PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **561/2022**

MAXLENE VELLA (KI 136791M)

vs

DINAHLEE WOODHEAD (KI 124898M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, disgħa (9) ta' Mejju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali wara talba magħmula permezz ta' rikors tar-rikorrenti ppreżentat fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2022 ai termini tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex l-intimata tiġi kkundannata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tnejn u għoxrin elf Ewro (€22,000) rappreżentanti prezz ta' stock, armaturi u twellija ta' ħanut ossia *confectionary* magħruf bl-isem *'Two J's'*, fi Triq Salvu Cacciattolo, Żejtun.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti **Maxlene Vella** ippremettiet:

   a. *Illi permezz ta' skrittura privata datata sitta (6) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) l-intimata iddikjarat ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi tar-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) rappreżentanti prezz ta' stock, armaturi u twellija tal-ħanut 'Two J's', Triq Salvu Cacciattolo, iż-Żejtun, liema skrittura saret bix-xhieda tan-Nutar Dr. Joseph Lia (Dok MV1).*

   b. *Illi permezz tal-istess skrittura, l-intimata obbligat ruħha illi tħallas lura l-imsemmija somma lir-rikorrenti bl-imgħax kalkolabbli bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) entro sitt (6) xhur mid-data tal-istess skrittura.*

   c. *Illi tali żmien għadda inutilment u l-intimata baqgħet ma ħallsitx dak minnha dovut.*

   d. *Illi minkejja l-varji interpellazzjonijiet da parti tar-rikorrenti għall-ħlas, anke permezz ta' ittri uffiċjali bin-numru 55/2019 (Dok MV2) u 96/2021 (Dok MV3), l-intimata baqgħet inadempjenti.*

   e. *Illi dan id-debitu huwa ċert, likwidu u dovut u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata m'għandha l-ebda eċċezzjoni xi tressaq għat-talba għall-ħlas ta' dan id-debitu.*

   f. *Illi għalhekk kellha tiġi adottata din il-proċedura.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tipproċedi għas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża ai termini tal-Artikoli 170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. *Tikkundanna lill-intimata tħallas is-somma ta' tnejn u għoxrin elf Ewro (€22,000) rappreżentanti prezz ta' stock, armaturi u twellija tal-ħanut 'Two J's', Triq Salvu Cacciattolo, iż-Żejtun, fit-termini tal-iskrittura privata datata sitta (6) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), u dan għar-raġunijiet fuq esposti.*

Bl-ispejjez, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali bin-numru 55/2019 u 96/2021 u bl-imgħax bl-ogħla rata permessa mil-liġi, kontra l-intimata li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnax (12) ta' Lulju 2022, il-Qorti, wara li rat l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħmistax (15) ta' Lulju 2022, b'ordni lill-konvenuta sabiex tidher f'dik il-ġurnata u twieġeb għat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tgħaddi biex tiddeċiedi minnufih il-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

5. Waqt is-seduti tal-ħmistax (15) ta' Lulju 2022 u tas-sittax (16) ta' Settembru 2022, il-kawża baqgħet differita għan-notifika tal-konvenuta, sakemm finalment ġiet notifikata;

6. Waqt is-seduta tal-erbatax (14) t'Ottubru 2022, il-Qorti, wara li semgħet l-avukati difensuri tal-partijiet, dehrilha illi l-konvenuta għandha difiża x'tagħmel għat-talbiet attriċi, u kkonċeditilha terminu ta' għoxrin (20) jum għar-risposta ġuramentata;

7. Permezz ta' risposta ġuramentata datata tlieta (3) ta' Novembru 2022, l-intimata **<u>Dinahlee Woodhead</u>** eċċepiet:

   a. *Illi preliminarjament, jigi rilevat illi l-intimata qatt ma giet notifikata bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur u ghaldaqstant din il-Qorti ghandha minnufih tordna illi kopja tal-istess jinghaddu lill-konvenuta;*

b. *Illi, fil-mertu, jinghad illi fl-ewwel lok, minkejja illi l-attrici tghid li dahlet fi ftehim inter alia, ta' twellija tal-hanut "Two J's" Triq Salvu Cacciattolo, iz-Zejtun mal-intimata, ghandu jispetta lilha illi ggib prova f'dan is-sens;*

c. *Illi fil-fatt, il-konvenuta qed tikkontesta illi dan seta' qatt sar stante illi kif ser jigi ppruvat fil-mori, l-attrici kienet fl-impossibilita` legali illi taghmel dan u ghalhekk l-istess hanut qatt ma seta' ab initio jigi mwelli lill-istess intimata;*

d. *Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad in oltre, illi lanqas l-istock qatt ma kien tal-attrici u fil-fatt qatt ma inghada lill-istess konvenuta;*

e. *Illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori, l-intimata qatt ma ggestiet tali hanut;*

f. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju, l-intimata topponi it-talbiet kollha attrici bhala infondanti fil-fatt u fid-dritt;*

g. *Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;*

h. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa stess ingunta ghas-subizzjoni.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2022, u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata datata tlieta (3) ta' Novembru 2022;

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Joseph Lia**, prodott mill-attriċi waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2023[1];

11. Rat l-affidavit ta' **Maxlene Vella** mmarkat **Dok MVA1** a fol 49 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

12. Rat l-affidavit ta' **Sonia Falzon** immarkat **Dok MVA2** a fol 58 tal-proċess, u d-dokument anness miegħu;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Victor Fenech**, prodott mill-attriċi waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023[2];

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Marjes Galea**, in rappreżentanza tal-**Kummissarju tat-Taxxi**, prodotta mill-attriċi waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023[3];

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Debono** in rappreżentanza tal-**Kummissarju tat-Taxxi**, prodott mill-attriċi waqt is-seduta tat-tnax (12) t'Ottubru 2023[4], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok JD1**, a fol 94 *et seq* tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Anton Theuma**, in rappreżentanza tal-**MTCA**, prodott mill-attriċi waqt is-seduta tat-tnax (12) t'Ottubru 2023[5];

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Maxlene Vella**, prodotta mill-konvenuta in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Diċembru 2023[6];

---

[1] It-traskrizzjoni tinsab a fol 34 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tinsab a fol 60 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tinsab a fol 82 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tinsab a fol 86 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tinsab a fol 119 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tinsab a fol 127 *et seq* tal-proċess

18. Rat l-affidavit ta' **Dinahlee Woodhead**, immarkat **Dok A** a fol 132-133 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Louis Buhagiar,** in rappreżentanza tal-**JobsPlus**, prodott mill-konvenuta waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Mejju 2024[7], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok LB1**, a fol 145 tal-proċess;

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Debono** in rappreżentanza tal-**Kummissarju tat-Taxxi**, prodott mill-konvenuta waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2024[8], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok JD1** a fol 162 *et seq* tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Dinahlee Woodhead**, prodotta mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Diċembru 2024[9];

22. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Frar 2025;

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

25. Bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed titlob il-ħlas da parti tal-konvenuta tas-somma ta' tnejn u għoxrin elf Ewro (€22,000), liema somma tirrappreżenta, skont l-intimata, prezz ta' stock, armaturi u twellija tal-ħanut *'Two J's'*, Triq Salvu Cacciattolo, iż-Żejtun. Dan wara illi l-partijiet kienu ffirmaw skrittura privata fil-preżenza tan-Nutar Dr Joseph Lia nhar is-sitta (6) ta' Mejju 2019[10] illi fiha l-intimata ddikjarat ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi tar-

[7] It-traskrizzjoni tinsab a fol 143-144 tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tinsab a fol 160 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tinsab a fol 168 *et seq* tal-proċess
[10] Annessa mar-rikors promotur bħala **Dok MV1** a fol 5 tal-proċess

rikorrenti fis-somma hawn pretiża, u obbligat ruħha illi tħallas l-istess somma bl-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fi żmien sitt xhur mid-data tal-iskrittura;

26. Il-konvenuta tilqa' għat-talbiet rikorrenti, *inter alia*, permezz ta' żewġ eċċezzjonijiet:

(a) Li l-attriċi kellha ġġib prova illi hija daħlet fi ftehim ta' twellija tal-ħanut lill-intimata; u

(b) Li l-attriċi kienet fl-impossibilita' legali li tagħmel dan;

27. Mill-provi jirriżulta illi Victor Fenech kera lil Luke Vella, cioe ħu r-rikorrenti, il-ħanut bla numru uffiċjali bl-isem ta' 'Two J's Confectionary' fi Triq Salvu Cacciottolo, Żejtun, u dan bi skrittura datata tnejn (2) ta' Frar 2017 għal perjodu t'għaxar snin b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2017[11]. Il-klawsola numru għaxra (10) ta' dan il-ftehim kienet tagħti l-possibilta' lill-inkwilin illi jissulloka jew jittrasferixxi l-avjament u l-inkwilinat tal-ħanut lil terzi ta' kondotta tajba, wara li sid il-ħanut ikun ġie avżat, iżda mhux lil kumpanija;

28. Ir-rikorrenti tgħid[12]:

> *2. Illi wara xi żmien, ħija ma kellux moħħ imexxih iktar u allura kollox waqa' f'idejn ommna Sonia Falzon, qabel Vella. Ommi anke għamlet kuntratt mas-sid, u daru l-arloġġi tad-dawl fuqha. Ommi għamlet madwar sena, u kellha problemi ta' saħħa u spiċċat f'wheelchair. Peress li ommi kienet mhux f'saħħitha, kont jiena li kont nieħu ħsieb il-ħanut fin-nuqqas tagħha, u allura spiċċajt biex indawwar il-ħanut fuqi biex inkun nista' nieħu ħsiebu sakemm ommi tirkupra, bit-tir illi l-ħanut jitwella.*

[11] Vide **Dok MV4** a fol 52 *et seq* tal-proċess
[12] Vide **Dok MVA1** a fol 49 tal-proċess

Dan kollu tikkonfermah ukoll Sonia Falzon fl-affidavit tagħha[13];

29. Min-naħa l-oħra, **Victor Fenech**, mistoqsi min kien ikun fil-ħanut, jgħid illi l-ewwel kien hemm ċertu Leli Bondin, imbagħad ir-rikorrenti, *"umbagħad ħaditu Sonia ommha umbagħad fl-aħħar ftit żmien qalbitu fuq Maxleen* (recte: Maxlene)*"*[14]. Ġie osservat illi kopja tal-ftehim bil-miktub illi Sonia Falzon u r-rikorrenti jallegaw illi sar sabiex il-kirja għaddiet minn idejn Luke Vella għal idejn Sonia Falzon, ma ġietx preżentata in atti. Sonia Falzon tallega illi kellha kopja tal-ftehim iżda nħarqet, filwaqt illi Victor Fenech isemmi biss illi Sonia Falzon ħadet il-ħanut iżda ma jsemmi xejn dwar xi forma ta' skrittura bil-miktub. Ġie osservat ukoll illi d-dokument għal *Transfer of Fiscal Cash Registers* anness mal-affidavit ta' Sonia Falzon[15] jindika bħala t-*Taxable Person* illi f'ismu kienu reġistrati l-*cash registers* bħala Luke Vella, u huwa minn isem Luke Vella illi kienet qed issir it-talba sabiex isir trasferiment f'isem Dinahlee Woodhead, u mhux minn isem ir-rikorrenti jew ommha. Għal kull buon fini jingħad illi r-*revenue inspector* **Anton Theuma** jgħid illi dan id-dokument ma ġie qatt proċessat mid-Dipartiment, stante illi m'hemmx timbru tad-Dipartiment fuqu[16]; madanakollu, il-mod kif ġiet mimlija l-applikazzjoni turi illi kien hemm konoxxenza da parti tar-rikorrenti u l-familjari tagħha tal-fatt illi l-persuna reġistrata bħala l-persuna li kienet kriet u qed tiġġestixxi n-negozju kienet effettivament Luke Vella, u mhux ir-rikorrenti. Finalment, din il-Qorti lanqas tista' tinjora l-fatt illi **Joseph Debono**, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, jixhed illi r-rikorrenti kellha biss numru tal-VAT għall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Jannar 2010 u l-ewwel (1) ta' Ġunju 2015[17], u cioe saħansitra qabel il-fond ġie mikri lil Luke Vella. Luke Vella ma xehedx fil-proċeduri odjerni;

30. Jirriżulta għalhekk lil din il-Qorti illi **ma ġiex eżattament stabbilit it-titolu illi bih ir-rikorrenti kienet qed tiġġestixxi l-ħanut**. Kemm Victor Fenech

---

[13] Para 2-3 f'**Dok MVA2** a fol 58 tal-proċess
[14] A fol 62 tal-proċess
[15] **Dok A** a fol 59 tal-proċess
[16] A fol 123 tal-proċess
[17] Vide **Dok JD1** a fol 162 tal-proċess

u kif ukoll ir-rikorrenti u ommha jgħidu illi l-ħanut *"għadda"* f'idejn ir-rikorrenti, iżda ma ġiex preċiżat jekk dan kienx b'sullokazzjoni, b'ċessjoni, bi twellija, jew b'xi titlu ieħor;

31. Dwar id-distinzjoni bejn sullokazzjoni u ċessjoni, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Rita Lanzon vs Francis Zammit Cordina et***[18]:

> *5. Il-Bord jaghmel referenza shiha ghas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Caruana et vs Agius' (Appell mill-Bord, 22/11/02) imsemmija miz-zewg nahat. B'referenza ghal sentenza ohra ('Darmanin vs Camilleri', Appell 28/1/00) jinghad li:*
>
> *"is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna".*
>
> *6. In-Novissimo Digesto Italiano (voce locazione 1000) jinghad "la sullocazione inplica una seconda locazione che puo` essere totale o parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento. E bisogna bene stabilire nei contratti, e poi bene interpretare, si trattasi di una o dell' altre forme di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono".*

32. Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata vs Moira Grech Sant et***[19]:

> *Hemm differenza bejn sullokazzjoni u cessjoni tal-kirja jew parti minnha. Kif osservat fis-sentenza* ***L-Avukat***

[18] Appell Ċivili Nru 102/1997/2, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 1 ta' Diċembru 2004
[19] Appell Ċivili Nru 104/2006, Qorti tal-Appell (Superjuri), Onor Imħ A Ellul, 22 ta' Settembru 2017

Dottor Anthony Rutter Giappone et vs Energy Ltd *tas-7 ta' Dicembru 2009: -*

"Issa hu maghruf li bejn cessjoni u sullokazzjoni hemm differenza. Skond il-Baudry-Lacantinerie, "Trattato di Diritto Civile – Contratto di Lacazione", "Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore e` impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda". Min-naha l-ohra, l-istess awtur ighid li "Cedere la propria locazione vuol dire trasmettere ad un altro, a titolo di cessione, i diritti risultanti da un contratto di locazione, nel quale si figura a titolo di conduttore. La cessione della locazione e` un trasferimento del diritto di godimento risultante da una locazione".

33. F'dik illi hija **<u>sullokazzjoni</u>**, ai termini tal-**Artikolu 1613(1) tal-Kap 16** tal-Liġijiet ta' Malta, *"Fin-nuqqas ta' dispożizzjonijiet oħra partikolari, kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri"*. Inoltre, l-**Artikolu 1614(2) tal-Kap 16** jgħid illi, *"Għall-finijiet ta' dan is-Sub-titolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor, li permezz tiegħu inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni."*

34. Jiġi mfakkar illi ai termini tal-**Artikolu 1233(1) tal-Kap 16**, il-kiri ta' bini immobbli għal żmien ta' iktar minn sentejn għandu jsir b'att pubbliku jew b'kitba privata taħt piena ta' nullita', filwaqt illi, ai termini tal-**Artikolu 1531A tal-Kap 16**, kirja ta' fond kummerċjali wara l-ewwel (1) ta' Jannar 2010 għandha, *ad validitatem*, issir bil-miktub u tistipola (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. Naturalment, b'applikazzjoni tal-**Artikolu 1613(1)**

gia msemmi, dawn ir-rekwiżiti japplikaw ukoll għal sullokazzjoni. Infatti ngħad fis-sentenza mogtħija fl-ismijiet ***Raymond Caruana et vs Conrad Pace***[20]:

> *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 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 sublet 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.*

35. F'din is-sentenza saret referenza wkoll għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Taipan International Ltd vs Angelo Agius***[21], fejn ingħad:

[20] Rik Nru 270/15/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 27 t'April 2023
[21] Appell Ċivili Nru 791/2000/1, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 3 t'Ottubru 2008

*ghall-ezistenza tas-sullokazzjoni d-determinazzjoni tal-korrispettiv jew ta' l-affitt huwa elementi essenzjali tal-kuntratt li minghajru guridikament ma jezistix. Dan hu bil-wisq evidenti mid-definizzjoni li l-Kodici Civili jaghti lill-kuntratt tal-kiri fl-Artikolu 1526 (1) ma' liema s'intendi hu abbinat l-Artikolu 1613 succitat. Jekk, allura, "meta l-korrispettiv ma jkunx jikkonsisti fi flus, fi kwantita ta' derrati jew ta' sehem tal-frottijiet li l-haga tipproduci ma hemmx lokazzjoni". Ara "**Vincenzo Vella -vs- Edwin Borg**", Appell Inferjuri, 28 ta' Gunju, 1974 u "**Sac. A. M. Lanzon - vs- Angelo Camilleri**", Appell Civili, 8 ta' Jannar, 1908 fost bosta ohrajn;*

36. Min-naħa l-oħra, f'dik illi hija **ċessjoni**, ai termini tal-**Artikolu 1470(1) tal-Kap 16**, *"Iċ-ċessjoni ma tiswiex jekk ma ssirx bil-miktub."* Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Galea vs Olga Agius et***[22]:

> *L-awtur Borsari fil-ktieb tieghu "Commentario del Codice Civile Italiano" (Vol. 4 pt 1 pagna 632 para 3688) jghid, "......la cessioni dell'affitto e` l'abbandono che fa il conduttore ad un terzo del suo contratto...". Andrea Torrente hu forsi aktar profond meta fit-trattat tighu "Manuale di Diritto Privato" (Ed. 1968 para 330) jghallem, "Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il locatore secondo la regola generale ... occorre la validita` della cessione il consenso del locatore."*

[22] Appell Ċivili Nru 1547/1998/2, Qorti tal-Appell (Superjuri), 26 ta' Marzu 2010

37. Inoltre, hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Rita Pirotta vs Simon Carbonaro et***[23], illi kienet tittratta preċiżament każ fejn inkwilin għadda d-drittijiet tiegħu fuq fond a favur ibnu:

> *legalment ma setax kien hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illi gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (Artikolu 1469), dak il-Kodici jesigi "ad validitatem" li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgh u ta' assenjazzjoni. Dan jghodd ukoll ghac-cessjoni ta' kirja billi, kif deciz, "la cessione d' affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev' essere fatta in iscritto" (Kollez. Vol. XVI P II p 140);*
>
> *[…]*
>
> *Issa ma jistax ikun dubitat illi huwa lecitu li l-kerrej jirrinunzja ghall-kirja favur persuna ohra. Gja f' sentenza ohra precedenti ghal dik citata mill-ewwel Qorti kien ritenut illi "l-inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxiha bhala inkwilina gdida tieghu minfloku ma jaghmelx cessjoni ta' l-inkwilinat, imma semplicement dikjarazzjoni illi huwa jrid jitlaq il-lokazzjoni" - "**Rogantino Degabriele -vs- Giuseppe Xuereb et**", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Frar 1946 (Kollez. Vol. XXXII P II p 208);*

F'dan ir-rigward, l-Ewwel Qorti, fid-deċiżjoni illi ġiet konfermata *in toto* fl-istess Appell, kienet qalet hekk:

[23] Appell Ċivili Nru 373/2002/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Novembru 2004

Fil-kawza riportata fil-Volum XLIII, pt 1, pagna 378, nghad, "L-inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxi lil dik il-persuna l-ohra bhala nkwilin gdid minfloku, ma jaghmilx cessjoni ta' l-inkwilinat imma semplicement dikjarazzjoni illi huwa ried jitlaq il-lokazzjoni". Dan legalment jimporta lokazzjoni gdid maghmula minn sid il-kera lill-persuna l-ohra. Anthony Carbonaro kien korrett meta huwa ddeskriva t-trapass bhala trasferiment u mhux bhala cessjoni ta' kirja. F'dan il-kaz, allura, m'ghandhomx jissubentraw ir-regoli formali ta' cessjoni kif stipulati bl-Artikolu 1470 (1) tal-Kodici Civili li jiddeskrivi, "Ic-cessjoni ma tiswiex jekk ma ssirx bil-miktub." Il-gurisprudenza lokali estendiet dan l-artikolu anki fil-kaz ta' kirjiet. Pero', meta c-cessjoni tkun saret aktar minn hames snin u ma jsir l-ebda attentat sabiex tigi kontestata, allura f'dak il-kaz hadd ma jista' jinvoga n-nullita' ta' dik ic-cessjoni. (Ara Gaetano Spiteri vs Carmelo Spiteri [Vol.XLI, pt 1, pagna 112])

[…]

It-taghlim moghti fis-sentenza aktar il-fuq imsemmija (Vol. XLIII pt 1 pagna 378) huwa car. Din is-sitwazzjoni "… legalment timporta lokazzjoni gdida maghmula minn sid il-kera lill-persuna l-ohra." Quindi, meta Simon Carbonaro pprezenta ruhu lill-attrici u dina accettatu bhal inkwilin u ghamlet l-ircevuti fuq ismu, allura ssubentrat kirja gdida.

38. Applikati dawn il-prinċipji legali kollha għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti tibda billi teskludi, għalhekk, illi t-trasferiment tan-negozju illi sar minn Luke Vella għal Sonia Falzon, u minn Sonia Falzon għar-rikorrenti, kien jikkostitwixxi ċessjoni tad-drittijiet tagħhom tal-inkwilinat. Bħal fil-każ ta' ***Pirotta vs Carbonaro et*** appena ċitat, dan ma kienx każ ta' ċessjoni ta'

drittijiet, iżda kien każ ta' lokazzjoni ġdida, magħmula minn sid il-kera lil persuna oħra li ma kinitx Luke Vella. Mingħajr preġudizzju u fi kwalunkwe każ, lanqas tressqet prova illi saret ċessjoni tal-kirja da parti ta' Luke Vella u/jew Sonia Falzon a favur ir-rikorrenti bil-miktub, u wisq u wisq inqas tressqet prova illi kien hemm xi ħlas ta' korrispettiv da parti tar-rikorrenti favur Luke Vella u/jew Sonia Falzon;

39. Fit-tieni lok, din il-Qorti rat illi ma jirriżultax illi r-rikorrenti kienet sub-inkwilina. Infatti, **Victor Fenech** jgħid illi r-rikorrenti *"kienet tiġi ttini l-kera normali"*[24], b'dana għalhekk illi huwa evidenti illi kellu relazzjoni diretta mar-rikorrenti qua inkwilina ġdida, u ma kienx estraneu għal xi relazzjoni lokatizja bejn Luke Vella u r-rikorrenti fis-sens deskritt f'ġurisprudenza kostanti suċitata;

40. Din il-Qorti tirrileva għalhekk illi r-rikorrenti kellha ma' Victor Fenech relazzjoni lokatizja diretta, liema relazzjoni lokatizja <u>ma jirriżultax illi ġiet redatta bil-miktub</u>. Infatti, mistoqsija jekk taqbilx illi qatt ma sar xi ftehim bil-miktub bejnha u Victor Fenech, ir-rikorrenti twieġeb fl-affermattiv[25]. Għaldaqstant, ai termini tal-Artikolu 1531A tal-Kap 16, gialadarba jirriżulta illi ma sar l-ebda ftehim ta' kera bil-miktub, ma jistax jiġi kkunsidrat illi kien hemm ftehim ta' kera valida. Huwa irrelevanti l-fatt illi r-rikorrenti kellha l-pussess tal-fond u tan-negozju, jew illi Victor Fenech kien jirrikonoxxiha qua inkwilina, gialadarba f'għajnejn il-liġi huwa tassattiv li kirja għandha ssir permezz ta' skrittura;

41. Minn dan isegwi illi r-rikorrenti kellha fil-pussess tagħha n-negozju bla titolu validu. Hija ma setgħet qatt twelli n-negozju lil terzi, u ma setgħetx titlob ħlas għal twellija illi kienet nulla. Se mai, kellu jkun Luke Vella illi jwelli n-negozju lill-intimata, u mhux ir-rikorrenti. Dan sabiex ma jingħadx ukoll illi, effettivament, mhux kontestat illi <u>lanqas ġiet redatta bil-miktub</u> it-twellija. **Victor Fenech** jixhed illi hu kien mar jitlob il-kera lill-intimata u hi talbitu żmien għall-ħlas, b'dana għalhekk illi huwa evidenti illi, għal darb'oħra, l-

[24] A fol 63 tal-proċess
[25] A fol 128 tal-proċess

intenzjoni tar-rikorrenti ma kinitx illi tissulloka l-fond, iżda illi jkun hemm relazzjoni lokatizja diretta bejn l-intimata u sid il-kera. Il-fatt illi l-partijiet jidher illi ftehmu illi l-intimata kellha tagħti rigal lir-rikorrenti fis-somma ta' €22,000 tagħti l-impressjoni illi seta' kien hemm ftehim ta' ċessjoni t'inkwilinat, iżda, fi kwalunkwe każ, lanqas ftehim ta' din ix-xorta ma ġie redatt bil-miktub, hekk kif tikkonferma r-rikorrenti stess[26];

42. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti tirrileva illi t-twellija tal-ħanut ma setgħet qatt isseħħ da parti tar-rikorrenti a favur tal-intimata stante illi r-rikorrenti ma kellhiex titolu validu fuq il-ħanut u n-negozju, u, konsegwentement, peress illi *quod nullum est, nullum producit effectum*, id-dikjarazzjoni illi permezz tagħha l-intimata ddikjarat ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi lejn ir-rikorrenti għat-twellija tan-negozju, tirriżulta wkoll nulla;

43. Din il-Qorti tikkonċedi illi dak illi jista' jkun illi għandha raġun fuqu r-rikorrenti huwa ħlas dovut għal stock u armaturi, stante illi dawn huma mobbli illi jista' jagħti l-każ illi r-rikorrenti akkwistat hija personalment fil-perjodu illi fih kienet qed taħdem fil-ħanut; madanakollu ma tressqet l-ebda prova tal-valur tal-istess stock u armaturi, u/jew tal-istock u armaturi illi effettivament kienu tagħha personalment u biegħethom mill-intimata. Għaldaqstant, minkejja illi l-intimata ddikjarat ruħha wkoll vera, ċerta u likwida debitriċi lejn ir-rikorrenti għall-ħlas ta' stock u armaturi, din il-Qorti ssib ruħha fl-impossibilita' illi tara jekk jirriżultax dovut lir-rikorrenti l-porzjon mill-ammont reklamat illi jirrappreżenta l-valur tal-istock u l-armaturi, b'dana illi lanqas tista' tilqa' t-talbiet rikorrenti *in parte*;

44. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti m'għandhiex alternattiva għajr illi tgħaddi sabiex **tilqa**' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata, u konsegwentement **tiċħad** it-tieni talba rikorrenti.

Decide

[26] A fol 129 tal-proċess

45. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba rikorrenti stante illi ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża;

(ii) **<u>Tilqa</u>**' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata;

(iii) **<u>Tiċħad</u>** t-tieni talba rikorrenti.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur