MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 49/2004/1

Captain Charles Kerr, Joseph Kerr, Walton Kerr, Victor Kerr, ilkoll ahwa Kerr, wlied il-mejtin Joseph u Maria *nee`* Bonello, Anthony Mercieca f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' Catherine mart Raphael Bonello u l-istess Raphael Bonello, u Marita mart Sergio Rubei, lkoll ahwa wlied il-mejtin Joseph Mercieca u Catherine *nee`* Bonello; Emanuel Bonello rapprezentat minn Captain Charles Kerr kif debitament awtorizzat, Alfred Bonello u Margaret armla minn Nolan Sargent rapprezentat minn Captain Charles Kerr kif debitament awtoirzzat, ilkoll ahwa wlied il-mejtin Carmelo Bonello u Josephine n*ee`* Azzopardi, Catherine mart Russell Wright, Charles Bonello u Adrian Bonello lkoll ahwa wlied il-mejtin Raphael Bonello u Veronica *nee`* Costello lkoll rapprezentati minn Maria Rubei kif debitament awtorizzata; Imelda armla minn Paul Galea, imwielda Bonello bhala usufruttarja, kif ukoll Catherine mart John Haddow, Joseph Galea, Marthese mart Sergio Attard u Mark Galea lkoll ahwa wlied l-istess Imelda *nee`* Bonello u l-mejjet Paul Galea, Kathleen mart l-

Avukat Alex Borg Olivier, Karl Bonello u Paula mart Julian Mompalao Depiro lkoll ahwa wlied il-mejtin Louis Bonello u Josephine *nee`* Galea; Carmel Camenzuli u Paul Camenzuli rapprezentati minn Captain Charles Kerr kif debitament awtorizzat, u Maria Rubei debitament awtorizzata tidher ghan-nom ta' Antoine Camenzuli u Alfred Camenzuli, ilkoll ahwa wlied Amalia *nee`* Bonello u l-mejjet Anthony Camenzuli; Lawrence Zammit f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' hutu Frances armla minn Walter Gascoyne, Carmelo Zammit u Kathleen mart George Grech ilkoll ahwa wlied il-mejtin George Zammit u Imperia *nee`* Bonello; Charles Bonello, Catherine *sive* Kay mart Cecil Fiorini u Maria mart John Bisazza lkoll ahwa wlied il-mejjet Spiridione Bonello u Mary *nee`* Cutajar; Joseph Bonello iben il-mejjet Carmelino Bonello u Victoria *nee`* Attard

vs

Chev. Marcello Eminyan

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Marzu, 2009, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza preliminari fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord.
>
> Ra r-rikors promutur li jghid hekk:
>
> "Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond 'Margate', Trejqet San Gorg, San Giljan bil-kera ta' [Lm300] tlett mitt lira fis-sena pagabbli kull tlett xhur, liema kera tithallas bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fis-16 ta' Gunju, 2004, u dan in forza ta' skrittura datata 25 t'April, 1979.
>
> Illi l-esponenti saru jafu illi l-intimat issolloka l-fond u/jew ceda/ttrasferixxa l-kirja lil terzi minghajr l-

kunsens espress tal-esponenti, b'dan illi hemm lok li l-istess esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond de quo ai termini tal-artikolu tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minkejja li l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra legali datata 13 ta' Mejju, 2004, sabiex jizgombra l-fond in kwistjoni huwa baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet msemmija l-esponenti umilment jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond fuq imsemmi u li jipprefiggi terminu entro liema l-intimat ghandu jizgombra mill-imsemmi fond."

Ra ir-risposta tal-intimat :

"Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jgibu prova debita kif trid il-Ligi li huma awtorizzati jirrapprezentaw gudizzjarjament il-persuni li jinsabu assenti.

Fit-tieni lok u fil-mertu t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-intimat kiser l-kondizzjonijiet tal-kirja kif propost mir-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-fatti li ingiebu a konjizzjoni ta' dan il-Bord biex jiddeciedi fuq it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond u fuq it-talba negatorja tal-intimat huma s-segwenti:

Illi l-fond mertu tal-kawza inkera lill-intimat fl-1979 mill-amministratur u ezekutur testamentari tal-fu Catherine Bonello u dan permezz ta' skrittura

privata fejn intqal espressament illi “The premises are to be used solely for residential purposes”. Fl-2004, wiehed mir-rikorrenti, l-Kaptan Charles Kerr kien avvicinat minn terza persuna biex jixtri dan il-fond u kien hawnhekk li r-rikorrenti gew a konoxxenza tal-fatt illi l-fond kien fil-pussess ta’ wiehed barrani. Mid-direttorju tat-telefon irrizulta illi l-fond kien okkupat minn persuna li ma kienx l-intimat. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma, xehed illi l-konsum ta’ dawl u ilma f’dan il-fond kien registrat fuq persuna li r-rikorrenti qatt ma kienu semghu biha, u cioe familja Maltija, bil-kontijiet mibghuta fl-indirizz tal-intimat li ma kienx l-indirizz tal-fond lilu mikri. Din il-Familja telqet mill-fond fl-1997. Rapprezentant tal-Maltacom xehed illi n-numru tat-telefon stallat fil-fond de quo kien trasferit fuq isem l-intimat fl-1995 u fl-2001 l-istess intimat talab li jitnehha s-servizz. L-istess numru fl-istess indirizz kien sussegwentement registrat fuq certu Mustafa Elkhiate li minn xi zmien ma baqax jithallas.

Illi l-intimat ma jinnegax li huwa ssuloka dan il-fond u jghid li dan ghamlu bil-piena fakulta’ li ttih il-ligi. Huwa ddikjara li minn meta kera l-fond qatt ma ghex fih, li qatt ma krieh biex jghix fih u dejjem krieh lil-terzi ghal-skopijiet residenzjali skond il-kuntratt minkejja li qatt ma informa lis-sidien li kien qed jissullokah kif intqal.

Ikkonsidra:

Illi l-intimat jikkontendi illi ai termini tal-artikolu 1614 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta huwa kellu d-dritt jissulloka l-fond matul l-ewwel fazi originali tal-kirja u cioe matul l-ewwel erba snin u li stante li ma nbiddlux il-kondizzjonijiet fil-fazi ta’ rilokazzjoni, huwa baqa’ jgawdi mid-dritt li jissulloka l-istess fond.

Ikkonsidra, inoltre illi t-taghlim tal-Qrati taghna fuq din il-materja huwa ben sintetizzat fis-sentenza

Carmen Vassallo vs Alfred Dimech App 5 ta' Marzu 2003 fejn kien ribadit illi:

Hi ligi li meta kirja tkun dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni l-kerrej ma jistax jissulloka minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera (Art 9(a) tal-Kap 69), u fil-fatt jinsab enuncjat illi "*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid* … …" (Vol XLI pI p429). Dan hu spjegat f'din l-istess decizjoni fuq il-bazi tar-ragjonament tal-legittimita` tal-interess tas-sid li ma jhalliex lill-kerrej tieghu jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu. Huwa ghal dan l-iskop li l-ligi tinsisti ghall-kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (Vol XLII pI p66). Oltre dan tista' tizdied l-osservazzjoni illi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (Vol XXXIV pI p168).

Din il-lokazzjoni inizjat fil-25 ta' April 1979 ghall-perjodu ta' erba snin mis-16 ta' Marzu 1979 u ghalhekk il-fazi ta' rilokazzjoni dahlet fis-sehh mis-16 ta' Marzu tal-1983. Minn din id-data 'l quddiem, l-inkwilin kellu l-obbligu li jottjeni l-kunsens tas-sidien biex jissulloka l-fond. Ghalkemm ma ingiebet ebda prova dwar id-data ta' sullokazzjoni favur il-familja Chircop li dwarha ma kienu jafu xejn ir-rikorrenti, din il-familja rrilaxjat l-fond hekk sullokat fl-1997. Sussegwentement, u ghalhekk fil-fazi ta' rilokazzjoni, l-fond kien sullokat lil Elkhiate u din is-sullokazzjoni, skond l-insenjament appena citat, kellu jsir bil-kunsens tas-sidien, haga li ma saritx ghaliex l-intimat hu tal-fehma li ma kellux bzonn ta' dan il-permess. Dan il-Bord ma jistax jkkondividi r-referenza mill-intimat ghal dak ravvizat fl-artikolu 3 tal-Kap 69 ghaliex dak l-artikolu jippostula biss d-dritt tal-inkwilin li ma jissubixxi ebda tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kera hlief bil-kunsens tal-Bord. Appena dan il-kuntratt ta' lokazzjoni dahal fil-fazi ta' rilokazzjoni, l-istess kondizzjonijiet orginali baqghu isegwu fil-fazi ukoll ta' rilokazzjoni bid-differenza illi filwaqt illi fil-fazi

orginali l-inkwilin seta' jissulloka bla permess tas-sid, fil-fazi ta' rilokazzjoni 'l quddiem, *ope legis* dik il-fakolta' tkun snaturata.

Hekk kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Gauci et vs MCL Limited** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003:

Kif intqal fid-decizjoni fl-ismijiet "**Angela Azzopardi et –vs- Carmelo Mifsud et**", Appell, 30 ta' Novembru 1964,"kemm ilha fis-sehh il-ligi specjali ma jidherx li qatt gie dubitat illi jekk fil-kuntratt tal-kiri ma jkunx gie miftiehem ebda patt specjali dwar is-sullokazzjoni, u l-inkwilin jissulloka l-fond minghajr il-kunsens tal-lokatur, dan jista' bis-sahha ta' din il-ligi, fi tmiem il-lokazzjoni jitlob li jiehu lura l-fond minhabba dik is-sullokazzjoni … … Patt koncepit b'dan il-kliem ma jzid u ma jnaqqas xejn ma' dak li tghid il-ligi stess u kif qal il-Bord, ma hemmx ebda raguni fil-logika u l-bon sens ghaliex ghandu jkun hemm interpretazzjoni u applikazzjoni diversa tal-ligi skond jekk ma jkunx hemm jew ikun hemm dik l-interpretazzjoni specjali fil-kuntratt ta' kera".

Ghalhekk dan il-Bord jasal biex jikkonkludi illi l-intimat issulloka dan il-fond minghajr il-kunsens espress tas-sidien u ghal dawn il-mottivi qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond "Margate", Trejqet San Gorg, San Giljan, fi zmien xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.**"**

L-intimat appella minn din is-sentenza biex jitlob ir-revoka taghha. Koncizament, l-argomenti minnu dedotti b'aggravji huma dawn:-

(1) La ma kienx hemm divjet ta' sullokazzjoni fl-iskrittura ta' ftehim tal-25 ta' April, 1979 (fol. 9) hu seta' skond l-Artikolu 1614 Kodici Civili, jissulloka u jew icedi l-

fond mikri lil terzi. F'dan l-istess kuntest jissottometti illi la ma nbiddlux il-kondizzjonijiet tal-kirja kif inhu dispost fl-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 hu gie li ma kiser ebda kundizzjoni tal-kirja ghaliex dak id-dritt ta' sullokazzjoni baqa' vigenti favur tieghu;

(2) Huwa kien qed jissolloka b'mod apert u ghaliex kellu l-konvinzjoni assoluta li hu seta' jissulloka skond il-ftehim originarju;

(3) Huwa ghamel sullokazzjonijiet fuq firxa twila ta' snin u jista' ghalhekk jigi assunt, anke jekk mhux espressament indikat bil-miktub, illi kien certament miftiehem li hu kien liberu li jissulloka l-fond;

Ghal dawk li huma l-fatti essenzjali tal-kawza dawn ma jidhrux li huma in kontestazzjoni. Hu, anzi, ammess mill-istess appellanti illi ghamel sullokazzjonijiet tal-fond u, ukoll, li b'dan qatt ma informa lis-sidien (ara deposizzjoni tieghu a fol. 56 *et sequitur*). Hu wkoll accettat illi s-sid jew sidien ma kienux ghal korrenti tas-sullokazzjonijiet li saru (ara xhieda tar-rikorrenti Charles Kerr a fol. 19). Daqstant iehor hu pacifiku illi l-iskrittura lokatizja la tikkontjeni patt favur is-sullokazzjoni u lanqas kondizzjoni projbittiva dwarha;

Il-punt ta' dritt li fuqu l-appellanti jippuntella l-argoment tieghu huwa dak li johrog mit-termini ta' l-Artikolu 1614 tal-Kodici Civili li jipprovdi fl-ewwel subinciz illi "l-kerrej ghandu jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta din is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija mill-kuntratt". Fi kliem iehor, "*la sullocazione è permessa quante volte non è interdetta nel contratto locatizio*" ("**Antonia Zammit -vs- Gio Maria Borg**", Prim' Awla, Qorti Civili, 9 ta' Novembru, 1911). Tali hi l-qaghda skond il-ligi komuni taht il-Kodici Civili applikabbli ghall-perijodu originali appattwit fil-ftehim;

Kwantu ghall-perijodu ta’ rilokazzjoni l-fakolta li jippreciza l-precitat artikolu hi mil-ligi specjali (Kapitolu 69) eskluza ghall-fondi destinati ghall-abitazzjoni jew bhala hwienet in kwantu hi vjetata s-sullokazzjoni minghajr il-kunsens <u>espress</u> ta’ sid il-fond. Tali divjet skond din il-ligi specjali tirrapprezenta l-ezempju tipiku ta’ obbligazzjoni negattiva legali u l-vjolazzjoni taghha, filwaqt li ma tikkomportax l-invalidita` tal-kuntratt, tikkostitwixxi inadempjiment ta’ obbligazzjoni negattiva li tati dritt biex is-sid ma jgeddedx il-kirja u jinvoka l-isfratt ta’ l-inkwilin;

Premess dan, ghall-argomenti kontenuti fir-rikors ta’ l-appell u sottomessi fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti jirrispondu l-konsiderazzjonijiet li gejjin:-

(1) Huwa mill-ewwel distingwibbli illi l-pretiza ta’ l-appellanti li hu seta’ jissulloka l-fond ma tinzelx minn xi konvenzjoni bejnu u sid il-post izda biss, u esklusivament, bis-sahha tal-Kodici Civili fl-Artikolu 1614. Evidentement, li kieku dak l-istess dritt kien jifforma parti mill-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja, l-appellanti kien ikollu ragun jghid u jsostni illi dak l-istess patt jew kondizzjoni seta’ jkompli jimpera meta l-kirja tidhol fil-fazi tar-rilokazzjoni, ammenokke l-partijiet ma jkunux bil-volonta` taghhom ikkonvenew bi qbil xort’ ohra u jew bil-permess tal-Bord fuq talba *ad hoc* fit-termii ta’ l-Artikolu 14 tal-Kapitolu 69. Huwa biss fil-presenza ta’ konvenzjoni bhal dik illi jista’ jinghad, ukoll ghall-finijiet tal-ligi specjali skond l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 illi dak id-dritt jibqa’ jipprevali u ma jkunx jista’ jgib l-effett li jippriva lill-kerrej mid-dritt gja lilu moghti in forza tal-kuntratt. Ara fir-rigward l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti kif presjeduta in re: “**Rita Lanzon *et* -vs- Francis Zammit Cordina *et***”, 1 ta’ Dicembru, 2004;

(2) Issa l-Artikolu 1614 tal-Kapitolu 16, li mieghu jappilja ruhu l-appellanti, jsofri limitazzjoni jew modifikazzjoni importanti hafna bil-ligi specjali meta l-kirja tkun tinsab fil-fazi tar-rilokazzjoni. Hu diffatti koncess mill-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 illi sid il-fond jista’ jirrikorri lill-Bord ghat-tehid lura tal-post fejn il-kerrej tieghu “ikun

issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera". Proprju, ghar-rigward ta' din il-kwestjoni jinsab ritenut illi "biex il-kerrej ma jinkorrix fis-sanzjoni tal-ligi mhux bizzejjed li huwa jkun issulloka l-fond bil-kunsens tacitu jew prezunt tas-sid, imma jehtieg li dan il-kunsens ikun espress (Ara **Vol. XLII P I p 66**). Anzi, il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress, jeskludi l-kunsens tacitu (**Vol. XXXIV P I p 168**)". Ara fost ohrajn is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Gabriella Fusco -vs- Josephine Micallef *et***", 9 ta' Novembru, 2005; "**AIC Paul Mercieca *et* -vs- Francis Bezzina Wettinger *et***", 14 ta' Dicembru, 2006 u "**A.M.J. Investments Limited -vs- Maurice Bonnici *et***", 28 ta' Novembru, 2007;

(3) Xejn kuntrarju ghal dan appena konsidrat ma jista' jingibed mis-sentenzi citati mill-appellanti ghaliex ic-cirkostanzi ta' dawk il-kawzi ma kellhom x'jaqsmu xejn ma' dawk prezenti. Hekk ad ezempju fis-sentenza citata in re: "**Angelica Ripard *et* -vs- Emmanuele Zammit Tabone**", Appell Civili, 31 ta' Jannar, 1955, il-kirja hemmhekk kienet saret fl-1926 u allura qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931. Ukoll f'dak il-kaz il-kirja ta' diversi fondi saret ghal skop ta' spekulazzjoni u ta' negozju rientranti fil-linja ta' l-attivita` kummerjcali tal-kerrej u allura sewwa rragunat il-Qorti f'dak iz-zmien partikulari illi dik il-lokazzjoni, fl-intenzjoni tal-partijiet, ma setghetx kellha skop iehor divers minn dan. Anke jekk din il-Qorti ma taqbelx ghal kollox ma' din is-sentenza, dawn l-aspetti ma jikkonfigurawx fil-kaz prezenti u, ankorke s-sullokazzjoni setghet kienet fl-intendiment unilaterali ta' l-appellenti, minn imkien mill-atti ma jista' ragonevolment jingibed illi dik l-istess intenzjoni kienet kondiviza minn sid il-fond;

(4) Hu valevoli invece minn ezami ta' din l-istess sentenza citata mill-appellanti dan il-bran ragonat li jsegwi li ghamel il-Bord: "Illi l-argomenti zviluppati mill-intimat fir-risposta tieghu u mill-intimat *nomine* fin-nota ta' l-osservazzjonijiet, halli jigi pruvat li s-sidien kienu jafu li l-fondi kienu jittiehdu biex jigu sullokati, u li huma ma setghux ma jkunux jafu bl-ezistenza ta' dawk is-

sullokazzjonijiet, u ghalhekk il-kunsens taghhom ghandu jitqies bhala effettivament moghti, ma huwiex sostenibbli fid-dirtt ghaliex, kif gja rilevat, meta l-ligi specifikat il-bzonn tal-kunsens espress, dan ma jistax jigi sostitwit minn kunsens tacitu jew implicitu”;

(5) Bi kliem approssimattivament simili rragunat il-Qorti ta’ l-Appell, sede Civili, fil-kaz “**John Debono -vs- Giuseppe Ciantar**”, 22 ta’ Mejju, 1967, “l-accettazzjoni (tas-sid) hija ta’ stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant veru fil-kaz in ezami billi l-Artikolu 10 tal-Kapitolu 109 (illum, Artikolu 9 tal-Kapitolu 69) li jaghti d-dritt lis-sid li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, f’kaz ta’ trasferiment ta’ l-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ikun ittrasferixxi l-kiri minghajr il-kunsens <u>espress</u> ta’ sid il-kera. Huwa veru illi gie kemm il-darba deciz illi anke meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, izda l-kliem tal-ligi li ssemmi l-kunsens espress, jippostula illi dan il-kunsens ghandu jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b’mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress”;

Jittraxxendi minn dawn il-konsiderazzjonijiet kollha ta’ dritt, f’abbinament mal-materjal probatorju, illi l-ebda wiehed mill-argomenti prospettati mill-appellanti ma huwa meritevoli li jigi milqugh. Id-decizjoni tal-Bord ghalhekk ser tigi kkonfermata.

Ghal motivi kollha senjalati l-Qorti qed tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera bl-ispejjez kontra l-appellanti. Iz-zmien ta’ xahar prefiss mill-Bord ghal fini ta’ l-izgumbrament ta’ l-intimat mill-fond jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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