BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 225/2018

Victoria Scerri KI 387466M
Salvatore Scerri KI 373785M
vs
Senyene Michael KI 20747A

Illum, 9 ta' Gunju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti illi jghid hekk:

"Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 'Thornbirds', Triq il-Bufula l-Hamra, Mosta li huwa mikri lill-intimata. Illi l-iskadenza li jmiss hija fl-01 ta' Jannar 2019 u hija ta' Euro 700 fix-xahar;

Illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kera u dan billi hija kriet in parte l-fond lilha mikri u ghalhekk ghamlet sullokazzjoni u cessjoni tad-drittijiet li ghandha lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti sidien;

Illi ghalhekk l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja;

Ghaldaqstant, r-rikorrenti qeghdin jitolbu bir-rispett li dana l-Bord jiddikjara li ‘n effetti l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja u konsegwentament jigi ordnat li l-kirja tigi mitmuma u l-eventwali zgumbrament mill-fond tal-intimata wara perjodu qasir u perentorju;

Bl-ispejjez.”

Ra r-risposta tal-intimata li eccepiet hekk:

“Illi m’huwhiex minnu li hija kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ghamlet sullokazzjoni u cessjoni tad-drittijiet li ghandha lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti sidien, stante li kull ma sar kien bil-kunsens ta’ l-istess sidien;

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salvi eccezzjonijiet u risposti ulterjuri.”

Ra l-atti.

Sema’ x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tar-rikorrenti.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tal-intimata.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimata a bazi li din issullokat u cediet id-drittijiet taghha lil terzi u dan minghajr il-kunsens taghhom u b'hekk giet li kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja. L-intimata teccepixxi illi hija ma kisret l-ebda kundizzjoni tal-kirja ghax dak kollu li sar, sar bil-kunsens tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Il-Ligi u Gurisprudenza Applikabbli

Il-Kawzali tac-Cessjoni/sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-fond

Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** tat-22 ta' Novembru 2002 **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius,** dik il-Qorti dahlet fid-dettal dwar l-istituzzjoni tas-sullokazzjoni, cessjoni jew twellija u qalet hekk:

"Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "*hu pacifiku illi ssullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhuwiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament. Kemm f'wahda u kemm fl-ohra pero' hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni*" - "**Concetta Theuma et -vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca et**", Appell, 20 ta' Frar 1996; "**Rita sive Rene` Brown noe et -vs- Charles Gerada pro et noe**", Appell Civili, 19 ta' Mejju 1952.

Forsi d-decizjoni li l-aktar ippenetrat il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn "sullokazzjoni" u "cessjoni" hi dik klassika fl-ismijiet "**Emma armla minn Eric W. Gollcher -vs-Walter Baldacchino et**" deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966, li ghalkemm giet revokata mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Marzu 1968 giet finalment vendikata mill-Judicial Committee tal-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973.

F'dak il-kaz kellek sitwazzjoni bl-invers ta' dan hawn trattat billi filwaqt li fil-ftehim lokatizju kienet giet koncessa s-sullokazzjoni, intqal li b'daqshekk ma gietx ukoll moghtija l-fakolta' tac-cessjoni tad-dritt tal-inkwilinat kif hekk fil-fatt kienu ghamlu l-inkwilini.

Fis-sentenza tal-Privy Council, filwaqt li gie notat illi s-"sullokazzjoni" u "c-cessjoni" huma kollokati f'disposizzjonijiet espressi u separati fil-Kodici Civili - Art 1613 u Art 1469 - ikkoncediet li fil-kaz ta' cessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fic-cessjonarju mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej originarju.

Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Francis Xavier Darmanin -vs- Brian Camilleri**", Appell, 28 ta' Jannar 2000 illi "*is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna*."

Id-decizjoni tal-Privy Council inoltre stabbiliet ukoll illi fejn is-sid ikun ta minn qabel "*his consent to the grant by the tenant of subleases to sublesees over whose selection the lessor will have no control, he does not hereby bind himself to accept as tenant under any renewed lease which he may be compelled to grant under the provisions of Chapter*

109 (illum Kap 69) *anyone other than the original tenant whom he selected because of his practical and economic interest in that tenant's continuing solvency. But in contrast if by the terms of the lease the lessor gives in advance a similar consent to the assignment of the tenancy by the tenant, he thereby binds himself to accept as tenant under a renewed lease not the original tenant but any person to whom the original tenant may choose to assign the tenancy, irrespective of that person's solvency*."

Irid jigi aggunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruhu b'mod markat fiz-zewg kuncetti. Dan ghaliex effettivament tezisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi iddilungat kemmxejn wahda izzejjed fuq dan l-aspett izda dan ghamlitu bil-hsieb li tigi definita ahjar id-distinzjoni bejn iz-zewg terminologiji - "cessjoni" u "sullokazzjoni". Dan ghandu rilevanza ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Dan stabbilit, ma jistax ikun dubitat illi mit-termini uzati fil-ftehim (esebit a folio 37 tal-process) maghmul bejn l-intimata u t-terzi dan hu wiehed ta' sub-inkwilinat. Dan jghidu 'expressis' l-istess ftehim u tikkoncedih l-intimata fil-korp tar-rikors ta' l-appell.

Wiehed ghalhekk irid jezamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkluz bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 1991.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-ghazla tal-preposizzjoni "jew" fi klawsola 6 ta' l-ahhar imsemmi ftehim hija interpretattiva u espozittiva tal-kelma antecedenti, u mhux alternattiva jew dizguntiva minnha.

Ghall-Qorti ta' l-Appell, hi u tezamina l-portata tal-kelma "ittrasferixxa" fit-test tad-divjet taht l-Artikolu 9 tal-Kap 69, gie minnha ritenut illi "*mit-terminologija differenti uzata, l-Art 9 ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplat fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art 9*" - "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", 7 ta' Ottubru 1996.

Certament f'din l-osservazzjoni dik il-Qorti ma kenitx qed tikkontempla s-sullokazzjoni taht il-kappa "ittrasferixxa". Dan hu ben ovvju. Ir-raguni hi illi t-test stess tal-ligi kien diga' ippreceda l-kelma "ittrasferixxa" bil-kliem "issulloka l-fond". Ghalhekk zgur ma setghetx dik il-Qorti fis-sinjifikat li tat lil dik il-kelma tinkludi s-sullokazzjoni. Mill-banda l-ohra huwa veru illi mhux daqstant logiku illi sid jikkoncedi l-fakolta tac-cessjoni, meta tqis li din si tratta minn operazzjoni 'piu` radicale' - kif hekk espress mit-trattisti, ewlieni fosthom il-Baudry - u ma jikkoncedix ukoll is-sullokazzjoni meta din, kif gia rifless fid-decizjoni surreferita tal-Privy Council timporta relazzjonijiet u konsegwenzi ben diversi, u anqas radikali, mic-cessjoni.

Espressa din il-fehma ma jfissirx pero' illi ghaldaqstant dan ghandu jwassal ghall-interpretazzjoni illi fil-kaz in ezami s-sullokazzjoni kienet intiza u voluta bejn il-kontraenti li tkun abbraccjata mill-generalizzar tal-kelma "titrasferixxi". Din tkun konkluzjoni affrettata. Dan ghaliex jekk wiehed jezamina sew it-test tal-klawzola kontrattwali 'de quo' isib li l-verb "titrasferixxi" hu konsegwit bil-kliem "din il-lokazzjoni", konsimili ghat-test tal-Art 9 "il-kiri". Ma jghidx ukoll

titrasferixxi l-fond bhal ma solitament tkun kwalifikata s-sullokazzjoni, kif hekk a propositu jinghad fl-Art 9 imsemmi ("issulloka l-fond")."

Inghad fis-sentenza riportata a **Vol XLI p1 p429** illi "*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid u hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lil haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu billi dak il-profitt ghandu jmiss lilu bhala proprjetarju tal-fond*". Hu tabilhaqq b'dan in mira li l-ligi tinsisti ghal kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (**Vol XLII p1 p66**). Anzi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**Vol XXXIV p1 p 168**).

Fil-kawza fl-ismijiet **Appell Civili Numru. 275/2002/1 L-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone, Rose Rutter Giappone u Anne Bonello v. Energy Limited** deciza fis-7 ta' Dicembru, 2009, il-Qorti ta' l-Appell qalet hekk:

> "*Skond il-ligi u l-gurisprudenza nostrana meta jigi allegat li saret sullokazzjoni minghajr jew kontra l-kunsens tas-sid, il-Qorti ghandha thares mhux biss lejn il-forma ta' barra tal-ftehim izda lejn il-vera tifsira tan-negozji guridici. Ghalhekk jekk kerrej effettivament jaqta' r-rabta mal-fond mikri lilu ghalkemm ma jcedix formalment il-kirija lil terzi, allura l-Qorti ghandha ssib illi effettivament kien hemm sullokazzjoni (Prim Awla* ***Borg v. Degiorgio*** *8 ta' Frar 2002). Il-ligi ma tipprojbix lill-kerrej milli jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Ghalhekk kerrej jista' jqabbad lil haddiehor bhala institur biex imexxilu nnegozju, izda n-negozju, bir-riskji u l-beneficcji tieghu, ghandu 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' Gunju 1999; App**. Cutajar v. Mangion** tat-12 ta' Mejju 2003). Ghalhekk sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' kerrej fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll li baqa' element ta' kontroll fuq il-gestjoni, m'ghandhiex tirrizulta sullokazzjoni. Fejn, invece, dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni ghandha tkun li hemm sullokazzjoni.*".

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

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

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

Jinghad ukoll illi "l-fatt li s-socjeta' tuza fond bl-ebda mod ma jfisser li din kellha xi dritt fuq l-istess fond. Wisq anqas ifisser li tezisti xi prova illi akkwistat xi titolu fuq il-fond permezz ta' sullokazzjoni, cessjoni, jew trasferiment xort'ohra ta' l-inkwilinat" ("**Vincent Curmi noe –vs- Paul Bonnici et**", Appell, 27 ta' Ottubru 2000). Dan ghaliex,

kif jinsab insenjat, "ma jistax jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat jekk ma jigux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri guridici" ("**Vincenzo Camilleri –vs- Carmelo Tabone noe**", Appell, 27 ta' April 1962).

Din il-prova tinkombi di rigore fuq is-sid. "Tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilità. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghal konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi d-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawk id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" – "**Concetta Theuma –vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca**", Appell, 20 ta' Frar 1996.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fil-kaz de quo ma jistax jinghad illi l-appellant kerrej ma baqax attiv fin-negozju ghax f'dan il-kuntest l-affermazzjoni tieghu ma tinsabx kuntrastata jew talment annebulata bi prova opposta u daqstant univoka u konvincenti.

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

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

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

Maghdud ma' dan hemm dawn il-fatturi wkoll. In-negozju tad-ditta tieghu thallat u gie konfuz ma' dak tal-kumpanija. Il-fond de quo

jiffigura fuq il-letterheads tal-istess kumpanija. Dan ukoll juri, fil-fehma tal-Qorti, u ragjonevolment jista' jigi ritenut illi l-pussess mhux biss fattwali izda wkoll idejologiku tal-lokazzjoni ghaddiet f'idejn il-kumpanija sullokatrici.

Kif ravvizat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Salvu Cutajar –vs– Emanuel Schembri**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996, il-ligi specjali (Kap 69) tuza it-terminologija "ittrasferixxa" ("made over" fit-test Ingliz). Li jfisser li l-Art 9 tal-Kap imsemmi ma kienx limitat ghac-cessjoni kif mifhuma fil-Kodici Civili, izda kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid. Il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz jew gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat taht din il-ligi. L-appellant jikkampa l-posizzjoni tieghu f'dan ir-rigward illi f'kull kaz kien jirrizulta l-kunsens tacitu da parte tas-sid.

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

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

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

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

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

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

Is-sullokazzjoni hija ben distinta mic-cessjoni u l-wahda ma tikkomprendix l-ohra. Ic-cessjoni, ad ezempju, timporta lokazzjoni gdida filwaqt illi s-sullokazzjoni ggib maghha il-kontinwazzjoni tal-kirja. Skond il-Ferrante, citat b'approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet **Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro** App 17.11.2004: "Con la cessione, il conduttore sostiuisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale…. occore la validita' della cessione il consenso del locatore". Fil-kawza **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius,** App 22/11/2002 , il-Qorti enoltrat ruhha f'ezami approfondit u ricerkat dwar id-distinzjoni bejn il-kelma "sullokazzjoni" u "cessjoni" u waslet biex tikkonkludi li dawn it-tnejn ta' spiss jintuzaw b'mod promiskwu u irriteniet hekk: "Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament". L-istess Qorti ccitat sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966 fl-ismijiet **Emma armla minn Eric W. Gollcher vs Walter Baldacchino et**, revokata fl-appell izda vendikata mill-Judicial Committee fis-7 ta' Marzu 1973 Privy Council. F'dik il-kawza kien deciz illi meta fi ftehim lokatizju jkun koncess id-dritt ta' sullokazzjoni, b'daqshekk ma jfissirx ukoll li jkun inghata d-dritt ta' cessjoni tal-inkwilinat. Dan l-apprezzament kien mehtieg minhabba l-fatt illi r-rikorrenti mhumiex jaghmlu distinzjoni bejn wahda u l-ohra tant li fit-tielet premessa taghhom jghid hekk: "Illi din ic-cessjoni tammonta ghall-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni vjetata mil-ligi u mill-istess kuntratt ta' kiri" imbaghad donnhom ihallu f'idejn il-Bord sabiex jgharbel hu fost id-deposizzjonijiet u d-dokumenti biex jara liema hi l-allegata infrazzjoni u jekk il-provi jwasslux ghal dak ir-rizultat li per konsegwenza ghandu imbaghad iwassal ghall-estrema sanzjoni tal-

izgomberu. Fil-premessi taghhom, ir-rikorrenti jghidu illi jafu li l-intimati m'ghadhomx joperaw mill-fond de quo u minflokhom qed joperaw zewg socjetajiet ohra. Jghidu ukoll illi din hija cessjoni, kif fuq intqal, li "tammonta ghall-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni". Minn dan jiftiehem illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond minhabba cessjoni minghajr il-kunsens taghhom anke ghaliex ir-rikors promutur huwa abbozzat b'mod li juri l-elementi tac-cessjoni konsistenti inter alia fl-isvestiment min-naha tal-inkwilin tal-haga lokata. Minkejja dan, il-Bord sejjer jinoltra f'ezami dwar jekk kienx hemm sullokazzjoni jew inkella trasferiment tal-kirja jew cessjoni;

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

Il-kirja tal-fond 27 u 28 hija naxxenti minn kuntratt gia menzjonat bejn is-sidien u l-Modern Plastic, liema kuntratt kien jivvjeta kull sullokazzjoni jew trasferiment lil terzi minghajr il-kunsens tal-istess sidien (Klawsola 6 a fol 50). Fil-verita' din il-klawsola hija biss riproduzzjoni tal-kawtela postulata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li permezz taghha tippenalizza s-sullokazzjoni jew trasferiment mod

iehor tal-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid. Ghar-rigward l-aspett ta' kunsens espress, qed issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-1 ta' Dicembru 2004. Dak kien appell minn decizjoni tal-Bord tal-Kiri tar-Raba' minn fejn, izda, jemergi insenjament utili fil-kwistjoni odjerna fejn intqal hekk:

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

Minn dan il-bran jemergi illi jekk ma jkunx xort'ohra regolat bejn il-partijiet, meta l-kerrej jixtieq jissulloka l-kirja huwa jkun jehtieg il-

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

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

"Illi biex ikun hemm il-kunsens tacitu hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti, cioè li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di più illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volontà tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tkunx tista' tigi spjegata b'mod iehor hlief li huwa accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta. Din l-accettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant aktar veru fil-kaz in ezami billi l-art. 10 tal-Kap 109 (illum Art 9 tal-Kap 69) li jaghti d-dritt lis-sid li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'kaz ta' trasferiment tal-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ikun ittrasferixxa "l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Huwa veru illi gie kemm il-darba deciz illi anki meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, izda l-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula illi dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress".

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

Ikkunsidra:

Illi f’dan ir-rigward **ir-rikorrenti Victoria Scerri** xehdet[1] illi fil-kuntratt tal-lokazzjoni l-intimata ma kellhiex il-jedd illi tissulloka jew tassenja l-kirja. Hija pprezentat l-ftehim tal-kera Dok SV1[2]. Fil-fatt f’dan il-kuntratt ta’ kera ma hemmx il-jedd illi l-intimata tissulloka jew tassenja l-kirja jew parti minnha.

Ir-rikorrenti spjegat illi l-fond kien inkera lill-intimata sabiex tghix fih hi u z-zewg uliedha. Mistoqsija kemm hemm jghixu fil-fond illu il-gurnata, hija spjegat illi “*L-ahhar li dhalt id-dar jiena nikkalkula li hemm ghaxra (10)*”[3]. Hija kompliet tixhed li hija rat diversi nies dehlin mill-bieb tal-imsemmi fond u fil-fatt prezentat ukoll sett ritratti Dok SV21 sa SV26[4]. Xehdet ukoll illi meta hija accediet fil-fond hija sabet illi kienu zdiedu s-sodod u li sahansitra l-kamra tal-hasil ta’ fuq il-bejt giet ukoll konvertita f’kamra tas-sodda.[5] Ir-rikorrenti tinsisti fix-xhieda taghha illi l-fond kien gie mikri lill-intimata sabiex fih tghix hi flimkien maz-zewg uliedha biss.

---

[1] A folio 18 et seq tal-process
[2] A folio 22 tal-process.
[3] A folio 19 tal-process.
[4] A folio 52 sa 54 tal-process.
[5] Ara x-xhieda a folio 19 tal-process.

Ir-rikorrenti tghid ukoll illi l-intimata qeghda ukoll tuza l-fond biex tahdem minnu, u cioe' taghmel ix-xahar lin-nies fl-imsemmi fond. Esebiet ukoll ritratti f'dan ir-rigward[6].

Illi fir-rigward tax-xhieda tar-rikorrenti moghtija moghtija fis-06 ta' Dicembru 2019[7], li tirreferi ghall-hsarat li allegatament saru fil-fond mill-intimata u l-ircevuta prezentati f'dan ir-rigward, ir-rikorrent ma premettiet l-ebda kawzali ta' hsarat u lanqas talba relattiva, u konsegwentament il-Bord ma jistax jikkunsidra l-istess bhala bazi ghat-talba ta' zgumbrament.

Xehdet ukoll bint ir-rikorrenti **Roseanne Scerri**[8]. Hija spjegat li hemm ghaxra minn nies jghixu fil-fond apparti l-intimata u z-zewg uliedha u li l-"washroom bidlitha f'kamra tas-sodda"[9]. Spjegat ukoll illi meta ffaccjaw lill-intimata b'dan, l-intimata ma halliethomx aktar jidhlu fil-fond, u bdiet tilqaghhom fil-bieb ta' barra isfel.

Da parti taghha **l-intimata** pprezentat l-affidavit taghha[10], f'liema hija ma cahditx illi kien hemm terzi illi kienu qed jghixu maghha fil-fond lilha mikri. Hija pero' tishaq li dan sar bil-kunsens tar-rikorrenti. Hija tghid li hija kellha d-dritt li tikri lil terzi peress illi l-kera kienet gholja u kienet qalet b'dan lir-rikorrenti Victoria Scerri mill-bidu tal-kirja. This ukoll illi l-ftehim li ressqet ir-rikorrenti ma kienx il-fthim tal-kera vigenti bejniethom u fil-fatt prezentat dokument iehor tal-kera Annex A[11], minn liema jirrizulta li l-kirja hija ghal ghaxar snin. Il-Bord fela dan il-ftehim minn liema jirrizulta li l-intimata ma kellhiex dritt ta'

6 A folio 55, 56 u 57 tal-process
7 A folio 60 tal-process
8 A folio 69 tal-process
9 A folio 70 tal-process
10 Dokument SM a folio 92 tal-process
11 A folio 100 tal-process

sullokazzjoni jew ta' cessjoni tad-drittijiet taghha. Apparti li t-tieni pagna ta' dan il-ftehim thalliet blank.

L-intimata tghid li tant li r-rikorrenti kienet taf bit-terzi, illi hija ffirmat sabiex jitnizzlu fil-formola tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma biex b'hekk il-kontijiet ma jigux gholjin. Hija prezentat kopja tad-dokument relattiv Annex B[12]. Ir-rikorrenti tishaq illi hija qatt ma ffirmat dan id-dokument u li l-firma that isimha ma hiex il-firma taghha. Fil-fatt il-firma fuq il-kopja tal-Karta tal-Identita' taghha[13] hija kjarament differenti. Fix-xhieda taghha[14] hija tishaq illi dak id-dokument ma kienx il-vera ftehim tal-kera u li dan id-dokument kien sar biss sabiex l-intimata tkun tista' tirregistra lil uliedha l-iskola u sabiex jigu approvati xi beneficcji lill-intimata u lil uliedha.

L-intimata esebiet ukoll xi ritratti sabiex tirribatti l-allegazzjoni ta' hsarat imressqa mir-rikorrenti. Il-Bord ma hux se jikkunsidra l-istess ghall-istess raguni illi ma kkunsidrax il-provi dwar allegati hsarat imressqa mir-rikorrenti, u cioe' stante li ma hemm l-ebda kawzali ta' hsart u l-ebda talba relattiva.

Ir-rikorrenti esebiet ukoll nota b'sett ritratti dwar allegati hsarat, li gew disponibbli ghalija wara li accediet fl-imsemmi fond b'ordni tal-Bord[15].

Xehed ukoll **Rueben Bonnici[16].** Huwa esebixxa diversi dokumenti u in partikolari Dokument RB2[17], li jindika kemm hemm u kemm kien hemm nies registrati fuq il-fond in kwistjoni matul iz-zmien u dan biex

---

[12] A folio 103 sa 110 tal-process
[13] A folio 108 tal-process
[14] A folio 168 tal-process
[15] A folio 124 sa 138 tal-process
[16] A folio 144 tal-process
[17] A folio 152 tal-process

jinghata l-beneficcju tat-tnaqqis fil-kont skont in-numru ta' nies registrati fl-imsemmi fond. Mid-dokument RB2 u RB4 jirrizulta li kien hemm hames persuni registrati mall-ARMS fuq l-imsemmi fond.

Xehdet in **kontro-ezami r-rikorrenti Victoria Scerri[18].** Hija spjegat illi t-tieni kuntratt illi gie esebit mill-intimata, hija kienet iffirmatu wara li l-intimata spjegatilha li dan kien minhabba l-iskola li kienu jattendu wliedha u sabiex tkun tista' tapplika ghal xi beneficcji. Spjegat ukoll illi hija ma tifhimx l-Ingliz u li suppost kellhom jergghu jiltaqghu sabiex jiffirmaw kuntratt ta' kera kif suppost. Spjegat ukoll illi hija qatt ma iffirmat l-applikazzjoni tal-ARMS dwar in-numru tar-residenti u li hija qatt ma marret ma' l-intimata l-ARMS sabiex tiffirma l-istess applikazzjoni. Tqis li l-firma fuq l-imsemmija applikazzjoni ma hiex taghha.

Xehdet in **kontro-ezami l-intimata Senyene Michael[19].** Hija spjegat illi fit-tieni kuntratt ukoll ma kienx hemm d-dritt illi hija tissulloka jew ccedi d-dritt tal-kera lil haddiehor "*because I was already living with people at the time…*"[20].

Ikkunsidra:

Illi mill-provi kollha prodotti jirrizulta ampjament illi l-intimata qatt ma kellha d-dritt tas-sullokazzjoni jew cessjoni tad-dritt tal-kera, izda minkejja dan hija ssullokat u cediet id-dritt ta' kera taghha lil terzi:

- Fl-ewwel kuntratt ta' kera l-intimata ma kinitx moghtija tali dritt.

[18] A folio 167 tal-process
[19] A folio 178 tal-process
[20] A folio 185 tal-process

- Fit-tieni kuntratt ta’ kera tali dritt lanqas ma gie moghti lill-intimata. Il-verzjoni ta’ l-intimata li hija ma sostnietx fuq tali dritt ghaliex kien diga kellha n-nies jghixu maghha, ma hiex kredibbli. Anzi, aktar kellha tinsisti fuq tali dritt u dan sabiex tirregola l-posizzjoni taghha.

- Il-fond gie mikri lill-intimata sabiex tghix fih hija u z-zewg uliedha.

- L-intimata fl-ebda hin ma cahdet li dahlet nies ohra jghixu maghha fl-imsemmi fond.

- Anke kieku cahdet, ir-rikorrenti ressqet ritratti u xhieda li juru li kien hemm terzi jghixu fl-imsemmi fond.

- Tant huwa hekk illi sahansitra fuq il-formola tal-ARMS hemm imnizzla hames persuni matul iz-zmien tal-kirja u mhux ir-rikorrenti u wliedha biss.

- Kemm fl-affidavit taghha kif ukoll in kontro-ezami l-intimata taccetta u tammetti li l-fond ma kienx qed jintuza minnha u wliedha biss, izda wkoll minn terzi persuni li kienu qed ihallsuha l-kera u dan ghax skont hi l-kera kienet gholja u kellha bzonn li ddahhal terzi li jhallsuha l-kera sabiex hija tkun tista’ tkopri l-ammont ta’ kera dovut lis-sid.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u (1) Jiddikjara illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja u

konsegwentament Jiddikjara l-lokazzjoni favur l-intimata terminata u (2) Jordna l-izgumbrament tal-intimata u kull min qed jokkupa l-fond mill-imsemmi fond u dan fi zmien tletin jum mil-lum.

Spejjez a karigu tal-intimata.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur