MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 1117/1996/1

**Wilfred Karl Gollcher, Karl Mark, Karin mart Martin Xuereb u
Erika mart Marin Hili ahwa Gollcher u James Gollcher bhala mandatarju ta' Erika mart Rowland Zarb Mckeon, Marianne
mart Joseph Galea Naudi u Peteranne mart Graham Minter, assenti, ilkoll ahwa Scott u dawn ilkoll bhala eredi ta' Emma Gollcher, u
b' digriet tad-19 ta' Frar 1999 l-atti gew trasfuzi f' isem Karl Marius, Mark Frederick, Karin Maria Xuereb u Erika Sandra Hill, ilkoll ahwa Gollcher, u Erika Zarb Mckeon, Marianne Galea Naudi u
Peteranne Minter ilkoll ahwa Scott, stante l-mewt fil-mori tal-kawza ta' Wilfred Karl Gollcher.**

v.

Royal Overseas League St. George's Club

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Fid-9 ta' April 1996, l-atturi Karl Gollcher et. intavolaw l-odjerna kawza kontra l-Club konvenut, quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. Fic-citazzjoni taghhom l-atturi ssottomettew li b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Novembru 1966 fil-kawza fl-ismijiet "Emma armla minn Erik W. Gollcher v. Walter Baldacchino et", ukoll konfermata mill-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973, l-intimati f'dik il-kawza bhala inkwilini tal-fond 138, Saint Lucia Street, Valletta, gew ordnati jizgombraw minn dan il-fond ghall-motivi hemm premessi. Huma jkomplu jghidu li b'sentenza ulterjuri ta' l-istess Bord li jirregola l-Kera, moghtija fil-25 ta' Novembru 1994, fil-kawza fl-ismijiet Wilfred Karl Gollcher et. v. Saviour Baldacchino et." l-atturi gew awtorizzati jezegwixxu kontra l-intimati f'dik il-kawza l-imsemmija sentenza tas-17 ta' Novembru 1966.

L-istess atturi jghidu wkoll li l-intimati fl-ewwel kawza fuq referita kienu ssullokaw u/jew cedew l-affitt tal-fond di quo lill-Regency Estates Ltd. u minn dawn presumibilment lill-konvenuti attwali detenturi tal-fond 138, St. Lucia Street, Valletta.

Skond l-atturi, galadarba intemm id-dritt ta' l-inkwilinat originali spicca wkoll kull dritt ta' subinkwilinat li ghandhom il-konvenuti. Ghalhekk talbu lill-Qorti:
1. tiddikjara in vista tad-decizjonijiet surreferiti, li l-konvenuti spiccalhom, u ma ghandhom l-ebda dritt ta' godiment ta' kera jew xorta ohra fir-rigward tal-fond 138, Triq Santa Lucija, Valletta; u

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa ghal dan l-iskop, jizgombraw mill-fond de quo.

2. B’nota ta’ eccezzjonijiet tad-29 ta’ Awissu 1996 (fol. 9), l-assocjazzjoni konvenuta eccepiet li:
1. L-atturi ghandhom jgibu l-prova dwar it-titolu taghhom fuq il-fond de quo.

2. It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante li huma nfondati kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt fil-konfront ta’ l-assocjazzjoni konvenuta.

3. Illi s-sentenzi indikati mill-atturi ma jikkostitwux stat fil-konfront ta’ l-eccipjenti;

4. Illi l-eccipjenti jgawdi minn titolu validu fil-ligi fuq il-fond de quo.

3. Fil-21 ta’ Novembru 1996, inghata digriet mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn din ordnat li n-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti tigi ammessa, wara li l-atturi kienu allegaw li din giet prezentata tardivament u ghalhekk talbu l-isfilz taghha.

4. Fit-30 ta’ Mejju 2003, il-Prim Awla tal-Qorti Civili tat is-sentenza taghha, li biha, u ghall-motivi fiha kontenuti, l-ewwel Qorti rrigettat l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici, u ddikjarat li l-club konvenut spiccalhom u ma ghandhom l-ebda dritt ta’ godiment ta’ kera jew xort’ ohra fir-rigward tal-fond 138, Triq St. Lucia, Valletta, u kkundannat lill-istess konvenuti sabiex fi zmien tlett xhur mill-gurnata li dak il-gudikat isir definittiv, jizgombraw mill-fond imsemmi. Bl-ispejjez jithallsu wkoll mill-club konvenut.

5. Kopja shiha tas-sentenza msemmija ta’ l-ewwel Qorti qeghdha tigi annessa bhala appendici ma’ l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha, billi dik is-sentenza tikkontjeni sunt komprensiv tal-provi l-aktar saljenti akkwiziti fil-process, kif ukoll il-motivazzjonijiet

skond kif moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti li wasluha ghall-konkluzjonijiet imsemmija taghha.

II. L-APPELL

6. Il-Club konvenut hassu aggravat minn din is-sentenza u ghaldaqstant appellaw minnha quddiem din il-Qorti permezz ta' rikors ta' appell prezentat fit-13 ta' Gunju 2003. Ghal ragunijiet imfissra fih, l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar l-imsemmija sentenza tal-Prim Awla u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Club konvenut kif maghmula u konsegwentament tichad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

7. L-atturi appellati kkontestaw dan l-appell b'risposta pprezentata minnhom fit-30 ta' Gunju 2003. Fiha, huma spjegaw ir-raguni tal-kontestazzjoni li kienu qeghdin jaghmlu u talbu li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell, ghar-ragunijiet mfissra minnhom fl-istess risposta, u minflok tikkonferma d-decizjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

8. Fil-21 ta' Frar 2006, il-Club konvenut appellant ipprezenta rikors li bih allega li l-kawza ma gietx intavolata mis-sidien kollha u ghalhekk talab li, preva li jkun awtorizzat li jressaq aggravju iehor u li jsostnieh bi provi godda, li din il-Qorti tiddikjara li l-azzjoni proposta mill-atturi hija nulla u impoponibbli legalment.

9. Fis-26 ta' Gunju 2006, din il-Qorti, cahdet din it-talba peress li *"b'dan ir-rikors l-appellant irid jissolleva aggravju gdid li mhux biss ma tressaqx fir-rikors ta' appell tat-13 ta' Gunju 2003, izda tali aggravju jammonta ghal eccezzjoni gdida li se mai kellha titqajjem quddiem l-ewwel Qorti."* (fol. 224)

III. FATTI LI WASSLU GHALL-KAWZA ODJERNA

10. Dan huwa appell dwar talba ta' zgumbrament tal-Club konvenut, Royal Overseas League St. George's Club, mill-fond li jinstab f'numru 138, Triq Santa Lucia, Valletta.

Il-fatti l-aktar saljenti li waslu ghal din il-kawza huma kif gej:

11. L-ewwel kuntratt li jikkoncerna l-kera tal-fond in kwistjoni sar fis-6 ta' Lulju 1943 fl-atti tan-Nutar Gorg Borg Olivier. Fis-7 ta' Marzu 1951, in vista ta' xi benefikati li l-inkwilini ta' dak iz-zmien assumew li jaghmlu fil-fond in kwistjoni, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar V. Bisazza, fejn din il-lokazzjoni giet estiza ghal tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto* mid-data ta' dan l-ahhar kuntratt u tnizzlet ukoll klawsola li tghid hekk:

"the tenants are empowered to sublet the said premises or part thereof, provided that they will be responsible for the performance of all obligations undertaken by them in virtue of the deed."

12. Fil-11 ta' Dicembru 1952, fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle, Edgar Baldacchino u ohrajn krew l-imsemmi fond lill-Overseas League, St. George's Club ghall-prezz ta' Lm700 fis-sena. Il-ftehim kien jinkludi s-segwenti kundizzjoni:
"Saving the conditions herein below stated, the duration of the lease shall be for ten years binding and ten years optional for the lessees – commonly called "di fermo" and "di rispetto" respectively. Provided that should the lessees choose to avail themselves of the option to renew the lease for the latter ten years di rispetto, notice in writing to this effect shall be be given to the lessors at least three months before the expiration of the ten years "di fermo" provided also that, should after the the 7th March 1967 in consequence of repeal or amendement of the laws now in force governing leases of commercial premises the lessors involontarily lose possession of that part of the premises formerly occupied by the Circolo La Giovine Malta, through inability of a legal nature to resist their landlord's action of eviction, the present lease shall be terminated." (fol. 54-55)

13. Fl-1966 saru zewg kuntratti, wiehed fil-31 ta' Marzu fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini u iehor fis-6 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. F'dawn il-kuntratti, l-inkwilini originali Baldacchino ttrasferew lil Regency Estate Limited, l-utili dominju ta' fond f'Kingsway Valletta, u kif ukoll cedew id-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond meritu ta' l-odjerna kawza, 138, St. Lucia Street, Valletta, f'dawn it-termini: *"This sale also includes the cession in favour of Regency Estate Limited of the right of lease of the adjoining property presently held by the vendors and by them sublet to third parties...."*

14. Fid-9 ta' Lulju 1966 Regency Estate Limited baghtet ittra lill-Emma Gollcher li biha ddenunzjat lil imsemmija sid din ic-cessjoni: *"this Company has acquired the right of sub-lease of the premises...".* Minn naha taghha Emma Gollcher, b'ittra ufficjali taghha datata 2 ta' Lulju 1966, irrifjutat li tirrikonoxxi dan il-ftehim ghaliex allegat li dan it-trasferiment kien jammonta ghal cessjoni u ma kienx sullokazzjoni. Eventwalment istitwiet kawza quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex tirriprendi pussess tal-fond imsemmi.

15. Minn naha taghhom, l-intimati kienu opponew it-talba tas-sid fuq il-motiv illi l-fakolta` koncessa lilhom ta' sullokazzjoni kienet tikkomprendi l-fakolta` tac-cessjoni, ghaliex skond huma, bejn it-tnejn ma hemmx differenza sostanzjali *vis-a-vis* is-sid, u dawn l-espressjonijiet huma wzati promiskwament, kif ukoll billi l-inkwilin jibqa' responsabbli ta' l-obbligazzjonijiet versu s-sid. Fis-17 ta' Novembru 1966 il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors No. 231/66) laqa' t-talba ta' Emma Gollcher sabiex tirreprendi pussess tal-fond meta kienet ser tiskadi l-lokazzjoni tal-fond u cioe` fis-6 ta' Marzu 1967, u dan ghaliex l-intimati f'dik il-kawza kienu cedew il-lokazzjoni tal-post minghajr il-kunsens taghha. Il-Bord li jirregola l-Kera kkonkluda l-konsiderazzjonijiet tieghu hekk:

"Illi ma jistax ikun hemm dubbju illi l-operazzjoni li saret bejn l-intimati u r-Regency Estates Limited hija veru u propja cessjoni tad-dritt ta' inkwilinat tal-fond in ezami mhux kif espost fl-ittra li din il-kumpanija baghtet lill-

rikorrenti fejn informata illi "this Company has acquired the right of sub-lease of the premises." Dan ma hux anqas kontestat mill-intimati, ghax fil-fatt qatt ma allegaw illi kienu ghamlu biss sullokazzjoni lil dik il-kumpanija, izda illi kellhom il-fakolta` li jaghmlu dik ic-cessjoni." (fol. 23)

16. Fit-8 ta' Marzu 1968, il-Qorti ta' l-Appell irrevokat din is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, izda hames snin wara, fis-7 ta' Marzu 1973, il-Privy Council ordna r-revoka tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell u ikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-Kera tas-17 ta' Novembru 1966, liema decizjoni giet ulterjorment ikkonfermata mill-Order in Council tal-Maesta Taghha r-Regina tad-29 ta' Marzu 1973.

17. Billi kienu ghaddew aktar minn tlett snin mid-data tas-sentenza ta' l-imsemmi Bord, giet istitwita kawza, fl-ismijiet Wilfred Karl Gollcher et. v. Saviour Baldacchino et., liema kawza giet deciza mill-istess Bord fil-25 ta' Novembru 1994.

Biha, il-Bord awtorizza lill-atturi f'dik il-kawza biex jezegwixxu kontra l-konvenuti s-sentenza ta' l-istess Bord tas-17 ta' Novembru 1966. Konsegwentement, fl-24 ta' Novembru 1995 inhareg mandat ta' zgumbrament kontra l-inkwilini. Madanakollu, dan il-Mandat ma kienx gie ezegwit peress li l-fond kien detenut mis-subinkwilini, jigifieri il-konvenuti appellanti f'dan l-appell: l-Overseas League St.George's Club.

Ghalhekk fid-9 ta' April 1996, l-atturi intavolaw ic-citazzjoni odjerna kontra l-Club konvenut bhala sub-inkwilini tal-fond mertu ta' din il-kawza.

IV. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

18. L-appellant qieghed isostni li huwa gab il-provi tat-titolu tieghu bhala sub-inkwilin tal-fond in kwistjoni bis-sahha tal-kuntratt imsemmi, li jirrisali ghas-sena 1952. Bejn dik is-sena u s-sena 1966, is-sidien ma kellhom l-ebda problema la ma' l-inkwilin u lanqas mas-sub inkwilin, cioe` il-club appellant. L-aggravju tieghu basikament

jidderivi mill-fatt li hu *"ma kellu x'jaqsam xejn u ma kien indahal u ma kien iddahhal imkien minn ebda parti ghax ma kienx involut f'dak li kien gara"* (fol. 205 para. 5) ghall-habta tal-1966 bejn is-sid u l-inkwilin ta' dak iz-zmien, Baldacchino, meta dan ta' l-ahhar kien assenja d-dritt lokatizzju tieghu minghajr il-kunsens tas-sid. Ghalhekk, jkompli jghid l-istess Club, meta s-sidien hadu sentenza fuq dak li kien ghamel Baldacchino ad insaputa tas-sidien u ta' l-istess club konvenut, is-sid seta' biss jesegwixxi kontra Baldacchino. L-appellant ikompli jsostni li minhabba l-agir mhux xieraq ta' Baldacchino fil-konfront tas-sidien, kien dan biss li tilef it-titolu li kellu fuq il-fond in kwistjoni. Il-club konvenut, ma kellu x'jaqsam xejn la fattwalment u lanqas legalment ma' dak li kien gara u sostna li: *"legalment hadd ma ghandu jigi tenut responsabbli ghall-agir ta' haddiehor u wisq anqas ghalhekk ghandu jsofri minn xi konsegwenzi minhabba agir ta' haddiehor"* (fol. 205 para. 7). Dan hu partikolarment hekk ghaliex il-club ma kien involut f'xejn. Illi ghalhekk it-titolu tal-club appellant, li kien in regola sa mill-kostituzzjoni tieghu, ghandu jibqa' mhux mittiefes. Skond il-club konvenut kienet tkun storja differenti kieku d-detentur tal-fond in kwistjoni kien l-istess "assignee" – f'tali kaz anke ta' l-ahhar jitlef it-titolu tieghu stante li kien propju t-tali agir ta' assenjazzjoni indebita li tkun waslet ghat-telf tat-titolu. Illi ghalhekk meta s-sidien gieghlu lil Baldacchino u lil "assignee" johorgu barra mill-istampa fattwali u legali fuq il-fond de quo, huma kienu jafu sewwa li l-istess post kien ser ikun ghad hemm il-club konvenut b'titolu ta' kera. Dan it-titolu u l-okkupazzjoni legali tal-konvenut kellu u ghad irid jibqa' jigi rikonoxxut u konfermat mis-sidien kif dal resto minn dejjem kien onorat minnhom qabel 1966. L-appellant sahaq li s-sidien minn dejjem accettaw l-okkupazzjoni tal-club bhala validu u legali, tant illi meta huma ntavolaw il-kawza kontra Baldacchino fis-sena 1966, huma naqqsu li jdahhlu fl-istess kawza l-club meta kienu jafu li kien jokkupa l-fond in kwistjoni. Illi dan il-fattur jista' jfisser biss li s-sidien kienu taw lill-club appellanti gharfien tacitu u implicitu u li huma kienu kuntenti bit-titolu u bl-okkupazzjoni tal-club fuq dan il-fond u ghalhekk bl-agir ta' l-istess sidien jew ahjar bin-nuqqas ta' agir taghhom fil-konfront ta' l-istess club, huma

kienu qed jaghtu rikonoxximent dirett u assolut lill-istess club konvenut. Ghalhekk, malli l-atturi warrbu lil Baldacchino mix-xena legali u fattwali fuq il-fond de quo, l-istess atturi kellhom jibqghu jonoraw il-qaghda fattwali u legali tal-Club konvenut bl-istess mod u maniera li kienu jirrikonoxxuh fiz-zmien ta' Baldacchino.

19. In risposta ghal dan l-appell, l-appellati sostnew, *inter alia*, hekk:

"L-appellanti stess mhumiex jivvantaw ebda titolu ta' kera fil-konfront tas-sidien. Fl-istess hin pero` huma jippretendu li la darba kellhom sullokazzjoni minghand l-inkwilin u li din kienet bil-konoxxenza tas-sidien, allura fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ta' l-inkwilin, huma akkwistaw relazzjoni diretta mas-sidien." (fol. 210)

L-appellati ghamlu riferenza ghall-artikolu 1620 u 1621 tal-Kodici Civili u ghall-fatt li huma qatt ma gharfu espressament lill-appellant minflok il-kerrej originali. Huma rriferew ghall-gurisprudenza tal-qrati taghna biex isostnu t-tezi taghhom li l-appell ghadu jigi michud.

20. Din il-Qorti regghet fliet bir-reqqa l-provi migjuba quddiem l-ewwel Qorti u tikkondividi l-konkluzjoni taghha: *"Illi minn imkien ma rrizulta li Emma Gollcher jew l-atturi rrikonoxxew din is-sullokazzjoni maghmula mill-inkwilin principali."* In effetti l-kirja originali kienet ilha li tterminat, ghaliex din kellha tiskadi fis-6 ta' Marzu ta' l-1967. Minn naha taghhom l-atturi kienu previdenti peress li qabel ma kien skada tali zmien, Emma Gollcher kienet istitwiet kawza quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera, fis-17 ta' Novembru 1966, sabiex jawtorizzawha li tirriprendi l-pussess tal-fond minghand dawk li kienu l-inkwilini originali.

It-tezi ta' l-appellant bazikament hija li hu kellu titolu validu ta' sullokazzjoni u dan it-titolu huwa wkoll vinkolanti di fronti ghall-appellati – tezi, din, li ma hijiex sostnuta mill-gurisprudenza tal-qrati taghna u mil-ligi.

21. Fil-kawza **Cecil Pace v. Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini**, deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Ottubru 1962, giet segwita l-massima *"Cessante jure dantis cessat jus adquirentis"* :
"Jekk is-sub-inkwilin ma jkunx gie rikonoxxut direttament mil-lokatur originarju, it-titolu tieghu ta' sub-inkwilin jispicca jekk is-sullokatur jabbanduna jew icedi favur il-lokatur originarju d-drittijiet tieghu ta' lokazzjoni; b'mod li s-sub-inkwilin, li kien jikri minn ghandu, ma jistax validament, meta l-lokatur originarju jitlob kontra tieghu r-ripreza ta' pussess tal-fond, jinvoka favur tieghu nnifsu dawk ir-regolamenti u jippretendi li ghandu lokazzjoni favur tieghu valida li ghandha tigi rispettata mil-lokatur originarjament, jew mis-sid.

Il-Qorti kkonkludiet li:
"ladarba spicca t-titolu ta' Ellul bhala inkwilin, spicca wkoll it-titolu derivattiv ta' l-appellant bhala subinkwilin mhux direttament rikonoxxut minn Calascione."

Imbaghad, din il-Qorti osservat hekk fis-sentenza taghha fl-ismijiet **G.T. Davidson v. J. Azzopardi noe**: "*Id-dritt tas-sub-inkwilin ghad-detenzjoni tal-fond li jigi sullokat jiddependi mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bhala inkwilin principali, b'mod illi jekk jigi biex jispicca t-titolu tas-sullokatur, jispicca wkoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tas-subinkwilin*". (App. Kum. 2.3.1962, Koll-Vol XLVI-I-477)

22. Similarment, fil-kawza **Francis Mamo et. v. Avukat Peter Borg Costanzi noe**, deciza fil-11 ta' Marzu 1994, il-Qorti tal-Kummerc irriteniet hekk:
"Illi ghalhekk legalment bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta, anke li kieku ghadha sub-konduttur m'ghandha ebda wiehed mid-drittijiet li kienu kompetenti lill "Neptune Hotel Company Limited" fil-konfront tas-sidien, jigifieri l-atturi. Ghalhekk bir-rinunzja li saret mill-konduttur is-socjeta` konvenuta lanqas ghandha iktar titolu ta' sullokazzjoni. Kif kellha okkazjoni tippronunzja ruhha in materja l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (Ara

Koll. Vol. XXXIX – II 625).... "meta jispicca d-dritt tal-konduttur, jispicca mieghu dak tas-sub-konduttur."

23. Minn dan kollu jsegwi li l-appellant huwa zbaljat meta jsostni li: *"bl-agir mhux xieraq ta' Baldacchino fil-konfront tas-sidien, huwa dan biss li tilef it-titolu li kellu bhala konsegwenza ta' l-agir tieghu u hadd izjed. Il-club konvenut ma kellu x'jaqsam xejn la fattwalment u lanqas legalment ma' dak li kien gara*".

L-inkwilin originali, Baldacchino, kien intitolat jidhol f'relazzjonijiet ta' sub inkwilinat, u li dan huwa konformi mal-fatt li s-sid ma hax passi in propositu. Izda sewwa ikkunsidrat l-ewwel Qorti li *"malli spicca t-titolu ta' Baldacchino, spicca awtomatikament it-titolu ta' sub inkwilinat derivanti minn dan it-titolu. Tant hu minnu li s-sid ma rrikonnoxxiex is-subinkwilinat, li fil-vertenza li kellu ma' Baldacchino, lill-konvenut ma dahhlux u dana peress li ghas-sid il-kovenut kien u ghadu estraneu."* (fol. 200)

24. Fil-fatt huwa minnu li bl-agir ta' Baldacchino nqaghlet il-problema li waslet sabiex tigi istitwita din il-kawza u kif ukoll il-kawzi l-ohra hawn qabel imsemmija, izda jrid jinghad ukoll li l-Club appellanti kien jaf jew messu kien jaf li d-dritt tieghu biex dipendenti fuq id-dritt ta' inkwilinat ta' Baldacchino, liema dritt kellu jkun previst li jispicca fis-sena 1967. Ta' min jirrileva hawn li fil-kuntratt iffirmat mill-appellanti ghall-kiri tal-fond in kwistjoni datat 11 ta' Dicembru 1952, esebit bhala Dok. PM1 a fol. 54, il-firmatarji qablu fuq il-kundizzjoni citata fil-paragrafu 12 ta' l-odjerna sentenza.

In effetti skond is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966, is-sid Emma Gollcher inghatat id-dritt biex tirriprendi l-pussess tal-fond minghand il-*"lessors",* u ghaldaqstant jidher bic-car li l-kirja originali giet mitmuma fis-7 ta' Marzu 1967.

Il-Club konvenut appellanti kien jaf bit-terminu ta' l-inkwilinat originali u kien jaf ukoll li is-sidien qatt ma rrikonoxxew is-subinkwilinat taghhom, tant li l-kera ma

gietx accettata, imbaghad giet depozitata u aktar tard intlahaq ftehim biex jitnaqqsu l-ispejjez, u l-kera kienet tigi depositata mill-club f'akkont specjali il-Bank[1]. Madanakollu, l-appellant xorta baqa' fil-fond minkejja s-sentenza tal-Bord tal-1966.

L-ewwel Qorti sewwa osservat li: *"fil-proceduri odjerni, l-atturi ma humiex qed jitolbu jew jippretendu li s-sentenza tal-Bord tal-Kera tigi esegwita **kontra l-konvenut detentur** tal-fond de quo b'xi att esekuttiv, izda qed jitolbu li, stante t-terminazzjoni tal-lokazzjoni originali (li f'dan il-kaz sehhet permezz ta' l-imsemmija sentenza) din il-Qorti tiddikjara li d-dritt ta' godiment li seta' kellu l-konvenut spicca, u talbu l-konsegwenzjali zgumbrament."* (fol. 200)

25. L-appellanti jippretendu li: *"it-titolu taghhom kien in regola sa mill-kostituzzjoni tieghu bil-konsapevolezza u kwindi bil-KUNSENS TACITU U IMPLICITU tas-sidien – ghandu jibqa' MHUX MITTIEFES."* (fol. 206) Fi kliem iehor, l-appellanti qed jippretendu li kien hemm rikonoxximent tacitu min-naha tas-sidien appellati peress li dawn kellhom konjizzjoni tal-fatt li l-Club konvenut appellanti kien jokkupa il-fond *de quo*. Kif sewwa osservaw l-appellati dina l-pretensjoni ta' l-appellant ma tistax tintlaqa' ghax tmur kontra l-artikoli 1620 u 1621 tal-Kodici Civili li jittrattaw is-sullokazzjoni. Dawn l-artikoli jghidu hekk:

"1620. Is-sub-konduttur m'ghandux kontra sid il-kera ebda wiehed mill-jeddijiet li jmissu lill-kerrej.

1621. Id-disposizzjonijiet ta' l-ahhar zewg artikoli qabel dan jghoddu wkoll meta s-setgha li l-kerrej jikri jew icedi l-kiri lil haddiehor ma tkunx giet imnehhija jew tkun giet moghtija espressament, izda dan kemm-il darba sid il-kera ma jkunx espressament heles lill-kerrej mill-obbligazzjonijiet tieghu, jew ma jkunx espressament gharaf lis-subkonduttur minflok il-kerrej."

[1] Xhieda ta' Joe Borg Cardona fol. 103/104; Xhieda ta' Dr. P. Mallia fol. 62.

26. In effetti din il-Qorti jirrizultalha u tirritjeni li mill-provi prodotti ma jirrizultax li s-sidien, fl-ebda stadju taz-zmien kollu li dan il-fond ilu jintuza mill-Club konvenut, qatt kienu gharfu lil tali club bhala sub-inkwilin la tacitament u wisq anqas espressament. Dan ifisser li ghas-sidien il-konvenut appellant kien estraneju.

Fil-kawza **Giuseppe Tabone et. v. Ursola Farrugia et.** moghtija fil-11 ta' Dicembru 1950, din il-Qorti kienet irribadiet hekk:

"Is-sullokazzjoni a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kiri li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneju u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja principali, u ghalhekk, quddiem sid il-kera is-subinkwilin huwa terza persuna."

"Ghaldaqstant f'kawza ta' zgumbrament li ssir bejn sid il-kera u l-kondutturi, s-subkonduttur mhux rapprezentat mill-konduttur u ma kellux parti fil-gudizzju. U ghalhekk, is-subkonduttur li jsib ruhu zgumbrat bis-sahha ta' sentenza li tigi moghtija f'dak il-gudizzju, li fih huwa ma kienx ha sehem, ma ghandux dritt *jitlob ir-ritrattazzjoni ta' dik il-kawza, avvolja fiha gie ordnat l-izgumbrament.*"

27. Din il-Qorti hija ta' l-istess fehma li la darba giet fi tmiemha l-kirja originali, ghalhekk ghandu jigi fi tmiemu wkoll kull dritt li kien marbut ma' tali kirja, inkluz kull dritt ta' sub-inkwilinat mahluq jew derivat mill-inkwilini originali. In effetti persuna li tissulloka ma tistax tghaddi lis-subinkwilin aktar drittijiet minn dak li kella dritt ghalihom hi. Ghal dan, l-atturi appellati jikkwotaw lil-**Laurent** *"il conduttore non puo' trasmettere un godimento piu' esteso di quello che egli stesso ha"*[2]. L-artikolu **1526(1)** tal-Kodici Civili, jiddefinixxi l-kuntratt ta' kera hekk:

"Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga ghal

[2] "Della Locazzione" – Vol. XXV. P. 166)

zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha."

Dan juri li kuntratt ta' kera huwa marbut ma' drittijiet personali u ghaldaqstant tali drittijiet huma limitati u ma jistghux jigu estizi mill-kerrej b'mod li jkunu ta' detriment ghal sid il-kera. Ghalhekk, gustament il-Qorti ta' l-ewwel grad elenkat numru ta' principji legali li jirregolaw il-materja taht diskussjoni u li din il-Qorti qeghda hawn terga' tipproponi peress li huma sunt komprensiv tal-fehmiet ta' din il-Qorti wkoll (fol.199):

"1. Illi s-sullokazzjoni hija kirja gdida, awtonoma u estranea ghall-kirja originali.

2. Illi malli tigi terminata l-kirja originali, jispicca t-titolu ta' l-inkwilin originali u per konsegwenza u awtomatikament jispicca t-titolu derivattiv mit-titolu originali.

3. Illi huwa mmaterjali l-mod kif tigi terminata l-kirja originali, jekk hux volontarjament da parti ta' l-inkwilin originali u cioe` b'<u>rinunzja</u> jew inkella, bhal fil-kaz prezenti, <u>b'imposizzjoni mill-awtorita` gudizzjarja</u>. Il-fattur principali, anzi vitali, huwa l-fatt tat-terminazzjoni tat-titolu originali ta' l-inkwilin. Gia` la darba ssehh din it-terminazzjoni, it-titolu derivanti minnha jispicca.

4. Illi dawn il-principji japplikaw kemm-il darba l-lokatur originali jew sid il-kera principali ma jkunx irrikonoxxa lis-sub-inkwilin.

28. Din il-Qorti ma tarax li hemm il-htiega li tkompli telabora ghaliex taqbel sostanzjalment mal-konsiderazzjonijiet u mal-konkluzjonijiet kollha li waslet ghalihom l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

29. Ghal-motivi hawn fuq imsemmija dan l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi kkonfermata, u konsegwentament tordna li t-terminu ta' tlett xhur stabbilit

fis-sentenza appellata ghall-izgumbrament tal-club appellant mill-fond 138, Triq Santa Lucia, Valletta, ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

Fl-ahharnett tordna wkoll li l-ispejjez ta’ din l-istanza jithallsu mill-club appellant.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tas-sentenza appellata moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ Mejju 2003 qed tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------