MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 108/2003/1

Arkitett u Inginier Civili Paul Mercieca u b' digriet tal-21 ta' Marzu, 2005 assumiet l-atti tal-kawza Mariella Mercieca stante l-mewt ta' Paul Mercieca fil-mori tar-rikors

vs

Francis Bezzina Wettinger (ID 603926M) u Citypro Limited (C26902) ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Fis-27 ta' April, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrent ipprezentat fejn espona:

Illi r-rikorrenti jikri lill-intimat Francis Bezzina Wettinger il-hanut numru erbghin (40) Triq San Pawl, Valletta bil-kera ta’ mitt Lira (Lm100) fis-sena li tithallas kull sena bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta’ Dicembru, 2003.

Illi l-intimat Francis Bezzina Wettinger issulloka, ceda, assenja l-kirja ta’ l-imsemmi hanut lill-intimat l-iehor u cioe’ s-socjeta’ Citypro Limited jew ta’ l-uzu tal-istess hanut lill-imsemmija Citypro Limited, minghajr il-kunsens tar-rikorrent.

Ghaldaqstant ir-rikorrent, jitlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi u kif ukoll jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond, taht il-pattijiet u kondizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu opportuni.

Ra r-risposta ta’ l-intimat Francis Bezzina Wettinger ipprezentata fis-16 ta’ Jannar, 2004 fejn espona:

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrent irid jistabilixxi l-interess guridiku tieghu billi jgib prova li huwa l-proprjetarju tal-fond mertu ta’ din il-kawza.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju r-rikorrenti ghandu jesebixxi l-kuntratt ta’ lokazzjoni tal-fond mertu ta’ din il-kawza ghax il-kawzali f’dan il-kuntratt jistghu jaffettwaw l-ezitu ta’ din il-kawza.

3. Illi dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tas-socjeta’ intimata Citypro pprezentata fil-21 ta’ Jannar, 2004 fejn esponiet:

1. Illi, preliminarjament, is-socjeta’ esponenti ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrent, stante l-inkompetenza ta’ dan l-Onorabbli Bord

li jiddeciedi dan il-kaz limitatament fil-konfront tas-socjeta' intimata peress li in effetti t-talba tar-rikorrent fil-konfront tas-socjeta' esponenti tammonta ghal talba ta' zgumbrament peress li s-socjeta' esponenti qed tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

2. Illi dejjem preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent irid jipprova li l-gudizzju huwa ntegru fis-sens li huwa wahdu sid il-fond in kwistjoni.

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tad-29 ta' Marzu, 2006

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ikkunsidra:

1. Fis-seduta tad-29 ta' Marzu, 2006 l-intimat ressaq lura l-ewwel zewg eccezzjonijiet waqt li s-socjeta' Citypro Limited ressqet biss lura it-tieni eccezzjoni taghha. Ghalhekk il-Bord irid l-ewwelnett jiddeciedi l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza.

2. Skond il-ligi specjali l-Bord jaghti permess lil sid il-kera li jerga' jiehu f'idejh fond jekk il-kerrej 'ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'.

3. Fir-rikors qed jinghad li l-intimat "issulloka, ceda, assenja l-kera" tal-fond lis-socjeta' intimati li qed tigi imharrka. 'ghal kull interess li jista' jkollha'. F'kazi ta' sullokazzjoni jew cessjoni generalment jigi mdahhal fil-

kawza minn attwalment ikun qed jokkupa l-fond biex f’kaz ta’ ezitu favorevoli s-sid, ikun jista’ jizgombra l-kulhadd minghajr ma jitwalu l-proceduri. Fl-istess hin min ikollu interess jista’ jiddefendi ruhu. Hawnhekk mhux qed jinghad li s-socjeta’ qeghda hemm bla titolu. Is-socjeta’ skond ftehim bil-miktub hija s-subinkwilin u ghandha rabta biss mal-intimat u mhux mar-rikorrent. Huwa minnu li jekk tigi terminata l-kirja, s-subinkwilin ikollu johrog sakemm ma jkollux xi rabta mas-sid (ara ‘Zammit vs Galea et’ Appell 30 ta’ Marzu, 2001) Kull interpretazzjoni ohra tfisser li t-talba qed tigi ammessa. Jinghad ukoll li kieku l-proceduri saru quddiem il-Qrati ordinarji, s-socjeta’ kien ikollha kull jekk li tghid li hi ghandha titolu.

4. Ghalhekk il-Bord qed jichad l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza u jiddikjara ruhu kompetenti.

5. B’kitba privata l-Perit Paul Mercieca kien kera l-fond in kwistjoni lill-intimat Bezzina Wettinger fil-25 ta’ Novembru 1974. Inter alia gie stipulat li l-kera kienet ta’ hamsin lira Maltija (Lm50) fis-sena u li

“The tennant cannot sublet or transfer in any form whatsoever the lease of the shop to third parties” (fol 41).

6. a. L-intimat esebixxa kopja ta’ kitba tal-21 ta’ April 1980 fejn hu

“ikkonceda bi twellija l-avvjament tal-hanut 40, Strada San Paolo, Valletta a favur ta’ Victor Camilleri”. Il-ftehim kien jipprojbixxi ‘is-subkoncessjoni tat-twellija’ (klawsola 3) fol 104.

b. Ghamel ftehim iehor bhala ‘sid il-kera’ fil-11 ta’ Ottubru, 1986 fejn ta ghall-perijodu indefinit il-kirja tal-fond lil Emma Agius li la setghet tissulloka jew titrasferixxi il-fond ‘b’kwalunkwe titolu’ (fol 106).

c. Saret skrittura ohra fl-20 ta’ Awissu 2001 fejn l-intimat kera l-fond lill-‘Citypro Limited’. Iddikjara li hu qieghed jikri l-fond ‘pero’ qieghed jiddikjara illi huwa ghandu dritt jissulloka l-fond. Ta b’sullokazzjoni lill-inkwilini” (fol 88). Il-kumpanija biddlet ir-registered office ghal fuq il-fond fil-25 ta’ Frar 2002.

Ir-rikorrent li lahaq xehed stqarr li:
"F'Novembru 1974 l-intimat Bezzina Wettinger kien gie ghandi flimkien ma' l-inkwilin li kien qieghed jokkupa l-fond. Gharrafni li l-inkwilin kien ser icedi l-kirja favur Bezzina Wettinger. Jiena accettajt u saret kirja gdida bejni u l-intimat......" (ara fuq).

Fil-bidu l-kera kienet ta' Lm50 fis-sena. Fil-1980 "sar ftehim iehor, din id-darba verbali, li permezz tieghu saret revizzjoni tal-kera u giet awmentata ghal Lm100 kull sena u bil-quddiem. Kull ma sar b'dan il-ftehim kien awment ta' kera".

Numru ta' snin wara resaq lejn l-intimat u gharrfu li ried izid il-kera, ftehim ma ntalahqx.

7. L-intimat jirribatti billi jghid li accetta zieda fil-kera 'bil-kundizzjoni li jaghtini l-fakulta' li nissulloka jew ncedi l-fond imsemmi lil haddiehor' (fol 102).

Izid:

"Nixtieq nghid li jiena qatt ma kont naccetta li l-kera tizdied ghal Lm100 fis-sena li kieku l-Perit Mercieca ma kienx accetta li nirrevokaw il-klawzola fil-kuntratt tal-1974 li lili kienet tipprojbini milli nissulloka jew incedi l-fond u li minflok jaghtini l-permess li nissulloka jew incedi l-fond lil haddiehor. Accettajt li tizdied il-kera wara biss sitt snin minn meta kont krejt il-fond precizament ghax is-sid irrinunzja ghall-klawzola li kellna fil-kuntratt originali u minflok tani l-fakulta' li nghaddi l-post lil haddiehor" (ibid)

8. Diskussjoni dwar il-jedd ta' sullokazzjoni/cessjoni zgur sar meta saret iz-zieda fil-kera. Skond ir-rikorrent, l-intimat talabha izda hu ma taghielux. L-intimat minn dokumenti esebiti minnu, hallas ta' sentejn kera ghaz-zmien 1 ta' Dicembru 1980, 30 ta' Novembru, 1982 fil-5 ta' Jannar 1981. Ghamel 'twellija' ta' 'l-avvjament tal-hanut' fil-21 ta' April 1980. Dwar nuqqas ta' hlas puntwali r-rikorrent ghandu ragun.

9. L-intimat zamm id-dokumenti kollha. L-emenda (il-permess ghas-sullokazzjoni/cessjoni) ighid li saret bil-miktub u giet miktuba “faccata tal-ktieb tal-kera fejn tghid li taghni l-permess li nissulloka” (fol 133) izda dan il-permess “dak qieghed ghandu, ghax jiena kont nibghatlu, meta spicca baghtli ktieb gdid tal-kera u dak milli jidher baqa’ ghandu” (fol 134). Dejjem in kontro ezami, mistoqsi meta beda jhallas bir-rata ta’ Lm100:

“issibha mix-xhieda, issibha. Fil-1980, fl-1980 jidhirli”. Il-ftehim bil-miktub kien ikun mar-ricevuti li esebixxa. Fix-xhieda tieghu, dik bl-affidavit, l-intimat ighid li meta intlahaq ftehim:

“Niftakar li (l-intimat) kien qalli “kollox sewwa”. Dan il-kliem ma jidhirx li jirreferi ghal xi ftehim bil-miktub.

Ir-rapprezentant tas-Citypro Limited ighid li meta kien qed isir il-ftehim ma’ l-intimat hu ma giex muri l-permess bejn ir-rikorrent u l-intimat.

“No ma rajtux. Le imma ahna biex nipprotegi lili nniffsi u lill-kumpanija....... stipulajna clause li tghid .... li huwa f’posizzjoni li jissullokah”.

10. L-intimat qieghed ihawwad. Bniedem fin-negozju li qed jaghmel sullokazzjoni ta’ fond diversi drabi, ma jistax ikun li jekk kien hemm ftehim bil-miktub, qatt ma talbu lis-sid. L-intimat ried jahbi mis-sid dak li ghamel u l-Bord jasal ghall-konkluzzjoni li ma kien hemm l-ebda ftehim bil-miktub.

11. Fit-trattazzjoni bil-fomm qamet il-kwistjoni tal-kunsens, espress/tacitu u saret kif ser jinghad, referenza ghal xi sentenzi. La gie trattat dan il-punt il-Bord ghandu id-dmir li jidhol biex jezamina dak li gie sottomess.

12. In re: “Ellul vs Buttigieg et” (Appell 12 ta’ Mejju 1950) intqal li:

“il-ligi precizament biex tevita’ l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta’ approvazzjoni u kunsens tacitu’ trid li

l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun <u>espress.</u> Li kieku kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anke tacitu, ma kienx hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien l-kunsens espress".

13. Irid jinghad ukoll li "bir-recezzjoni tal-kera, meta kienu jafu dak il-fatt, kienu qeghdin ihallu l-lokazzjoni titkompla u tiggedded u ghalhekk jista' jigi ragonevolment konkluz illi kien hemm rinunzja ghall-azzjoni relattiva" ('Critien et vs Tabone et' Appell 7 ta' Dicembru, 1972, 'Debono vs Ciantar' 22 ta' Mejju, 1967, Appell, 'Mamo vs Camilleri' 2 ta' Mejju, 1967 Appell; 'Bugeja vs Refalo' 30 ta' April, 1972 Appell, 'Gollcher vs Bowman' Appell 13 ta' Jannar, 1964, l-ahhar tlieta issemmew fit-trattazzjoni bil-fomm). Dawn is-sentenzi ghamluha cara wkoll li l-kunsens tacitu jrid jirrizulta car u inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghall-kunsens espress.

14. Fit-trattazzjoni gie sottomess li l-kunsens mhux bilfors ikun bil-miktub. Qed jinghad li r-rikorrent baqa' jiehu l-kera minkejja li kien imur il-Belt Valletta u kien jara l-fond u kien jara 'merkanzija mdendla'. Li kieku l-kirja ta' l-intimat kienet <u>biss</u> imsejsa fuq il-kunsens ma jistax lanqas jinghad li kien hemm xi kunsens kif fuq imfisser. Is-sid intebah bl-imgieba ta' l-intimat bil-gazzetti, meta s-socjeta' Citypro bdiet iggib bhala l-indirizz taghha l-fond inkwistjoni. Sab ukoll li ufficjalment is-socjeta' kienet qed tuza l-indirizz. Is-socjeta' skond l-intimat qed tiehu hsieb barra negozju iehor xi proprjeta' ohra. Il-kirja li ha l-intimat kienet li kellu ftehim bil-miktub mar-rikorrent. Dan b'mod generali. Fit-trattazzjoni l-hili difensur ta' l-intimat argumenta li l-kunsens mhux bilfors jinghata bil-miktub. Dan huma zewg linji li ma jmorrux flimkien. Jew wahda jew l-ohra.

15. Jirrizulta li l-intimat issulloka l-fond lis-socjeta' Citypro Limited meta ma kellu l-ebda permess mis-sid li jaghmel hekk.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti li terga’ tiehu f’idejha l-fond/hanut numru 40, Triq San Pawl, il-Belt Valletta. Ghall-ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum; L-ispejjez jithallsu mill-intimat Francis Bezzina Wettinger hlief ghal dawk fuq l-eccezzjoni preliminari imqajjma mis-Citypro Limited li thallashom hi.”

L-intimat Francis Bezzina Wettinger appella minn din is-sentenza u talab ir-revoka taghha. L-aggravju dedott minnu hu bazat fuq il-motiv li, skond hu, il-Bord ma ghamelx apprezzament ta’ dawk il-fatti li setghu jwassluh ghal konkluzjoni li l-awtur ta’ l-appellata kien akkonsenta anke jekk tacitament ghas-sullokazzjoni. Fir-rigward jibbaza ruhu fuq dawn il-fatti principali: (i) li saret kitba fuq il-librett tal-kera awtorizzanti l-permess li jista’ jissulloka, (ii) li l-awtur ta’ l-appellata qatt ma ghamel opposizzjoni ghas-sullokazzjoni, u (iii) li accetta l-kera anke wara li sar jaf bis-sullokazzjoni;

Jinghad fil-ligi komuni, ex-Artikolu 1614 (1), Kodici Civili, illi “l-kerrej ghandu jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta din is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt”. Fil-kaz prezenti l-ftehim lokatizju tal-25 ta’ Novembru 1974 (fol. 41) kien jipprovdi illi “*the tenant cannot sublet or transfer in any form whatever the lease of the shop to third parties*”. Jikkonsegwi illi l-vjolazzjoni ta’ dan id-divjet pattizju jista’ jgib b’ konsegwenza l-hall tal-kuntratt jew id-dritt tas-sid taht il-ligi specjali (Kapitolu 69) li ma jgeddidx il-kirja u jitlob l-isfratt tal-kerrej tieghu;

Fil-kaz in ezami huwa fatt accertat, anke ghaliex ammess mill-istess intimat appellanti, illi saret sullokazzjoni, intiza din, fil-fizjonomija guridika taghha, bhala kuntratt awtonomu fir-rispett tal-kuntratt tal-lokazzjoni u konsegwentement tikkreja favur is-sid il-presunzjoni illi l-inkwilin tieghu kien zvesta ruhu mill-godiment tal-fond u ghaddih lil terzi. In vista tal-patt ta’ divjet fuq imsemmi l-intmat htieglu, allura, jipprova illi l-kontraenti idderogaw minnu bil-kunsens reciproku, kif hekk jiddisponi l-Artikolu

992 (2) tal-Kapitolu 16 ghall-effetti tal-kuntratti in generali. Kunsens dan li, kif ulterjorment preskritt fl-Artikolu 9 (a) tal-ligi specjali, ried ikun ukoll da parti ta' sid il-kera wiehed <u>espress</u>;

Il-Qrati taghna, kif emers minn ezami ta' certi decizjonijiet, kellhom bosta drabi okkazjoni li jikkummentaw fuq il-portata tal-kelma "espress" hawn fuq sottolinejata:-

(1) "Il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 168**);

(2) "Dan il-kunsens espress ma hemmx bzonn li jirrivesti ebda forma sagramentali u li ghall-prova tal-ghoti tieghu, meta jigi affermat, jista' jittiehed sussidju mic-cirkustanzi" (**Kollez. Vol. XLII P I p 66**);

(3) "La l-ligi ssemmi l-kelma espress dan jippostula illi dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b' mod iehor illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress" (**Kollez. Vol. LI P I p 287**);

(4) "Il-fatt li r-rikorrenti tkun taf bis-sullokazzjoni, u l-kera baqa' jigi ricevut, u l-lokazzjoni baqghet tithalla tiggedded ghal snin, jammonta ghal rinunzja ghall-azzjoni" ("**Margherita Mamo *proprio et nomine* -vs- Michele Camilleri**", Appell, 2 ta' Mejju 1969);

(5) Anke hawn pero` gie kawtelat ghall-iskop tal-prova ta' l-akkonsentiment illi "trid issir distinzjoni bejn li wiehed jakkonsentixxi ghall-fatt li wiehed ikun jaf li sehh u li jakkweixxi ghall-fatti li setghu kienu indikattivi ta' dak li forsi gara" ("**Pasquale Grech -vs- Pubblio Farrugia *et***", Appell, 4 ta' April 1997);

Premessi dawn l-enuncjazzjonijiet, fil-kwadru tac-cirkustanzi kif irrizultaw quddiemu l-Bord ma kienx sodisfatt illi kien sar l-allegat tibdil pattizju bl-intendiment li

l-intimat ikun jista' jissulloka l-fond lil haddiehor. Din il-Qorti tikkonkorda pjenament ma' dan ir-ragonament tal-Bord. Mill-komparazzjoni tal-versjonijiet u skond il-kriterju generali tac-certezza morali, wara li ezaminat ir-rizultanzi processwali tara aktar attendibbli u verosimili x-xhieda tar-rikorrenti milli dak ta' l-intimat. Apparti li l-appellanti nnifsu jaccetta u jammetti illi hu ma kienx informa lir-rikorrenti qabel ma ssulloka l-fond lis-socjeta` City Pro Ltd (ara xhieda tieghu a fol. 131), din il-Qorti lanqas ma ssib, ghall-konvinciment taghha, illi tista' taccetta l-allegazzjoni li kienet saret emenda derogativa bil-miktub ghal klawsola 2 ta' l-iskrittura lokatizja fl-okkazjoni meta r-rikorrenti talab zieda fir-rata annwali tal-kera. Fil-fehma taghha l-intimat ma kienx ser jikkontenta ruhu li dik id-deroga tigi registrata b' semplici annotament fil-librett tal-kera biex, imbaghad, rinfaccjat b' talba ghall-izgumbrament, ikun jista' jafferma li dak il-librett kien irritornat lura lis-sid u baqa' fil-pussess ta' dan. L-anqas li kien mistenni, b' diligenza, kien dak li l-intimat izomm fotokopja ta' dak l-annotament biex ikun jista' jipproducih 'il quddiem meta tinsorgi c-cirkustanza. Jekk xejn, ghas-sodisfazzjon tat-terzi li mieghu jkun qed jinnegozja s-sullokazzjoni;

Barra minn dan hemm ukoll l-izmentita inekwivoka da parti tar-rikorrenti illi hu qatt ma approva r-rikjesta ta' l-intimat biex dan jissulloka l-fond. Ara xhieda tieghu a fol. 17. Il-Qorti ma tistax taccetta bhala argoment valevoli s-sottomissjoni illi anke jekk minn diskorsu s-sid ma accettax li jaghti l-kunsens dan xorta wahda hu imbaghad dezunt tacitament mill-assenza tieghu li jopponi ghas-sullokazzjoni jew bl-accettazzjoni minnu tal-hlas tal-kera. Dan qed jigi rilevat in kwantu l-Qorti mhix perswasa illi gie provat li sid il-fond kien a konoxxenza ta' l-ezistenza tas-sullokazzjonijiet li saru matul is-snin jew li dan accetta l-kera wara li sar jaf bil-fatt tas-sullokazzjoni. Pjuttost il-kontra hu l-kaz. Ir-rikorrenti sar xjenti ta' l-ahhar sullokazzjoni li sehhet wara li nzerta qara avviz f' gurnal lokali mis-socjeta` subinkwilina, u li l-gharfien minnu ta' dan il-fatt inducietu biex ma jaccettax aktar il-kera. Bil-konoxxenza pjena ta' dawn il-provi din il-Qorti ma tarax kif l-appellanti jista' jkollu s-soljev ta' xi sussidju minnhom ta'

dik il-kunsens tacitu ekwivalenti ghal kunsens espress li trid il-ligi u ghal liema tirreferi l-gurisprudenza aktar ‘il fuq accennata. Inversament, huwa ferm indikattiv illi s-sullokazzjonijiet saru ad insaputa tas-sid. Dan kollu jgib li l-appellant ma rnexxielux jiskarika minn fuqu l-piz tal-prova tal-kunsens minnu allegat u allura, kif korrettement ritenut mill-Bord, it-talba hekk bazata fuq il-presuppost li l-fond gie sullokat minghajr il-kunsens espress tas-sid hi ben fondata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell lilha sottomess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord, bl-ispejjez anke ta’ din il-procedura kontra l-appellanti. Iz-zmien ta’ tliet (3) xhur prefiss mill-Bord ghal fini ta’ l-izgumbrament ta’ l-intimat mill-fond jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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