QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 29 ta' Novembru, 2018

Numru 1

Rikors Nru. 97/1999

Rose mart Joseph Valletta, Emanuel Vella u Frances mart George Falzon ilkoll ahwa Vella

vs

Concetta Mizzi u ghal kull interess li jista' jkollu Joseph Mizzi u b'nota tas-27 ta' April 2001 Joseph Mizzi assuma l-atti tal-kawza flok il-mejta Concetta Mizzi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Mizzi mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Marzu 2018 li biha l-intimat gie ordnat jizgombra mill-fond 31 Dejma Road, Tarxien;

Rat ir-risposta tal-appellati rikorrenti li sostnew li l-aggravji huma infondati u li s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ghandha tigi konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat li l-appell thalla ghas-sentenza.

Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu qal hekk:

Ikkunsidra:
Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu (1) ir-ripreza tal-fond u (2) l-izgumbrament tal-intimati minhabba li l-intimata ssullokat jew cediet il-kirja lill-intimat Joseph Mizzi minghajr il-kunsens taghhom.

L-intimati jeccepixxu illi (1) il-fond gie mikri bhala casa-bottega u (2) illi l-fond jintuza bhala residenza u ghall-skopijiet kummercjali u (3) illi l-esponenti ma ssullokatx jew cediet il-kirja.

Illi l-kawza imressqa mir-rikorrenti hija bbazata biss fuq il-kawzali tas-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja.

Illi ghalhekk il-Bord mhux se jiskrutinja jekk il-fond huwiex bottega casa kif isostnu r-rikorrenti jew inkella casa bottega kif jeccepixxu l-intimati. Li hu zgur però, u li gie ben pruvat mir-rikorrenti, hu li l-intimat Joseph Mizzi ghandu r-residenza tieghu stabbilita post iehor u cioè l-Isla. Kien biss wara li miet missieru li l-intimat minhabba ragunijiet ta' xoghlu bhala rahhal li jopera mill-imsemmi razzett illi huwa mar jghix hemm, dan kif jirrizulta mill-provi mressqa mir-rikorrenti u kif ammess mill-istess intimat Joseph Mizzi fl-affidavit tieghu a folio 91 tal-process.

Illi mill-provi mressqa ma hemmx dubju li l-iskop principali tal-kirja kien li l-fond kien ghan-negozju, fejn fih kienu jitrabbew il-baqar u z-zwiemel.

Illi r-rikorrenti ressqu diversi xhieda minn diversi dipartimenti, entitajiet u awtoritajiet li xehdu li n-negozju huwa registrat fuq l-intimat Joseph Mizzi. Il-kwota tal-halib li originarjament kienet tal-missier giet registrata l-ewwel f'isem l-intimat u huh l-iehor Emanuel, izda wara ftit hu l-intimat ukoll dawwar sehmu u l-permess tieghu fuq l-intimat innifsu.

Mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta wkoll li l-intimata qatt ma kellha x'taqsam ma' dan in-negozju u ma kellha u ma ghandha l-ebda kontroll fuq in-negozju. Mhux biss izda l-gestjoni tan-negozju wara li miet zewgha ghaddiet kompletament f'idejn binhom l-intimat Joseph Mizzi. Jirrizulta wkoll illi anke meta zewgha kien ghadu haj l-intimata ma kellha l-ebda kontroll fuq l-istess negozju li kien gestit biss minn zewgha. Lanqas biss kienet imnizzla bhala mpjegata jew sid fl-imsemmi negozju.

Illi l-intimat Joseph Mizzi ukoll ma jirrizultax bhala impjegat ta' missieru fiz-zmien li missieru kien ghadu haj u lanqas bhala impjegat ta' ommu wara li missieru miet. Anzi huwa registrat bhala self-employed u l-permessi u licenzji u registrazzjonijiet tan-negozju rikjesti mil-ligi huma kollha f'isem l-istess intimat.
Illi ghalhekk ma hemmx dubju li wara li miet zewgha, l-intimata cediet u ssullokat il-lokazzjoni tal-fond lill-intimat.

Illi fic-cirkostanzi tal-kaz fejn l-ghan principali tal-kirja jirrizulta li kien skop kummercjali, l-principju applikabbli ghas-successjonijiet ta' inkwilinat ta' fond residenzjali ma japplikawx u ghalhekk il-Bord mhux se jidhol fis-sottomissjonijiet maghmula mill-intimat f'dan ir-rigward.

Illi fir-rigward tas-sottomissjoni tal-akkwejixxenza tar-rikorrenti kif inhu ben stabbilit tali akkwejixxenza trid tigi pruvata u trid tkun esplicita. Dan ma giex pruvat ampjament mill-intimati u ghalhekk il-Bord ma jistax jilqa' tali sottomissjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellant isostni li l-Bord ghamel apprezzament zbaljat tal-provi li wasluh jiddeciedi hazin u dan b'ingustizzja manifesta ghall-appellant. Hu jsejjes dan l-aggravju fuq in-nuqqas tal-Bord li japprezza n-natura tal-kirja cioe casa bottega u li l-intimat appellant kien jirrisjedi fih kwazi hajtu kollha l-ewwel mal-genituri mbaghad ma' familtu meta l-genituri gew naqsin, hlief ghal perjodu zghir. Ghalhekk il-Bord iddecieda hazin meta qies li dan il-fatt kien irrelevanti ghal mertu meta l-iskop principali tal-kirja kien jidher car mill-fatti li kien uzu ta' abitazzjoni, u l-intimat kellu jedd jibqa' fil-kirja;

2. Il-Bord naqas li jiddistingwi bejn l-effetti legali ta' cessjoni u sullokazzjoni u illi f'dan il-kaz kien car li r-rikorrenti appellati jsostnu li saret cessjoni. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti appellati li jgibu din il-prova skond il-ligi li jrid per forza skrittura ai termini tal-artikolu 1470 tal-Kap. 16. Il-Bord iddecieda hazin meta qies li Concetta Mizzi cediet il-kirja favur binha meta dan ma jirrizultax minn xi kitba;

3. Il-Bord zbalja meta ma ikkonsidrax sew li kien hemm akkwiexxenza da parti tal-intimati appellati u qies li l-akkwiexxenza trid tkun pruvata u esplicita meta l-gurisprudenza tqis li kunsens tacitu li jirrizulta car u inekwivoku jekwivali ghal kunsens espress.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti

L-ewwel aggravju

Il-Qorti hi riluttanti li terga' tqis il-konsiderazzjoni tal-fatti maghmula min Bord ta' Prim Istanza sakemm ma jirrizultax zball manifest ta' fatt ta' portata tali li kien l-argument principali li wassal ghad-decizjoni ghax f'dan il-kaz il-gudizzju ma jibqax wiehed cert u attendibbli. F'dan il-kaz l-appellant isostni illi l-Bord skarta

dak li hu jqis in-natura vera tal-kirja cioe casa bottega bl-enfasi fuq il-casa. Il-Bord fis-sentenza tieghu qies li l-provi juru li l-iskop principali tal-kirja kien li l-fond jintuza ghan-negozju cioe biex jitrabbew baqar u zwiemel. Il-Qorti tqis illi l-iskrittura ta' kera a fol. 42 tal-process ma thalliex dubju dwar dan. L-iskop principali tal-kirja kien ghan- negozju u ghalkemm hemm xi kliem sussegwenti li ma jintgharfux minhabba l-istat li tinsab fih il-karta li fuqha hu miktub il-ftehim, dan jidher li kien l-intiza tal-partijiet. Hu minnu illi l-provi juru illi l-inkwilin kellu wkoll il-jedd ancillari mhux esplicitu izda implicitu illi jirrisjedi fil-fond mikri wkoll kif fil-fatt thallew is-sidien ghal xi perjodu qasir qabel ma ivvakawh, pero l-iskop principali jibqa' dak intiz mill-partijiet.

Il-konsegwenzi legali li jinsorgu minn tali punt ta' fatti ittiehdu in konsiderazzjoni mill-Bord li huma l-mertu tal-aggravji l-ohra. Pero ghal fini ta' dan l-aggravju l-Qorti ma tqis li l-Bord zbalja xi fatt importanti li tebbghet il-kunsiderazzjonijiet legali taghha. Il-Qorti taqbel mal-appellant li l-fond kien ukoll jintuza bhala residenza kemm ghall-inkwilini originali u illum tal-appellant li baqa' jghix hemm regolament almenu mill-1989 il-quddiem pero jibqa' l-fatt inkontestabbli li l-kirja qatt ma nbidlet minn dak miftiehem almenu ghall-iskop principali taghha cioe ghan-negozju li anki l-intimat appellant jammetti li ghadu gestit mill-istess fond minnu stess. Dan hu fond urban u talba ghal ripresa tieghu trid tinqara skond il-ligi applikabbli cioe l-Kap. 69 fiz-zmien tat-talba ghall-izgumbrament (ara **Giuseppe Vella ves Lorenzo Cassar**, App 14/12/1996).

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ghandu jigi kunsidrat b'aktar attenzjoni. Il-Bord wara li qies il-fatti ikkonkluda li l-intimata, omm l-appelant issullokat u cediet il-lokazzjoni tal-fond. Din il-konkluzjoni hi ambigwa u mhix cara. Jew hemm sullokazzjoni jew cessjoni li l-effetti bejniethom huma ben distinti. Kif jghid **Baudry-Lacantinerie** fit-*Trattatto di Diritto Civili – Contratto di Locazione*:

> cedere la propria locazione vuol dire trasmettere ad un altro, a titolo di cessione, id diritti risultanti da un contratto di locazione, nel quale si figura a titoli di conduttore. La cessione della locazione e' un trasferimento del diritto di godimento risultante da una locazione

Mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni d-dritt tal-lokazzjoni jibqa' jissokta fil-kerrej originali u kwindi anki d-dritt ta' sullokazzjoni.

Ghalkemm il-premessa tat-talbiet tar-rikorrenti appellati issemmi sullokazzjoni jew cessjoni pero harsa lejn il-provi prodotti mill-istess u anki fl-istess risposta tal-appell jidher illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti appellati hi li saret trasferiment ossia cessjoni tal-kirja da parti tal-inkwilin minghajr l-kunsens tas-sid skond ma jistipula l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69. Ma' dan jizdied li din it-talba saret kontra l-armla tal-inkwilin Concetta Mizzi, omm l-intimat appellant, meta l-missier cioe l-inkwilin kien ilu mejjet mill-1985. Il-Qorti pero mhix ser tinoltra fuq dan l-aspett billi l-mertu f'dan il-kaz hu differenti ghal finijiet ta' skop tat-talbiet tar-rikorrenti appellati.

Il-Qorti tirreleva illi hi marbuta ma' dak pretiz mill-appellati fir-rikors promotur u billi l-allegazzjoni ghall-izgumbrament hi li saret cessjoni mill-inkwilina lil binha minghajr il-kunsens tas-sid, tali prova tac-cessjoni kif allegat mill-intimati appellati trid issir minn min jallega tali cessjoni. Jirrizulta pruvat illi qabel il-mewt ta' missier l-intimat appellant il-licenzji tan-negozju tat-trobbija ta' baqar u zwiemel kien gia ghadda f'idejn l-intimat appellant. Pero t-trasferiment tal-licenzja mhix ekwivalenti ghal cessjoni kif lanqas hi prova ta' cessjoni skond il-ligi l-fatt li l-armla ta' Antonio Mizzi ma kinitx partecipi fin-negozju darba li kellu l-gestjoni l-appellant. La darba qed jigi invokat cessjoni tal-inkwilinat sta ghal rikorrenti appellati li jgibu l-prova tac-cessjoni u din il-prova trid issir skond il-ligi. Cessjoni hi trasferiment ta' dritt u avolja l-Kap. 69 ma jistipulax il-mod kif issir cessjoni, wiehed irid jirrikorri ghal Kapitolu 16 fejn hu indikat fl-artikolu 1469 u 1470 li ghal validita ta' cessjoni hi necessarja li din issir bil-miktub ai termini tal-artikolu 1470(1) tal-istess Kap. 16. Il-Qorti tqis li l-ligi specjali ma idderogatx mill-rekwiziti imposti mill-ligi generali dwar il-formalita necessarja ghal cessjoni valida fil-ligi. Din il-prova ma saritx mir-rikorrenti appellati u fil-fatt lanqas jidher mill-atti li qatt saret xi cessjoni simili bejn l-inkwilini originali u l-intimat appellant. Fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Pirotta vs Simon Carbonaro et**, (App Inf 17/11/2004) intqal hekk:

> Id-dritt ta' cessjoni huwa moghti lill-kerrej permezz tal-Artikolu 1614 tal-Kap. 16 li jghid, "Il-kerrej ghandu l-jedd illi jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta dina is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-

kuntratt'. Quindi, ma hemmx dubju li Anthony Carbonaro kellu d-dritt li jcedi l-kirja lil terzi. L-awtur **Borzari** 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 l conduttore ad un terzo del suo contratto…" **Andrea Ferrante** hu forsi aktar profond meta fit-trattat tieghu '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 lucatore secondo la regola generale … occorre la validita' del cessione il consenso del locatore."

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 u quindi dev'essere fatta in iscritto" (Kollez. Vol. XVI P II p 140);

Il-Bord li JIrregola l-Kera ma ikkunsidrax kif imiss din il-kwistjoni anzi injora l-implikazzjonijiet legali taghha. Peress illi ghalhekk ma hemmx prova ta' cessjoni tal-inkwilinat skond il-ligi u peress li din hi l-unika premessa ghall-izgumbrament tal-intimat appellant, tfalli t-talba tar-rikorrenti appellati u l-appell tal-appellant Joseph Mizzi jixraq li jigi akkolt salv kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti appellati. Billi qed jintlaqa' dan l-aggravju ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tielet aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Joseph Mizzi u filwaqt li tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-9 ta' Marzu 2018, tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti appellati.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur