MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 225/2018 LM

Victoria Scerri (K.I. 387466M) u Salvatore Scerri (K.I. 373785M)
('l-appellati')

vs.

Senyene Michael (K.I. 20747A)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Senyene Michael (K.I. 20747A)**, [hawnhekk 'l-appellanta'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tad-9 ta' Ġunju, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord astjena milli jikkonsidra l-ħsarat allegatament sofferti mir-rikorrenti **Victoria Scerri (K.I. 387466M)** u **Salvatore Scerri (K.I. 373785M)** [hawnhekk 'l-appellati'], stante li ebda kawżali ta' ħsara

u talba relattiva ma ġew premessi, iżda laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja. Konsegwentement il-Bord iddikjara li l-kirja favur l-intimata ġiet terminata, u ordna l-iżgumbrament tagħha u ta' kull min qiegħed jokkupa l-fond magħha fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma sidien tal-fond bl-isem 'Thornbirds', Triq il-Bufula l-Ħamra, il-Mosta [minn issa 'il-fond'], li jinsab mikri lill-intimata b'kera ta' €700 fix-xahar. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja, billi kriet parti mill-fond u għalhekk għamlet sullokazzjoni u ċessjoni tad-drittijiet tagħha lil terzi mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja, u jordna li l-kirja tiġi mitmuma, filwaqt li jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond fi żmien qasir u perentorju.

3. Fir-risposta tagħha l-intimata wieġbet li mhux minnu li hija kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi għamlet sullokazzjoni u ċessjoni tad-drittijiet tagħha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sidien tal-fond. Qalet li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Mertu

4. **Victoria Scerri**, xehdet li hija s-sid tal-fond li huwa mikri lill-intimata, u fost il-kundizzjonijiet imposti minnha meta kriet il-fond lill-intimata, din ma

kelliex iddaħħal nies oħra id-dar, u kellha żżomm il-fond fi stat tajjeb. Ix-xhud qalet li hija rat diversi ħsarat meta aċċediet fil-fond, u fost affarijiet oħra sabet li l-intimata bidlet il-*washroom* tal-fond f'kamra tas-sodda. Qalet li kien hemm mejda tal-injam fil-kċina li l-intimata tefgħet fil-bitħa, u kien hemm għadd ta' siġġijiet imkissrinu ħsarat oħra, fosthom funtana li nqalgħet u tkissret. Ix-xhud qalet li fil-post suppost li kien hemm jgħixu l-intimata u ż-żewġ uliedha, imma meta daħlet fil-fond kienet sabet madwar għaxra min-nies jgħixu fih. Qalet ukoll li l-intimata qegħda taħdem bħala *hairdresser* minn dan il-fond. Ix-xhud qalet li saret taf li l-intimata kienet irmiet xi għamara, u dan minkejja li din ma kellha bżonn iddaħħal xejn fil-post għaliex kien mgħammar b'kollox. Ix-xhud esebiet sett ritratti sabiex turi l-fond f'liema stat kien qabel inkera lill-intimata, u kif inhu bħalissa. Sussegwentement ir-rikorrenti xehdet li hija kienet kellmet mastrudaxxa, bajjad u wieħed li jirranġa l-*aluminium* u l-*fireplace* dwar il-ħsara li sabet fil-fond, u ppreżentat stimi tal-ispejjeż li jridu jsiru sabiex tiġi rranġata l-ħsara li hemm fil-fond.

5. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, ir-rikorrenti qalet li Salvatore Scerri jiġi r-raġel tagħha, u qalet li l-kirja in kwistjoni kienet saret għal ħames snin u mhux għal għaxra. Spjegat li l-fond inkera lill-intimata mingħajr aġent, u qalet li l-fond kien inkera lill-intimata b'ċerta għaġġla. Qalet ukoll li l-intimata kienet daħqet biha għaliex kienet qaltilha li kienet qegħda tikri l-fond għaliha u għal uliedha.

6. **Rosanne Scerri**, bint ir-rikorrenti, xehdet li l-fond inkera lill-intimata madwar tliet snin qabel, u fil-fond kien hemm kollox "kif suppost". Qalet li l-ftehim kien li fil-fond kellhom jgħixu biss l-intimata u uliedha, iżda meta hija

aċċediet fil-fond, sabet numru ta' sodod, armarji maqlugħin, u għamara li kienet ġewwa li ntefgħet barra.

7. L-intimata **Senyene Michael (K.I. 20747A)**, fl-*affidavit* tagħha spjegat li hija kienet kriet il-fond mingħand ir-rikorrenti permezz ta' skrittura privata, li l-partijiet iffirmaw fil-15 ta' Marzu, 2017. Qalet li meta hija marret tara l-fond, ir-rikorrenti kienet talbitha €800 fix-xahar bħala kera, iżda hija kienet infurmatha li kien ser ikun diffiċli għaliha li tħallas dak l-ammont għaliex hija *single mother.* L-intimata qalet li hija kienet infurmat lil Scerri li kienet disposta tħallas dak l-ammont li kieku titħalla tikri l-fond flimkien ma' terzi, u li hija ma xtaqitx tikri l-fond fuq bażi temporanja għaliex ma xtaqitx tibdel l-iskola ta' uliedha. Qalet li r-rikorrenti offritilha li tidħol f'kuntratt ta' kera għal perijodu ta' għaxar snin, u li l-kera setgħet tiżdied gradwalment minn €700 għal €800 fix-xahar. Qalet iżda li din il-parti tal-ftehim ma tniżżlitx bil-miktub. Qalet li hija aċċettat li tidħol fil-kirja, bil-kundizzjoni li titħalla ddaħħal terzi magħha fil-fond, u r-rikorrenti ma kellha l-ebda problema b'dan. L-intimata qalet li hija ma ddiskutietx kemm kien ser ikun hemm persuni jgħixu fil-fond magħha, iżda r-rikorrenti kienet qegħda tesiġi biss li tiġbor l-ammont ta' kera li xtaqet. Qalet li minkejja li fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet ġie stipulat li l-fond ma jistax jiġi sullokat, hija kienet ftehmet dwar dan mar-rikorrenti, li min-naħa tagħha qaltilha li din il-kundizzjoni tħalliet fil-kuntratt għaliex il-kuntratt kien ilu li ġie abbozzat. L-intimata qalet li bejn Jannar u Marzu tal-2017, ir-rikorrenti talbitha kopja tal-kuntratt lura, għaliex riedet tkun ċerta li l-intimata kellha permess tax-xogħol, filwaqt li tat kopja ġdida tal-kuntratt lill-intimata. L-intimata qalet li hija rrifjutat li tiffirma dan il-kuntratt il-ġdid għaliex dan kien simili għall-kuntratt l-antik, u kien jipprojbixxi s-sullokazzjoni. Qalet li għalhekk hija ppreżentat kuntratt ġdid lir-

rikorrenti, li ma kienx jinkludi dispożizzjonijiet dwar is-sullokazzjoni, u żiedet tgħid li f'dan il-punt ir-rikorrenti kienet diġà taf li hija kienet qegħda tgħix fil-fond flimkien ma' terzi. L-intimata qalet li r-rikorrenti kienet ilha taf li hija kienet qegħda tgħix fil-fond ma' terzi, u li hija kienet anki ffirmat dokument mal-Enemalta fejn in-numru ta' okkupanti fil-fond inbidel minn tnejn għal sebgħa.

8. L-intimata qalet ukoll li r-rikorrenti kienet krietilha l-garaxx anness mal-fond, u qabel ma r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri, dawn kienu infurmawha li xtaqu jgħollu l-kera għal €1,000 fix-xahar. L-intimata qalet li oriġinarjament ir-rikorrenti kienu talbuha tieħu ħsieb tissulloka l-garaxx hi, iżda hija kienet irrifjutat għaliex dan il-garaxx huwa nieqes minn faċilitajiet. Qalet li meta hija infurmat b'dan lir-rikorrenti, dawn qalulha li kien fi ħsiebhom jikru l-garaxx huma, u għalhekk ħadu l-pussess tal-garaxx mingħanda minkejja li dan il-garaxx kien oriġinarjament inkluż fil-kirja oriġinali. Qalet li meta r-rikorrenti ħadulha l-garaxx mill-pussess tagħha, hija ma kienx fadlilha post fejn taħżen l-oġġetti kollha li akkumulat tul it-23 sena li kienet ilha tgħix f'Malta. L-intimata qalet li meta hija kriet il-fond, kienet infurmat lis-sidien li xtaqet iddaħħal l-għamara tagħha, iżda dawn kienu infurmawha li ma xtaqu jneħħu xejn mill-affarijiet li kien hemm fil-fond. Qalet ukoll li mhux minnu li hija għamlet xi ħsara irriparabbli il-fond. L-intimata qalet li meta hija kriet il-fond, fil-*washrom* diġà kien hemm xi sodod miksura u xi għamara oħra, u hija kienet daħħlet sodod ġodda. B'riferiment għall-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-mejda tal-kċina nħarġet fil-bitħa mill-intimata, l-intimata qalet li meta hija kriet il-fond, il-mejda tal-kċina, li għandha wiċċ tal-granit, ma kinitx stabbli, u minkejja li hija ġabet mastrudaxxa sabiex jipprova jsewwiha, dan qalilha li l-wiċċ tal-mejda kellu xi imsiemer imsaddin u kien għalhekk li hija bidlet il-mejda ma' oħra. L-intimata

qalet ukoll li minkejja li l-istess mastrudaxxa kien qalilha li l-mejda ma setgħetx tissewwa għaliex kienet qdiemet, ir-rikorrenti insistiet magħha li kellha tħallas għall-ħsara kkaġunata. L-intimata qalet li hija kienet offriet li tibdel il-funtanta li nkisret b'mod aċċidentali mit-tfal tagħha, ma' oġġett simili, u r-rikorrenti kienet aċċettat dan.

9. L-intimata qalet li r-rikorrenti kienet tesiġi li tidħol fil-fond mikri lilha mingħajr pre-avviż, u dan minkejja li ma kien ikollha l-ebda raġuni biex tagħmel dan. L-intimata qalet ukoll li minkejja li l-garaxx inkera lil terzi, il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond kollu baqgħu rreġistrati f'isimha, u għalhekk hija qegħda tagħmel tajjeb għall-konsum ta' min kera l-garaxx. L-intimata qalet li bħala sid il-fond, ir-rikorrenti naqset minn diversi obbligi tagħha, fosthom l-obbligu li tagħmel tiswijiet straordinarji u l-obbligu li tipprovdi irċevuti għall-ħlas tal-kera. Qalet li l-fatt li hija baqgħet ma ngħatatx irċevuti għall-ħlas tal-kera, ikkawżalha diversi problemi, għaliex mingħajr dawn l-irċevuti hija ma tistax tiġi rikonoxxuta bħala residenti f'Malta, u għalhekk kellha problemi wkoll biex tikseb permess ta' xogħol. L-intimata qalet li hjai lanqas setgħet tapplika għaċ-ċittadinanza Maltija minħabba f'din il-problema, u ma setgħetx lanqas tapplika għaċ-*children's allowance.* Qalet li minħabba l-fatt li l-qagħda tagħhom f'Malta mhijiex regolarizzata mal-awtoritajiet, it-tfal tagħha ma jistgħux jagħmlu użu mis-servizzi mediċi pubbliċi, japplikaw għall-iskejjel, jiksbu liċenzja tas-sewqan, jew jiftħu kont tal-bank. L-intimata spjegat li l-fatt li hija ma tistax taħdem, ma tistax tirċievi flus, u qed ikollha tħallas għal oġġetti li hija tista' tirċievi b'xejn, qiegħed jagħmilha ferm diffiċli għaliha li tlaħħaq mal-kera. L-intimata qalet ukoll li mhux minnu li hija toffri servizzi ta' *hairdressing* mill-fond, u d-danni kollha li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti kienu pre-eżistenti għad-data

meta hija daħlet fil-fond, jew inkella huma danni li huma imponew fuqhom infushom.

10. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, l-intimata qalet li dejjem ħalliet lir-rikorrenti tidħol fil-fond, iżda kien hemm żmien meta r-rikorrenti bdiet tagħtiha fastidju. L-intimata kkonfermat li hija kienet qegħda tikri l-fond flimkien ma' terzi, u kien biss fl-ewwel ftit ġimgħat tal-kirja li hija kienet tgħix fil-fond waħedha ma' uliedha. L-intimata spjegat li l-funtana li kien hemm fil-post tkissret b'mod aċċidentali minn wieħed minn uliedha, u qalet li meta kriet il-fond, il-mejda tal-kċina kienet tiċċaqlaq. Qalet ukoll li l-permess tax-xogħol tagħha skada fl-2019, u l-aħħar kera li ħallset kien fi Frar tal-2020.

11. **Reuben Bonnici** in rappreżentanza ta' ARMS Limited, xehed li fl-2018 żdiedu ħames persuni jgħixu fil-fond, għalkemm ikkonferma wkoll li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma għadhom joħorġu fuq isem Victoria Scerri. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fir-rigward ta' dan il-fond jintbagħtu fil-fond.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz ta' sentenza mogħtija fid-9 ta' Ġunju, 2022, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti, iddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja u konsegwentement iddikjara l-kirja tterminata, filwaqt li ordna l-iżgumbrament tal-intimata u ta' kull min qiegħed jokkupa l-fond magħha fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata a bażi li din issullokat u ċediet id-drittijiet tagħha lil terzi u dan mingħajr il-kunsens tagħhom u b'hekk ġiet li kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja. L-intimata teċċepixxi illi hija ma kisret l-ebda kundizzjoni tal-kirja għax dak kollu li sar, sar bil-kunsens tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Il-Liġi u Ġurisprudenza Applikabbli

Il-Kawżali taċ-Ċessjoni/Sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-fond

*Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** tat-22 ta' Novembru, 2022 **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius**, dik il-Qorti daħlet fid-dettall dwar l-istituzzjoni tas-sullokazzjoni, ċessjoni jew twellija u qalet hekk:*

"*Jiġi osservat mill-ewwel illi* ormai "hu paċifiku illi sullokazzjoni jew ċessjoni tal-affitt mhuwiex l-istess ħaġa anke jekk fil-prattika dawn iż-żewġ figuri ġuridiċi jiġu użati promiskwament. Kemm f'waħda u kemm fl-oħra però hu meħtieġ il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew iċedi l-kirja bħala waħda mill-kundizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni." ***Concetta Theuma et – vs – Reverendu Dun Ġwann Mercieca et",*** *Appell, 20 ta' Frar, 1996;* ***"Rita sive Rene' Brown noe et – vs – Charles Gerada pro et noe"****, Appell Ċivili, 19 ta' Mejju, 1952.*

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

F'dak il-każ kellek sitwazzjoni bl-invers ta' dan hawn trattat billi filwaqt li fil-ftehim lokatizju kienet ġiet konċessa s-sullokazzjoni, intqal li b'daqshekk ma ġietx ukoll mogħtija l-fakoltà taċ-ċessjoni tad-dritt tal-inkwilinat kif hekk fil-fatt kienu għamlu l-inkwilini.

Fis-sentenza tal-Privy Council, filwaqt li ġie notat illi s-"sullokazzjoni" u "ċ-ċessjoni" huma kollokati f'dispożizzjonijiet espressi u separati fil-Kodiċi Ċivili – Art. 1613 u Art. 1469 – ikkonċediet li fil-każ ta' ċessjoni tal-inwilinat 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 "*s-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."

Id-deċiżjoni 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 sublessees 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 jiġi aġġunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruħhu b'mod markat fiż-żewġ kunċetti. Dan għaliex effettivament teżisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi ddilungat kemmxejn waħda iż-żejjed fuq dan l-aspett iżda dan għamlitu bil-ħsieb li tiġi definita aħjar id-distinzjoni bejn iż-żewġ terminoloġiji – "ċessjoni" u "sullokazzjoni". Dan għandu rilevanza għas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Dan stabbilit, ma jistax jiġi dubitat illi mit-termini użati fil-ftehim (esebit a folio 37 tal-proċess) magħmul bejn l-intimata u t-terzi dan hu wieħed ta' sub-inkwilinat. Dan jgħidu 'expressis' l-istess ftehim u tikkonċedih l-intimata fil-korp tar-rikors ta' appell.

Wieħed għalhekk irid jeżamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkluż bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju, 1991.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-għażla tal-prepożizzjoni "jew" fi klawsola 6 tal-aħħar imsemmi ftehim hija interpretattiva u espożittiva tal-kelma anteċedenti, u mhux alternattiva jew diżġuntiva minnha. Għall-Qorti tal-Appell, hi u teżamina l-portata tal-kelma "ittrasferixxa" fit-test tad-divjet taħt l-Artikolu 9 tal-Kap. 69, ġie minnha ritenut illi "mit-terminoloġija differenti użata, l-Art. 9 ma hux limitat għaċ-ċessjoni, kif kontemplat fil-Kodiċi Ċivili, iżda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir mingħajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruż u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun tħallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art. 9" *"**Salvu Cutajar – vs – Emanuel Schembri**", 7 ta' Ottubru, 1996.*

Ċertament f'din l-osservazzjoni dik il-Qorti ma kinitx qed tikkontempla s-sullokazzjoni taħt il-kappa "ittrasferixxa". Dan hu ben ovvju. Ir-raġuni hi illi t-test stess tal-liġi kien diġà ppreċeda l-kelma "ittrasferixxa" bil-kliem "issulloka l-fond". Għalhekk żgur ma setgħetx dik il-Qorti fis-sinjifikat li tat lil dik il-kelma tinkludi s-sullokazzjoni. Mill-banda l-oħra huwa veru illi mhux daqstant loġiku illi sid jikkonċedi l-fakoltà taċ-ċessjoni, meta tqis li din si tratta minn operazzjoni "più radicale" – kif hekk espress mit-trattisti, ewlieni fosthom il-Baudry – u ma jikkonċedix ukoll is-sullokazzjoni meta din, kif ġia rifless fid-deċiżjoni surreferita tal-Privy Council timporta relazzjonijiet u konsegwenzi ben diversi, u anqas radikali, miċ-ċessjoni.

Espressa din il-fehma ma jfissirx però illi għaldaqstant dan għandu jwassal għall-interpretazzjoni illi fil-każ in eżami s-sullokazzjoni keinet intiża u voluta bejn il-kontraenti li tkun abbraċċjata mill-ġeneralizzar tal-kelma "tittrasferixxi". Din tkun konklużjoni affrettata. Dan għaliex jekk wieħed jeżamina sew it-test tal-klawsola kontrattwali 'de quo' isib li l-verb "tittrasferixxi" hu konsegwit bil-kliem "din il-lokazzjoni", konsimili għat-test tal-Art. 9 "il-kiri". Ma jgħidx ukoll tittrasferixxi l-fond bħal ma solitament tkun kwalifikata s-sullokazzjoni, kif hekk a propositu jingħad fl-Art. 9 imsemmi ("issulloka l-fond").

Ingħad fis-sentenza riportata a ***Vol. XLI p. 1 p. 429*** *illi "*l-liġi speċjali tħares b'diżfavur lis-sullokazzjoni magħmula mingħajr il-kunsens espress tas-sid u hu leġittimu l-interess tas-sid li ma jħallix lil ħaddieħor jispekula u jagħmel profitt minn fuq ħwejġu billi dak il-profitt għandu jmiss lilu bħala proprjetarju tal-fond." *Hu tabilħaqq b'dan in mira li l-liġi tinsisti għal kunsens espress tas-sid għas-sullokazzjoni* ***(Vol. XLII p. 1 p. 66)****. Anzi l-fatt li l-liġi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens taċitu (****Vol. XXXIV p. 1 p. 168)****.*

Fil-kawża fl-ismijiet **Appell Ċivili Numru 275/2002/1 l-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone, Rose Rutter Giappone u Anne Bonello v. Energy Limited** *deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2009, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

*"*Skont il-liġi u l-ġurisprudenza nostrana meta jiġi allegat li saret sullokazzjoni mingħajr jew kontra l-kunsens tas-sid, il-Qorti għandha tħares mhux biss lejn il-forma ta' barra tal-ftehim iżda lejn il-vera tifsira tan-negozji ġuridiċi. Għalhekk 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 vs. 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, iżda n-negozju, bir-riskji u l-beneficċji tiegħu, għandu jibqa'

tal-kerrej (ara Vol. XLVI p. 1 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 jirriżultalu 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."

*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.*

*Fil-kawża fl-ismijiet **Maria Gauci vs Carmel sive Charles Farrugia, Appell Inferjuri Nru: 97/1998** 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 tikkomprendix iċ-ċessjoni tal-inwkilinat 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 l-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 tal-inkwilinat" ("**Vincent Curmi noe – vs – Paul Bonnici et"**, Appell, 27 ta' Ottubru, 2000). Dan għaliex, kif insab 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 Gwann Mercieca"**, Appell, 20 ta' Frar, 1996."

Stabbiliti dawn l-osservazzjonijiet ta' prinċipji ta' 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-appellati. 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 tal-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 hekk kien il-każ fid-deċiżjoni 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-sub-inkwilinat mhux neċessarjament u dejjem għandha tirriżulta mill-ammissjoni tal-parti mħarrka iżda tista' tirriżulta 'aliunde' minn ċirkostanzi oħra li ma jħallu l-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 ittenta jikkrea 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 raġjonevolment jista' jiġi ritenut illi l-pussess mhux biss fattwali iżda wkoll idejoloġiku 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 it-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 jewkivalix għall-kunsens espress li trid il-liġi. Kunsens dan li ma ġiex provat mill-inkwilin li kien ingħata lilu.*

*Kif ritenut fis-sentenza a **Vol. XXXIV p.I p. 168** u a **Vol. XLII p. I 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, ma kienx ikun hemm għalfejn jingħad li l-kunsens meħtieġ kien il-kunsens espress."

*Ġjaladarba 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 ġie kemm-il darba deċiż illi anke meta jkun hemm il-kunsens taċitu u mhux espress, is-sid jiddekadi mid-dritt tiegħu għar-ripresa 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 jikkonstentixxi 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,** ġja ċitata).

*Fil-kawża **Rikors Nru. 44/2004 Adelaide Ellul vs Modern Plastic Containers Limited 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 jidderiġi 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 s-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** App, 17.11.2004: "Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nel diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il locatore 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 rriteniet 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* ***Enna 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 jgħid 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-depożizzjonijiet u d-dokumenti biex jara liema hi l-allegata infrazzjoni u jekk il-provi jwasslux għal dak ir-riżultat li per konsegwenza għandu imbagħad iwassal għall-estrema sanzjoni tal-iżgomberu. 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 wkoll li din hija ċessjoni, kif fuq intqal, li* "tammonta għall-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni". *Minn dan jinftiehem 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 ġjaladarba 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 ta' 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 fil-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 dan 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 trasferiment 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*** *App. 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-kondottta tiegħu ma tkunx tista' tiġi spjegata 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 b'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.*

Ikkunsidra:

*Illi f'dan ir-rigward **ir-rikorrenti Victoria Scerri** xehdet (a folio 18 et seq tal-proċess) illi fil-kuntratt tal-lokazzjoni l-intimata ma kellhiex il-jedd illi tissulloka jew tasssenja l-kirja. Hija ppreżentat il-ftehim tal-kera Dok. SV1 (a folio 22 tal-proċess). 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 tgħix fih hi u ż-żewġ uliedha. Mistoqsija kemm hemm jgħixu fil-fond illum il-ġurnata, hija spjegat illi "L-aħħar li dħalt id-dar jiena nikkalkula li hemm għaxra (10)" *(fn. 3 a folio 19 tal-proċess). Hija kompliet tixhed li hija rat diversi nies deħlin mill-bieb tal-imsemmi fond u fil-fatt ippreżentat ukoll sett ritratti Dok. SV 21 sa SV 26 (fn. 4 a folio 52 sa 54 tal-proċess). Xehdet ukoll illi meta hija aċċediet fil-fond hija sabet illi kienu żdiedu s-sodod u li saħansitra l-kamra tal-ħasil ta' fuq il-bejt ġiet ukoll konvertita f'kamra tas-sodda. (fn. 5 ara x-xhieda a folio 19 tal-proċess). Ir-rikorrenti tinsisti fix-xhieda tagħha illi l-fond kien ġie mikri lill-intimata sabiex fih tgħix hi flimkien maż-żewġ uliedha biss.*

Ir-rikorrenti tgħid ukoll illi l-intimata qiegħda tuża l-fond biex taħdem minnu, u ċioe tagħmel xagħar in-nies fl-imsemmi fond. Esebiet ukoll ritratti f'dan ir-rigward (fn. 6 a folio 55, 56 57 tal-proċess).

Illi fir-rigward tax-xhieda tar-rikorrenti mogħtija fis-06 ta' Diċembru, 2019 (fn. 7 a folio 60 tal-proċess) li tirreferi għall-ħsarat li allegatament saru fil-fond mill-intimata u l-irċevuta preżentati f'dan ir-rigward, ir-rikorrent ma premettiet l-ebda kawżali ta' ħsarat u lanqas talba relattiva, u konsegwentement il-Bord ma jistax jikkunsidra l-istess bħala bażi għat-talba ta' żgumbrament.

Xehdet ukoll bint ir-rikorrenti ***Roseanne Scerri.*** *(fn. 8 a folio 69 tal-proċess) Hija spjegat li hemm għaxra min-nies jgħixu fil-fond apparti l-intimata u ż-żewġ uliedha u li l-*"washroom bidlitha f'kamra tas-sodda"*. (fn. 9 A folio 70 tal-proċess) Spjegat ukoll illi meta ffaċċjaw lill-intimata b'dan, l-intimata ma ħalliethomx aktar jidħlu fil-fond, u bdiet tilqagħhom fil-bieb ta' barra isfel.*

*Da parti tagħha l-****intimata*** *ppreżentat l-affidavit tagħha (fn. 10 Dokument SM a folio 92 tal-proċess), f'liema hija ma ċaħditx illi kien hemm terzi illi kienu qed jgħixu magħha fil-fond lilha mikri. Hija però tisħaq li dan sar bil-kunsens tar-rikorrenti. Hija tgħid li hija kellha d-dritt li tikri lil terzi peress illi l-kera kienet għolja u kienet qalet b'dan lir-rikorrenti Victoria Scerri mill-bidu tal-kirja. Tqis ukoll illi l-ftehim li ressqet ir-rikorrenti ma kienx il-ftehim tal-kera viġenti bejniethom u fil-fatt preżentat dokument ieħor tal-kera Annex A (fn. 11 a folio 11 tal-proċess), minn liema jirriżulta li l-kirja hija għal għaxar snin. Il-Bord fela dan il-ftehim minn liema jirriżulta li l-intimata ma kellhiex dritt ta' sullokazzjoni jew ta' ċessjoni tad-drittijiet tagħha. Apparti li t-tieni paġna ta' dan il-ftehim tħalliet blank.*

L-intimata tgħid li tant ir-rikorrenti kienet taf bit-terzi, illi hija ffirmat sabiex jitniżżlu fil-formola tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma biex b'hekk il-kontijiet ma jiġux għoljin. Hija preżentat kopja tad-dokumnet relattiv Annex B. (fn. 12 A folio 103 sa 110 tal-proċess) Ir-rikorrenti tisħaq illi hija qatt ma ffirmat dan id-dokument u li l-firma taħt isimha ma hix il-firma tagħha. Fil-fatt il-firma fuq il-kopja tal-Karta tal-Identità tagħha (fn. 13 a folio 108 tal-proċess) hija kjarament differenti. Fix-xhieda tagħha (fn. 14 a folio 168 tal-proċess) hija tisħaq illi dan id-dokument ma kienx il-vera ftehim tal-kera u li dan id-dokument kien sar biss sabiex l-intimata tkun tista' tirreġistra lil uliedha l-iskola u sabiex jiġu approvati xi benefiċċji lill-intimata u lil uliedha.

L-intimata esebiet ukoll xi ritratti sabiex tirribatti l-allegazzjoni ta' ħsarat imwettqa mir-rikorrenti. Il-Bord ma hux se jikkunsidra l-istess għall-istess raġuni illi ma kkunsidrax il-provi dwar allegati ħsarat imressqa mir-rikorrenti, u ċioe stante li ma hemm l-ebda kawżali ta' ħsarat u l-ebda talba relattiva.

Ir-rikorrenti esebiet ukoll nota b'sett ritratti dwar allegati ħsarat, li ġew disponibbli għaliha wara li aċċediet fl-imsemmi fond b'ordni tal-Bord. (fn. 15 A folio 124 sa 138 tal-proċess)

Xehed ukoll ***Reuben Bonnici****. (fn. 16 A folio 144 tal-proċess) Huwa esebixxa diversi dokumenti u in partikolari Dokument RB2 (fn. 17 a folio 152 tal-proċess), li jindika kemm hemm u kemm kien hemm nies reġistrati fuq il-fond in kwistjoni matul iż-żmien u dan biex jingħata l-benefiċċju tat-tnaqqis fil-kont skont in-numru ta' nies reġistrati fl-imsemmi fond. Mid-dokument RB2 u RB4 jirriżulta li kien hemm ħames persuni reġistrati mal-ARMS fuq l-imsemmi fond.*

Xehdet in ***kontro-eżami r-rikorrenti Victoria Scerri****. (fn. 18 A folio 167 tal-proċess) Hija spjegat illi t-tieni kuntratt illi ġie esebit mill-intimata, hija kienet iffirmatu wara li l-intimata spjegatilha li dan kien minħabba li l-iskola li kienu jattendu wliedha u sabiex tkun tista' tapplika għal xi benefiċċji. Spjegat ukoll illi hija ma tifhimx bl-Ingliż u li suppost kellhom jerġgħu jiltaqgħu sabiex jiffirmaw il-kuntratt ta' kera kif suppost. Spjegat ukoll illi hija qatt ma ffirmat l-applikazzjoni tal-ARMS dwar in-numru tar-residenti u li hija qatt ma marret mal-intimata l-ARMS sabiex tiffirma l-istess applikazzjoni. Tqis li l-firma fuq l-istess applikazzjoni ma hix tagħha.*

Xehdet in ***kontro-eżami l-intimata Senyene Michael****. (fn. 19 A folio 178 tal-proċess) Hija spjegat illi fit-tieni kuntratt ukoll ma kienx hemm id-dritt illi hija tissulloka jew iċċedi d-dritt tal-kera lil ħaddieħor* (because I was already living with people at the time ..."). *(fn. 20 a folio 185 tal-proċess)*

Ikkunsidra:

Illi mill-provi kollha prodotti jirriżulta ampjament illi l-intimata qatt ma kellha d-dritt tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tad-dritt tal-kera, iżda minkejja dan hija ssullokat u ċediet id-dritt ta' kera tagħha lil terzi:

- *Fl-ewwel kuntratt ta' kera l-intimata ma kinitx mogħtija tali dritt.*
- *Fit-tieni kuntratt ta' kera tali dritt lanqas ma ġie mogħti lill-intimata. Il-verżjoni tal-intimata li hija ma sostnietx fuq tali dritt għaliex kien diġà kellha n-nies jgħixu magħha, ma hix kredibbli. Anzi, aktar kellha tinsisti fuq tali dritt u dan sabiex tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha.*
- *Il-fond ġie mikri lill-intimata sabiex tgħix fih hija u ż-żewġ uliedha.*
- *L-intimata fl-ebda ħin ma ċaħdet li daħħlet nies oħra jgħixu magħha fl-istess fond.*
- *Anke kieku ċaħdet, ir-rikorrenti ressqet ritratti u xhieda li juru li kien hemm terzi jgħixu fl-imsemmi fond.*
- *Tant huwa hekk illi saħansitra fuq il-formula tal-ARMS hemm imniżżla ħames persuni matul iż-żmien tal-kirja u mhux ir-rikorrenti u uliedha biss.*
- *Kemm fl-affidavit tagħha kif ukoll in kontro-eżami l-intimata taċċetta u tammetti li l-fond ma kienx qed jintuża minnha u uliedha biss, iżda wkoll minn*

terzi persuni li kienu qed iħallsuha l-kera u dan għax skont hi l-kera kienet għolja u kellha bżonn li ddaħħal terzi li jħallsuha l-kera sabiex hija tkun tista' tkopri l-ammont ta' kera dovut lis-sid.

DECIDE:

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jilqa' l-aħħar talba tar-rikorrenti u
(I) Jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja u konsegwentement jiddikjara l-lokazzjoni favur l-intimata terminata u
(II) Jordna l-iżgumbrament tal-intimata u kull min qed jokkupa l-fond mill-imsemmi fond u dan fi żmien tletin jum mil-lum.

Spejjeż a karigu tal-intimata."

L-Appell

13. L-appellanta ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat minnha fit-30 ta' Ġunju, 2022, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tikkonferma l-parti tas-sentenza fejn il-Bord astjena milli jikkonsidra l-ħsarat allegatament sofferti mill-appellati fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, stante li ebda kawżali ta' ħsarat u talbiet relattivi ma ġew premessi; tħassar u tirrevoka l-parti tas-sentenza fejn il-Bord iddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja, u ddikjara l-lokazzjoni favur l-intimata terminata; u tħassar u tirrevoka l-parti tas-sentenza fejn il-Bord ordna l-iżgumbrament tagħha u ta' kull min qiegħed jokkupa l-fond fi żmien tletin jum, bl-ispejjeż għall-intimata.

14. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata minħabba l-pożizzjoni li ħa l-Bord meta kkonkluda li kien hemm sullokazzjoni u mhux alloġġ, meta l-Bord ikkonkluda li hemm sullokazzjoni mingħajr prova ta' kuntratt, u għaliex il-Bord ma ħax konjizzjoni tal-provi prodotti mill-appellanta abbażi ta' konklużjoni żbaljata u *ultra vires* li għamel fir-rigward tal-awtentiċità tal-firma tal-appellata.

15. L-appellanta spjegat li filwaqt li l-Bord ikkonkluda li għalkemm qatt ma kellha d-dritt tas-sullokazzjoni jew taċ-ċessjoni tal-kirja, hija ssullokat u ċediet il-kirja tagħha lil terzi. Kompliet tgħid li kemm is-sullokazzjoni kif ukoll iċ-ċessjoni ta' kirja jirrikjedu li l-kerrej oriġinali jgħaddi t-tgawdija tal-fond lil terzi, u skont il-prinċipji tad-dritt Malti, l-element li jrid jiġi ppruvat għas-sullokazzjoni huwa t-trasferiment tal-inkwilinat. L-appellanta qalet li mill-fattispeċji tal-każ odjern, ma jirriżultax li dan l-element ġie ppruvat. Qalet ukoll li l-provi mressqa quddiem il-Bord juru biss li l-appellanta tat alloġġ lil terzi bi ħlas jew b'kumpens ieħor, u dan ma jammontax għal sullokazzjoni, għaliex is-sullokazzjoni tirrikjedi prova li l-appellanta qatgħet ir-rabta tagħha mal-fond mikri, jew li għaddiet it-tgawdija tal-fond lil terzi, imma fil-każ odjern l-appellanta baqgħet tgħix fil-fond bħala inkwilina. L-appellanta saħqet li l-komportament tagħha jammonta għal arranġament ta' koabitazzjoni jew ta' akkomunament tal-inkwilinat, kif jipprovdi l-artikolu 1615 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u hija ma kinitx prekluża milli tagħmel dan, ladarba dan mhuwiex espressament ipprojbit fil-kuntratt. L-appellanta qalet li minn qari tal-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, m'għandu jirriżulta li kien hemm l-ebda projbizzjoni f'dan is-sens, u għalhekk dak li għamlet hi, la kien ipprojbit bil-kuntratt u lanqas bil-liġi.

16. L-appellanta qalet ukoll li hija tikkontesta l-fatt li l-Bord ikkonkluda li kien hemm sullokazzjoni mingħajr prova ta' kuntratt. Qalet li l-Bord ma seta' jirraviża l-ebda sullokazzjoni mingħajr skrittura, billi din hija rikjesta *ad validitatem* a tenur tal-artikoli 1525 u 1531A tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li mill-provi mressqa għandu jirriżulta li hija ma ffirmat l-ebda ftehim bil-miktub dwar il-kiri tal-fond ma' terzi, u għalhekk ma setgħet saret l-ebda ċessjoni tal-inkwilinat. L-appellanta kompliet tgħid li ladarba ma ġiex ippruvat li saret xi skrittura ta'

sullokazzjoni, kif saret tirrikjedi l-liġi wara l-Att X tal-2009, ma tistax treġi l-konklużjoni li bejn l-appellanta u t-terzi kien hemm sullokazzjoni. Qalet ukoll li kien jinkombi fuq l-appellati li jippruvaw is-sullokazzjoni bi prova li tkun univoka u kredibbli, u abbażi tal-provi prodotti l-Bord ma setax jasal għall-konklużjoni li kien hemm sullokazzjoni.

17. Bit-tielet aggravju tagħha, l-appellanta qegħda tikkontesta l-fatt illi l-Bord ma ħax konjizzjoni tal-Annex B ippreżentat minnha, abbażi tal-konklużjoni *ultra vires* u żbaljata li għamel fir-rigward tal-awtentiċità tal-firma tal-appellata fuq l-imsemmi dokument. L-appellanta qalet li l-Annex B jikkonsisti f'applikazzjoni ppreżentata minnha lil ARMS Limited għal tibdil fin-numru ta' persuni li jgħixu fil-fond, sabiex turi kif fil-fatt is-sidien tal-fond taw il-kunsens tagħhom sabiex hija tkun tista' ddaħħal nies oħra jgħixu magħha fil-fond. Qalet ukoll li Victoria Scerri ffirmat l-imsemmija applikazzjoni, u dan juri biċ-ċar li hija kienet qegħda tagħti l-kunsens tagħha għal tibdil fin-numru ta' persuni li jgħixu fil-fond. L-appellanta kompliet tgħid li minkejja dan, il-Bord naqas milli jieħu konjizzjoni tal-effetti tal-firma tas-sid u tal-kunsens tagħha għaż-żieda fin-numru ta' residenti li jgħixu fil-fond, u meta l-Bord wasal għal konklużjoni dwar il-veraċità u l-awtentiċità tal-firma, dan kien qiegħed jiddeċiedi fuq materja teknika li ma setgħetx tiġi epurata u deċiża mill-Bord mingħajr l-assistenza ta' espert kalligrafiku. L-appellanta qalet ukoll li meta wieħed iqabbel il-firma fuq dan id-dokument ma' dik ta' Victoria Scerri fuq il-kuntratt ta' kera tal-15 ta' Marzu, 2017, wieħed jista' josserva kif il-firem huma kważi identiċi.

Ir-Risposta tal-Appell

18. Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-appellati saħqu li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord, salv fejn l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Bord ikun erronju, u tkun qegħda ssir inġustizzja manifesta mal-parti li kontra tagħha jkun ingħata l-ġudizzju.

19. L-appellati qalu li l-Bord kien korrett meta ddeċieda li l-appellanta ssullokat il-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien. L-appellati qalu li skont il-ġurisprudenza ċċitata mill-appellanta, il-liġi tipprojbixxi lill-inkwilin milli jissulloka l-fond jew iċedi l-inkwilinat mingħajr il-kunsens tas-sid, u fil-każ odjern ġie ppruvat li l-appellanta ħadet il-liġi b'idejha u ssullokat *in parte* kmamar fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien. Qalu wkoll li mhux minnu li wieħed mill-elementi li jeħtieġ li jiġi ppruvat biex jiġi deċiż li hemm sullokazzjoni huwa li l-inkwilin irid ikun qata' kull rabta mal-fond, għaliex jista' jkun hemm sullokazzjoni *in parte.* L-appellati qalu li l-appellanta hija żbaljata meta tirreferi għall-artikolu 1615 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u bħal donnha tgħid li mhux talli l-aġir tagħha ma jammontax għal sullokazzjoni tal-fond għaliex baqgħet tgħix fih, iżda tgħid ukoll li ladarba s-sullokazzjoni ma tkunx ġiet projbita fil-kuntratt, din mhijiex eskluża. Qalu li l-appellanta hija żbaljata fl-interpretazzjoni tal-artikolu 1615 tal-Kodiċi Ċivili, għaliex qiegħda tinterpretah fl-astratt, mingħajr ebda konsiderazzjoni għal *lex specialis,* li huwa l-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li f'każ ta' sullokazzjoni imqar parzjali ta' fond, l-inkwilin jista' jitlef id-dritt li jibqa' jgħix fil-fond.

20. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanta, l-appellati qalu li fil-każ odjern mhux talli kien hemm kuntratt, talli l-appellanta ppruvat tippreżenta

kuntratt ta' lokazzjoni addizzjonali li huwa inveritier, u l-Bord intebaħ b'dan u ddikjara l-kuntratt vizzjat, u saħansitra rrimarka li t-tieni paġna tal-kuntratt tħalliet vojta. Żiedu jgħidu li minkejja din ir-rimarka tal-Bord, dan xorta waħda xtarr id-dokumenti esebiti u rrileva li fl-ebda dokument ma ngħata l-kunsens sabiex l-appellanta tkun tista' tissulloka l-fond. L-appellati qalu li konsegwentement, u kuntrarjament għal dak li qegħda tipprova ssostni l-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, ma jistax jingħad li s-sidien taw il-kunsens espress tagħhom sabiex ikun hemm tali sullokazzjoni. Qalu li mill-provi għandu jirriżulta ovvju li tali kunsens ma ngħata qatt, u l-aġir tal-appellanta tul is-smigħ tal-kawża jkompli jikkonferma kemm hija ssullokat bil-moħbi parti mill-kmamar tal-fond.

21. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanta, l-appellati qalu li f'dan l-istadju għandu jkun hemm konsiderazzjoni tal-provi li wasslu lill-Bord jikkonkludi li l-appellanta għamlet sullokazzjoni *in parte* tal-fond. Spjegaw li fl-ewwel lok ma teżisti l-ebda klawsola fl-iskrittura ta' kiri fejn Victoria Scerri tat il-kunsens tagħha għas-sullokazzjoni ta' xi parti mill-fond, u Victoria Scerri fix-xhieda tagħha spjegat li hija tat il-kunsens tagħha sabiex il-fond jinkera lill-appellanta u lil uliedha. Qalu wkoll li mill-provi rriżulta li fil-fond kienu jidhru diversi persuni deħlin u ħerġin, u fil-fond kien hemm diversi saqqijiet, u kmamar li ġew ikkonvertiti fi kmamar tas-sodda. Qalu li kien hemm istanzi fejn l-appellanta ma tathomx il-fakoltà li jispezzjonaw il-fond tagħhom, u huma ġabu provi wkoll li l-appellanta kienet qegħda tmexxi negozju minn dan il-fond, u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. L-appellati qalu li barra minn hekk, għandu jirriżulta wkoll li l-appellanta qiegħda tirrifjuta li tħallas il-kera dovuta minnha, u li hija qegħda wkoll tonqos milli tiddepożita l-kera dovuta minnha taħt l-

awtorità tal-Qorti. L-appellati qalu li l-appellanta qatt ma ċaħdet li hija qegħda tissulloka dan il-fond, u anzi hija stqarret li kien neċessarju għaliha li tagħmel dan sabiex tkun tista' tħallas il-kera dovuta minnha, anki jekk minkejja din is-sullokazzjoni l-appellanta xorta waħda qegħda tonqos milli tħallas il-kera dovuta minnha. L-appellati qalu wkoll li l-akbar prova li saret sullokazzjoni *ad insaputa* tagħhom, huwa l-aġir tal-appellanta li minkejja l-klawsola fil-kuntratt li tgħid li huma jistgħu jaċċedu fil-fond biex jispezzjonawh wara li jagħtu pre-avviż, huma twaqqfu milli jagħmlu dan mill-appellanta, u dan minn meta hija bdiet tissulloka l-fond in kwistjoni. Qalu li huma saħansitra kellhom jagħmlu rikors sabiex il-perit tagħhom ikun jista' jagħmel aċċess fil-fond, fost l-oħrajn meta kien hemm ingress ta' ilma fil-garaxx.

22. L-appellati qalu li mhuwiex minnu li l-Bord ma ħax konjizzjoni tal-Annex B ppreżentat mill-appellanta, għaliex jirriżulta li l-Bord għamel apprezzament ta' kull prova esebita, inkluż dawk imressqa mill-appellanta. Qalu li d-dokument ippreżentat mill-appellanta huwa dak oriġinali, u għalhekk mhux minnu li d-dokument ingħata lil ARMS, iżda għall-kuntrarju kien għadu fil-pussess tagħha. L-appellata min-naħa tagħha qalet li hija ddikjarat li hija qatt ma ffirmat dak id-dokument, u l-firma fuq id-dokument tal-ARMS ma kinitx tagħha. Qalet ukoll li l-appellanta qatt ma qaltilha sabiex tiffirma l-applikazzjoni tal-ARMS dwar in-numru ta' residenti, u fil-fatt hija qatt ma marret l-ARMS sabiex tiffirma din l-applikazzjoni. Qalet ukoll li mill-istess dokument jirriżulta evidenti li l-linka tal-pinna li biha ġie miktub isem l-appellanta u uliedha, huwa b'linka differenti minn dik użata biex jinkitbu l-ismijiet tal-persuni l-oħra, u għalhekk minn dan għandu jirriżulta li l-ismijiet tat-terzi nkitbu wara. Qalu li għalhekk il-Bord kien korrett meta skarta l-provi mressqa mill-appellanta, u dan għaliex sal-grad tal-

probabbli, dawn ma kellhomx mis-sewwa. Finalment l-appellati saħqu li l-appellanta kisret l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu, u għalhekk il-Bord kien korrett meta ddispensa mill-kawża billi ddikjara li l-appellanta ssullokat *in parte* l-fond, mingħajr ma kisbet l-ebda kunsens, u ordna li hija tiġi żgumbrata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati.

L-ewwel aggravju: *[il-Bord żbalja meta kkonkluda li f'dan il-każ hemm sullokazzjoni]*

24. L-appellanta qalet li l-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li fil-każ odjern kien hemm sullokazzjoni, u dan għaliex kemm biex issir sullokazzjoni kif ukoll biex issir ċessjoni ta' kirja, huwa meħtieġ li l-fond jgħaddi lil terzi, u l-inkwilin oriġinali jaqta' kull rabta mal-fond. L-appellanta qalet li biex jista' jiġi stabbilit li kien hemm sullokazzjoni jew ċessjoni, għandu jkun hemm trasferiment tal-inkwilinat, u fil-każ odjern irriżulta biss li hija tat alloġġ ta' parti mill-fond lil terzi bi ħlas. Qalet li hija ma ssullokatx, għaliex fl-ebda waqt ma hija qatgħet ir-rabtiet tagħha mal-fond, u l-arranġament li hija għandha mat-terzi jammonta biss għal arranġament ta' koabitazzjoni jew akkomunament *ai termini* tal-artikolu 1615 tal-Kodiċi Ċivili, u l-kuntratt ta' kiri ffirmat mas-sidien ma jipprojbix dan.

25. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern il-ftehim ta' kirja pattwit bejn il-partijiet, sar bl-intiża li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jinkera mill-appellanta għall-użu tagħha u ta' uliedha. Imma l-appellanta ammettiet, tista' tgħid f'kull stadju tal-kawża, li hija ppermettiet lil terzi jgħixu magħha fil-fond u dan ad insaputa u mingħajr il-kunsens tas-sidien. L-appellanta tipprova tiġġustifika dan l-għemil tagħha billi tgħid illi li kieku hija m'għamlitx hekk, ma kienx ser ikun possibbli għaliha li tħallas il-kera maqbula bejn il-partjiet, għalkemm mill-provi jirriżulta wkoll li l-appellanta xorta waħda ilha diversi xhur ma tħallasx il-kera dovuta minnha. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Anna Galea et *vs.* St. Julians Band Club**[1], il-Qorti qalet:

> *"Il-ġurisprudenza tgħallem li "d-dispożizzjoni tal-liġi (art. 9 tal-Kap. 69) li tikkommina d-dekadenza mid-dritt tal-inkwilinat kontra l-inkwilin li jissulloka l-fond mingħajr permess tas-sid hija applikabbli anki meta s-sullokazzjoni ssir biss għal parti mill-fond u mhux għall-fond kollu." (**Vol. XXXVII – I – 118** u **Micallef vs Frendo – App. 14/4/1969**)."*

26. Fil-każ odjern il-Bord kellu jikkonsidra jekk b'dak li għamlet l-appellanta jistax jitqies li hija ssullokat il-fond. L-artikolu 9 tal-Kap. 69 jipprojbixxi s-sullokazzjoni ta' fond destinat għall-abitazzjoni mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Din il-Qorti tqis li hemm sullokazzjoni parzjali meta parti minn fond tingħata għat-tgawdija ta' terzi versu korrispettiv, anki jekk it-terz ser ikun qiegħed jagħmel użu mill-fond flimkien mal-inkwilin oriġinali. Il-kunsens espress tas-sid tal-fond huwa meħtieġ f'ċirkostanzi bħal dawn, u fejn dan il-kunsens ma jingħatax b'mod ċar u inekwivoku, ma jistax jiġi deżunt li s-sid ta l-kunsens tiegħu għat-tgawdija ta' parti mill-fond minn terzi. Fil-każ odjern jirriżulta bl-

[1] 10.05.2006.

aktar mod ċar li s-sidien tal-fond ma tawx il-kunsens tagħhom għall-mod kif l-appellanta ppermettiet lil terzi jidħlu jgħixu magħha fil-fond, għall-mod kif hija bidlet il-kamra tal-ħasil f'kamra tas-sodda sabiex tkun tista' takkomoda aktar persuni fil-fond, u ż-żieda fl-ammont ta' persuni li qegħdin jagħmlu użu mill-fond fissret aktar ħsara fil-fond, b'detriment għad-drittijiet tal-appellati bħala sidien tal-fond. L-appellanta tikkontendi li skont il-ftehim bejn il-partijiet, hija ma kinitx ipprojbita milli tippermetti lil terzi jgħixu magħha fil-fond, iżda l-Qorti tirrileva li sabiex tippermetti arranġamenti bħal dawn, l-appellanta kienet teħtieġ il-kunsens espress tas-sidien, xi ħaġa li evidentement hija ma kisbitx. Huwa għalhekk li tqis li dan aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu, għaliex il-Bord kien korrett fil-konklużjonijiet tiegħu li kien hemm sullokazzjoni.

It-tieni aggravju: *[l-ebda sullokazzjoni mingħajr skrittura]*

27. L-appellanta saħqet li hija ma kellha l-ebda ftehim bil-miktub mat-terzi li bdew jgħixu magħha fil-fond, u ladarba hija meħtieġa skrittura *ad validitatem* biex jista' jingħad li saret sullokazzjoni, il-Bord ma setax jasal għall-konklużjoni li saret sullokazzjoni. L-appellanta saħqet ukoll li mill-provi prodotti, il-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li fil-każ odjern kienet saret sullokazzjoni.

28. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kienx meħtieġ li l-appellati jippruvaw bil-produzzjoni ta' xi dokument bil-miktub, li l-appellanta kienet qegħda tissulloka il-fond ad insaputa tagħhom, u dan għaliex din il-prova saret fuq ammissjoni tal-appellanta stess. L-appellanta tgħid li ladarba ma ntużatx il-forma skritta sabiex hija kriet jew ippermettiet li terzi jgħixu magħha fil-fond, ma jistax jingħad li kien hemm sullokazzjoni. Imma l-Qorti tqis li mill-atti jirriżultaw indizji ċari, u kollox

jindika li l-appellanta, kif wara kollox stqarret hija stess, issullokat diversi kmamar fil-fond lil terzi versu korrispettiv. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[il-Bord ma ħax konjizzjoni ta' provi prodotti mill-appellanta]*

29. L-appellanta saħqet li l-Bord ma ħax konjizzjoni ta' ċerti provi prodotti minnha, fosthom kopja tal-applikazzjoni li ġiet ippreżentata lill-ARMS bit-tibdil fin-numru ta' persuni li kienu qed jgħixu fil-fond. L-appellanta saħqet li din kienet il-prova prinċipali li kellha turi li l-appellati taw il-kunsens tagħhom għal żieda fin-numru ta' persuni li daħlu jgħixu magħha fil-fond.

30. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern jirriżultaw diversi indizji u provi li juru biċ-ċar li l-appellanta ssullokat il-fond lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sidien, fosthom il-konverżjoni ta' diversi kmamar fil-fond fi kmamar tas-sodda, il-mod kif kellha titneħħa xi għamara mill-fond sabiex minflok jitpoġġew diversi saqqijiet, l-ammissjoni tal-appellanta li qalet li kellha tippermetti li terzi jidħlu jgħixu magħha fil-fond sabiex hija setgħet tlaħħaq mal-kera miftehma mas-sidien, u fuq kollox il-konferma tar-rappreżentant tal-ARMS dwar diversi persuni oħra li qegħdin jgħixu fil-fond minbarra l-appellanta u ż-żewġ uliedha. Din il-Qorti taqbel mal-appellanta li l-Bord ma kellux jidħol fil-kwistjoni tal-awtentiċità tal-firma tal-appellata u tal-kitba fuq l-applikazzjoni tal-ARMS mingħajr il-ħatra ta' espert kaligrafiku. Tqis madanakollu illi fi kwalunkwe każ il-Bord ma kellux għalfejn jidħol f'din il-kwistjoni, għaliex kellu biżżejjed indizji u provi quddiemu sabiex jasal għall-konklużjoni li wasal għaliha dwar il-vertenza vera u proprja tal-

proċeduri quddiemu, u ċjoé jekk kienx hemm sullokazzjoni li saret mingħajr il-kunsens espress tas-sidien tal-fond. Fuq kollox il-Bord kellu l-fakoltà li jisma' lill-partijiet involuti f'dawn il-proċeduri, u josserva l-komportament tagħhom, u abbażi ta' dan kien konvint li l-verżjoni tal-appellata hija aktar kredibbli. Minn qari tas-sentenza appellata ma jirriżultax li l-Bord injora xi prova fl-atti. Jirriżulta wkoll li kien hemm provi li ngħataw aktar piż minn provi oħra, u dawn ilkoll ikkontribwew sabiex il-Bord jiddetermina l-vertenza li kellu quddiemu. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur