BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Joseph Seychell (ID 664038M) u permezz tad-digriet tat-30 ta' Settembru 2019 l-atti tl-kawża qed jiġu trasfużi f'isem Frank Seychell, David Seychell, Ruth Seychell, Marcell Bugre u Valerie Galea f'isimha próprio u ghan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Carmen Galea, Alan Green u John Peak

vs

Joseph Saliba (ID897644M) u martu Dolores Saliba (ID863045M)

Rikors Numru: 127/2016JD

Illum 12 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti ppreżentat fl-20 ta' Diċembru 2016 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1

1. Illi l-esponenti jikri lill-intimati l-garaxx bin-numru erbgħa (4), Triq Anton Falzon, Luqa, għall-użu bħala maħżen kummerċjali, verso l-kera ta' sitt mija u ħmistax-il euro (€615) fis-sena pagabbli fit-tletin (30) ta' Ġunju ta' kull sena, annwalment bil-quddiem, liema kera hija revedibbli skont il-liġi;
2. Illi l-intimati kisru l-kondizzjonijiet lokatizji stante li ssullokaw l-imsemmi fond lil terzi, jew altrimenti ċedew il-lokazzjoni tal-fond lil terzi mingħajr il-kunsens tal-esponenti;

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord li, prevja okkorrendo t-tħassir tat-titolu ta' lokazzjoni tal-intimati konsegwenti għall-inadempjenza tagħhom kif premess, jogħġbu jawtorizza lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmi garaxx bin-numru erbgħa (4), Triq Anton Falzon, Luqa mikri lill-intimati u għal dan l-iskop jiġi prefiss lill-istess intimati terimu qasir u perentorju għall-iżgumbrament skont il-Liġi.

Ra r-Risposta[2] tal-intimati konjuġi Saliba preżentata fil-31 ta' Jannar 2017 li permezz tagħha eċepew li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt stante fost affarijiet oħra li l-intimati ma ssollokawx il-fond lil terzi u lanqas ċedew il-lokazzjoni tal-fond lit-terzi;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma jissussistux raġunijiet validi fil-liġi għar-ripreża tal-fond mertu tal-kawża da parti tar-rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti b'riżervi ta' kull azzjoni spettanti lill-esponenti fil-liġi.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

---

[2] Fol. 6

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra li:

Din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrent talab li jirriprendi l-pussess tal-garaxx 4, Triq Anton Falzon, Luqa, mikri bħala maħżen kummerċjali lill-intimati, minħabba li jallega li dawn kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri billi ssullokawh lil terzi, jew ċedew il-kirja tiegħu lil ħaddieħor, mingħajr il-kunsens tiegħu.

Fix-xiehda[3] tiegħu, ir-rikorrent spjega li kien ilu mal-erbgħin sena jikri dan il-fond lill-intimat Joseph Saliba biex jaħżen l-injam għan-negozju tiegħu ta' mastrudaxxa. Huwa lmenta li lill-intimat qatt ma jarah fil-maħżen, u dejjem jara lil ibnu Alex Saliba, li għadu sa issa jimporta l-għamara minn barra, għalkemm qal ukoll li anke l-intimat għad għandu l-għamara fih.

Fuq mistoqsija tal-Bord, ir-rikorrent iċċara li l-intimat qatt ma kien jaħdem l-għamara f'dan il-fond mikri mingħandu, imma dejjem użah biex jaħżen l-injam jew l-għamara fih. Ir-rikorrent qal li hu joqgħod maġenb il-garaxx, kantuniera miegħu, u spiss jara lil iben l-intimat idaħħal l-affarijiet fih, jew joħroġhom minnu. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopji ta' riċevuti tal-ħlas tal-kera[4] għar-rigward dan il-fond. Huwa spjega li ma rċeviex aktar kera mingħand l-intimati wara s-sena 2014, għaliex l-intimat ippretenda li r-rikorrent ineħħi l-kelmiet *'Mingħajr Preġudizzju'* mir-riċevuta tal-ħlas tagħha. Skont ir-rikorrent, iben l-intimati ilu mas-sitt snin juża l-garaxx hu.

In kontroeżami, ir-rikorrent ikkonferma li l-intimati għandhom is-*showroom* minn fejn ibiegħu l-għamara fl-istess triq ta' dan il-maħżen, u tad-dar tar-rikorrent. Ir-rikorrent qabel li l-intimat ikun ġo dan il-ħanut, u li jarah sejjer hemm kuljum, imma nsista li ġol-maħżen tiegħu ma jarahx. Huwa żied

[3] Ara xiehda, 25.4.2017, fol. 10 sa 22
[4] Dok. JS, fol. 23 sa 33

jgħid ukoll li l-maħżen ma fihx dawl u ilma. Ir-rikorrent spjega li kien ħa parir, u żied il-kelmiet *'Mingħajr Preġudizzju'* fuq ir-riċevuta, għaliex iċ-ċekk li bih l-intimati kienu jħallsu l-kera kien juri mhux biss isem l-intimat, imma wkoll isem ibnu. Skont ir-rikorrent, l-avukat tiegħu kien qallu li dan ma kienx jimporta, imma tah parir iżid dawk il-kelmiet fuq ir-ricċvuta.

Meta r-rikorrent ressaq lill-intimat Joseph Saliba b'xhud tiegħu[5], dan ikkonferma li l-maħżen jużah biex jaħżen fih l-għamara, li kien ilu jimporta għal 48 sena. Qal li jopera f'isem id-ditta *'Daniel Woodwork'*. Daniel kien missieru, u d-ditta għamilha filfatt missieru. In-negozju tiegħu huwa ta' mastrudaxxa, u dejjem hekk kien, u n-numru tal-VAT huwa 1539-8236. Qal li ibnu Alex Saliba huwa mpjegat tiegħu, u jaħdmu flimkien ix-xogħol ta' mastrudaxxa. Jimpurtaw l-għamara. Il-permess tan-negozju qal li jinsab reġistrat fuq ismu. L-intimat ippreżenta kopja tal-kont tad-dawl tas-*showroom* Daniel Woodwork, 47B, Triq Valletta, Luqa[6], kopja tal-liċenzja tan-negozju reġistrata f'ismu[7], u riċevuta tal-ħlas relattiv[8], flimkien ma' kopja tal-liċenzja oriġinali tal-Pulizija[9].

Ir-rikorrent ressaq ukoll b'xhud tiegħu lir-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi[10], li pero' kellu impediment legali biex jixhed, u lir-rappreżentant tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta[11], li ddikjara li l-vettura HBE 221[12] hija reġistrata f'isem Alexander Saliba (21867M), u ilha hekk reġistrata mis-6 ta' Settembru 2007. L-intimat ippreżenta minn jeddu kopja taċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni għall-finijiet ta' Taxxa fuq il-Valur miżjud, b'effett minn 1 ta'

[5] Ara xiehda, 1.6.2017, fol. 35 sa 44
[6] Fol. 43
[7] Fol. 44
[8] Fol. 45
[9] Fol. 46
[10] Ara xiehda, 26.9.2017, fol. 50 sa 51
[11] Ara xiehda, 26.9.2017, fol. 52 sa 53
[12] Fol. 54 sa 55

Frar 1999, li juri li n-negozju 47A, Daniel Woodworks, Triq Valletta, Luqa huwa mmexxi minn Alexander & Joseph Saliba għal finijiet fiskali.[13]

Ir-rikorrent fl-aħħarnett ressaq b'xhud tiegħu lin-neputi tiegħu Frank Seychell[14]. Qal li jkun ħafna għand zijuh li joqgħod viċin dan il-maħżen. Kemm għandu żmien, 46 sena, dejjem jafu mikri lill-intimat u użat biex jaħżen l-injam fih. Skont ix-xhud, dan il-maħżen jużah l-aktar iben l-intimat, għalkemm qal li lill-intimat jarah ukoll jużah għax joqgħod fl-istess triq. Huwa ppreżenta ritratti ta' vetturi[15] li qal li jara lil Saliba jużaw fin-negozju tagħhom. Dawn il-vetturi ghandhom in-numru JBC 747 u HBE 221, u għandhom miktub fuqhom ir-reklam tal-kċejjen *Febal*.

Ikkunsidra wkoll li:

Min-naħa tiegħu, l-intimat ressaq b'xhud tiegħu lil ibnu Alexander Saliba[16], li spjega li missieru għandu n-negozju ta' mastrudaxxa. Imexxi kważi kollox missieru, u jmur għax-xoghol kuljum. Permessi tan-negozju qegħdin fuq missieru. Il-kont tad-dawl u l-ilma tas-*showroom* huwa wkoll reġistrat f'isem missieru. Il-maħżen tar-rikorrent qiegħed xi 50 pied biss 'il bogħod mill-ħanut, u jużawh biex jaħżnu l-injam u l-għamara. In-numru tal-VAT oriġinarjament kien fuq missieru, u mbagħad żiedu lilu biex meta jmut missieru jkompli bin-negozju hu. Vetturi tan-negozju reġistrati waħda fuq missieru u oħra fuqu. Ix-xhud qal li, għalkemm hu jgħin fit-tmexxija tan-negozju, l-intimat missieru huwa t-tip li ma jitlaq xejn minn taħt idejh, u

[13] Fol. 58
[14] Ara xiehda, 9.11.2017, fol. 59 sa 66
[15] Fol. 67 sa 72
[16] Ara xiehda, 2.3.2020, fol. 103 sa 107

filfatt imur għax-xogħol kuljum. Il-ħanut fejn għandhom ix-*showroom* huwa proprjeta' tal-intimat ukoll.

Ix-xhud ippreżenta żewġ *logbooks*[17], wiehed ta' vettura JBC 747 Toyota Hiace Truck, u iehor ta' Ford Luton Van IC B 094, it-tnejn reġistrati f'isem l-intimat Joseph Saliba.

In kontroezami[18], Alex Saliba qal li hu jahdem Daniel Woodworks, 86 (qabel 47A), Valletta Road, Luqa, u b'kollox għandhom erba' lavranti. Qal li hu biss mil-lavranti għandu karozza tan-negozju fuq ismu, u hu biss jiffigura fir-reġistrazzjoni tan-negozju għal finijiet fiskali. Huwa pero' caħad li n-negozju dar fuqu. Qal biss li hu xtara sehem mingħand is-sieħeb ta' missieru, li kien Carmelo Camilleri, u li l-eredi tiegħu żvestew ruħhom mill-interess tiegħu f'dan in-negozju. Dan Carmelo Camilleri jiġi r-raġel ta' oht l-intimat Joseph Saliba, u l-intimat u Carmelo Camilleri kienu ħadu n-negozju mingħand in-nannu tax-xhud.

Mill-kuntratt ta' xiri[19] ppreżentat mix-xhud, jirriżulta li l-intimati u binhom Alexander Saliba u martu xtraw mingħand mart Carmelo Camilleri sehemha mill-fond użat bħala *showroom*, 47B, u mbagħad magħruf bin-numru 47, Valletta Road, Luqa. L-intimati akkwistaw tlett kwinti minn dak is-sehem; u r-rimanenti żewġ kwinti akkwistawhom ix-xhud Alexander Saliba u martu.

Meta kompla jixhed in kontroeżami[20], Alexander Saliba reġa' kkonferma l-fatti kollha li rriżultaw mix-xiehda oriġinali tiegħu.

---

[17] Fol. 118 sa 119

[18] Ara xiehda, 11.10.2021, fol. 193 sa 197

[19] Fol. 200 sa 209

[20] Ara xiehda, 2.5.2022

Ikkunsidra wkoll li:

Ir-rikorrent jibbaża t-talba tiegħu għar-ripreża fuq il-kawżali li l-intimat inkwilin issulloka l-fond mikri lilu, jew ċeda l-kirja tiegħu, mingħajr il-kunsens tal-lokatur, fit-termini tal-**art. 9(a)** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Riċentement, fis-sentenza **Francis Cilia et vs Emanuela Zammit et**[21], il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) għamlet tagħha l-ispjegazzjoni u r-rassenja tal-ġurisprudenza li għamel dan il-Bord, diversament presjedut, fl-istess kawża, fuq il-materja tas-sullokazzjoni:

> [S]abiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi meħtieġa sabiex jirrikorri l-kiri skont l-Art. 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili:
>
> (i) it-tgawdija ta' oġġett;
>
> (ii) żmien (preżunt jew espress);
>
> (iii) korrispettiv fil-forma ta' ħlas kull tant żmien;
>
> (iv) għal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiżiti elenkati flart. 1531A tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Bonello vs Adrian Busuttil et nomine** fit-2 ta' Frar 2018, sabiex tirrikorri s-sullokazzjoni irid ikun hemm tal-anqas il-prova li s-subinkwilin ħallas, jew qed iħallas, il-kera lill-inkwilin. Ma' dik,

---

[21] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2022

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

…

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et vs Moira Grech Sant et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Settembru, 2017, f'każ ta' fond kummerċjali fejn it-talba għar-ripreża kienet bażata fuq din l-istess kawżali, l-Qorti ddikjarat li *'Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu sseħħ fejn l-inkwilin jerħih f'idejn ħaddiehor. Ingħad fil-każ **Helen Schembri v Lucrezia Montebello** deċiż fl-24 ta' Mejju 2006 - "Intqal fis-sentenza **Azzopardi -vs- Portelli** …..illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba għar-ripreża tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranjità tal-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruħu ttrasferiment" … Skont il-Baudry-Lacantinerie, "Trattato di Diritto Civile – Contratto di Lacazione", "Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore è impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda".'*

F'dan il-każ, ir-rikorrent ma ġab ebda prova li bejn l-intimati u binhom Alexander Saliba sar xi ftehim ta' kiri (sullokazzjoni) ġdid, mingħajr il-kunsens tiegħu, li jissodisfa r-rekwiżiti kollha fuq elenkati. Għall-kuntrarju, mix-xiehda mressqa mir-rikorrent stess – inkluż tal-qarib neputi tiegħu li llum huwa rikorrent huwa stess – jirriżulta ċar li l-intimat għadu juża l-fond mikri, anke jekk mhux bil-frekwenza preċedenti, u għadu involut b'mod sħiħ fil-ġestjoni tan-negozju usa li għalih il-kirja mertu tal-kawża hija aċċessorja.

Kwantu għall-allegata ċessjoni, u dwar id-differenza bejn iċ-ċessjoni ta' kirja, u s-sullokazjoni, sa riċentement, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Maria Concetta Dambra vs Francis Bonnici**[22] għamlet tagħha l-ispjega li nsibu fis-sentenza **Emma armla minn Eric W Gollcher vs Walter Baldacchino et**[23] fis-sens li:

> 's-"sullokazzjoni" u "ċ-ċessjoni" huma kollokati f'disposizzjonijiet espressi u separati fil-Kodiċi Ċivili - Art 1613 u Art 1469 - … fil-każ ta' ċessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fiċ-ċessjonarju mentri fil-każ ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej oriġinarju. Ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **"Francis Xavier Darmanin -vs- Brian Camilleri"**, Appell, 28 ta' Jannar 2000 illi "*is-sullokazzjoni a differenza taċ-ċessjoni ta' drittijiet, toħloq kuntratt ġdid ta' kera, li għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt oriġinali tal-kirja u għalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna.*"

Dwar ir-rekwiżiti taċ-ċessjoni u l-oneru tal-prova fejn issir allegazzjoni bħal dik magħmula mir-rikorrent, u għall-istess fini ta' żgumbrament, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rose Valletta et vs Concetta Mizzi et**[24] qalet hekk:

> [Fejn] l-allegazzjoni għall-izgumbrament hi li saret ċessjoni mill-inkwilina lil binha mingħajr il-kunsens tas-sid, tali prova taċ-ċessjoni kif allegat mill-intimati appellati trid issir minn min jallega tali ċessjoni … [i]t-trasferiment tal-liċenzja mhix ekwivalenti għal ċessjoni kif lanqas hi prova ta' ċessjoni skond il-liġi … La darba

[22] Deċiża 7 ta' Lulju 2021

[23] Bord li Jirregola l-Kera, 17.11.1966 revokata mill-Qorti tal-Appell fit-8.3.1968 pero' vendikata finalment mill-Judicial Committee tal-Privy Council, 7.3.1973

[24] 29.11.2018

qed jigi invokat ċessjoni tal-inkwilinat sta għal rikorrenti appellati li jġibu l-prova taċ-ċessjoni u din il-prova trid issir skond il-ligi. Ċessjoni hi trasferiment ta' dritt u avolja l-Kap. 69 ma jistipulax il-mod kif issir ċessjoni, wiehed irid jirrikorri ghal Kapitolu 16 fejn hu indikat fl-artikolu 1469 u 1470 li għal validita ta' ċessjoni hi neċessarja li din issir bil-miktub ai termini tal-artikolu 1470(1) tal-istess Kap. 16. Il-Qorti tqis li l-liġi speċjali ma idderogatx mill-rekwiżiti imposti mill-liġi ġenerali dwar il-formalita neċessarja għal ċessjoni valida fil-liġi

…

Fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Pirotta vs Simon Carbonaro et**, (App Inf 17/11/2004) intqal hekk:

Id-dritt ta' ċessjoni huwa mogħti lill-kerrej permezz tal-Artikolu 1614 tal-Kap. 16 li jgħid, "Il-kerrej għandu l-jedd illi jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, meta dina is-setgħa ma tkunx ġiet lilu mneħħija fil-kuntratt'. Quindi, ma hemmx dubju li Anthony Carbonaro kellu d-dritt li jċedi l-kirja lil terzi. L-awtur Borzari fil-ktieb tiegħu 'Commentario del Codice Civile Italiano' (Vol. 4 pt 1 paġna 632 para 3688) jgħid, "… la cessioni dell'affitto e' l'abbandono che fa l conduttore ad un terzo del suo contratto…" Andrea Ferrante hu forsi aktar profond meta fit-trattat tiegħu 'Manuale di Diritto Privato' (Ed. 1968 para 330) jgħallem, "Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale … occorre la validita' del cessione il consenso del locatore." Legalment ma setax kien hemm ċessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodiċi Ċivili jinsab kontemplat illi gjaladarba 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[25] billi, kif deċiż, "la cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali u quindi dev'essere fatta in iscritto" (Kollez. Vol. XVI P II p 140)'

F'dan il-każ, ir-rikorrent ma ressaq ebda prova li bejn l-intimati u binhom Alexander Saliba saret xi skrittura ta' ċessjoni tal-kirja. Għalkemm irriżulta li binhom Alexander Saliba jipparteċipa fin-negozju anke f'sens kummerċjali u legali, għaliex huwa ċar li huwa involut sew fit-tmexxija tiegħu, u għandu sehem indiviż flimkien ma' martu mil-lok prinċipali tan-negozju minn fejn isir il-bejgħ, ma jirriżultax li l-intimati żvestew ruħhom min-negozju, la għal kollox b'ċessjoni, u lanqas in parti b'xi sullokazzjoni. Ma jidhirx li hemm kwistjoni bejn il-partijiet li l-maħżen li r-rikorrent, u llum is-suċċessuri tiegħu, jikru lill-intimati huwa aċċessorju għal dan in-negozju ta' importazzjoni u bejgh ta' injam u għamara, u f'moħħ il-Bord ma hemmx dubju li dan il-maħżen għadu jintuża għall-istess skop li għalih kien mikri lill-intimati, mill-intimati stess. Il-fatt li iben l-intimati, fiżikament, jaċċedi fil-maħżen aktar spiss, jew kważi dejjem, hu – bl-involviment ċar li għandu fit-tmexxija tan-negozju llum li l-intimat avvanza fl-eta' – ma jfissirx b'mod awtomatiku li l-intimati għaddew il-kirja tiegħu, b'ċessjoni jew sullokazzjoni, lil ħaddiehor. La r-rikorrent Joseph Seychell, u lanqas ir-rikorrenti suċċessuri tiegħu, ma ressqu prova tal-elementi kostituttivi elementi kostituttivi ta' xi waħda jew l-oħra, skont kif fuq spjegat.

[25] Sottolinear ta' dan il-Bord

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawża billi jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati, u jiċħad it-talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur