QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 7 ta' Dicembru 2016

Numru 1

Rikors Nru. 44/2004

Adelaide Ellul, Edmea mart Michael Calleja u l-istess Michael Calleja

vs

Modern Plastic Containers Limited, Alexandra mart Norman Falzon Scerri, Rita Ellul, Emeric Ellul, Carmelo sive Chales Ellul

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrenti tat-12 ta' Gunju 2012 mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Mejju 2012 li cahad it-talba tar-rikorrenti ghal ripresa tal-fondi kummercjali 27 u 28 Racecourse Street, Marsa;

Rat ir-risposta tal-intimati li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-sentenza tal-Bord konfermata;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Bord li tghid hekk:

Ikkonsidra:
Illi in via preliminari dan ir-rikors instemgha flimkien mar-rikors 43/04 istitwit mir-rikorrenti odjerni kontra is-socjeta' Modern Crown Stoppers Limited u l-istess intimati fil-vesti personali taghhom u ghalhekk id-dokumenti li ghalihom issir referenza f'dan il-process jinsabu akkluzi fir-rikors 43/04;

Jemergi mill-provi akkolti illi Carmelo Ellul u martu Adalgisa, kienu il-propretarji tal-fondi 26, 27 u 28 Racecourse Street, Marsa u li l-fondi 27 u 28 kienu s-sit tal-operat tas-socjeta' Modern Plastic Containers Limited li kellha bhala azzjonisti lill-istess Carmelo Ellul u erba minn uliedu, jigifieri Emanuel, John, Charles (Carmelo) u Emeric. Wara l-mewt ta' Adalgisa Ellul iz-zewg ulied lohra, igiefieri ir-rikorrenti Adelaide u Edmea Ellul wirtu ishma minn nofs indiviz ta' ommhom u ghalhekk saru partecipi bhala azzjonisti fis-socjeta' Modern Plastic Containers Limited. B'att notarili tal-1976 (fol 46), missierhom Carmelo Ellul u uliedu John, Adelaide u Edmea trasferew l-ishma taghhom lill-Emanuel, Charles (Carmelo) u Emeric b'mod illi dawn tal-ahhar sfaw l-unici azzjonisti tal-istess socjeta'. Bis-sahha tal-istess att, Carmelo Ellul qua propretarju tal-fondi 26, 27 u 28 kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni l-fondi 27 u 28 lis-socjeta' Modern Plastic Containers Limited. Jemergi illi Adelaide u Edmea Ellul ghandhom sehem indiviz ta' hamsa u sebghin fil-mija bejnithom ta' dawn il-fondi filwaqt illi r-rimarrenti hamsa u ghoxrin fi-mija jinsab ghand Charles (Carmelo), Emeric u Emanuel izda wara l-mewt ta' dan l-ahhar u ta' ibnu, dan intiret minn bintu, igiefieri l-kointimata Alexandra Falzon Scerri li hija ukoll ko-azzjonista fis-socjeta Modern Plastic Containers Limited.

Is-socjeta' intimata, bhala inkwilina tal-fond kif appena rilevat, ghamlet zmien topera mill-fond 27 u 28 izda kienet trasferiet l-operat taghha ghall-fabbrika ohra f'Ricasoli. L-istess fondi izda huma okkupati minn C. Ellul & Sons Ltd li tiggestixxi operat ta' bejgh tal-injam minn dan l-fond. Ir-rikorrenti jallegaw, u dan huwa l-pern tal-kwistjoni quddiem dan il-Bord, li dan sar minghajr il-kunsens tas-sidien rikorrenti u ghalhekk adew lil-dan il-Bord sabiex jiddikjara li t-trasferiment jew cessjoni tal-kera mill-intimati favur C. Ellul & Sons Ltd kif ukoll Ellul Holdings Ltd, Ellul Brothers Ltd u Waste Control Services Ltd jammonta ghal ksur ta' wahda mill-kondizzjonijiet lokatizja u per konsegwenza ghandhom jinghataw l-awtorita' jirriprendu dawn il-fondi. Filwaqt illi s-socjeta' Modern Plastic Containers Ltd kif ukoll Charles u Emeric Ellul intavolaw risposta separatament, Alexandra Falzon Scerri u Rita Ellul ma rregistraw ebda objezzjoni.

Adelaide Ellul tallega li l-fondi in mertu kienu sullokati lis-socjetajiet C. Ellul & Sons Ltd, Waste Control Services Ltd, Ellul Holdings Ltd u Ellul Brothers Ltd bit-tnejn tal-ahhar ikollhom ir-registered office taghhom indikat bhala 27 Racecourse Street, Marsa. Il-kera dovuta ghaz-zewg fondi mis-socjeta' Modern Plastic Containers Limited, li minn issa 'l quddiem qed issir referenza ghaliha bhala Modern Plastic, dejjem thallset u kienet accettata mis-sidien hlief mis-sena 2001 'l quddiem meta r-rikorrenti jghidu li saru jafu, tramite habib tal-familja, illi s-

socjeta' C. Ellul & Sons Ltd, diretta minn iben Charles Ellul, kienet qed tiggestixxi negozju ta' bejgh ta' injam mill-istess fondi bi hlas ta' kera versat lil Sandra Falzon Scerri. Dan sar maghruf wara li l-istess habib kien mar jixtri merci tal-injam minghand C. Ellul & Sons illi rrilaxxjat ricevuta ezebita a fol 54 li turi l-indirizz taghha bhala 26, 28 Racecourse Street, Marsa;

Rikapitolat dan l-isfond ghalhekk jidher illi r-rikorrenti qeghdin jirrikorru ghall-procedura kif ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda meta sid jirrikorri ghall-protezzjoni tal-Bord fuq tali allegazzjoni jehtieg li jidderigi t-talba tieghu b'ghazla ben definita bejn sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja ghaliex certament m'ghandux ikun li l-Bord jintalab jiddentifika wahda mill-ohra mill-provi mressqa u dan ghaliex ghandu jkun r-rikorrenti li jressaq dawk il-provi li jidhirlu idonei sabiex jirnexxi fit-talba tieghu jew biex jipprova is-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja;

Is-sullokazzjoni hija ben distinta mic-cessjoni u l-wahda ma tikkomprendix l-ohra. Ic-cessjoni, ad ezempju, timporta lokazzjoni gdida filwaqt illi s-sullokazzjoni ggib maghha il-kontinwazzjoni tal-kirja. Skond il-Ferrante, citat b'approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro App 17.11.2004: "Con la cessione, il conduttore sostiuisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale….. occore la validita' della cessione il consenso del locatore". Fil-kawza Clementino u Rosaria konjugi Caruna vs Emanuela Agius, App 22/11/2002 , il-Qorti enoltrat ruhha f'ezami approfondit u ricerkat dwar id-distinzjoni bejn il-kelma "sullokazzjoni" u "cessjoni" u waslet biex tikkonkludi li dawn it-tnejn ta' spiss jintuzaw b'mod promiskwu u irriteniet hekk: "Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament". L-istess Qorti ccitat sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966 fl-ismijiet Emma armla minn Eric W. Gollcher vs Walter Baldacchino et, revokata fl-appell izda vendikata mill-Judicial Committee fis-7 ta' Marzu 1973 Privy Council. F'dik il-kawza kien deciz illi meta fi ftehim lokatizju jkun koncess id-dritt ta' sullokazzjoni, b'daqshekk ma jfissirx ukoll li jkun inghata d-dritt ta' cessjoni tal-inkwilinat. Dan l-apprezzament kien mehtieg minhabba l-fatt illi r-rikorrenti mhumiex jaghmlu distinzjoni bejn wahda u l-ohra tant li fit-tielet premessa taghhom jghid hekk: "Illi din ic-cessjoni tammonta ghall-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni vjetata mil-ligi u mill-istess kuntratt ta' kiri" imbaghad donnhom ihallu f'idejn il-Bord sabiex jarbel hu fost id-deposizzjonijiet u d-dokumenti biex jara liema hi l-allegata infrazzjoni u jekk il-provi jwasslux ghal dak ir-rizultat li per konsegwenza ghandu imbaghad iwassal ghall-estrema sanzjoni tal-izgomberu. Fil-premessi taghhom, ir-rikorrenti jghidu illi jafu li l-intimati m'ghadhomx joperaw mill-fond de quo u minflokhom qed joperaw zewg socjetajiet ohra. Jghidu ukoll illi din hija cessjoni, kif fuq intqal, li "tammonta ghall-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni". Minn dan jiftiehem illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond minhabba cessjoni

minghajr il-kunsens taghhom anke ghaliex ir-rikors promutur huwa abbozzat b'mod li juri l-elementi tac-cessjoni konsistenti inter alia fl-isvestiment min-naha tal-inkwilin tal-haga lokata. Minkejja dan, il-Bord sejjer jinoltra f'ezami dwar jekk kienx hemm sullokazzjoni jew inkella trasferiment tal-kirja jew cessjoni;

Kwantu l-allegata cessjoni, din hija destinata li tfalli u dan bazat fuq dak li jinsab assodat fil-gurisprudenza fejn, u per ezemplari, fil-kawza gia citata supra Pirotta vs Carbonaro kien ritenut: "illi 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 p140)" u prova ta' cessjoni kif ravvizata f'dawn l-artikoli ma tirrizultax mill-provi akkolti;

Il-kirja tal-fond 27 u 28 hija naxxenti minn kuntratt gia menzjonat bejn is-sidien u l-Modern Plastic, liema kuntratt kien jivvjeta kull sullokazzjoni jew trasferiment lill-terzi minghajr il-kunsens tal-istess sidien (Klawsola 6 a fol 50). Fil-verita' din il-klawsola hija biss riproduzzjoni tal-kawtela postulata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li permezz taghha tippenalizza s-sullokazzjoni jew trasferiment mod iehor tal-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid. Ghar-rigward l-aspett ta' kunsens espress, qed issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et deciza mill-Qorti tal-Appell fil-1 ta' Dicembru 2004. Dak kien appell minn decizjoni tal-Bord tal-Kiri tar-Raba minn fejn, izda, jemergi insenjament utili fil-kwistjoni odjerna fejn intqal hekk:
Huwa mill-ewwel distingwibbli l-kaz, trattandosi ta' kirja ta' fond rustiku minn dak fil-kaz ta' kirja ta' fond urban billi din ta' l-ahhar skond Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, id-dritt tar-ripussess tal-fond hu koncess, f' kaz ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru "minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera". Kif ahjar interpretat f'gurisprudenza affermata f' dan l-ahhar kaz prospettat "il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress" (Kollez. Vol. XXXIV P I p 168; Vol. XLII P I p 66); Kwantu ghal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-ligi in diskussjoni, kif drabi ohra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata ghac-cessjoni kif kontemplat fil-Kodici Civili izda ghandha konnotazzjoni aktar wiesgha u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma taghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti ttrasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu

9 tal-Kapitolu 69" – "Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri", Appell, 7 ta' Ottubru 1996.

Minn dan il-bran jemergi illi jekk ma jkunx xort'ohra regolat bejn il-partijiet, meta l-kerrej jixtieq jissulloka l-kirja huwa jkun jehtieg il-kunsens car u volut tas-sid u jikkonsegwi illi l-kunsens tacitu ma jistax iwassal ghall-sullokazzjoni valida fil-ligi. Fil-kawza Joseph Gauci vs MCL Limited App 20.10.2003, trattandosi ta' appell minn kawza ta' dan il-Bord fejn il-fatti huma konsimili hafna ghal kaz odjern, il-Qorti trattat il-punt fejn il-kerrej sostna li sid il-kera kien konsapevolli tas-sullokazzjoni sa minn ghoxrin sena qabel meta kien anke kellmu u ftehmu wara li intebah li l-fond kien qed jintuza minn terzi. Dwar dan, il-Qorti ittiteniet hekk:
Il-Qorti qed tissofferma ghalissa fuq dan l-aspett bl-iskop li taccentwa l-insenjament infraskritt, rakkolt mis-sentenza fl-ismijiet "John Debono – vs- Giuseppe Ciantar", Appell, 22 ta' Mejju 1967:
"Illi biex ikun hemm il-kunsens tacitu hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti, cioe` li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta` tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tkunx tista' tigi spjegata b'mod iehor hlief li huwa accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta. Din l-accettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant aktar veru fil-kaz in ezami billi l-art. 10 tal-Kap 109 (illum Art 9 tal-Kap 69) li jaghti d-dritt lis-sid li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'kaz ta' trasferiment tal-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ikun ittrasferixxa "l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Huwa veru illi gie kemm il-darba deciz illi anki 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 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".

Fl-isfond ta' dan l-insenjament imiss li jkunu ezaminati l-provi bl-iskop li jkun deciz jekk kienitx sehhet sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja bil-kunsens espress o meno tas-sid jew jekk is-sid kienx ta' l-kunsens tieghu tacitament wara li sar jaf bis-sullokazzjoni jew trasferiment;

Is-socjeta' Modern Plastic Containers Ltd kif ukoll Modern Crown Stoppers Ltd kienu jikru l-fondi 26, 27 u 28 sabiex jiggestixxu l-operat taghhom izda kien rrilokaw dan l-operat ghall-fond RL4, Zona Industrijali, Kalkara. Rikapitolati l-aspetti saljenti tad-deposizzjonijiet l-aktar pertinenti jemergi s-segwenti:
Adelaide Ellul tghid illi l-gestjoni tan-negozju minn C Ellul & sons mill-fondi 26 u 28 u l-uzu tal-fond 27 bhala regsitered office ta' Ellul Holdings Limited u Ellul Brothers Limited sar minghajr il-kunsens taghha bhal ko-propretarja ta' dawn il-fondi. Maz-zmien l-l-gestjoni tal-bejgh tal-injam kien f'idejn Massimo u dan minghajr il-kunsens taghha. Pero' in kontro-ezami r-rikorrenti tghid illi "Ahna nafu li kien hemm Massimo qed ibiegh" (fol 104) "Imma qatt ma bsart li huma qed

jaghmlu din il-kumpanija." Mistoqsija hekk: "Mela qabel l-2001 inti kont taf illi hemm Massimo Ellul jew il-kumpanija ta' huk. Hemm min hemm, it-terza persuna" wiegbet fl-affermattiv (fol 106). U finalment a fol 111 tghid. "Massimo ma rridux fil-post, jew ihallas sew je inkella ma jiehdux".

Michael Calleja, zewgt Edmea li tigi oht Adelaide Ellul u Emanuel, Charles u Emeric u z-zija ta' Alexandra Falzon Scerri, jghid illi xi hames snin qabel qabel id-deposizzjoni tieghu, habib tal-familja, certu Joe Versin, kien infurmahom illi kien qed isir bejgh tal-injam mill-fond numru 26 u 28 u li dan kien operat minn C Ellul & Sons Ltd. Huwa jaf li Adelaide tiehu hsieb l-amministrazzjoni ta' dawn il-fondi u kollox kien f'idejha;

Charles Ellul kien biegh l-ismha tieghu fil-Modern Crown Stoppers u fil-Modern Plastics lil Emanuel li sar l-uniku azzjonista fejn mal-mewt tieghu intiret minn Alexandra u Massimo b'dan tal-ahhar llum mejjet. Minkejja l-bejgh tal-ismha tieghu fil-kumpaniji msemmija li allura kienu jahdmu mill-fondi in kwistjoni, Charles Ellul baqa' ibiegh l-injam minn hemmhekk stess u llum dan ghadu jsir minn ibnu Massimo taht il-kappa ta' C Ellul & Sons. Rilevanti huwa l-fatt illi Charles Ellul huwa wiehed mill-kopropretarji tal-fondi u huwa wiehed mill-intimati f'din il-kawza u ghalhekk jghid illi huwa biegh l-ishma tal-kumpaniji izda mhux l-imhazen. Huwa jhallas il-kera ghall-uzu tal-fondi lill-intimata l-ohra Alexandra Falzon Scerri bhala azzjonista tas-socjeta' Modern Crown Stoppers u Modern Plastics. Huh Emanuel, jigifieri missier Alexandra, kien ghadu haj meta beda jinnegozja fl-injam u jghid illi ma kellux x'jaqsam mar-rikorrenti ghall-hlas tal-kera ghaliex ir-relazzjoni tieghu kienet ma' min kien qed ihallas l-kera originarju lis-sidien;

Alexandra Falzon Scerri tghid illi tikkonferma illi l-Modern Crown u l-Modern Plastics m'ghadhomx joperaw mill-fondi mertu tal-kawza izda l-Modern Plastics xorta wahda ghadha tutilizza dawn l-imhazen bhala store. Hi tikkonferma illi fi tlett fondi llum hemm il-kugin taghha Massimo u qablu kien hemm missieru, jigifieri z-ziju taghha Charles Ellul li kien rama bl-injam f'dawn il-fondi wara li zvesta ruhu mill-ismha taz-zewg kumpaniji. Il-kera tal-fond, naturalment imnaqqsa bis-sehem tal-istess Charles Ellul bhala ko-propretarju u dovuta minn Charles Ellul kienet tirceviha hi u l-kera dovuta miz-zewg kumpaniji kienet thallasha hi liz-zija taghha Adelaide Ellul. Alexandra Falzon Scerri ghalhekk ghandha parti importanti f'din il-kawza u pertinenti hafna hija ddikjarazzjoni taghha li ma kellhiex ghafejn tghid liz-zija li l-kugin taghha Massimo kien qed ihallas parti mill-kera ghaliex dan gia kienet taf bih ghaliex hi stess kienet tmur hemm u ratu armat hemmhekk;

Emeric Ellul , bhala ko-propretarju li jiffigura f'din il-kawza bhala ko-intimat, jghid illi jircievi kera minghand Modern Crown u Modern Plastics izda llum m'ghadux jiehu s-sehem tieghu biex ikun jista' jghin lil Massimo finanzjarjament;

Ezaminati l-provi fid-dawl ta' dak pacifikament akkolt fil-gurisprudenza kif gia rikapitolata, jemergi b'mod inkonfutabbli illi s-socjetajiet Modern Plastics u Modern Crown Stoppers ssullokaw l-fondi mertu tal-kawza lil C Ellul & Sons Ltd kwantu l-fondi 26 u 28 u lil Ellul Holdings Limited u Ellul Brothers Limited kwantu l-fond nurmu 27. Il-pern tal-kwistjoni huwa jekk ir-rikorrenti ghalkemm qatt ma kienu espressament taw il-kunsens taghhom ghal din is-sullokazzjoni kienux accettaw dan l-istat ta' fatt anke jekk tacitament. F'din l-ipotezi, s-sullokazzjoni tassumi laccettazzjoni legali li ccahhad lis-sidien mid-dritt ta' ripreza. Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi r-rikorrenti ex admissis kienet taf illi C Ellul & Sons kienet tigestixxi negozju tal-bejgh tal-injam minn dawn il-fondi izda ma setghux jaccettaw illi n-neputi taghhom jassumi din il-gestjoni jekk mhux ghal konsiderazzjoni adegwata. Alexandra Falzon Scerri rapprezentanti l-Modern Plastics u Modern Crown, deherilha li ma kelliex ghalfejn formalment tghid liz-zija taghha Adelaide Ellul, illi kienet issollokat parti mill-fondi lil C Ellul & Sons Ltd ghaliex dan kienet tafu hi stess meta kienet tigi u tara b'ghajnejha stess l-gestjoni tan-negozju;

Il-kwistjoni centrali ta' din il-vertenza ghalhekk hija jekk dan il-Bord ghandux jemmen l-verzjoni tar-rikorrenti li tghid li saret taf bis-sullokazzjoni fl-2001 b'kumbinazzjoni jew dik tal-intimati li r-rikorrenti kienet ilha taf b'din is-sullokazzjoni tant li ma kien hemm l-ebda htiega li jinkiseb il-kunsens espress taghha. U minn dawn iz-zewg verzjonijiet, l-Bord jaghzel illi jemmen il-verzjoni tal-intimati bazata fuq il-fatt illi din il-gestjoni ma kienitx wahda mohbija izda aperta, r-rikorrenti stess tikkoncedi illi kienet taf bil-gestjoni minn ferm qabel l-2001, kif ukoll illi din il-kwistjoni tippernja fuq wahda ekonomika ghaliex r-rikorrenti trid li s-subinkwilin "ihallas sew" ghal kirja tal-fond;

L-intimati eccepew illi Michael Calleja ma ghandu l-ebda locus standi f'dawn il-proceduri. Michael Calleja huwa zewgt r-rikorrenti Edmea Calleja u certament ghandu interess fl-amminstrazzjoni tal-beni ta' martu la darba hija stess inkludietu bhala rikorrenti. Ghalhekk dan il-Bord iqis din l-objezzjoni bhala wahda frivola u qed jichad l-istess.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-Bord naqas li jaghti ebda importanza ghal fatt illi b'cedola ta' depozitu esebita a fol. 146 tal-process, is-socjeta intimata ddepozitat ic-cwievet tal-fond 28 Racecourse Street, Marsa u ddikjarat li qed tittermina l-kirja ta' tali fond. B'hekk jikkontendi li l-kwistjoni fuq il-fond 28 illum hi maghluqa;

2. Ma hemm ebda accettazzjoni tacita tas-sullokazzjoni billi mhix sorretta mill-fatti u di piu jrid jittiehed in konsiderazzjoni illi l-kontendenti ukoll membri tal-istess familja ilhom il-Qorti ghal ghexieren ta' snin;
3. Is-socjeta konvenuta ilha ma thallas kera ghal xi tnax-il sena u ghalhekk ma jistax ikun hemm accettazzjoni tas-sullokazzjoni.

L-appellati sostnew illi r-raguni wara t-talba ta' zgumbrament mhix is-sullokazzjoni izda ghax l-appellanti riedu zieda fil-kera. Ic-cedola ta' depozitu ma fihiex rilevanza ghal appellanti ghax ic-cwievet gew depozitati biex jigu irtirati minn min jista' jkollu jedd. Il-Bord ghamel evalwazzjoni siewja tal-fatti u anki jekk ghal grazzja tal-argument l-appellanti jinghataw ragun, is-sentenza ma taghmilx stat fil-konfront tas-socjetajiet Waste Control Services Limited u C. Ellul & Sons Limited.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Jinsab pacifiku illi l-kwistjoni li din il-Qorti mitluba tikkunsidra hu jekk jirrizultax sullokazzjoni mill-inkwilin lil terzi u li din giet accettata mis-sidien.

Bhala fatti li taw lok ghal vertenza jirrizulta illi Carmelo u Adalgisa konjugi Ellul kienu il-propretarji tal-fondi 27 u 28 Racecourse Street, Marsa. Fil-25 ta' Novembru 1969 giet iffurmata l-kumpanija Modern Plastic Containers Limited li kellha bhala azzjonisti lill-istess Carmelo Ellul u erba minn uliedu, jigifieri Emanuel, John, Charles (Carmelo) u Emeric. Wara l-mewt ta' Adalgisa Ellul iz-zewg ulied l-ohra, r-rikorrenti Adelaide u Edmea Ellul wirtu ishma minn nofs indiviz ta' ommhom u ghalhekk saru partecipi bhala azzjonisti fis-socjeta Modern Plastic Containers Limited. B'att notarili tal-1976, missierhom Carmelo Ellul u wliedu John, Adelaide u Edmea trasferew l-ishma taghhom lill-Emanuel, Charles (Carmelo) u Emeric b'mod illi dawn tal-ahhar sfaw l-unici azzjonisti tal-istess socjeta. Bis-sahha tal-istess att, Carmelo Ellul qua propretarju tal-fondi 27 u 28 kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni l-fondi 27 u 28 lis-socjeta Modern Plastic Containers Limited. Adelaide u Edmea Ellul ghandhom sehem indiviz ta' hamsa u sebghin fil-mija bejniethom ta' dawn il-fondi filwaqt illi r-rimarrenti hamsa u ghoxrin fi-mija jinsab ghand Charles (Carmelo), Emeric u Emanuel.

Wara l-mewt ta' dan l-ahhar u ta' ibnu, is-sehem intiret minn bintu, jigifieri l-ko-intimata Alexandra Falzon Scerri li hija ukoll azzjonista fis-socjeta Modern Plastic Containers Limited.

Jirrizulta wkoll illi bejn il-kontendenti kien hemm diversi kawzi.

Bhala konsiderazzjoni ta' dritt il-Bord li Jirregola l-Kera rrefera ghal zewg sentenzi cioe Salvu Cutajar vs Emanuel Schembri, (App 07/10/1996) u Joseph Gauci vs MCL Limited, (App 20/10/2003) fejn inghatat interpretazzjoni ta' dak li jghid l-artikoli 9 tal-Kap. 69 li fuqha hi bazata l-kawza billi ma jidhirx li l-allegazzjoni ta' cessjoni mressqa mill-appellanti fil-kawza promotrici treggi mill-provi prodotti u l-elementi legali biex tinstab cessjoni.

Skont l-artiklu 8(1) tal-Kap. 69 "Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa ghandu jitlob permess lill-Bord ghaldaqshekk" u skont l-artiklu 9 tal-istess Kap. "Il-Bord jaghti l-permess imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan f'dawn il-kazijiet: (a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel … ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."

L-ewwel sentenza kkwotata mill-Bord hi applikazzjoni stretta tal-kliem 'kunsens espress' kwotat mill-ligi. It-tieni sentenza kwotata taghti x'tifhem li kunsens tacitu hu wkoll validu ghall-applikabilita tal-artikolu pero ghall-applikazzjoni ta' tali kunsens iridu jikkonkorru zewg elementi cioe dak li jakkonsenti hu pjanament konsapevoli tal-vera portata u l-effett ta' tali att li qed jakkonsentixxi ghalih u li l-komportament tieghu jkun tali li ma jistax jigi spjegat b'mod iehor hlief li hu accetta l-operat li ghalih ikun akkonsenta.

Din il-Qorti ghalkemm hi konsapevoli b'sentenzi konfliggenti fuq il-kwistjoni hi tal-fehma illi l-kliem tal-ligi hu car u ma ghandux isir tigbid ta' interpretazzjoni fejn il-legislatur espressament ma fdax diskrezzjoni. Ara f'dan is-sens **Kaptan John Beck vs John Cassar Demajo** (App 28/02/1958 u Koll. Vol. XXXIV.I.168 u Vol. XLII.1.66 fejn intqal:

> il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun

espress. Li kieku l-ligi kienet trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress.

Hu mholli f'idejn il-Qorti minn ezami tal-fattispecie ta' kull kaz illi jiddeciedi x'jammonta ghal kunsens espress cioe x'forma ghandu jiehu anki dawk cirkostanzjali basta li tali cirkostanzi jkunu sew mizurati u akkuratament evalwati (ara **Carmen Vassallo vs Alfred Dimech**, App Inf 05/03/2003).

Applikati dawn il-principji ghal fatti, din il-Qorti ma thossx li ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-fatti mill-ewwel Qorti kapricozament jew bla gustifikazzjoni. Madankollu l-Qorti f'dan il-kaz tqis illi l-Bord ma applikax kif imiss l-artikolu 9 tal-Kap. 69 ghal fattispecie tal-kaz.

Jibda biex jinghad li mkien mill-provi ma rrizulta li l-appellanti qatt accettaw b'xi mod li s-socjeta inkwlina ssullokat il-fond mikri lil xi entita ohra. Kull ma jirrizulta hu illi kienu konsapevoli b'mod partikolari Adelaide Ellul, illi l-fondi jew parti minnhom kienu qed jintuzaw minn wiehed minn neputijiet cioe Massimo Ellul li jigi bin Carmelo wiehed mis-socji tas-socjeta inkwilina. Hi rilevanti x-xiehda ta' Carmelo Ellul a fol. 87 tal-process meta mistoqsi lil min kienu mikrija l-imhazen. Hu jghid li kienu mikrija lit-tlett ahwa, cioe hu, Emeric u Emanuel u meta mistoqsi jekk hux l-ahwa jew il-kumpanija rrisponda 'mhux parti mill-kumpanija ahna kollha'. Din ix-xiehda tpoggi f'perspettiva cara t-tip ta' relazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti fejn kollha kienu membri tal-istess familja u allura ma kienx hemm linja netta li tiddistingwi relazzjoni personali u familjari ma' dik purament legali naxxenti mill-forma tan-negozju jew il-partijiet li dahlu ghan-negozju.

Iben Carmelo, Massimo jixhed illi l-fond 27 kien u baqa' jintuza mill-intimat Falzon Scerri bhala garage u store mentri hu u missieru kienu juzaw il-fondi 26 u 28 Racecourse Street, Marsa u li kien hemm tabella fuq il-bieb jghid C. Ellul and Sons Limited. Hu jzid li kienu jhallsu l-kera lil intimata Falzon Scerri ghal Modern Plastic Containers. Hu zied li l-kera kienet tqassamha hi lis-sidien. Mistoqsi in kontroezami hu ammetta li r-rikorrenti Adelaide Ellul qatt ma rrikonoxxietu bhala inkwilin. Hu zied li s-socjeta Modern Plastic Containers

telqghet mill-fondi 26 u 28 xi 2001 ghax sa dak iz-zmien gieli intuzaw anki mill-istess Modern Plastic Containers.

Alexandra Falzon Scerri li donnu tiggestixxi il-kumpanija konvenuta u thallas l-ishma tal-kera ricevuta qatt ma nfurmat lir-rikorrenti Adelaide bis-sullokazzjoni.

Huwa car ghal Qorti illi r-rikorrenti kienu jafu bil-prezenza ta' Carmelo u aktar tard ta' Massimo Ellul f'uhud mill-imhazen pero dan il-fatt wahdu ma jwassalx ghal kunsens espress ta' sullokazzjoni. Il-Bord inferixxa li dan hu l-kaz ghax Adelaide Ellul xehdet li lil Massimo ma tridux fil-post ghax jew ihallas kera sew jew ma tridux. Pero din ix-xiehda fil-fehma tal-Qorti ttiehdet barra mill-kuntest taghha ghax inghatat fis-sens illi ma ssibx oggezzjoni tikrilu jekk ihallas kera xierqa. Dan ma jfissirx li accettat xi forma ta' sullokazzjoni li qatt ma jirrizulta li giet maghrufa lis-sidien minn ebda wahda mill-partijiet ghal tali sullokazzjoni. L-intimati ma ppruvawx fil-grad li trid il-ligi, b'mod univoku, kunsens ta' sullokazzjoni tal-fond da parti tar-rikorrenti. Mhix talli hekk izda ma ngiebet ebda prova meta saret din is-sullokazzjoni. Kull ma rrizulta hu illi sal-2001 is-socjeta inkwilina kienet ghadha tuza l-fondi ma' Carmelo u Massimo Ellul.

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi giet ippruvata sullokazzjoni bla permess espress tas-sidien.

In oltre r-rinunzja ghal kirja fuq il-fond 28 da parti tas-socjeta intimata fl-2009 cioe fil-mori tal-proceduri ghandha rilevanza ghax fil-konfront tas-sidien kienet qed tigi terminata l-kirja.

Dan ma jfissirx pero li dan itellef mill-portata tas-sullokazzjoni minghajr accettazzjoni tas-sidien u jinfluixxi fil-parti li tikkoncerna n-numru 27. Il-ftehim li sar fl-1976 kien jivjeta s-sullokazzjoni totali jew in parti tal-fondi mikrija. La darba l-kirja hi wahda, is-sullokazzjoni tal-fond 28 Racecourse Street, Marsa u l-konsegwenza li din iggib ghax saret bla permess espress tas-sidien tolqot ukoll il-fond 27 Racecourse Street, Marsa billi s-sullokazzjoni ta' parti tal-fond mikri igib l-izgumbrament mill-kirja bhala kuntratt wiehed, u dan irrispettivament minn jekk is-socjeta intimata ghadhiex tuza din il-parti tal-fond mikri.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tar-rikorrenti, tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Mejju 2012, u kwindi tilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fondi 27 u 28 Racecourse Street, Marsa u ghal fini ta' zgumbrament qed timponi terminu ta' xahrejn millum; bl-ispejjez kollha anki dawk tal-Bord li Jirregola l-Kera a karigu tal-intimati appellati.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur