MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2021

Appell Inferjuri Numru 3/2015/1 LM

Maria mart John Marquett (K.I. 334750M), Josephine mart Anthony Cardona (K.I. 484351M), Georgina mart Anthony Colombo (K.I. 530352M), Emanuel Pisani (K.I. 48955M), John Pisani (K.I. 5257M), Rita mart Mario Saliba (K.I. 641058M), Renaldo sive Aldo Pisani (K.I. 24466M) u Eugenio Pisani (K.I. 245763M)
("l-appellanti")

vs.

Joseph Colombo
("l-appellat")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Maria mart John Marquett** (K.I. 334750M), **Josephine mart Anthony Cardona** (K.I. 484351M), **Georgina**

mart Anthony Colombo (K.I. 530352M), **Emanuel Pisani** (K.I. 48955M), **John Pisani** (K.I. 5257M), **Rita mart Mario Saliba** (K.I. 641058M), **Renaldo sive Aldo Pisani** (K.I. 24466M), u **Eugenio Pisani** (K.I. 245763M) (minn issa 'l quddiem "l-appellanti"), mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), fit-28 ta' Frar, 2020, (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi f'dan il-każ ir-rikorrenti kienu jafu li iben l-intimat kien jaħdem fil-fabbrika ma' missieru, tant hu hekk li waħda mir-rikorrenti kienet tmur tiġbor il-kera hi, u kienet teħodha u taċċettaha mingħand iben l-intimat. Il-Bord ikkonsidra li għalhekk ir-rikorrenti kienu mhux biss konsapevoli li l-intimat kellu lil ibnu miegħu fin-negozju, imma kienu anki qegħdin jaċċettaw il-kera direttament mingħandu. Il-Bord ikkonsidra li mill-provi miġjuba lanqas ma jista' jintqal li l-intimat ma żamm l-ebda konnessjoni man-negozju u mal-fond mikri, u l-unika dispożizzjoni tal-liġi li taħtha tista' taqa' t-talba tar-rikorrenti hija l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jesiġi li r-rikorrenti jġibu prova li saret ċessjoni jew assenjazzjoni jew sullokazzjoni jew inkella xi forma ta' trasferiment tad-drittijiet lokatizji, xi ħaġa li r-rikorrenti ma ġabux.

<u>Fatti</u>

2. Dan l-appell qiegħed jiġi intavolat mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Frar, 2020, fi proċeduri li ġew istitwiti quddiem il-Bord mir-rikorrenti, fejn ippremettew li l-intimat jiddetjeni l-fond bl-isem "Lourdes Tile Factory" fi Triq in-Naxxar, San Ġwann, b'titolu ta' kera mingħand

ir-rikorrenti, li huma s-sidien tal-fond. Ir-rikorrenti spjegaw li dan il-fond kien jintuża bħala fabbrika tal-madum u l-fond mhux jintuża mill-intimat għal dan l-iskop, imma qiegħed jintuża minn terz, u dan mingħajr il-kunsens espress tas-sidien tal-fond. Kien għalhekk li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord b'talba speċifika li jieħdu lura l-pussess tal-fond imsemmi.

Mertu

3. Ir-rikorrenti ppreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'talba speċifika lill-Bord sabiex jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom bl-isem "Lourdes Tile Factory", li tinsab mikrija lill-intimat. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri wara li allegaw li l-intimat kien ittrasferixxa dan il-fond lil terzi mingħajr l-awtorizzazzjoni tagħhom.

L-intimat , hawnhekk "l-appellat", **Joseph Colombo** wieġeb għal dan billi qal li t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex mhuwiex minnu li l-fond qiegħed jintuża bi ksur tal-liġi. Qal li huwa la ssulloka u lanqas assenja l-kirja, iżda dejjem uża l-fond fil-parametri tal-liġi, u għalhekk ma jeżistux l-estremi li trid il-liġi għar-ripreża tal-fond.

4. Ir-rikorrent **Manuel Pisani** xehed quddiem il-Bord, li oriġinarjament dan il-fond kien inkera minn omm ir-rikorrenti lill-intimat, u tul is-snin ir-rikorrenti dejjem ħasbu li dan il-fond kien għadu jintuża mill-intimat. Qal li kien biss madwar sentejn qabel infetħu dawn il-proċeduri li huwa sar jaf li l-fond kien qiegħed jintuża minn iben l-intimat, Chris Colombo. Ix-xhud qal li r-rikorrenti

kienu infurmaw lil iben l-intimat li ladarba l-fond ma kienx qiegħed jintuża minn missieru, huma riedu lura l-pussess tal-fond.

5. Iben l-intimat **Christopher Colombo** xehed li huwa jipproduċi madum fuq stil antik fil-fabbrika ta' missieru, u ilu jaħdem ma' missieru mill-fabbrika ġewwa Naxxar Road, San Ġwann sa minn meta kien għadu tifel żgħir. Jgħid li minkejja li missieru kien ilu li waqaf mix-xogħol madwar ħames snin, meta jkun jiflaħ għadu jmur jgħinu. Ix-xhud qal li huwa jieħu ħsieb iħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma u tas-servizzi tal-fabbrika, filwaqt li l-kera titħallas minnu wkoll.

6. Ir-rikorrenti **Rita Saliba** qalet li l-fond inkwistjoni kien inkera minn ommha, u meta mardet ommha, kienet bdiet tieħu ħsieb tmur tiġbor il-kera hi. Qalet li fil-fond hija dejjem sabet lil iben l-intimat, Christopher.

7. L-intimat **Joseph Colombo** spjega li huwa kien kera dan il-fond madwar ħamsin sena qabel infetħu dawn il-proċeduri, u fil-preżent huwa jaħdem ma' ibnu fuq bażi *part-time,* għalkemm sussegwentement spjega li huwa jmur jgħin lil ibnu b'mod volontarju. Qal però li l-liċenzji u l-permessi tan-negozju żammhom kollha f'ismu, għalkemm it-taxxa fuq id-dħul u t-taxxa fuq il-valur miżjud jitħallsu minn ibnu.

8. Quddiem il-Bord, Christopher Colombo ppreżenta ċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni tal-VAT li juri li huwa *sole proprietor* ta' Lourdes Cement Factory, u ilu hekk reġistrat b'effett minn Lulju 1996. Qal li minkejja li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma joħorġu f'isem missieru, dawn jitħallsu minnu. Fid-depożizzjoni

tiegħu quddiem il-Bord, Christopher Colombo kkonferma li dan il-fond kien inkera minn missieru mingħand omm ir-rikorrenti, u l-kirja kienet ilha li bdiet madwar ħamsin sena. Qal li huwa ilu jaħdem fil-fabbrika ta' missieru minn meta kellu l-età ta' ħmistax-il sena, u qal li minkejja li missieru qarrab it-tmenin sena, dan baqa' jiffrekwenta l-fabbrika u jassistih fix-xogħol. Ix-xhud qal ukoll li waħda mir-rikorrenti tiġi zija tiegħu, u r-rikorrenti jafuh bħala ġar tagħhom, u huma lkoll kienu jafu li huwa jaħdem fil-fabbrika inkwistjoni.

Is-Sentenza Appellata

9. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Frar, 2020 il-Bord ikkonkluda billi qal li l-provi prodotti mill-intimat jikkontradixxu b'mod ċar it-teżi tar-rikorrenti li l-intimat reħa għalkollox il-kirja tal-fond u abbanduna n-negozju, u b'hekk ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Prinċipji legali u Ġurisprudenza applikabbli għall-każ***
>
> *Fil-kawża fl-ismijiet **Maria Gauci vs Carmel sive Charles Farrugia**, (Appell Inferjuri Numru 97/98) deċiż 17 ta' Marzu 2003, il-Qorti qalet hekk:*
>
> *Issa huwa indiskuss illi "ċ-ċessjoni ta' negozju jew azjenda ġestita f'fond neċessarjament u imprexxindibilment fiha nfisha ma tikkoprendix iċ-ċessjoni tal-inkwilinat tal-post. Biex ikun hemm tali ċessjoni jeħtieġ li l-pussess fattwali tal-lokazzjoni jgħaddi minn idejn l-inkwilin f'idejn is-sullokatarju" (**John Debono vs Giuseppa Ciantar** – Appell, 22 ta' Mejju 1967).*
>
> *Jingħad ukoll illi "l-fatt li s-soċjetà tuża fond bl-ebda mod ma jfisser li din kellha xi dritt fuq l-istess fond. Wisq anqas tfisser li teżisti xi prova illi akkwistat xi titolu fuq il-fond permezz ta' sullokazzjoni, ċessjoni, jew trasferiment xort'oħra ta' inkwilinat"*

*(**Vincent Curmi noe vs Paul Bonnici et**, Appell, 27 ta' Ottubru 2000). Dan għaliex, kif jinsab insenjat, "ma jistax jingħad li kien hemm sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat jekk ma jiġux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri ġuridiċi" (**Vincenzo Camilleri vs Carmelo Tabone noe**, Appell, 27 ta' April 1962).*

Din il-prova tinkombi di rigore *fuq is-sid. "Tali prova mhux biżżejjed li tkun indizju jew probabbilità. Jeħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-ġudikant għal konvinċiment illi l-inkwilin ma kienx għadu bħala fatt jużufruwixxi d-drittijiet lilu kompetenti bħala kerrej u li kien għadda dawk id-drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor" – **Concetta Theuma vs Reverendu Dun Ġwann Mercieca,** Appell, 20 ta' Frar 1996.*

Stabbiliti dawn l-osservazzjonijiet tal-prinċipji tad-dritt li jgħoddu għall-każ, il-kwestjoni taġġira fuq jekk l-appellat irnexxilux jiddemostra li saret sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilin da parte tal-inkwilinat attwali fil-persuna tal-appellanti. Kollox jiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari tal-fatti tal-każ in ispeċje.

Forsi ma jkunx inopportun għal ċerti aspetti illi wieħed jieħu spunt minn ċerti riflessjonijiet li jitnisslu minn ċerti ġudikati ta' dawn l-aħħar snin li mal-materja hawn dibattuta għandhom affinità.

1. ***Phyllis Ebejer et vs Joseph Aquilina**, Appell, 10 ta' Jannar, 1995. F'dan il-każ ġie provat illi l-kera, permessi, kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u l-ispejjeż ta' ameljorament neċessitat fil-fond saru mill-kumpannija u mhux mill-kerrej rikonoxxut.*
2. ***Pio Le Brun vs Cecil Bartoli**, Appell, 21 ta' Marzu 1997. F'dan il-każ il-kerrej stess kien aċċetta li l-kirja għaddiet lis-soċjetà.*
3. ***Pasquale Grech vs Publio Farrugia**, Appell, 4 ta' April 1997. Hawn ukoll bħala fatt l-intimat irrikonoxxa li l-kirja li kellu tal-imħażen għaddiet lis-soċjetà Invicta Limited.*
4. ***John Fenech Clarke vs Alfred Borg**, Appell, 30 ta' Mejju, 1997. Ġie provat illi wara t-trasferiment tan-negozju l-intimat ma kienx għad fadallu l-ebda interess la fin-negozju ġestit fis-soċjetà u lilha minnu trasferit u lanqas fil-kirja nnifisha.*
5. ***Markiża Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq vs Saviour Abela et**, Appell, 24 ta' April, 1998. Hawn irriżulta li saret skrittura ta' ċessjoni mhux biss tal-avvjament u tan-negozju iżda wkoll tad-dritt tal-inkwilinat.*
6. ***Philip Mallia vs Maria Meli**, Bord tal-Kera, 7 ta' Novembru 2001. Il-provi stabbilew illi effettivament il-kirja għaddiet fl-*accounts *tal-kumpannija u li d-ditta li kellu l-kerrej ma baqgħetx attiva.*

Dawn l-eżemplari akkolti fil-ġurisprudenza tagħna huma importanti għax jillustraw illi:-

i. *Fejn tkun tirriżulta skrittura bejn il-kerrej u t-terz 'per se' tibbasta bħala prova biex turi l-fatt taċ-ċessjoni. Basta però, s'intendi, din iċ-ċessjoni tkun* expressis *tipprovdi ukoll għat-trasferiment tal-inkwilinat u mhux limitatament dwar it-tmexxija tal-azjenda bħal ma kien hekk fil-każ fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet* ***Josephine Bonello et vs Jean Cauchi et,*** *Appell Ċivili, 19 ta' Ottubru, 1970.*

Fil-każ de quo ma ġietx provata l-eżistenza ta' skrittura u anzi din hi negata mill-intimat appellant.

ii. *Il-fatt taċ-ċessjoni jew tas-subinkwilinat mhux neċessarjament u dejjem għandha tirriżulta mill-ammissjoni tal-parti mħarrka iżda tista' tirriżulta* 'aliunde' *minn ċirkostanzi oħra li ma jħallu ebda dubju li tabilħaqq il-kirja kienet kompriża fit-trasferiment tan-negozju.*

Fil-każ de quo ma jistax jingħad illi l-appellant kerrej ma baqax attiv fin-negozju għax f'dan il-kuntest l-affermazzjoni tiegħu ma tinsabx kuntrastata jew talment annebulata bi prova opposta u daqstant univoka u konvinċenti.

iii. *Il-ħlas tal-kera mill-kumpannija lanqas ma jipprova* 'ut sic' *is-sullokazzjoni in kwantu kif spiss ġie ritenut kulħadd seta' jħallas id-dejn ta' ħaddieħor. L-Art. 1149 (1) tal-Kodiċi Ċivili infatti jipprovdi illi "il-kreditur ma jistax jirrifjuta ħlas li toffri lilu terza persuna jekk il-ħlas ikun ta' vantaġġ għad-debitur."*

Il-Qorti ħasbet fit-tul fuq il-fattezzi ta' dan il-każ u ma tistax ma tikkondividix il-preokkupazzjoni sentita mill-Bord dwar il-komportament tal-appellant fl-okkażjonijiet li fihom offra d-depożizzjoni tiegħu u fejn ittanta jikkreja sitwazzjoni li tipprova tagħti l-impressjoni li l-kirja baqgħet fil-pussess tiegħu.

Ibda biex huwa diffiċli li tikkonċilja l-atteġġjament f'min jafferma li l-kirja baqgħet għandu u fl-istess waqt jikkonċentra l-isforzi tiegħu biex jipprova li l-kumpannija, kostitwita minnu, ġiet taċitament rikonoxxuta bħala inkwilina mis-sid bil-fatt tar-riċezzjoni tal-ħlas tal-kera.

*Magħdud ma' dan hemm dawn il-fatturi wkoll. In-negozju tad-ditta tiegħu tħallat u ġie konfuż ma' dak tal-kumpannija. Il-fond de quo jiffigura fuq il-*letterheads *tal-istess kumpannija. Dan ukoll juri, fil-fehma tal-Qorti, u raġonevolment jista' jiġi*

ritenut illi l-pussess mhux biss fattwali iżda wkoll ideoloġiku tal-lokazzjoni għaddiet f'idejn il-kumpannija sullokatriċi.

Kif ravviżat fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Salvu Cutajar vs Emanuel Schembri,*** *Appell, 7 ta' Ottubru, 1996, il-liġi speċjali (Kap. 69) tuża t-terminoloġija "ittrasferixxa" ("made over" fit-test Ingliż). Li jfisser li l-Art. 9 tal-Kap imsemmi ma kienx limitat għaċ-ċessjoni kif mifhuma fil-Kodiċi Ċivili, iżda kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Il-liġi ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruż jew gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun tħallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat taħt din il-liġi. L-appellant jikkampa l-pożizzjoni tiegħu f'dan ir-rigward illi f'kull każ kien jirriżulta l-kunsens taċitu da parte tas-sid.*

Issa anke jekk, 'gratia argomenti' *biss, minn dan il-fatt jista' jiġi inferit li s-sid kienet taf biċ-ċessjoni jew sullokazzjoni dan se mai jista' talvolta jissarraf f'rinunzja taċita għall-azzjoni (Ara, inter alia,* ***Comdr. Godfrey Critien M.D. vs Anthony Tabone et,*** *Appell Ċivili, 10 ta' Marzu 1972). Iżda ma jekwivalix għal kunsens espress li trid il-liġi. Kunsens dan li ma ġiex provat mill-inkwilin li kien ingħata lilu.*

Kif ritenut fis-sentenzi a ***Vol. XXXIV pI p. 168*** *u a* ***Vol. XLII pI p. 66,*** *"il-liġi preċiżament biex tevita l-kwestjonijiet u s-suppożizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens taċitu, trid li l-kunsens għas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-liġi kienet trid li s-sempliċi kunsens tal-lokatur ikun biżżejjed, kien kif kien, anki taċitu, ma kienx ikun hemm għalfejn jingħad li l-kunsens meħtieġ kien il-kunsens espress."*

*Ġialadarba l-liġi tqiegħed bħala regola illi l-kunsens għas-sullokazzjoni irid ikun wieħed espress, kwalsiasi dipartizzjoni mill-istess regola trid tkun sew miżurata. Huwa minnu illi kemm-il darba deċiż illi anke meta jkun hemm il-kunsens taċitu u mhux espress, is-sid jiddekadi mid-dritt tiegħu għar-ripreża tal-pussess tal-fond mikri iżda l-kliem tal-liġi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula li dan il-kunsens ikun jirriżulta ċar u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod ieħor, illi l-kunsens taċitu jkun in effetti jekwivali għal kunsens espress (***Vol. LI p I p. 287).***

*Mill-provi akkwiżiti ma jistax jingħad li tirriżulta minn xi atteġġjament tas-sid illi din mhux biss kienet taf bis-sullokazzjoni jew trasferiment imma wkoll li akkonsentiet għaliha. Kif rilevat, "trid issir distinzjoni bejn li wieħed jikkonsentixxi għall-fatt li wieħed ikun jaf li seħħ u li jakkweixxi għall-fatti li setgħu kienu indikattivi ta' dak li forsi ġara" (***Pasquale Grech vs Publio Farrugia****, ġia ċitata).*

Fil-kawża ***Rikors Nru 44/2004 Adelaide Ellul vs Modern Plastic Containers Ltd et****, deċiża mill-Bord tal-Kera fl-24 ta' Mejju 2012 ingħad hekk:*

"Rikapitolat dan l-isfond għalhekk jidher illi r-rikorrenti qegħdin jirrikorru għall-proċedura kif ravviżata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda meta sid jirrikorri għall-protezzjoni tal-Bord fuq tali allegazzjoni jeħtieġ li jidderieġi t-talba tiegħu b'għażla ben definita bejn sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja għaliex ċertament m'għandux ikun li l-Bord jintalab jidentifika waħda mill-oħra mill-provi mressqa u dan għaliex għandu jkun ir-rikorrenti li jressaq dawk il-provi li jidhirlu idonei sabiex jirnexxi fit-talba tiegħu jew biex jipprova is-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja.

Is-sullokazzjoni hija ben distinta miċ-ċessjoni u l-waħda ma tikkomprendix l-oħra. Iċ-ċessjoni, ad eżempju, timporta lokazzjoni ġdida filwaqt illi s-sullokazzjoni ġġib magħha l-kontinwazzjoni tal-kirja. Skont il-Ferrante, ċitat b'approvazzjoni fil-kawża fl-ismijiet ***Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro****, Appell 17.11.2004:* "Con la cessione, il conduttore sostiuisce a se un altro che gli succede nel diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale ... occorre la validità della cessione il consenso del locatore." *Fil-kawża* ***Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius****, App 22/11/2002, il-Qorti enoltrat ruħha f'eżami approfondit u riċerkat dwar id-distinzjoni bejn il-kelma "sullokazzjoni" u "ċessjoni" u waslet biex tikkonkludi li dawn it-tnejn ta' spiss jintużaw b'mod promiskwu u irriteniet hekk: "Jiġi osservat mill-ewwel illi ormai "hu paċifiku illi s-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-affitt mhumiex l-istess ħaġa anke jekk fil-prattika dawn iż-żewġ figuri ġuridiċi jiġu użati promiskwament." L-istess Qorti ċċitat sentenza mogħtija 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 iżda vendikata mill-Judicial Committee fis-7 ta' Marzu 1973 Privy Council. F'dik il-kawża kien deċiż illi meta fi ftehim lokatizju jkun konċess id-dritt ta' sullokazzjoni, b'daqshekk ma jfissirx ukoll li jkun ingħata d-dritt ta' ċessjoni tal-inkwilinat. Dan l-apprezzament kien meħtieġ minħabba l-fatt illi r-rikorrenti mhumiex jagħmlu distinzjoni bejn waħda u l-oħra tant li fit-tielet premessa tagħhom jgħidu hekk: "Illi din iċ-ċessjoni tammonta għal sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni vjetata mil-liġi u mill-istess kuntratt ta' kiri" imbagħad donnhom iħallu f'idejn il-Bord sabiex jgħarbel hu fost id-dispożizzjonijiet u d-dokumenti biex jara liema l-allegata infrazzjoni u jekk il-provi jwasslux għal dak ir-riżultat li per konsegwenza għandu imbagħad iwassal għall-estrema sanzjoni tal-iżgombru. Fil-premessi tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu illi jafu li l-intimati m'għadhomx joperaw mill-fond de quo u minflokhom qed joperaw*

żewġ soċjetajiet oħra. Jgħidu ukoll illi din hija ċessjoni, kif fuq intqal, li "tammonta għal sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni". Minn dan jiftiehem illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu r-ripreża tal-fond minħabba ċessjoni mingħajr il-kunsens tagħhom anke għaliex ir-rikors promutur huwa abbozzat b'mod li juri l-elementi taċ-ċessjoni konsistenti inter alia fl-isvestiment min-naħa tal-inkwilin tal-ħaġa lokata. Minkejja dan, il-Bord sejjer jinoltra f'eżami dwar jekk kienx hemm sullokazzjoni jew inkella trasferiment tal-kirja jew ċessjoni;

Kwantu l-allegata ċessjoni, din hija destinata li tfalli u dan bażat fuq dak li jinsab assodat fil-ġurisprudenza fejn, u per eżemplari, fil-kawża ġia ċitata sopra ***Pirotta vs Carbonaro*** *kien ritenut: "Illi legalment ma setax kien hemm ċessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodiċi Ċivili jinsab kontemplat illi ġialadarba ċ-ċessjoni hija bejgħ ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (Artikolu 1469), dak il-Kodiċi jesiġi* 'ad validitatem' *li ċ-ċessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwiżit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgħ u ta' assenjazzjoni. Dan jgħodd ukoll għaċ-ċessjoni ta' kirja billi, kif deċiż,* "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 p. 140)*** *u prova ta' ċessjoni kif ravviżata f'dawn l-artikoli ma tirriżultax mill-provi akkolti;*

Il-kirja tal-fond 27 u 28 hija naxxenti minn kuntratt ġia menzjonat bejn is-sidien u l-Modern Plastic, liema kuntratt kien jivvjeta kull sullokazzjoni jew trasferiment lil terzi mingħajr il-kunsens tal-istess sidien (Klawsola 6 a fol. 50). Fil-verità din il-klawsola hija biss riproduzzjoni tal-kawtela postulata fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 li permezz tagħha tippenalizza s-sullokazzjoni jew trasferiment mod ieħor tal-kirja mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Għar-rigward l-aspett tal-kunsens espress, qed issir referenza għall-kawża fl-ismijiet ***Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et****, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru 2004. Dak kien appell minn deċiżjoni tal-Bord tal-Kiri tar-Raba' minn fejn, iżda, jemerġi insenjament utili fil-kwistjoni odjerna fejn intqal hekk:*

Huwa mill-ewwel distingwibbli l-każ, trattandosi ta' kirja ta' fond rustiku minn dak fil-każ ta' kirja ta' fond urban billi din tal-aħħar skont Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69, id-dritt tar-ripussess tal-fond hu konċess, f'każ ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru "mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera". Kif aħjar interpretat f'ġurisprudenza affermata f'dan l-aħħar każ prospettat "il-liġi preċiżament biex tevita l-kwistjonijiet u suppożizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens taċitu, trid li l-kunsens għas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-liġi kienet trid li sempliċi kunsens

*tal-lokatur ikun biżżejjed, kien kif kien, anki taċitu, ma kienx ikun hemm għalfejn jingħad li l-kunsens meħtieġ kien il-kunsens espress" (**Kollez. Vol. XXXIV P. I p. 168; Vol. XLII P. I p. 66**); 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' trasferiment 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 tħallas xi korrispettiv biex jissussisti t-traferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69" – **Salvu Cutajar vs Emanuel Schembri**, Appell, 7 ta' Ottubru 1996.*

*Minn dan il-bran jemerġi illi jekk ma jkunx xort'oħra regolat bejn il-partijiet, meta l-kerrej jixtieq jissulloka l-kirja huwa jkun jeħtieġ il-kunsens ċar u volut tas-sid u jikkonsegwi illi l-kunsens taċitu ma jistax iwassal għal sullokazzjoni valida fil-liġi. Fil-kawża **Joseph Gauci vs MCL Limited** Appell 20.10.2003, trattandosi ta' appell minn kawża ta' dan il-Bord fejn il-fatti huma konsimili ħafna għall-każ odjern, il-Qorti trattat il-punt fejn il-kerrej sostna li sid il-kera kien konsapevoli tas-sullokazzjoni sa minn għoxrin sena qabel meta kien anke kellmu u ftehmu wara li intebaħ li l-fond kien qed jintuża minn terzi. Dwar dan, il-Qorti rriteniet hekk:*

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

"Illi biex ikun hemm il-kunsens taċitu hemm bżonn essenzjalment ta' żewġ rekwiżiti, ċioe li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jingħad li huwa qiegħed taċitament jakkonsenti jew jaċċetta, u di più illi l-komportament tiegħu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volontà tiegħu, b'mod li l-kondotta tiegħu ma tkunx tista' tiġi spjegata b'mod ieħor ħlief li huwa aċċetta l-operat li għalih ikun qed jiġi allegat li akkonsenta. Din l-aċċettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant aktar veru fil-każ in eżami billi l-art. 10 tal-Kap. 109 (illum Art. 9 tal-Kap. 69) li jagħti d-dritt lis-sid li jieħu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'każ ta' trasferiment tal-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ikun ittrasferixxa "l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Huwa veru illi ġie kemm il-darba deċiż illi anki meta jkun hemm il-kunsens taċitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, iżda l-kliem tal-liġi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula illi dan il-kunsens ikun jirriżulta ċar u mhux inekwivoku u minn

fatti tant inspjegabbli mod ieħor, illi l-kunsens taċitu jkun in effetti jekwivali għal kunsens espress."

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

Provi

Manuel Pisani*, wieħed mir-rikorrenti, xehed illi l-fond huwa wieħed kummerċjali u kien mikri lill-intimat. Xi sentejn ilu sar jaf li l-fond qed jintuża minn iben l-intimat. Meta ċempillu iben l-intimat huwa qallu li la l-fond m'għadux okkupat minn min kellu l-kirja oriġinali huma (sidien) riedu l-fond lura.*

Christopher Colombo*, iben l-intimat, xehed illi huwa ilu jaħdem fil-fabbrika flimkien ma' missieru sa minn meta kien żgħir. Meta waqaf missieru mix-xogħol xi ħames snin ilu, huwa baqa' jaħdem hemmhekk. Jgħid li missieru meta kien għadu f'saħħtu kien imur jgħinu. Jgħid li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma u s-servizzi tal-fabbrika jħallashom hu, ir-reġistrazzjoni tal-VAT qiegħda fuq ismu, it-taxxa u l-kera jħallashom hu.*

Huwa reġa' xehed in kontro-eżami fejn ippreżenta ċertifikat tal-VAT fuq ismu b'effett mill-1 ta' Lulju 1996. Huwa qal ukoll li kien iħallas minn butu l-kontijiet tad-dawl u ilma u dan f'isem missieru.

Xehdet ***Rita Saliba****, waħda mir-rikorrenti. Hija spjegat li meta mardet ommha hi bdiet tmur tiġbor il-kera. Is-sinjura xehdet f'Marzu 2016 u qalet li ommha kienet ilha mejta tliet snin. Il-kawża infetħet 13 ta' Jannar 2015. Hija qalet li meta kienet tmur tiġbor il-kera kienet issib lil iben l-imputat. Qalet li kienet kellmitu wkoll minħabba ż-żieda fil-kera. Dan ifisser li hija kienet taf li l-kera qed titħallas minn iben l-intimat u l-kera kienet qed taċċettaha. Mhux biss iżda kienet qed tmur għall-kera hi stess.*

Xehed l-intimat ***Joseph Colombo****. Huwa qal li llum huwa* 'part-timer' *fil-maħżen li kien inkera lilu. Jgħid li b'hekk qed ifisser li qed imur hemmhekk u jgħin lit-tifel. Jgħid li ġieli jmur darbtejn kuljum u ġieli jmur tliet darbiet kuljum. Jgħid li jgħin f'affarijiet ħfief minħabba kundizzjoni ta' mard li għandu. Suġġerit lilu li n-negozju qiegħed f'idejn it-tifel, huwa jgħid, "le, kollox f'idejja għadu u dan għaliex liċenzji, permessi, eċċ għadhom kollha f'ismi." Jgħid li Income Tax illum m'għandux u l-Income Tax u VAT illum fuq it-tifel però l-kontijiet tad-dawl u ilma huma fuq isem l-intimat.*

Christopher Colombo reġa' xehed minn liema xhieda jirriżulta li huwa minn ċkunitu kien jaħdem f'din il-fabbrika ma' missieru. Mistoqsi meta kien iż-żmien li r-rikorrenti skoprew l-eżistenza tiegħu f'din il-fabbrika huwa jgħid li waħda mir-rikorrenti hija z-zija tiegħu u wieħed mir-rikorrenti kien jaħdem f'din l-istess fabbrika. U min jaf kemm ħadem miegħu u għalhekk ir-rikorrenti minn dejjem kienu jafu bil-preżenza tiegħu fil-fabbrika. Hu esebixxa wkoll diversi dokumenti li jinkludu kopja tal-ktieb tal-kera, kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma li kollha jgħajtu lil Joseph Colombo, kif ukoll kopja taċ-ċertifikat mit-Trade Department li jsejjaħ ukoll lil Joseph Colombo.

L-intimat Joe Colombo reġa' xehed fejn spjega illi l-fond jużah bħala fabbrika tal-madum u ilu li kera l-fond aktar minn ħamsin sena. Spjega li kollox għadu jinħadem kif kien jinħadem minn dejjem u għadhom jintużaw l-istess magni. Xehed illi t-tifel tiegħu jagħmel il-madum. Mistoqsi kemm ilu jkun miegħu fil-fabbrika wieġeb, "Minn mindu telaq jimxi". Jgħid illi llum għandu tlieta u sebgħin sena u minħabba problemi ta' saħħa, minn xi erba' snin 'l hawn ma jistax joqgħod ħin twil fuq saqajh u għalhekk naqqas il-ħin illi jmur il-fabbrika u qed jieħu ħsieb in-negozju ibnu. Jgħid li kollox għadu fuq ismu, "... permessi ... kollox fuqi anke d-dawl u l-ilma, kollox fuqi għadu."

*Xehed ukoll rappreżentant tal-Arms Ltd **Reuben Bonnici** fejn ippreżenta wkoll kopja tal-kontijiet immarkati RB 1 u 'statement' immarkat RB 2 minn fejn jirriżulta li s-servizzi kienu minn dejjem u għadhom fuq isem l-intimat.*

*In kontro-eżami **Emanuel Pisani** jikkonferma illi huwa għamel sentejn u nofs jaħdem fl-istess fabbrika. Jgħid li ħu l-intimat huwa wkoll miżżewweġ lil oħtu. Jgħid li ma jiftakarx lil iben l-intimat jaħdem fil-fabbrika però jaf li iben l-intimat kien jaħdem fil-fabbrika għax kien jarah dieħel u ħiereġ minn hemm u ħiereġ bit-trakk.*

***Christopher Colombo** reġa' xehed fejn ikkonferma li huwa jagħmel xogħol ta' madum antik mill-fond mertu tal-kawża u ilu jagħmel dan ix-xogħol mindu kien żgħir ma' missieru u baqa' għaddej bix-xogħol tiegħu. Huwa esebixxa diversi dokumenti mmarkati CC1: ċertifikat mill-Malta Crafts Council, CC2: ċertifikat mid-Dipartiment tal-Kummerċ, u CC3 Artikli relatati max-xogħol tiegħu.*

***Brian Montebello**, Direttur Servizzi tal-Kummerċ xehed permezz ta' affidavit, fejn jgħid li fuq l-imsemmi fond kien hemm liċenzja waħda fuq isem Joseph Colombo. Jispjega li llum b'effett mill-aħħar ta' Diċembru 2016 ma għadx hemm ħtieġa ta' liċenzja għal ċertu fabbriki bħal dik tal-intimat. Huwa preżenta kopja tal-aħħar liċenzja mħallsa.*

*Xehed ukoll **Mark Scerri**, Segretarju tal-Malta Crafts Council li kkonferma li Christopher Colombo ilu li applika sabiex ikun reġistrat mal-Crafts Council sa mis-sena 2010. Hu ppreżenta Dokument MS 1 li jikkonferma tali reġistrazzjoni.*

Kunsiderazzjonijiet

Il-Bord wara li fela bir-reqqa l-provi prodotti, u fid-dawl tal-prinċipji legali enunċjati u l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, ma jistax jaqbel mal-verżjoni u sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dan għal diversi raġunijiet.

Jibda biex jingħad li r-rikorrenti kienu ben konsapevoli li iben l-intimat minn dejjem kien jaħdem fil-fabbrika ta' missieru. Tant li wieħed mir-rikorrenti stess kien jaħdem hemm ukoll. Mhux biss iżda r-rikorrenti huma familjari kemm mal-inħawi fejn hi sitwata l-istess fabbrika iżda huma wkoll familjari tal-istess intimat u ibnu.

Mhux biss iżda meta s-sid oriġinali mardet u ma setgħetx tkompli tmur tiġbor il-kera hi, waħda mir-rikorrenti bdiet tmur tiġbor il-kera hi. Il-kera kienet tirċeviha mingħand iben l-intimat u nonostante dan baqgħet tmur tiġbor il-kera u taċċettaha mingħand iben l-intimat għal diversi perijodi ta' kera.

Din is-sitwazzjoni bl-ebda mod ma ġiet miċħuda mir-rikorrenti anzi ġiet ikkonfermata.

Jibda biex jingħad illi għalhekk ir-rikorrenti mhux biss kienu ben konsapevoli li l-intimat kellu lil ibnu jgħinu fin-negozju iżda kienu wkoll qed jaċċettaw il-kera direttament mingħandu. Ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li huma oġġezzjonaw b'xi mod għal tali fatt għajr illi wara żmien li huma kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt, huma istitwew din il-kawża.

Tant kienu aċċettaw dan il-fatt li saħansitra kienu ġabru wkoll il-kera wara li kienet saret reviżjoni tal-ammont dovut bħala kera biż-żieda tal-għoli tal-ħajja u tal-5%. U din il-kera nġabret ukoll mingħand iben l-intimat.

Illi għalhekk ma jistax jingħad: "Illi l-fond hekk mikri qiegħed jintuża bi ksur tal-liġi minn terz, u mhux mill-istess intimat, mingħajr il-kunsens espress tal-esponenti bħala proprjetarji tal-fond." Din hija l-unika kawżali li fuqha r-rikorrenti qed jibbażaw il-kawża tagħhom.

Apparti minn hekk lanqas mill-provi mressqa lanqas ma huwa korrett li jingħad li l-intimat ma baqalu l-ebda konnessjoni man-negozju u mal-fond mikri. U dan għaliex tali pożizzjoni ġiet kategorikament miċħuda kemm mill-intimat li jgħid li huwa naqqas biss mill-preżenza tiegħu fil-fabbrika minħabba raġunijiet ta' saħħa u dan fl-

aħħar erba' snin. Iżda isostni li n-negozju għadu kollox f'ismu u għadu tiegħu iżda qed jiġġestih ibnu.

L-intimat ressaq ukoll provi minn entitajiet diversi li juru li n-negozju għadu jgħajjat lill-intimat.

Din it-teżi tar-rikorrenti ma tistax treġi wkoll fuq punt ta' liġi u ċioe l-liġi imkien ma ssemmi l-kawżali li fuqha bbażaw il-kawża tar-rikorrenti u ċioe "użu minn terz" bħala waħda mill-kawżali li l-liġi taċċetta sabiex sid ikun jista' jitlob ir-ripreża tal-fond.

Illi għalhekk il-Bord qiegħed jifhem li l-unika dispożizzjoni tal-liġi li taħtha tista' tilqa' t-talba tal-atturi huwa l-Art. 9 (a) tal-Kap. 69 u għalhekk il-Bord għandu japplika r-rekwiżiti taħt l-istess Artiklu għall-każ in eżami. Fl-istess ħin għandu jiġi mfakkar illi ġia ġie stabbilit li mhux kompitu tal-Bord li jinvestiga taħt liema Artikolu qed jaġixxu r-rikorrenti.

Dak l-Artikolu però jitlob prova u din a karigu tar-rikorrenti illi juru li saret ċessjoni jew li saret assenjazzjoni jew li saret sullokazzjoni jew li sar trasferiment, prova li r-rikorrenti ma ġabux.

Fil-kawża ***Blackley Company Limited vs Edward Schembri et*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 2016 li fl-istess sentenza saret riferenza għal ġurisprudenza* ***Victor Balzan vs Kevin Sammut****, Prim Awla, deċiża fit-8 ta' Mejju 2003, ingħad hekk:*

> *"Mill-premess, jidher ċar, li m'hemmx prova li saret xi sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja favur il-kumpannija li ħolqu l-istess inkwilini. Għandu jiżdied ukoll li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "Cassar vs Tabone", deċiża fis-17 ta' Ġunju, 1999, ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jgħaddi l-lokazzjoni ta' fond lill-kumpannija tiegħu stess "sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali tal-intimat fin-negozju u fil-ħanut fejn dan hu ġestit u jirriżulta wkoll element ta' kontroll fuq il-ġestjoni."*

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

> *"Issa huwa minnu dak li jsostnu l-appellanti illi soċjetà kummerċjali għandha personalità ġuridika distinta minn dik tas-singoli soċji. Ifisser allura illi jekk il-ġudikant ikun persważ li mhux biss l-avvjament tan-negozju għadda f'isem is-soċjetà imma anke l-inkwilinat tiegħu hemm verament dak it-trasferiment favur persuna ġuridika diversa li hi s-soċjetà, u allura din bħala aventi kawża tal-kerrej saret is-subinkwilina jew iċ-ċessjonarja tal-affitt tal-fond in kwistjoni.*

Ara Kollez. Vol. XXXIII P. I p. 530. Jokkorri għalhekk li jiġi investigat jekk l-intimat f'dan il-każ żvestiex ruħu legalment mill-inkwilinat biex ikkonferieh fl-assi soċjali tal-kumpannija."

Illi l-intimat fin-nota responsiva tiegħu jenfasizza wkoll il-kwistjoni tal-VAT u li tali taxxa qiegħda fuq isem iben l-intimat u ċioe Christopher Colombo u dan hekk kif titlob il-liġi. Hawnhekk terġa' ssir referenza għas-sentenza ***Blackley Company Ltd vs Edward Schembri et:***

*"F'kull każ il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-Artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili hu intiż biex jindirizza sitwazzjoni bħal dik tal-każ in eżami. Għalkemm J&L Enterprises Limited għandha personalità ġuridika distinta mill-membri tagħha, 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 involut. Fil-fehma tal-Qorti l-Artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili hu intiż biex jindirizza dawk il-każijiet fejn l-inkwilin ma jibqalux il-pussess tal-fond jew tan-negozju ġestit minn ġewwa l-fond. Fil-każ in eżami din mhijiex is-sitwazzjoni. L-inkwilin għadu fil-pussess tal-fond u jmexxi n-negozju, però tramite kumpannija li qiegħda fil-kontroll assolut tiegħu. Il-Qorti tifhem li subinċiż (2) ġie introdott sabiex jindirizza x-xenarju komuni tal-*management agreements *fil-kirjiet kummerċjali, li kien wieħed mill-metodi kif inkwilin jerħi l-pussess tal-fond u l-ġestjoni tan-negozju f'idejn terzi u fir-realtà ma jibqalu ebda interess personali fil-fond u n-negozju. Ovvjament ma' sid il-kera jibqa' jidher bħala l-inkwilin sabiex jipprovaw jevitaw l-iżgumbrament minħabba sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja."*

Illi fil-fatt l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jinkludix il-ġestjoni ta' fond kummerċjali minn terz bħala bażi għar-ripreża tal-fond mis-sid.

Illi però l-Qorti ġia kellha okkażjonijiet li tiddeċiedi fuq ċirkostanzi bħal dawk in eżami. Huwa ben risaput illi billi inkwilin iqabbad lil min jiġġestixxi n-negozju tiegħu, dan ma jfissirx illi jkun reħa l-fond minn idejh jew li ssulloka jew trasferixxa l-fond.

Illi l-provi prodotti mill-intimat jikkontradixxu b'mod ċar it-teżi tar-rikorrenti li l-intimat reħa għal kollox il-kera tal-fond u abbanduna l-imsemmi negozju.

Għal dawn ir-raġunijiet a bażi tal-prinċipji enunċjati u fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

L-Appell

10. Ir-rikorrenti appellanti ppreżentaw l-appell tagħhom fil-15 ta' Ġunju, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tirrevoka u tħassar l-istess sentenza billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u konsegwentement tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellanti, bl-ispejjeż."*

11. L-appellanti jagħmlu riferiment għall-prinċipji legali u ġurisprudenzjali ċċitati mill-Bord, fejn intqal li hija meħtieġa prova univoka u kredibbli li tikkonvinċi lill-ġudikant li l-inkwilin ma kienx għadu qed jużufruwixxi d-drittijiet spettanti lilu bħala kerrej, u li għadda d-drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-fond lilu mikri lil ħaddieħor; f'każ ieħor intqal li kien hemm prova li l-ħlas tal-kera, il-permessi, il-kontijiet u l-ispejjeż għall-miljorament tal-fond saru minn kumpannija u mhux mill-inkwilin rikonoxxut; li l-artikolu 9 tal-Kap. 69 mhux limitat għal 'ċessjoni' kif imfissra fil-Kodiċi Ċivili, iżda għal kull forma ta' trasferiment tal-kirja li jsir mingħajr il-kunsens espress tas-sid; u li trid issir distinzjoni bejn li wieħed jikkonsentixxi għal fatt li jkun jaf li seħħ, u li jakkwijixxi għall-fatti li setgħu kienu indikattivi ta' dak li forsi ġara, sabiex ikun jista' jiġi stabbilit jekk kienx hemm trasferiment tal-kirja jew le. L-appellanti għamlu riferiment għall-konsiderazzjonijiet tal-Bord, fejn intqal li r-rikorrenti minn dejjem kienu jafu li iben l-intimat kien jaħdem fil-fabbrika ma' missieru, u li waħda mir-rikorrenti kienet tmur hi personalment biex tiġbor il-kera, u kienet taċċettaha mingħand iben l-intimat, u dan sar għal diversi skadenzi ta' kera. Il-Bord ikkunsidra li mhux biss l-appellanti kienu jafu li l-intimat kellu lil ibnu jaħdem miegħu fin-negozju, imma anki kienu qegħdin jaċċettaw il-kera

direttament mingħandu. L-appellanti għamlu riferiment ukoll għal dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord li tgħid li mill-provi mressqa lanqas mhu korrett li jingħad li l-intimat m'għad għandu l-ebda konnessjoni man-negozju u mal-fond mikri, u li l-unika dispożizzjoni tal-liġi li taħtha tista' taqa' t-talba tal-appellanti għar-ripreża tal-fond hija l-artikolu 9 (a) tal-Kap. 69, li però jitlob prova da parti tal-appellanti li saret ċessjoni jew assenjazzjoni jew sullokazzjoni jew xi forma ta' trasferiment tal-kirja, liema prova l-Bord qies li l-appellanti ma ressqux.

12. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex il-konsiderazzjonijiet tal-Bord huma kontradetti mir-riżultanzi fil-kawża, kif ukoll mill-ġurisprudenza ċċitata mill-Bord. L-appellanti qalu li mix-xhieda mogħtija minn iben l-appellat, jirriżulta li dan ikkonferma li huwa ħa x-xogħol li kien jagħmel missieru, u meta waqaf mix-xogħol missieru, huwa kompla jaħdem mill-fabbrika mertu ta' dawn il-proċeduri. Iben l-appellat ikkonferma wkoll li missieru kien ilu li waqaf mix-xogħol madwar ħames snin. Iben l-appellat qal ukoll li huwa jħallas il-kontijiet tad-dawl, tal-ilma u ta' servizzi oħra fil-fabbrika, u r-reġistrazzjoni tal-VAT qiegħda f'ismu, it-taxxa titħallas minnu, u l-kera titħallas ukoll bi flusu. L-appellanti qalu li dawn id-dikjarazzjonijiet espliċiti ma jħallu l-ebda dubju dwar jekk l-appellat kienx baqa' jużufruwixxi d-drittijiet spettanti lilu bħala kerrej, jew inkella kienx għadda d-drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor. L-appellanti għamlu riferiment ukoll għad-deċiżjoni ċċitata mill-Bord fl-ismijiet **Salvu Cutajar *vs.* Emanuel Schembri**, tas-7 ta' Ottubru, 1996, fejn intqal li "ċessjoni" hija kull forma ta' trasferiment ta' kirja li ssir mingħajr il-kunsens espress tas-sid. L-appellanti qalu li l-Bord ma kienx korrett meta kkonkluda li

peress li l-appellat kellu lil ibnu jaħdem miegħu fin-negozju u l-appellanti aċċettaw il-kera mingħandu mingħajr ma oġġezzjonaw b'xi mod għal dan, kien hemm xi forma ta' kunsens da parti tal-appellanti għat-trasferiment tal-kirja. L-appellanti qalu li mid-deċiżjonijiet iċċitati mill-Bord stess jirriżulta li l-kunsens għas-sullokazzjoni jrid ikun wieħed espress, u mhux wieħed taċitu.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

13. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat qal li d-deċiżjoni tal-Bord hija waħda ġusta u timmerita konferma, għaliex l-aggravji mressqa mill-appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu respinti. L-appellat qal li dak li qegħdin jippruvaw jagħmlu l-appellanti bir-rikors tal-appell tagħhom huwa li jġiegħlu lill-Qorti terġa' tiftaħ il-provi mill-ġdid, xi ħaġa li ma tistax issir jekk din il-Qorti ma tkunx tal-fehma li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi, u minħabba f'hekk saret inġustizzja lejn xi parti, li mhuwiex il-każ hawnhekk. Intqal li l-analiżi li għamel il-Bord tal-fattispeċi tal-każ odjern hija waħda korretta u konsegwentement m'għandhiex tiġi disturbata. L-appellat qal li l-appellanti qegħdin jistrieħu fuq il-kawżali tal-allegata sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja, u mill-provi li tressqu quddiem il-Bord kellu jirriżulta b'mod ċar li l-appellat la wettaq sullokazzjoni u lanqas ċessjoni tal-kirja. Qal li l-Bord fil-fatt qies li iben l-appellat minn dejjem kien jaħdem fil-fabbrika ta' missieru, u li wieħed mill-appellanti kien jaħdem hemm ukoll. Il-Bord ikkonsidra wkoll li l-appellanti huma familjari kemm mal-inħawi fejn tinsab il-fabbrika, kif ukoll mal-familja tal-appellat u wliedu. Il-Bord qies

wkoll li meta mardet omm l-appellanti, din kienet tibgħat lil waħda mill-appellanti biex tiġbor il-kera dovuta, u din dejjem kienet taċċettaha mingħand iben l-appellat. L-appellat qal li f'dan il-każ, minkejja li huwa minnu li l-fond qiegħed jiġi ġestit minn ibnu, dan bl-ebda mod ma jammonta għal sullokazzjoni jew ċessjoni tal-fond, għaliex mill-provi għandu jirriżulta li ibnu qiegħed ikompli fin-negozju ta' missieru, u qiegħed jagħmel dan f'isem u għal missieru. Qal li dan ġara għaliex l-appellat illum huwa raġel anzjan bi problemi ta' saħħa, u huwa għalhekk li ibnu qiegħed jieħu ħsieb dan in-negozju. Qal li f'sitwazzjoni bħal din, fejn ir-relazzjoni hija waħda ta' missier u iben, ma jistax jintqal li hemm sullokazzjoni. Qal li l-fatt li n-numru tal-VAT huwa rreġistrat fuq isem ibnu, ma jagħmilx in-negozju jew il-kirja inkwistjoni ta' iben l-appellat, u anki skont l-okkju taċ-ċedoli ta' depożitu ta' kera li saru, l-kera dejjem ġiet iddepożitata mill-appellat u mhux minn ibnu. Qal li għalhekk ma kien hemm l-ebda sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja kif allegat. L-appellat spjega li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda trasferiment favur terzi, iżda sitwazzjoni fejn l-inkwilin li huwa raġel anzjan qiegħed imexxi l-ħanut u n-negozju tiegħu permezz ta' ibnu, u s-sitwazzjoni kienet tkun għalkollox diversa li kieku fil-ħanut hemm terz li m'għandu l-ebda relazzjoni mal-appellat. Qal li huwa għad għandu interess qawwi li ma jispiċċax barra mill-fond fejn ilu jikkultiva din is-sengħa tradizzjonali għal diversi snin. Qal li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda *management agreement* fejn daħal terz fil-fond, iżda biss sitwazzjoni fejn negozju qiegħed jiġi ġestit minn iben inkwilin li m'għadux jiflaħ jiġġestixxi n-negozju hu minħabba raġunijiet ta' saħħa. L-appellat ikkonkluda billi qal li l-appellanti ilhom snin sħaħ jaċċettaw il-kera mingħand ibnu.

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

14. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat fit-tweġiba tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-aggravju tal-appellanti: *il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-provi meta kkonkluda li f'dan il-każ ma saret l-ebda sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja*

15. L-appellanti jgħidu li l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Bord mhumiex konformi mal-ġurisprudenza u l-prinċipji legali ċċitati minnu. Jagħmlu riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna ċċitati fis-sentenza appellata, fejn ġie ribadit li f'każijiet simili għal dak odjern, trid tinġieb prova univoka u kredibbli li tikkonvinċi lill-ġudikant li l-inkwilin ma kienx għadu qed jużufruwixxi d-drittijiet spettanti lilu bħala kerrej. Qalu li f'każijiet oħra ġie deċiż li l-prova ta' ħlas ta' kera, permessi, kontijiet u spejjeż simili minn terz u mhux mill-inkwilin rikonoxxut, huma prova suffiċjenti li dan ikun ċeda jew ittrasferixxa l-kirja inkwistjoni. F'każijiet oħra ġie deċiż li l-frażi "ċessjoni" tinkludi kull forma ta' trasferiment tal-kirja mingħajr il-kunsens espress tas-sid, liema kunsens il-Qrati tagħna jaqblu li jrid ikun wieħed espress u mhux taċitu. L-appellanti qalu li f'dan il-każ l-appellat, mingħajr il-kunsens tagħhom ittrasferixxa l-kirja inkwistjoni favur ibnu li qiegħed jiġġestixxi n-negozju tal-fabbrika minflok missieru. L-appellanti jgħidu li mix-xhieda mogħtija minn iben l-appellat

jirriżulta li dan beda jmexxi l-fabbrika inkwistjoni wara li missieru waqaf mix-xogħol u l-ħlasijiet tal-kera, tal-kontijiet u ta' permessi oħra qegħdin isiru minnu u bi flusu, u mhux minn missieru. L-appellanti jsostnu li dawn huma kollha indizji ċari li l-appellat żvesta ruħu minn kull interess f'dan in-negozju u li dan ma baqax jużufruwixxi mid-drittijiet spettanti lilu bħala inkwilin, u għalhekk kien għadda lil ħaddieħor d-drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu.

16. Il-Qorti tirrileva li f'każijiet bħal dawn, fejn l-appell ikun ibbażat fuq il-ħtieġa li jsir apprezzament mill-ġdid tal-fatti li l-Bord ikun għamel abbażi tal-provi miġbura quddiemu, mhux normali għal Qorti fil-grad ta' appell li tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel qorti jew tribunal fl-apprezzament tal-istess, sakemm din id-diskrezzjoni tkun ġiet eżerċitata fil-parametri tal-provi prodotti. Dan sakemm il-Qorti ma tqisx li l-Bord ikun wasal għal konklużjonijiet li mhumiex sorretti mill-provi, jew li jkun sar żball gravi fl-apprezzament tal-provi bi preġudizzju gravi għal xi parti jew oħra. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **SMS Insurance Agency Limited noe *vs.* Air Malta Company Limited et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-28 ta' Mejju, 2009, il-Qorti qalet:

> "… ġie kostantement ritenut li l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti tal-Ewwel grad ma għandux normalment jiġi ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u għandu jsir biss f'dawk il-każijiet fejn iċ-ċirkostanzi jkunu tali illi jikkonvinċu lill-Qorti ta' reviżjoni illi l-apprezzament tal-Ewwel Qorti kien tant żbaljat illi altrimenti kienet ser tiġi kkrejata inġustizzja. Dan għaliex huwa ċar li l-Ewwel Qorti kellha l-opportunità li tisma' x-xhieda *viva voce* u kienet f'qagħda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni objettivament korretta tal-kredibbilità o meno tagħhom."

16. Il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta li l-kirja inkwistjoni kienet saret favur l-appellat aktar minn ħamsin sena ilu, minn omm l-appellanti, li meta ma baqgħetx tiflaħ tmur tiġbor il-kera mingħand l-appellat, bdiet tibgħat lil waħda minn uliedha biex tiġbor il-kera. Jirriżulta li waħda mill-appellanti għandha parentela mal-appellat, u iben l-intimat irrefera għaliha bħala "zija" fix-xhieda tiegħu, filwaqt li appellant ieħor kien jaħdem fil-fabbrika tal-appellat. Dawn iż-żewġ fatturi huma indizju mill-aktar ċar li l-appellanti kienu jafu preċiżament min kien hemm jaħdem fil-fond inkwistjoni, kif kien qiegħed jitħaddem in-negozju u min kien qiegħed jiġġestih, u kienu ilhom snin twal li kellhom dan l-għarfien. Jirriżulta wkoll li l-appellanti u l-appellat huma ġirien ta' xulxin u waħda mill-appellanti kienet tmur personalment tiġbor il-kera li kienet titħallas minn iben l-appellat, u din dejjem ġiet aċċettata minnha. L-appellat min-naħa tiegħu qal li minkejja l-età u l-kundizzjoni ta' saħħtu, huwa għadu interessat ħafna fin-negozju, tant hu hekk li meta jkun jista', imur jassisti lil ibnu, u l-interess ewlieni tiegħu huwa li n-negozju ma jisfax żgumbrat mill-fabbrika minn fejn huwa ilu jaħdem aktar minn ħamsin sena. Mingħajr dubju ta' xejn, jirriżulta li minkejja li l-appellat qiegħed jafda parti kbira mill-operat tan-negozju f'idejn ibnu, li jieħu ħsieb iħallas il-kontijiet, il-kirjiet u l-permessi, madanakollu ma nġabet l-ebda prova fil-kawża li b'xi mod l-appellat ittrasferixxa jew ċeda l-kirja f'isem ibnu, jew li huwa m'għad għandu l-ebda interess f'dan in-negozju. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet din l-istess Qorti diversament preseduta f'deċiżjoni tal-20 ta' Novembru, 1961 fl-ismijiet **Rita Azzopardi noe *vs.* Peter Portelli**, fejn ġie ritenut li inkwilin

mhux tenut li jiġġestixxi n-negozju tal-fond personalment u jista' jagħmel dan permezz tas-servizzi ta' ħaddieħor.

17. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cutajar Pauline *vs.* Mangion Carmela**, li ngħatat minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Mejju, 2003, intqal illi:

> "Kif ġa kostantement ġie ribadit minn dawn il-Qrati, tali prova kellha tkun waħda ċara u univoka u ma tħalli ebda lok għal dubju raġonevoli. Altrimenti l-Qorti jkollha taqa' fuq ir-regola *'actore non probante, reus absolvitur'*. Dan hu hekk dejjem u f'kull każ. Fil-kirjiet imbagħad, viżwalizzata l-qagħda mill-ottika tal-Kapitolu 69 meta din il-prova ma tkunx waħda konkludenti l-Qorti hi obbligata tiffavorixxi lill-inkwilin u ssalva l-kirja. Fil-każ in eżami, kien inkombenti fuq l-appellanti li tipprova żewġ affarijiet, u ċioe:-
>
> i. Il-fatt tas-sullokazzjoni tal-fond jew tat-trasferiment tal-kirja;
> ii. Li tali sullokazzjoni, ċessjoni jew trasferiment sar mingħajr l-awtorizzazzjoni espresso tagħha, qua sid.
>
> Jekk ir-rikorrenti appellant ma tirnexxix twassal lill-Qorti, jew lill-Bord qabilha, sal-punt tal-konvinċiment, il-kawża tagħha hi destinata li tfalli."

18. Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ma jirriżultax mill-provi li kien hemm sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja favur iben l-appellat, bħalma lanqas ma ġie ppruvat li l-appellat telaq l-inkwilinat tal-fond jew kien hemm xi rinunzja attiva da parti tiegħu għal kull interess li dan kellu fil-kirja li saret favur tiegħu. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tqis li l-konklużjonijiet tal-Bord m'għandhomx jiġu disturbati, u qiegħda għalhekk tiċħad l-aggravju mressaq mill-appellanti.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħad l-aggravju sollevat mill-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' din il-proċedura huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur