BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D.

Alfred Lanzon (342647M) u Annabel Spiteri Staines (38244M)

vs

Anthony Friggieri (104447M)

Rikors Numru: 199/2019

Illum 31 ta' Jannar 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrent ppreżentat fis-17 ta' Settembru 2019 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

1. Illi l-esponenti jikru l-fond 18A Cathedral Street, Sliema lill- intimat versu l-kera annwali ta' €3,343.73 pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem ai termini ta' skrittura tal-21 t'Awwissu 1979 redatta mill-Avukat Michael Angelo Refalo, kopja ta' liema hija annessa bħala dokument A, bil-pagament li jmiss dovut fil-21 ta' Novembru 2019;

[1] Fol. 1 sa 2

2. Illi minkejja li I-fond inkera bil-kundizzjoni espressa li ma tiġix sullokata jew isir xi ċessjoni ta' drittijiet ħlief għal darba waħda u soġġetta għall-kunsens tas-sid;

3. Illi l-inkwilin Anthony Friggieri talab il-kunsens tas-sidien rikorrenti sabiex jitrasferixxi u/jew jissulloka l-fond għal għand ibnu Clifton Friggieri, liema kunsens ma ngħatax mis-sidien;

4. Illi sussegwentement, minkejja dan ir-rifjut, l-inkwilin bgħat ittra lir-rikorrenti f'liema ġie kkonfermat li daħal management agreement mat-tifel tiegħu : "His son shall be carrying on his business on his behalf" (kopja ta' l-ittra hija hawn annessa bħala Dokument B);

5. Illi a tenur ta' l-Art 1614(2*) "kull forma ta' ftehim iehor, li permezz tiegħu inkwilin jerhi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzioni";*

6. Illi għalhekk jirriżulta li l-inkwilin issulloka l-fond in kwistjoni mingħajr ma ġabx il-kunsens tas-sid;

7. Illi għalhekk il-kuntratt lokatizzju għandu jitqies terminat minħabba s-sullokazzjoni u l-inadempjenza ta' l-inkwilin u għalhekk kellha sir din il-kawża;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

(1) Tiddikjara għar-raġunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors li l-kera tal-fond 18A Cathedral Street, Sliema ġiet terminata;

(2) Tawtorizża, jekk ikun il-każ, lill-esponenti ma jġeddidx il-kera;

(3) Tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat minn dan l-Onorabbli Bord tiżgombra mill-fond;

(4) U dana salv kull provvediment ieħor xieraq u opportun.

Salv kull dritt u spettanti lir-rikorrenti u speċjalment għad-danni kontra l-intimat.

Ra r-Risposta[2] tal-intimat Anthony Friggieri preżentata fil-25 ta' Ottubru 2019 li permezz tagħha eċċepixxa li:

1. Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante ill l-intimat ma ssulokax il-fond in kwistjoni a termini tal-Artikolu 5 tal-istess skrittura u lanqas ittrasferixoxa d-drittijiet tal-lokazzjoni fuq terzi persuni, f'dak każ ibnu;

2. Illi l-kirja għadha tiegħu u għadha tghajjat lilu, imma stante l-eta' pensjonabbli tal-missier, l-intimat li llum għandu 72 sena, ibnu baqa' jaħdem fil-fond in kwistjoni fl-istess mistier tal-missier u għall-missier;

3. Illi kuntrarjament għal dak li jsostnu r-rikorrenti, bl-iskrittura fuq imsemmija ai termini ta' klawżola ħamsa, taw lill-missier intimat d-dritt li jissulloka u jew jitrasferixxi, ħaġa li ma għamilx, bil-kunsens tas-sidien, u dan għal darba waħda biss, soġġett għall-kunsens tal-istess sidien li fl-ebda ċirkostanza skont il-gurisprudenza m'għandu jkun rifjutat inġustament;

4. Illi r-rifjut tar-rikorrenti biex jeżerċita dan id-dritt għal darba waħda biss huwa inġust għax naxxenti mill-istess skrittura ta' lokazzjoni;

5. Illi għalhekk, kif tgħallimna l-ġurisprudenza hemm distinzjoni bejn sullokazzjoni u ċessjoni tad-drittijiet. Is-sullokazzjoni hija qliegħ fuq il-kera mħallsa lis-sidien u hija ben distinta miċ-ċessjoni u l-waħda ma tikkomprendix l-oħra. Iċ-ċessjoni, ad eżempju, timporta lokazzjoni ġdida

[2] Fol. 9 sa 10

filwaqt illi s-sullokazzjoni ġġib magħha il-kontinwazzjoni tal-kirja. Skont il-Ferrante, ċitat b'approvazzjoni fil-kawża fl-ismijiet Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjuġi Carbonaro App 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 locator secondo la regola generale.....occore la validita" della cessione il consenso del locatore". Fil-kawża Clementino u Rosaria konjuġi Caruana vs Emanuel Agius, App 22/11/2002, il-Qorti enoltrat ruħha f'eżami approfondit u riċerkat dwar id-distinzjoni bejn il-kelma "sullokazzioni" 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 ta' l-affitt mhumiex l-istess ħaġa anke jekk fil-prattika dawn iż-żewġ figuri ġuridici jigu użati promiskwament". L-istess Qorti ċċitat sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola I-Kera fis-17 ta' Novembru 1966 fI-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. Imma, f'dan il-każ, dan id-dritt ta' trasferiment ingħata lill-intimat għal darba waħda biss u minkejja dan għadu ma ġiex eżercitat minnu;

6. Illi ma jagħmilx sens illi dan il-kunsens jiġi mċaħħad lill-inkwilin fdin id-darba waħda lilu konċessa bl-istess skrittura. Ill jekk ir-rikorrenti riedu ibiddlu l-kundizzjonijiet tal-iskrittura lokatizju huma setgħu jadixxu I-Bord biex dan jsir u mhux igħidu illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizji għax ma ġabx il-kunsens tas-sidien meta l-kirja għadha tgħajjat lilu;

7. Illi r-rifjut tas-sidien huwa nġust u konsegwentement l-missier baqa' inkwilin tal-istess fond pero' minħabba l'eta' pensjonabbli, huwa ibnu li qed imexxi n-negozju, imma l-kirja baqgħet tal-missier. Illi ma saret l-

ebda skrittura ta' ċessjoni tal-istess kirja u biex jkun hemm ċessjoni din trid issir bil-miktub;

8. Illi l-missier ma jirċievi l-ebda qliegħ fuq il-kera tal-fond in kwistioni u lanqas ma saret ċessjoni bil-miktub kif titlob l-istess liġi. Vide - Pirotta vs Carbonaro fejn 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 ġjaladarba ċ-ċessjoni hija bejgħ ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (Artikolu 1469 tal-Kap. 16), dak il-Kodici jesiġi "ad validitatem" li ċ-ċessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470 tal-Kap. 16), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwiżit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgħ u ta' assenjazzjoni. Dan igħodd 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 I p140)" u prova ta' ċessjoni kif ravviżata f'dawn l-artikoli ma tirriżultax.

9. Illi għalhekk ġialadarba li la hemm sullokazzjoni ossia qliegħ fuq il-kera li l-intimat jħallas lir-rikorrenti, u lanqas skrittura ta' ċessjoni tad-drittijiet lokatizji, imma biss li ibnu baqa jmexxi n-negozju għan-nom tal-istess missier, ma jistax jingħad illi l-intimat ċeda l-inkwilinat tiegħu lill-ibnu kif sostnut mill-istess rikorrenti, u lanqas li ssulloka, imma huwa l-iben li qed jaħdem fil-hanut lokat lill-missier minħabba l-eta' pensjonabbli li huwa għandu u li dejjem ħadem miegħu minn mindu kellu għoxrin sena.

10.Salv eċċezzjonijiet oħra.

Ra l-atti u d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Sema' t-trattazzjoni magħmula minnhom.

Ikkunsidra li

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kera tal-fond 18A, Cathedral Street, Sliema ġiet terminata minħabba li l-inkwilin issulloka l-fond lil ibnu mingħajr il-kunsens tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li:

Permezz ta' skrittura privata tal-21 ta' Awwissu 1979[3], Rita Lanzon[4], Alfred u Annabel Spiteri Staines krew il-fond inkwistjoni lil Anthony Friggieri għal ħames snin, bid-dritt li jkun hemm tiġdid tal-kirja.

L-iskop tal-kirja kien wieħed kummerċjali prinċipalment dik ta' bejgħ u tiswija ta' arloġġi.

L-inkwilin ingħata wkoll id-dritt ta' sullokazzjoni jew ċessjoni tad-drittijiet bil-mod kif ġej fil-klawżola numru ħamsa:

The lessee shall be empowered to sublet or transfer the rights obtained under this agreement to third parties <u>once only</u> and this subject to the consent of the lessors. This right of subletting and transfer of rights shall not be transferred and passed on to the eventual future lessee.

Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent Alfred Lanzon xehed li għal snin twal ma kellhom l-ebda problemi ma' Anthony Friggieri.

Biss pero fl-1 ta' Frar 2019 irċieva itta mill-avukat ta' Anthony Friggieri fejn infurmah li kuntrarjament għall-intenzjoni preċedenti tiegħu biex iwaqqaf in-negozju, huwa kien se jibqa' l-inkwilin u jkompli n-negozju tiegħu. Huwa informa wkoll li ma kellux intenzjoni li jitrasferixxi l-kirja lil ibnu anki jekk skont il-liġi kellu dritt jagħmel hekk minħabba li kien ta' eta' pensjonabbli. Huwa rrefera għall-klawżola numru ħamsa tal-iskrittura privata u tenna li l-oġġezzjoni tas-sid kienet infondata fil-fatt u fid-dritt. Huwa informa li *'His*

[3] Dok A a fol 3 et seq tal-proċess

[4] Omm ir-rikorrenti odjerni

son shall be carrying on his business on his behalf and the lease of the premises shall remain my client Mr Anthony Friggieri's with his VAT number'

Alfred Lanzon fisser li kif huma rċevew din l-ittra rrispondew li l-inkwilin ma kienx qed jitlob il-permess tagħhom sabiex jissulloka kif kellu obbligu li jagħmel u għalhekk ma kienux qed jagħtuh il-kunsens tagħhom għas-sullokazzjoni, u stednuh biex jiltaqa' magħhom sabiex jitkellmu u jippruvaw isibu soluzzjoni, iżda Anthony Friggieri injorahom. Wara nduna li n-negozju kien għadda f'idejn iben Anthony Friggieri ċioe Clifton Friggieri. Huwa wasal għal din il-konklużjoni minħabba li ra xi *posts* fuq Facebook u ra li Clifton Friggieri ma kienx baqa' impjegat mal-kumpanija li qabel kien impjegat magħha. Dan ir-rikorrent fisser li xi drabi mar ħdejn il-ħanut u meta kien miftuħ dejjem ra lit-tifel u mhux lil missier.

Min-naħa tiegħu, l-intimat jiċħad li ssulloka l-kirja tal-fond lil ibnu. Fl-affidavit tiegħu, l-intimat ifisser kif malli ibnu spiċċa l-iskola huwa kien imur jaħdem miegħu fil-ħanut. Malli għalaq sebgħin sena ħass li kien għamel biżżejjed żmien jaħdem ta' kuljum fil-ħanut u beda jmur il-ħanut ġeneralment filgħodu u ibnu baqa' jaħdem u jiftaħ il-ħanut għan-nom tal-missier. Fisser li huwa għadu jipparteċipa fin-negozju, għad għandu ħwejġu hemm, merkanzija w oġġetti oħrajn. Jixhed ukoll li l-kontijiet tad-dawl u ilma u tat-telefown għadhom fuq ismu.

In kontro-eżami[5] fisser li f'dawn l-aħħar għaxar snin kien qed jiftaħ il-ħanut tlett darbiet fil-ġimgħa filgħodijiet. Huwa kien jiġbor l-arloġġi u jaħdimhom id-dar u kien ibiegħ arloġġi wkoll. Fis-snin ta'qabel kien jiftaħ b'mod normali ossija kuljum filgħodu u filgħaxija. Xehed li huwa neħħa n-numru tal-VAT minn fuqu u llum ibnu għandu numru tal-VAT tiegħu. In-negozju qiegħed isir fuq ibnu. Huwa qal li sar ftehim bejnu u bejn ibnu. Huwa biegħlu l-istock u l-ispare parts iżda l-ħanut għadu fuq ismu inkluż il-permessi. Huwa qal li ibnu ħa r-responsabilita' huwa.

---

[5] Seduta tas-26 ta' Mejju 2021

F'seduta sussegwenti[6], l-intimat esebixxa ftehim datat 12 ta' Diċembru 2018 bejnu u bejn ibnu minn fejn jirriżulta li Anthony Friggieri biegħ *"entire stock of watch spare parts; small stock of watches; watch repair tools"* lil ibnu għall-prezz ta' €25,000.

Illi l-Bord f'dan l-istadju se jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maggur Ripard et vs Galea et**[7] li fissret;

Fis-sentenza Dr Anthony Rutter Giappone et vs Arcades Limited tat-28 ta' Frar 2012, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) għamlet riferenza għal dak li nkiteb minn Baudry-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 altri termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore e' impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda".

F'dan il-każ il-qorti kompliet tgħid:

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawża Cassar Desain v Pace, deċiża fit-12 ta' Lulju 1965, is-sub-lokazzjoni tista' tirrigwarda biss l-użu u t-tgawdija tal-fond bħala bare premises", u kif qalet din il-Qorti fil-kawża Brincat v Debono, deċiża fid-29 ta' Mejju 1985, "Kull sullokazzjoni bħal kull lokazzjoni tirrikjedi għall-eżistenza tagħha d-determinazzjoni tal-kera".

Fis-sentenza Rita Azzopardi nomine vs Peter Portelli tas-6 ta' Ottubru 1999, il-Qorti tal-Appell qalet:

"Hu pacifiku illi l-kerrej ma kienx tenut li jiġġestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat personalment u seta' hekk jaghmel tramite s-servizzi ta' ħaddieħor. Dan kif inhu risaput jista' jsir b' diversi modi mhux biss bl-impjieg ta' persuni biex jikkonduċu l-operazzjoni kummerċjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassoċja miegħu persuni oħra għal dan il-fini f'arranġamenti li jistgħu jieħdu varji forom".

---

[6] Seduta tal-11 ta' Ottubru 2021
[7] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiża fit-28 ta' Lulju 2017

Imbagħad fis-sentenza Dr Anthony Rutter Giappone vs Energy Limited tas-7 ta' Diċembru, 2009, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

" ….. jekk kerrej effettivament jaqta' r-rabta mal-fond mikri lilu għalkemm ma jċedix formalment il-kirja lil terzi, allura l-Qorti għandha ssib illi effettivament kien hemm sullokazzjoni (Prim Awla Borg v. Degiorgio 8 ta' Frar 2002). Il-liġi ma tipprojbix lill-kerrej milli jiġġestixxi ħanut mikri lilu permezz ta' ħaddieħor jew li jassoċja miegħu lil ħaddieħor fin-negozju ta' dak il-ħanut. Għalhekk kerrej jista' jqabbad lil ħaddieħor bħala institur biex imexxilu n-negozju, izda n-negozju, bir-riskji u l-benefiċċji tiegħu, għandu jibqa' tal-kerrej (ara Vol. XLV1 p1 pag. 208, Portelli v. Cordina, App 29 ta' April 1996; Appell, Judas Thaddeus Cassar v. Paul Tabone tas-17 ta' Ġunju 1999; App. Cutajar v. Mangion tat-12 ta' Mejju 2003). Għalhekk sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' kerrej fin-negozju u fil-ħanut fejn dan hu ġestit, u jirriżulta wkoll li baqa' element ta' kontroll fuq il-ġestjoni, m'għandhiex tirriżulta sullokazzjoni. Fejn, invece, dak l'interess personali ma hemmx, il-konklużjoni għandha tkun li hemm sullokazzjoni".

U fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs Tereza Navarro**[8]

5. Ikkunsidra inoltre illi l-inkwilin ma jistħhax jissulloka jew jitrasferixxi l-kirja mingħajr il-kunsens espress tas-sid u jekk jagħmel dan jinkorri fis-sanzjoni tal-iżgumbrament tiegħu mill-fond lokat. Huwa paċifikament akkolt illi huwa s-sid li jrid jipprova dak li jallega u dik il-prova teħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lil-ġudikant ghall-konvinċiment illi l-inkwilin ma kienx għadu bħala fatt jużufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu lil ħaddiehor. Is-Sid allura jrid jipprova sodisfaċentmenet illi l-inkwilin ma kienx żamm għalih b'mod rejali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx iħossu dwarha responsabbli għall-oġġett lokat versu s-sid" (ara Concetta Theuma et vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca App 20.02.1996).

[8] Bord li Jirregola l-Kera deċiża fis-16 ta' Jannar 2014

6. Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, ġia kien demostrat illi issa kollox jinsab f'idejn it-tifel tal-intimata ħlief li l-intimata tipperżenta l-kera lir-rikorrenti sabiex kollox jidher li hi għadha l-inkwilina. Minkejja dan, tajjeb li jkun mfakkar ukoll illi kif inhu ben mgħaruf l-inkwilina mhux bilfors għandha tmexxi l-operat tal-ħanut hi stess għaliex tista' timpjega nies biex jagħmlu dan u tista' ukoll tidħol fi sħab ma' terzi anke mingħajr il-kunsens tas-sid. Min dan kollu iżda ma hemm xejn ħlief li iben l-intimata qed imexxi kollox hu tant li ma tistax tikmandah dwar il-ħinijiet tax-xogħol. Ma jirriżultax illi iben l-intimata huwa impjegat jew aġent tal-kerrej jew li qed jiġġestixxi n-negozju f'isimha tant li r-reġistrazzjoni mad-dipartiment tal-VAT hija fuq ismu. Dan ifisser biss dak li dejjem fissret il-ġurisprudenza, jiġifieri li l-kerrej issa żvestiet ruħha minn kull kontroll tal-kirja. B'hekk tirriżulta s-sullokazzjoni allegata mir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti jirreferu għall-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili. Permezz tal-Att X tal-2009 gie introdott l-artikolu 1614(2) fil-Kodici Civili li jipprovdi:

(2) Għall-finijiet ta' dan is-Sub-titolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor, li permezz tiegħu inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni.

Il-Bord jirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Consiglio D'Amato et vs Invicta Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[9] li wara li rreferiet ghal dak li ntqal fis-sentenza tas-7 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet **Blackley Company Limited C-5711 vs Edward Schembri et**[10], fejn f'din l-aħħar sentenza ntqal li l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) bis-saħħa tal-artikolu 39(1) japplika bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Il-qorti hi tal-fehma li dak li qalet f'dik is-sentenza, li ntqal obiter ghaliex ikkonkludiet li l-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili ma kienx japplika ghall-kaz li kellha quddiemha, m'huwiex korrett. Dan peress li ma jqiesx dak li jipprovdi l-

[9] Nhar il-25 ta' Frar 2019

[10] Li rreferew ghaliha l-appellati

artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili li wkoll żdied bl-Att X tal-2009, ċjoe' l-istess Att fejn insibu l-artikolu 39 li hi d-disposizzjoni tranżitorja. Artikolu 1531B jipprovdi:

"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K".

Il-qorti hi għalhekk tal-fehma li l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 ghandu jinftiehem u jigi applikat b'mod li ma jkunx konfliggenti mal-artikolu 1531B, li hu ċar u ma jħalli ebda dubju li fir-rigward ta' kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, kif inhi tal-każ in eżami, tapplika l-liġi kif kienet qabel dakinhar bl-eċċezzjoni tad-disposizzjonijiet li jissemmew f'dik l-istess disposizzjoni. Każ ieħor ta' inċertezza li ta lok għaliha l-leġislatur f'dik il-liġi.

Mill-provi prodotti m'hemmx kontestazzjoni li l-kirja hija waħda li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995. Għaldaqstant tapplika l-liġi kif kienet.

Għalkemm il-Kodiċi Ċivili ma jaghtix tifsira ta' '*sullokazzjoni*', l-**art. 1613(1)** jipprovdi li *'Fin-nuqqas ta' dispożizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri'.* It-tifsira ta' dan il-kuntratt hija b'hekk ekwiparata għat-tifsira tal-kuntratt tal-kiri, li fl-**art. 1526** tal-Kodiċi Ċivili, hija stipulata kif gej:

> **1526.** (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih **waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa**, **għal żmien miftiehem** u **b'kera miftiehem**, **li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha**.
> (2) Jistgħu jingħataw b'kiri kull xorta ta' ħwejjeġ korporali, mobbli jew immobbli.

Dan il-Bord, u l-Qorti tal-Appell (Inferjuri), kellhom diversi okkażjonijiet jikkunsidraw dan il-kuntratt ta' sullokazzjoni, u fil-ġurisprudenza tagħna nsibu diversi ġudikati li spjegaw ir-rekwiżiti meħtieġa sabiex jirrikorri dan

il-kuntratt. Hekk per eżempju, f'sentenza riċenti tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Anthony Abela vs Daniel Cassar**[11], saret riferenza fil-materja għas-sentenza **Gino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Paola Deguara et**[12], fejn l-istess Qorti, diversament presjeduta, qalet li:

> "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).[13] ...

Dwar it-tifsira tas-sullokazzjoni, u d-distinzjoni bejnha u ċ-ċessjoni jew trasferiment tal-kirja, jew twillija tal-fond mikri, xi minn daqqiet konfużi bejniethom minkejja li huma żewġ kunċetti ġuridiċi distinti, il-Qrati f'diversi okkażjonijiet irreferew għall-ispjegazzjoni li jagħtu **Baudry-Lacantinerie et Wahl** fit-trattat tagħhom, Trattato di Diritto Civile li diġa saret referenza għaliha aktar 'il fuq.

Stabilit dan kollu, dan il-Bord ma jistax ma jirrilevax li l-provi miġjuba quddiemu kienu pjuttost skarsi. Filwaqt li l-intimat jammetti li fil-ħanut qiegħed jiġi ġestit minn ibnu minħabba li huwa kiber fl-eta' u minkejja li ppreżenta l-ftehim fejn biegħlu l-istock dan mhux biżżejjed biex ir-rikorrenti jirnexxu fit-talba tagħha. Infatti ma ppruvawx li l-intimat m'għandu l-ebda sehem fin-negozju. Ma jirriżulta xejn dwar xi ħlas ta' kera jew xi korrispettiv li l-iben jista' jkun qiegħed iħallas lil missieru. Ir-rikorrenti naqsu wkoll li jħarrku lill-istess Clifford Friggieri biex jagħmlulu l-mistoqsijiet dwar il-ġestjoni tan-negozju. Huwa minnu li huwa għandu numru tal-VAT kif qal missieru pero' dan waħdu mhux biżżejjed.

---

[11] 60/17/1LM, deciza fl-4 ta' Novembru 2020, illum gudikat
[12] Appell (Inferjuri), 1.12.2004
[13] Ara wkoll **Francis Xavier Darmanin vs Brian Camilleri**, Appell, 28.1.2000

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa. Fid-dawl ta' dan il-Bord mhux se jitratta l-eċċezzjonijiet tal-intimat inkwantu jitrattaw id-dritt tiegħu o meno ta' sullokazzjoni jew ċessjoni ta' drittijiet.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jilqa' dawk l-eċċezzjonijiet tal-intimat safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż, jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż a karigu tagħhom.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur