin, mhux l-inqas mill-Qrati tagħna fis-sentenzi tagħhom. Hekk pereżempju, fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Trapani Galea Feriol Gino pro et noe *vs* Deguara Paola et**[1], inkiteb:

> "Is-sullokazzjoni "toħloq kuntratt ġdid ta' kiri, li għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment estraneu u li hu nettament distint mill-kuntratt oriġinarju tal-kirja prinċipali, u għalhekk, quddiem sid il-kera, is-sub-inkwilin huwa terza persuna." (**Kollez. Vol. P. 1, pg. 293: Pasquale Grech *vs* Publio Farrugia et, App. 4.4.1997).**
>
> ...
>
> Kwantu għal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-liġi in diskussjoni, kif drabi oħra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata għaċ-ċessjoni kif kontemplat fil-Kodiċi Ċivili iżda għandha konnotazzjoni aktar wiesgħa u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferimenti tal-kirja li ssir mingħajr il-kunsens espress tas-sid, u ma tagħmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruż u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun ħallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art. 9 tal-Kap. 69 (**Salvu Cutajar *vs* Emanuel Schembri; App. 7.10.1996**).
>
> Huwa paċifikament akkolt illi "però hu ċar u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova li jallega u ċioe li l-inkwilin bla kunsens tiegħu ssulloka l-fond u ttrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux biżżejjed li tkun indizju jew probabilità. Jeħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-ġudikant għall-konvinċiment illi l-inkwilin ma kienx għadu bħala fatt li jużufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor." (**Concetta Theuma et *vs* Ir-Reverendu Dun Ġwann Mercieca et,** App. 20.02.1996)."

[1] 01.12.2004.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincenzo Camilleri *vs.* Carmelo Tabone noe**[2], inkiteb illi:

> "Il-liġi tipprojbixxi ili l-kerrej mingħajr il-kunsens espress tas-sid, jissulloka l-fond jew iċedi l-inkwilinat tiegħu, imma ma tipprojbix illi l-kerrej jiġġestixxi ħanut mikri lilu permezz ta' ħaddieħor, jew li jassoċja miegħu lil ħaddieħor fin-negozju ta' dak il-ħanut, u l-fatt li l-inkwilin jinsab imsiefer minħabba mard u l-ħanut li għandu Malta jinsab ġestit minn terza persuna bi ftehim ta' assoċjazzjoni miegħu, ma jfissirx tabilfors li dak l-inkwilin issulloka l-fond lil dik it-terza persuna jew ċedielha l-inkwilinat jekk ma jiġux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri ġuridiċi; u jekk ma jiġux pruvati dawn l-elementi ma tistax tiġi allokata t-talba tal-lokatur għar-ripreża ta' pussess ta' dak il-ħanut bażata fuq l-allegata sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat."

Fuq l-iskorta ta' dawn is-sentenzi, din il-Qorti ma ssib l-ebda prova solida li twassalha għall-konklużjoni li kien hemm sullokazzjoni da parti tal-intimat favur zijuh. Fl-ebda waqt ma ġie ppruvat mill-appellant b'mod konklussiv li l-intimat ċeda l-kirja minn idejh, jew li dan qiegħed jirċievi ħlas jew xi forma ta' korrispettiv talli ħaddieħor qiegħed jagħmel użu minn dan il-fond, jew inkella li l-intimat għandu ftehim mat-terz għall-użu ta' dan il-fond. Il-Qorti qieset ukoll li mix-xhieda mogħtija mill-appellat fil-proċeduri legali differenti li kien hemm bejn il-partijiet, ma kienx hemm xi forma ta' ammissjoni li l-fond inkwistjoni ġie sullokat, u għall-kuntrarju l-appellat ikkoreġa x-xhieda li kien ta f'dawk il-proċeduri billi qal li hu ma fehemx l-import ta' dak allegat minnu meta qal li missieru u zijuh kienu sħab fin-negozju. Il-Qorti tirrileva li anki li kieku jirriżulta li missier l-appellat u zijuh verament kienu sħab fin-negozju, dan m'għandux

[2] App. Inf. 27.04.1962.

iwassal lill-appellant għall-konklużjoni li kien hemm xi sullokazzjoni tal-fond favur it-terz, u li ftehim li jista' jirregola r-relazzjoni kummerċjali bejn tnejn min-nies bl-ebda mod m'għandu jitqies li huwa ftehim li permezz tiegħu l-inkwilin tal-fond minn fejn qiegħed jiġi ġestit in-negozju, issulloka l-fond favur l-ieħor. Għaldaqstant l-allegazzjoni tal-appellant li ġie ppruvat li kien hemm sullokazzjoni da parti tal-appellat favur terz m'għandhiex mis-sewwa.

In vista tas-suespost, din il-Qorti ma tarax raġuni biex tiddisturba l-konklużjoni raġġunta mill-Bord. Tqis għalhekk li l-aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat u tiċħdu. Tqis ukoll li l-appellat m'għandux isofri spejjeż, għaliex f'dan ir-rigward il-liġi hija ċara, l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mit-tellief.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu u tikkonferma d-deċiżjoni appellata.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur