QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 27 ta' April, 2023.

Numru 5

Rikors numru 207/15/1 MH

Raymond Caruana u Marie Louise sive Marisa Caruana

v.

Conrad Pace

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Raymond u Marie Louise Caruana kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Diċembru, 2018, fejn ġew miċħuda t-talbiet tagħhom biex jiġbru lura mingħand il-konvenut Conrad Pace, l-ammont ta' €14,700 bl-imgħax fuqu, minħabba sullokazzjoni li jgħidu li ma twettqitx skont il-

ħtiġijiet formali tal-liġi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-5 ta' Marzu, 2015, l-atturi fissru li l-konvenut Conrad Pace huwa midjun magħhom fl-ammont ta' €14,700 għaliex qatt ma sar ftehim bil-miktub ta' sullokazzjoni bejniethom u minbarra dan iċ-ċwievet tal-post ġew imrodda lura lill-konvenut snin ilu.

3. Jispjegaw li peress li l-kuntratt ta' sullokazzjoni tal-ħanut Ta' Stringi, f'Labour Avenue, fin-Naxxar, qatt ma sar bil-miktub skont l-**Artikoli 1233(1)(e)** u **1531A tal-Kodiċi Ċivili**, allura bejniethom qatt ma kien hemm sullokazzjoni valida, b'dana għalhekk li l-ammont ta' €14,700 li tħallas bħala depożitu akkont tas-sullokazzjoni għandu jiġi mrodd lura lilhom. Minħabba f'hekk, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tipproċedi għas-sentenza skont it-talba tar-rikorrent nomine bid-dispensa tas-smigħ tar-rikors ai termini tal-Artikoli 167/170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Tikkundanna lill-intimati jirrifondu lir-rikorrenti, is-somma ta' €14,700 (erbatax-il elf u seba' mitt Ewro) oltre l-imgħax legali mill-1 ta' Ġunju, 2010 ta' flus imħallsa indebitament stante illi l-ftehim ta' subinkwilinat li kellu jintlaħaq, ma ntlaħaqx bejn il-partijiet rigwardanti l-fond Ta' Stringi, Labour Avenue, Naxxar u kull flus li tħallsu għandhom jiġu ritornati stante illi r-rekwiżiti tal-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 1233(1)(E) u 1531A(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġew qatt adempiti.*
>
> *3. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tat-22 ta' Novembru, 2013 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."*

4. Fis-seduta tal-5 ta' Ġunju, 2015, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li dan ma kienx każ li kien jistħoqqlu jinqata' bid-dispensa tas-smigħ u għalhekk hija tat l-opportunità lill-konvenut biex iressaq risposta maħlufa.

5. Il-konvenut Pace ressaq din ir-risposta maħlufa fl-24 ta' Ġunju, 2015 u fiha qal hekk: (i) li l-ammont ta' €14,700 ma tħallsux bħala sullokazzjoni tal-bar u r-ristorant iżda tħallsu biex l-atturi jkunu jistgħu jiġġestixxu bi prova n-negozju tal-ħanut għal erba' xhur qabel jiddeċiedu jekk għandhomx jidħlu għall-kirja jew le; (ii) li fil-fatt l-attur Raymond Caruana mexxa l-bar u r-ristorant għal dawn l-erba' xhur u nqeda bl-istokk u bit-tagħmir li kien hemm, b'valur ta' madwar €10,000; (iii) li f'dan il-perijodu l-konvenut anke ħadem għall-attur Raymond Caruana bħala kok għaliex ma kellux wieħed u saħanistra tħallas għal dan is-servizz mingħand l-istess attur; (iv) li l-ftehim dwar il-ġestjoni tal-ħanut ġie mitmum wara li nqala' tilwim bejniethom; (v) li huwa kellu jagħmel spejjeż kbar biex seta' jkompli jmexxi l-ħanut wara li l-attur ma kompliex jopera; u (vi) li huwa m'għandu jagħti xejn lill-atturi ladarba dawn għal erba' xhur sħaħ għamlu d-dħul min-negozju tal-ħanut, wettqu ħsarat fil-ħanut u ma ħallsux il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

6. B'digriet tal-1 ta' Novembru, 2017, l-Ewwel Qorti tat permess lill-konvenut biex iressaq it-tieni risposta maħlufa tiegħu. Din ġiet imressqa mill-konvenut Pace fil-21 ta' Frar, 2018 u fiha huwa qajjem il-preskrizzjoni

tal-azzjoni tal-attur skont l-**Artikolu 1027 tal-Kodiċi Ċivili**.

7. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2018, l-Ewwel Qorti wara li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għaliex sabet li din ma tgħoddx għall-każ, issoktat billi ċaħdet it-talbiet tal-atturi.

8. Is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza huma dawn:

> *«B. EĊĊEZZJONI DWAR IL-PRESKRIZZJONI*
>
> *Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a bażi tal-artikolu 1027 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid hekk –*
>
> > *"1027. L-azzjoni biex jintalab lura dak li jkun ingħata mingħajr ma kien imiss, meta ma tkunx waqgħet bil-preskrizzjoni bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet miġjuba taħt it-titolu dwar il-preskrizzjoni, taqa' bil-preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn minn dak in-nhar illi dak li lilu tmiss l-azzjoni jikxef l-iżball."*
>
> *Dan l-artikolu tal-liġi jippresupponi li dak li jkun ingħata – u li tiegħu jkun qed jintalab ir-ritorn – ikun sar bi żball. Iżda l-fattispeċje tal-kawża odjerna huma ben diversi għax mhuwiex każ ta' ħlas li sar bi żball. Il-ħlasijiet li għamel l-attur lill-konvenut għas-somma ta' €14,700 saru skont ftehim li kellhom il-partijiet, kif ser jiġi elaborat fil-mertu, anke jekk dan il-ftehim ma kienx wieħed miktub.*
>
> *Isegwi li dan l-artikolu tal-liġi ma japplikax u għalhekk l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.*
>
> *Ċ. MERTU*
>
> *L-attur jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq il-premessi li huwa u l-konvenut kienu laħqu ftehim dwar subinikwilinat tal-bar u r-restaurant Ta' Stringi ġewwa n-Naxxar iżda peress li l-ftehim bil-miktub qatt ma sar kif rikjest ad validitatem mil-liġi huwa jimmerita r-rifużjoni tal-ħlas tal-€14,700 "akkont ta' kera li kellu jitħallas fuq kirja eventwali". (Para 3 tar-rikors ġuramentat).*
>
> *Huwa jistrieħ fuq dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) –*
>
> > *"1233. (1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità –*

(.......)

(e) il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, jew minn erba' snin, għal dak li hu raba';"

u

"1531A. (1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;

(b) l-użu miftiehem;

(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;

(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null."

In kwantu fil-każ tal-lum il-pretensjoni tal-attur hija marbuta ma' allegat sullokazzjoni tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, għal kull buon fini jingħad li a tenur tal-artikolu 1613 (1) tal-Kap 16 "il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri:"

Min-naħa l-oħra l-konvenut jiċħad li kien hemm sullokazzjoni tal-fond iżda jgħid li bejnu bejn l-attur kien hemm ftehim verbali li l-attur kellu jiġġestixxi l-fond in kwistjoni bi prova għal perjodu ta' ċirka tlieta/erba' xhur biex jara kif imur u minn hemm jiddeċiedi jekk jidħolx għal ftehim lokatizju definittiv dwar il-fond imsemmi. Il-konvenut jinsisti li l-ħlas mogħti lilu mill-attur kien marbut ma' din il-ġestjoni bi prova u mhux ma' sullokazzjoni tal-fond.

Huwa evidenti għalhekk li l-partijiet jagħtu verżjonijiet konfliġġenti ta' dak li kien l-intendiment bejniethom fir-rigward tal-ftehim li kienu għamlu.

...

Ċertament irriżulta mill-provi li saru taħdidiet bejn l-attur u l-konvenut li wasslu biex l-attur daħal fil-fond u għamel użu minnu għal circa 4 xhur. F'ċirkustanzi bħal dawk tal-lum però u sabiex issolvi l-vertenza li għandha quddiemha, il-Qorti għandha tfittex li tistabilixxi x'kienet is-sustanza tal-ftehim li ntlaħaq bejn l-attur u l-konvenut u dan indipendentement mit-terminoloġija ġuridika li l-partijiet fil-kawża attribwew lil dan l-istess ftehim.

...

Wara li eżaminat il-provi mressqa u fuq bażi ta' probabbilità l-Qorti ma hijiex konvinta li t-teżi tal-attur hija dik veritjiera.

Mhuwiex kontestat li bħala fatt, wara perjodu ta' ċirka tliet snin li l-konvenut kien ilu inkwilin tal-bar u restaurant mertu ta' dawn il-proċeduri huwa kien qed jikkonsidra li ma jibqax fil-kirja li kien daħal għaliha fid-9 ta' Marzu 2007. Jirriżulta wkoll mill-provi li f'dak il-perjodu daħal f'taħdidiet mal-attur bl-intendiment li eventwalment ikun hemm sullokazzjoni/ċessjoni tal-kirja.

Mill-assjem tax-xhieda mogħtija l-Qorti ssib li hija ferm aktar kredibbli t-teżi tal-konvenut u ċjoè li qabel ma l-attur jieħu deċiżjoni finali dwar jekk iridx jidħol għall-obbligi kuntrattwali marbuta ma' sullokazzjoni huwa kellu jagħmel perjodu qasir ta' ġestjoni tal-fond sabiex jevalwa l-vijabilità o meno tal-istabbiliment, liema ġestjoni ġiet terminata u ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lill-konvenut mingħajr ma pproċedew il-partijiet biex jgħaddu għall-proċess tas-sullokazzjoni proprja bl-iffirmar tal-ftehim relattiv u l-kunsens tas-sidien. Fl-isfond ta' dan il-Qorti hija wkoll tal-fehma li l-ammont ta' €14,700 tħallas mill-attur unikament b'rabta' ma' din il-ġestjoni temporanja u bi prova u mhux akkont ta' kera per se għal kuntratt li eventwalment ma seħħx kif allegat mill-attur.

Hemm diversi fatturi li jwasslu lill-Qorti għal dan il-konvinċiment.

Fl-ewwel lok il-provi juru li fil-perjodu bejn Ġunju u Ottubru 2010 l-attur kien qiegħed biss jiġġestixxi l-fond in kwistjoni għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

...

Il-Qorti hija sodisfatta li f'dan il-perjodu ta' erba' xhur għalkemm l-attur kien qiegħed jiġġestixxi l-ħanut il-konvenut baqa' fix-xena billi mhux biss kien jaħdem fil-ħanut imma kien qiegħed jimmonitorja dak li kien qed jiġri peress li ma kien hemm ebda ċertezza li l-attur kien effettivament ser jiddeċiedi li jrid jaċċetta li jidħol għal sullokazzjoni tal-fond. Ma ġiex kontradett bil-provi li anke s-sid stess kien konsapevoli ta' dan l-arranġament u ma jirriżultax li huwa qajjem xi oġġezzjoni.

Il-Qorti temmen li l-ħlas tas-somma mertu ta' dawn il-proċeduri saret proprju f'dan il-kuntest u ċjoè kif qal il-konvenut għall-użu tal-fond f'dak il-perjodu temporanju bejn Ġunju u Ottubru 2010 u għall-ebda raġuni oħra. Diffiċilment jitwemmen li tali użu tal-fond kien ser jsir mingħajr ħlas ta' korrispettiv monetarju da parti tal-attur. Ma hemm ebda lok għalhekk li tingħata rifużjoni ta' dan il-ħlas lill-attur għax la huwa kien effettivament igawdi mill-ġestjoni tal-fond huwa kellu jagħmel tajjeb għal dan.

Ħarsa lejn it-teżi tal-attur – mill-provi ħareġ li huwa jallaċċja l-pretensjoni tiegħu għar-rifuzjoni tal-flus in kwistjoni ma' raġuni speċifika u ċjoè li

huwa ħallas il-flus sabiex jingħata d-dritt ta' sub-inkwilinat, il-kuntratt għal-liema ma ffirmax għax skopra li l-konvenut ma kellux dritt jissulloka. Il-Qorti ma tistax tifhem kif l-attur baqa' jippersisti b'din it-teżi fil-kors kollu tal-kawża meta huwa ċar daqs il-kristall li fil-kuntratt ta' kirja oriġinali s-sidien kienu taw lill-konvenut id-dritt li jissulloka/jċedi l-kirja purché jinġieb il-kunsens tagħhom.

A skans ta' kull ekwivoku, l-artikolu 3.1 tal-kuntratt ta' kiri tal-fond bejn il-konvenut u martu u s-sidien Charles u Sharon konjuġi Borg jgħid hekk –

> *"The Lessee shall have the right to assign the lease, or to sublet the premises to any third party, provided that the lessor gives his consent prior to such an assignment or sub-letting, which consent may not be unreasonably withheld. The lessor must reply to such a request by the lessee within seven (7) days from receipt of such notification. Any subletting shich is not executed in terms of this clause shall be null and without any binding effect upon the lessor."*

Mhux talli għalhekk is-sullokazzjoni tal-fond kienet permissibbli talli l-attur ma ġab ebda prova li kien hemm xi impediment ieħor eż li s-sidien kellhom xi oġġezzjoni għal dan it-trasferiment. Anzi s-sidien lanqas biss ittellgħu jixhdu. Kieku kien il-każ kien ikun żgur fl-interess tal-attur li jressaqhom hu bħala xhieda tieghu.

Di più l-Qorti tirrileva li ma temminx li l-attur ma kienx jaf li setgħet issir sullokazzjoni skont il-kuntratt. Oltre dak li qal il-konvenut anke l-avukat Dr Zrinzo Azzopardi kkonferma li l-attur kien ben konxju illi dan il-fond seta' jiġi sullokat.

Dan kollu jkompli jikkonvinċi lill-Qorti li l-vera raġuni l-għala l-partijiet qatt ma resqu għall-iffirmar tal-kuntratt tas-sullokazzjoni tal-kirja wara dak il-perjodu ta' ġestjoni tal-fond bi prova ma kinitx għax il-konvenut ma kellux dritt jissulloka, kif jgħid l-attur, iżda għal raġuni oħra (li baqgħet ma ġietx kompletament kristalizzata fil-provi – possibilment minħabba l-argument li semma l-konvenut fir-risposta ġuramentata jew għax fil-perjodu ta' ġestjoni tal-fond l-attur m'għamilx il-qligħ minnu prospettat u għalhekk ra li ma kienx vijabbli għalih li jidħol għas-sullokazzjoni vera u proprja tal-fond).

Għaldaqstant il-konklużjoni tal-Qorti tal-Qorti kif diġà aċċennat hija li ħlas li għamel l-attur lill-konvenut kien biss għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni fil-perjodu li huwa kellu l-ġestjoni tiegħu u għalhekk ma hemm ebda lok li huwa jingħata rifużjoni ta' din is-somma ta' €14,700.

Għall-istess raġunijiet u safejn huma kompatibbli ma' dak appena deċiż l-eċċezzjonijiet tal-konvenut sejrin jintlaqgħu.»

9. L-atturi Caruana appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq

fl-20 ta' Diċembru, 2018, bl-aggravji jkunu: (i) li l-Ewwel Qorti ma qisitx li fis-seduta tal-5 ta' Ġunju, 2015, il-konvenut Conrad Pace ma kien semma xejn dwar l-erba' xhur ta' prova tan-negozju; (ii) li l-€14,700 tħallsu bħala rigal biex issir is-sullokazzjoni; (iii) li s-sullokazzjoni baqgħet ma saritx bil-kitba għaliex ma kien hemmx il-kunsens ta' sid il-kera; (iv) li l-Ewwel Qorti messha emmnet lill-attur u mhux lill-konvenut; u (v) li ladarba l-€14,700 għaddew bħala parti mis-sullokazzjoni u din is-sullokazzjoni baqgħet ma saritx bil-miktub skont l-**Artikoli 1233(e)** u **1531A tal-Kodiċi Ċivili**, allura din is-sullokazzjoni hija nulla u l-flus għandhom jintraddu lura.

10. Il-konvenuta Pace ma weġibx bil-miktub għal dan l-appell.

11. Inżamm smigħ fit-30 ta' Marzu, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. Il-Qorti tibda billi tosserva li l-liġi tħalli għalkollox f'idejn il-parti li tiddeċiedi u tagħżel x'għamla ta' kawża tixtieq tressaq. «*Dwar dan, lil dik il-parti ma għandu jindaħlilha ħadd, għaliex ir-riperkussjonijiet ta' għażla bħal dik jissarrfu fil-piż li dik il-parti trid iġġorr biex tipprova kif imiss dak li tippretendi u dak li titlob*» (***Arthur Xuereb v. Silvio Borg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fil-25 ta' Ġunju, 2019).

13. Jiġi b'hekk, li n-natura ta' kawża li titressaq quddiem il-Qrati tiddependi mill-għażla li tagħmel dik il-parti li tiftaħha u mhux mill-eċċezzjonijiet li l-parti mħarrka tqajjem dwarha (ara ***Il-Professur Raymond Mangion v. Whitelocke Publications Limited et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019).

14. Dan kollu huwa importanti li wieħed iżommu f'moħħu għaliex kif inhuwa sew magħruf fil-liġi u fil-ġurisprudenza tagħna, il-qrati superjuri għandhom joqogħdu għat-talba kif imfissra mir-rikorrent, b'dana li l-Qorti ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta, imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talba, kif imfissra mir-rikorrent għaliex inkella s-sentenza tmur *ultra* jew *extra petita* u b'hekk tiġi li ma tiswiex.

15. Mhux l-ewwel darba li l-Qorti tal-Appell kellha tħassar sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti għaliex din ma mxietx ma' dan il-prinċipju (ara pereżempju ***L-Avukat Dottor Roberto Montalto nomine et v. Edwin Bartolo et*** u ***Health Services Group Limited v. Id-Direttur tal-Kuntratti et***, it-tnejn mogħtija fit-28 ta' April, 2017).

16. F'dan il-każ, l-azzjoni mnedija mill-atturi ma nbnietx fuq ksur ta' rabta pre-kuntrattwali bejn il-partijiet għaliex ma sarx il-kuntratt ta' sullokazzjoni. Bil-maqlub ta' dan, l-atturi bnew l-azzjoni tagħhom fuq il-

premessa li bejn il-partijiet diġà kien intlaħaq ftehim ta' sullokazzjoni u li kienu anke ġew mgħoddija €14,700 bħala parti minn dan il-ftehim; madankollu, l-atturi jgħidu li dan il-ftehim ta' sullokazzjoni ma jiswiex f'għajnejn il-liġi għaliex dan ma sarx bil-miktub. Għalhekk billi skont l-atturi appellanti l-ftehim tas-sullokazzjoni huwa null għaliex ma jħarisx element formali tal-liġi, allura huma għandhom dritt li jiġbru lura l-€14,700 li ħallsu bħala parti minn dak il-ftehim.

17. Mill-mod ta' kif inhi mfassla din l-azzjoni, huwa ċar li din saret fuq il-bażi tal-effetti ta' rexxissjoni. Skont l-**Artikolu 1145(ġ) tal-Kodiċi Ċivili** r-rexissjoni hija waħda mill-għamliet maħsuba fil-liġi dwar kif jistgħu jintemmu l-obbligazzjonijiet. Jekk isseħħ ir-rexxissjoni, il-partijiet jerġgħu jitqiegħdu fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim (**Artikolu 1209(1) tal-Kodiċi Ċivili**), b'dana li kull parti tkun trid trodd lura lill-oħra kulma tkun daħħlet b'effett tal-kuntratt jew bis-saħħa tiegħu (**Artikolu 1209(2) tal-Kodiċi Ċivili**).

18. B'riferenza għall-**Artikolu 1209(2)**, ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Tabib Prinċipali tal-Gvern v. Christopher Camilleri*** deċiża fil-15 ta' Lulju, 2002 li:

> *«biex din il-Qorti tpoġġi lura l-partijiet fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim, ma jinħtieġx biss li l-Qorti sempliċement tordna lill-appellat li jirrifondi s-somma żborżata mill-appellant lill-istess appellant, kif dan qiegħed jitlob. Kemm il-liġi u kemm l-ekwità jitolbu illi anke l-appellat ikun addegwament kompensat għax-xogħol li huwa ippresta lill-appellant matul il-perjodu ta' ċirka ħdax-il xahar fuq imsemmi.»*

19. F’dan il-każ ifisser, li jekk kemm-il darba l-ftehim ta’ sullokazzjoni ta’ bejn il-partijiet jiġi ddikjarat bħala rexxiss, l-effetti tar-rexxissjoni ma jkunux biss li l-konvenut irid irodd lura €14,700 li jkun daħħal mingħand l-atturi bħala rigal tas-sullokazzjoni (jekk tassew dan il-ħlas sar bħala rigal tas-sullokazzjoni); iżda li l-atturi jridu huma wkoll iroddu lura lill-konvenut kull qligħ li jkunu daħlu bħala riżultat tas-sullokazzjoni.

20. F’dan ir-rigward, il-liġi fl-**Artikolu 1209(3) tal-Kodiċi Ċivili** tagħti s-setgħa lill-Qorti, jekk ikun xieraq, illi tordna illi jitpaċew b’xulxin, il-frottijiet u l-imgħaxijiet li jkunu nġabru jew daħlu mill-partijiet sa dakinhar tat-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt. Mhux hekk biss, jekk kemm-il darba r-raġuni tar-rexxissjoni tkun il-vizzju tal-kunsens tal-parti fil-kuntratt, il-parti l-oħra tkun marbuta li trodd ukoll il-frottijiet li setgħu jinġabru u li, bi traskuraġni tal-parti ħatja, ma jkunux inġabru (**Artikolu 1209(4) tal-Kodiċi Ċivili**).

21. Raġuni tajba ta’ meta tista’ tintalab ir-rexxissjoni ta’ ftehim hija meta f’dak il-ftehim ikun hemm nieqsa xi waħda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex dak il-ftehim ikun jiswa jew inkella fejn il-liġi tiddikjara espressament li l-ftehim huwa null (ara **Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili**).

22. Sewwasew fil-każ tal-lum, l-appellanti Caruana qegħdin jgħidu li l-kuntratt ta’ sullokazzjoni li sar mal-konvenut Pace huwa null għaliex dan ma sarx bil-miktub skont l-**Artikoli 1233(e)** u **1531A tal-Kodiċi Ċivili**.

23. Din il-Qorti taqbel hawnhekk mal-appellanti Caruana li bil-liġi kuntratt ta' kiri ta' post kummerċjali magħmul wara l-1 ta' Jannar, 2010, huwa null bil-liġi (ara **Artikolu 1531A(1)** u **(2) tal-Kodiċi Ċivili)**, jekk dan ma jsirx bil-miktub u ma jkunx fih tagħrif dwar: (i) il-post li ser jinkera; (ii) l-użu miftiehem; (iii) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera; (iv) jekk dan il-kiri jistax jiġġedded u kif; u (v) l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas. Bit-tħaddim tal-**Artikolu 1613(1) tal-Kodiċi Ċivili**, dawn l-istess ħtiġijiet formali jridu jiġu mħarsa wkoll f'każ ta' kuntratt ta' sullokazzjoni.

24. Hekk ukoll, jgħidu tajjeb l-appellanti Caruana, li skont l-**Artikolu 1233(e) tal-Kodiċi Ċivili**, kuntratt ta' kiri ta' fond urban għal żmien ta' iżjed minn sentejn huwa null, jekk dan il-kuntratt ma jsirx b'att pubbliku jew imqar b'kitba privata.

25. Fiż-żewġ ċirkostanzi, in-nullità hija msemmija b'mod espress mil-liġi. Ifisser għalhekk li bit-tħaddim tal-**Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili**, l-atturi appellanti jistgħu jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt ta' sullokazzjoni jekk juru li tabilħaqq ma ġietx imħarsa l-ħtieġa formali tal-kitba tal-kuntratt ta' sullokazzjoni, kif hekk jitolbu l-**Artikoli 1233(e)** u **1531A tal-Kodiċi Ċivili**.

26. Naturalment però biex l-appellanti Caruana jistgħu jitolbu r-

rexxissjoni tal-kuntratt ta' sullokazzjoni minħabba nuqqas ta' kitba, huma qabel xejn jeħtiġilhom juru li mal-konvenut kien intlaħaq qbil komplut ta' sullokazzjoni mal-konvenut Pace, li però ma laħaqx ġie materjalizzat bil-kitba.

27. L-aggravji kollha tal-appellanti Caruana kontra s-sentenza appellata għalhekk iridu jiġu mistħarrġa kollha fil-kuntest ta' jekk bejn il-partijiet kienx hemm fis-seħħ kuntratt verbali ta' sullokazzjoni jew le. Jekk ma kienx hemm kuntratt ta' sullokazzjoni verbali fis-seħħ allura l-effetti tar-rexxissjoni ma jistgħux jidħlu fis-seħħ. Dan għaliex biex wieħed jista' jitlob li jitqiegħed fl-istat li kien qabel il-ftehim, dan irid qabel kull ħaġa oħra, iseħħlu juri li dak il-ftehim kien jeżisti tassew. Qajla hemm bżonn illi jingħad, jekk il-ftehim ma kien jeżisti qatt, allura ta' xejn li wieħed jitkellem dwar l-effetti tat-tħassir ta' dak il-ftehim.

28. Li trid tara din il-Qorti għalhekk huwa jekk bejn il-partijiet, għallinqas fuq livell verbali, kienx hemm ftehim magħluq dwar is-sullokazzjoni tal-ħanut.

29. Fuq din it-tema ta' sullokazzjoni ntqal fis-sentenza ***Taipan International Limited v. Angelo Agius***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-3 ta' Ottubru, 2008 li:

> *«għal dik li hi proposizzjoni ta' liġi m'hemmx dubju illi s-sullokazzjoni hu dak il-kuntratt li permezz tiegħu l-konduttur f'rapport ta' inkwilinat jagħti lit-terz, għalkollox jew in parti, it-tgawdija tal-ħaġa lokata lilu versu l-ħlas ta' korrispettiv. Fl-istruttura ġuridika tiegħu dan il-kuntratt hu wieħed awtonomu minn dak tal-lokazzjoni proprja, anke jekk skond dak dispost fl-Artikolu 1613 tal-Kodiċi Ċivili, huwa intimament dipendenti mill-kuntratt bejn il-lokatur u l-kerrej.»*

30. Il-**Professur V. Caruana Galizia** f'paġna 743 tan-noti tiegħu dwar il-kera jikteb li:

> *«Sub-letting is a lease subordinate to another lease or a lease which is in a subordinate relation to that constituted by the principal lease. It is a contract by which the lessee of a thing binds himself to grant its enjoyment to another for a specified period and for a specified rent, which the other party binds himself to pay: between the lessee and the third party party there arises a juridical relation similar to that intervening between lessor and lessee. Therefore, the lessee of the thing who binds himself to grant the enjoyment of the thing to another is known as sub-lessor and the third party to whom the thing is sub-let is known as sub-lessee or sub-tenant.»*

31. L-elementi u r-rekwiżiti tas-sullokazzjoni huma l-istess bħal dawk tal-lokazzjoni ordinarja (ara **Artikolu 1613(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Għalhekk huwa meħtieġ li bejn l-inkwilin (il-konvenut f'dan il-każ) u s-subinkwilin (l-attur Raymond Caruana f'dan il-każ) jintlaħaq ftehim, kemm dwar it-terminu jew tul tas-sullokazzjoni, kif ukoll dwar l-ammont ta' kera li jrid jitħallas mis-subinkwilin għat-tgawdija tal-post sullokat. Dan joħroġ ukoll mill-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili** ġa fuq imsemmi.

32. Kif mistenni minnha din il-Qorti għarblet kif imiss il-provi kollha miġjuba quddiem l-Ewwel Qorti u mill-atti tal-kawża mkien ma rriżultalha li bejn l-attur Raymond Caruana u l-konvenut Conrad Pace kien ġie

kkonkretizzat xi ftehim verbali ta' sullokazzjoni. Tant hu hekk, li fl-affidavit tiegħu l-attur Raymond Caruana mkien ma jsemmi dwar iż-żmien li għalih il-ħanut kien sejjer jinkera jew dwar l-ammont ta' kera li kien ser iħallas. Mingħajr tagħrif u provi dwar iż-żmien u l-ammont ta' kera li allegatament ġie maqbul bil-fomm bejn il-partijiet, il-Qorti ma tistax tikkonkludi li bejn il-partijiet tabilħaqq kien hemm fil-prinċipju ftehim verbali ta' sullokazzjoni. Dan aktar u aktar meta l-konvenut kien qiegħed jiċħad li dan il-ftehim ta' sullokazzjoni kien verament ġie konkluż.

33. L-aktar ħaġa iżda li tikkonvinċi lil din il-Qorti li bejn il-partijiet ma kienx għadu ntlaħaq ftehim ta' sullokazzjoni toħroġ mill-affidavit tal-appellant Raymond Caruana stess. F'paġna 54 tal-atti tal-kawża huwa jgħid hekk:

> *«Illi jien niftakar li kont niġri u nsus wara l-intimat sabiex nagħmlu skrittura ta' sullokazzjoni. Jiena ovvjament kont qiegħed ninvesti f'dan il-ħanut, kont beħsiebni noħroġ ammonti sostanzjali ta' flus u għalhekk ridt li jkolli kollox bil-miktub. Wara xhur insus wara l-intimat, l-avukat Zrinzo Azzopardi li kien l-avukat tal-intimat, kien ġie fir-restaurant b'skrittura lesta, imma din ma kinitx skont kif konna ftehmna u għalhekk ma ġietx iffirmata.»*

34. Din is-silta hawn fuq miġjuba, turi li kien l-appellant Raymond Caruana stess li ma riedx jintrabat bis-sullokazzjoni sakemm din ma ssirx bil-miktub; u li meta ġie għandu l-abbozz tal-ftehim huwa għażel li ma jiffirmahx għaliex ma kienx jirrifletti dak li kien ġie maqbul. Dan kollu jseddaq il-fehma ta' din il-Qorti li mhux minnu li l-ftehim ta' sullokazzjoni kien intlaħaq b'mod konklussiv bejn il-partijiet.

35. Terġa' u tgħid, l-**Artikolu 114 tal-Kodiċi tal-Kummerċ** jgħid li jekk il-partijiet ikunu ftehmu li l-ftehim bil-fomm għandu jitniżżel bil-mitkub, hu preżunt li huma riedu jassoġġettaw il-validità tiegħu għat-tħaris ta' dik il-formalità. Dan ifisser illi, «*qabel ma tiġi ffirmata l-iskrittura ma jistax jingħad illi l-ftehim hu perfett*» (ara ***Neguzjant Joseph Stellini nomine v. Neguzjant Salvatore Debono***, Appell Kummercjali tal-14 ta' Diċembru, 1942.

36. Il-Qrati tagħna kemm-il darba kellhom l-okkażjoni illi jitkellmu fuq dan l-artiklu tal-liġi u konsistentement tennew illi meta jirriżulta illi l-partijiet riedu jabbozzaw ftehim tagħhom bil-miktub, hemm preżunzjoni *juris et de jure,* illi din il-forma kienet meħtieġa *ad validitatem*. Hekk pereżempju fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Giuseppe Vella Gatt et v. Giuseppe Darmanin et***, Appell Kummerċjali tat-23 ta' Novembru, 1956, intqal illi l-**Artikolu 114 tal-Kodiċi tal-Kummerċ**:

> *«joħloq presunzjoni fis-sens illi meta ftehim verbali jsir bl-intiża li għandu jiġi redatt bil-miktub, u l-iskrittura imbagħad ma ssirx, il-ftehim mhux validu; għax meta ġie miftiehem illi l-ftehim verbali kellu jiġi mniżżel bil-miktub, hu preżunt li l-partijiet riedu jassoġġettaw il-validità tal-ftehim għat-tħaris ta' dik il-formalità».*

37. Fl-istess deċiżjoni ssokta jingħad fuq it-tagħlim awtorevoli tal-***Vivante*** u tal-ħsieb riċerkat mid-dibattiti parlamentari (Vol. 21 tas-sena 1932 – 33), illi, «*l-presunzjoni mhix juris tantum imma juris et de jure, u hija intiża biex tipprevedi u tidderimi l-kwistjonijiet fil-kummerċ, u għalhekk*

tipprevjeni l-kawżi, b'mod li dik il-preżunzjoni ma tistax titwaqqa' bi provi testimonjali». Ara wkoll fuq dan is-suġġett is-sentenzi ***Mermaid Media Entertainment Limited v. Go plc*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ġunju, 2010 u ***Robert Pace Bonello et v. Malta Hotels and Restaurants Association*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-21 ta' Mejju, 2010.

38. Tradott dan kollu għall-każ tagħna, din il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li ladarba kien l-appellant stess li fl-affidavit tiegħu għaraf li l-proċess ta' diskussjonijiet dwar is-sullokazzjoni kellu jwassal għall-ftehim bil-miktub, ma jistax jingħad li verament kien intlaħaq ftehim ta' sullokazzjoni, la l-ftehim bil-miktub baqa' ma sarx (ara f'dan is-sens ***Falcon 2000 Limited v. Dr. Vincent Galea et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2011).

39. Jiġi b'hekk, li din il-Qorti ma tistax tlum lill-Ewwel Qorti talli aktar emmnet lill-konvenut Pace milli lill-attur Raymond Caruana dwar ir-raġuni għalfejn tħallsu l-€14,700.

40. Hija aktar verosimili t-teżi tal-konvenut Pace, kif qalet l-Ewwel Qorti, li dawn il-flus x'aktarx tħallsu minn Raymond Caruana talli l-konvenut Pace ħallih temporanjament jiġġestixxi u jieħu l-qligħ min-negozju tal-ħanut tiegħu, bi stokk lest u b'tagħmir li kellu valur stmat ta' madwar

€10,000.

41. Mill-banda l-oħra, din il-Qorti ma tistax tafda wisq it-teżi tal-appellant Raymond Caruana, li dawn il-flejjes tħallsu bħala rigal għas-sullokazzjoni, meta wieħed iqis li tul ix-xhieda tiegħu huwa ma fisser xejn dwar it-terminu, l-ammont ta' kera u l-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni li suppost kienu diġà ftehmu dwarhom.

42. Sfiq ma' dan, din il-Qorti ssibha diffiċli temmen lill-appellant Raymond Caruana, li l-ħlas tassew sar bħala rigal għas-sullokazzjoni, meta huwa stess stqarr fl-affidavit tiegħu li huwa kien qiegħed jippretendi li s-sullokazzjoni kellha ssir bil-miktub u saħanistra jgħid li għamel żmien twil isus wara l-konvenut biex isir il-ftehim bil-miktub. Ma jirriżultax li l-appellant Raymond Caruana huwa daqshekk bniedem ta' subgħajh f'ħalqu, li kien ħa jaċċetta malajr li jħallas €14,700 fuq ir-riħ, bħala sempliċement rigal għas-sullokazzjoni, mingħajr ma jkollu xejn bil-miktub.

43. Il-fatt waħdu li l-appellant Raymond Caruana tħalla għal ftit xhur imexxi n-negozju tal-ħanut ma jissarrafx b'daqshekk bħala sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja tal-binja (ara ***Vincent Curmi noe v. Paul Bonnici et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-27 ta' Ottubru, 2000). Dan għaliex kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Mario Galea Testaferrata et v. Carmelo Delia (1890) & Sons*** mogħtija fit-30

ta' April, 2009, 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. Trid għalhekk tinżamm id-distinzjoni netta bejn il-kirja u n-negozju mmexxi fil-fond mikri.

44. Sakemm jiġi stabbilit l-interess personali tal-kerrej fin-negozju u fil-ħanut fejn dan hu ġestit, u jirriżulta wkoll element ta' kontroll fuq il-ġestjoni, ma tista' tirriżulta ebda sullokazzjoni. Il-konklużjoni tkun bil-maqlub, fejn dak l-interess personali ma hemmx u jinstab li l-kerrej effettivament qata' r-rabta kollha mal-fond mikri (ara ***Judas Taddeus Cassar v. Paul Tabone***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-17 ta' Ġunju, 1999).

45. Fil-każ tal-lum ma ntweriex li f'dawk l-erba' xhur il-konvenut Pace tilef l-interess personali fin-negozju tar-ristorant; jew li f'dak iż-żmien in-negozju ma baqax tiegħu. Kemm hu hekk, il-konvenut Pace xehed li huwa aċċetta li jaħdem bħala kok mal-attur Raymond Caruana biex in-negozju tal-ħanut jibqa' għaddej, peress li l-attur Caruana ma sabx kok. B'żieda ma' dan, waqt il-kontroeżami tiegħu, il-konvenut Pace stqarr li għalkemm huwa kien jaħdem fil-kċina, huwa kien moħħu fl-attur, jara x'inhu jagħmel waqt ix-xogħol biex jara kif inhu sejjer in-negozju. Fuq kollox, kemm il-konvenut ma tilifx l-interess personali fin-negozju tal-ħanut joħroġ ċar mill-fatt, li wara li l-atturi tawh lura ċ-ċwievet, kien il-

konvenut li reġa' kompla bin-negozju.

46. Kif qalet il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-kawża ***Edward Cachia et v. Windsor Co. Ltd***, deċiża fl-1 ta' Ġunju, 2000, sabiex iseħħ it-trasferiment jew sullokazzjoni tal-kirja, il-Qorti trid tkun konvinta illi nħareġ 'il barra l-inkwilin u persuna oħra daħlet minfloku.

47. F'dan il-każ, il-konvenut Pace bħala l-inkwilin oriġinali, qatt ma inħareġ 'il barra, anzi baqa' interessat u attiv ħafna fl-inkwilinat. Jiġi b'hekk, li l-fatt li l-konvenut Pace ħalla lill-attur Raymond Caruana jiġġestixxi l-ħanut għal ftit xhur ma jfissirx li saret sullokazzjoni (ara wkoll ***Joseph Spiteri v. Catherine Ripard*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-24 ta' Mejju, 2006).

48. F'din il-qagħda, il-fatt li s-somma ta' €14,700 ġiet mgħoddija mill-attur Raymond Caruana meta l-kuntratt ta' sullokazzjoni ma ġiex iffirmat, jagħti aktar saħħa lill-argument tal-konvenut Pace li l-ftehim ta' sullokazzjoni kien għadu ma ntlaħaqx għaliex l-attur verament ried l-ewwel jagħmel żmien ta' prova biex jara jekk jogħġbux ix-xogħol jew le.

49. Mhuwiex ta' fejda l-argument tal-appellanti Caruana li għaliex fis-seduta tal-5 ta' Ġunju, 2015, il-konvenut Pace ma semma xejn dwar dan iż-żmien tal-prova, allura dan ma kienx minnu. Apparti li dan il-fatt tal-

prova, il-konvenut isemmieh ġimagħtejn wara fir-risposta maħlufa tiegħu, xorta jibqa' l-fatt li fil-verbal tal-5 ta' Ġunju, 2015, il-konvenut ma qalx li huwa kien issulloka l-ħanut lill-atturi, iżda qal biss li l-abbozz tal-kirja ma ġiex iffirmat.

50. Hekk ukoll, il-konvenut ma qalx li l-€14,700 tħallsu mill-atturi bħala rigal għas-sullokazzjoni iżda qal li dawn tħallsu għaż-żmien li l-atturi tħallew imexxu n-negozju tal-ħanut f'dawk l-erba' xhur. Il-Qorti għalhekk ma tara l-ebda kunflitt bejn dak li qal il-konvenut Pace fis-seduta tal-5 ta' Ġunju, 2015 u dak li huwa qal fir-risposta maħlufa tiegħu fl-24 ta' Ġunju, 2015.

51. Fl-aħħar nett, l-appellanti Caruana lanqas ma jistgħu jsibu wens fl-argument li s-sullokazzjoni baqgħet ma saritx bil-kitba għaliex ma kien hemmx il-kunsens ta' sid il-kera.

52. Ibda biex, l-Ewwel Qorti qalet sew li l-appellanti messhom ħarrku lil sid il-kera biex jippruvaw dan il-fatt, għaliex skont l-**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah.

53. Iżda lil hemm minn dan kollu, kien hemm jew kienx hemm il-kunsens għas-sullokazzjoni min-naħa ta' sid il-kera, dan xorta waħda ma

jbiddilx il-fehma tal-Qorti, li l-appellanti Caruana ma seħħilhomx jippruvaw li tassew kien hemm sullokazzjoni verbali bejn il-partijiet u li l-€14,700 tħallsu mill-atturi bħala rigal għas-sullokazzjoni.

54. Billi għalhekk hemm nieqsa l-prova tas-sullokazzjoni, l-aggravji kollha tal-appellanti Caruana ma jistgħux iwasslu biex tiġi mħassra s-sentenza appellata. Anzi din il-Qorti, bħal dik ta' qabilha, qiegħda ssib li t-talbiet tal-atturi, kif imsejsa fir-rikors maħluf, mhumiex mistħoqqa, b'dana għalhekk li s-sentenza appellata qiegħda tiġi kkonfermata.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell imressaq minn Raymond u Marie Louise *sive* Maris Caruana, bl-ispejjeż kollha ta' dan l-appell kontra tagħhom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da