BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 48/2016

Antoine Marcel Pace Asciak (KI 312045M) u Margaret Mary Pace Asciak (KI 627847M)

vs

(1) Anthony Borg (KI 260783M)
(2) u Vincenza sive Censina Borg (KI 328960M) ghal kull interess li jista' jkollha

Illum, 24 ta' Lulju 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 8, Triq Castelletti, Tas-Sliema;

Illi fil-21 ta’ Jannar 1999 huma krew il-fond lil Richard Borg u sussegwentement lil Stephen Borg, ahwa, permezz ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni;

Illi fil-21 ta’ Gunju 2001, ir-rikorrenti krew l-imsemmi fond lill-intimat Tony Borg, hu l-ahwa Borg, b’kirja ta’ tmenin lira Maltin (LM 80) fis-sena ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin euro u tlieta u hamsin centezmu (€186.35) b’awment ta’ ghaxra fil-mija kull tlett snin biex b’hekk l-kera prezenti hija ta’ tlett mitt euro u tnax-il centezmu (€300.12) fis-sena, u bl-intiza li l-intimat ma jissullokax l-fond;

Illi ghal habta tas-sena 2008 il-kirja bdiet tithallas mill-intimata Vincenza sive Censina Borg ghan-nom ta’ l-intimat, minhabba li dan kien il-habs;

Ill f’dik is-sena il-girien, tal-fond mikri, kienu nfurmaw lir-rikorrenti Antoine Marcel Pace Axciak, illi kien hemm persuna li kienet qed tghix fil-fond de quo, u wara verifiki li r-rikorrenti ghamel mal-intimati Borg, kien gie assikurat lilu illi ma kienx hemm sulloka u l-persuna kiene ser tibqa’ hemm ghal perjodu qasir ghax kien habib mal-intimati;

Illi minn dakinhar il-quddiem ir-rikorrenti baqghu jaccetaw il-kirja minghajr pregudizzju;

Illi ftit taz-zmien ilu r-rikorrenti kien ghaddej minn fejn il-fond de quo u sab illi persuna ohra kienet qed tghix gewwa l-fond fuq titolu ta' kirja;

Illi l-esponenti kkuntatja lill-intimata sabiex ittih spjegazzjoni izda din baqghet tichad li kien hemm sullokazzjoni;

Illi r-rikorrenti talab lill-intimata sabiex tirritorna c-cwievet tal-fond u hi qaltlu li kienet ser tikkuntatjha lil Anthony Borg u ccempillu lura, izda din ma cemplitx;

Illi r-rikorrenti cempel lura u l-intimata qaltlu li Anthony Borg ma kienx lest itih ic-cavetta lura ghax dejjem hallas il-kera;

Illi ai termini tal-Kodici Civili sakemm, ma jezisti l-ebda ftehim esplicitu li jipprovdi xort'ohra, l-intimati jew min minnhom ma kellhomx is-setgha li jissullokaw l-imsemmi fond;

Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti ghandhom kull dritt u interess li jirriprendu l-pussess tal-fond surreferit;

Illi minkejja li r-rikorrenti interpellaw diversi drabi verbalment lill-intimati Borg sabiex jirritornaw ic-cwievet dawn baqghu inadempjenti;

Illi ghaldaqstant kellha ssir il-prezenti kawza.

Ghaldaqstant filwaqt li jaghmlu riferenza ghas-suespost u ghall-provi kollha li ser jingiebu waqt is-smiegh tal-kawza l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu, salv kwalsijasi dikjarazzjoni ohra opportuna:

1. Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex ma jgeddux il-lokazzjoni fuq imsemmija fl-iskadenza tat-terminu li jmiss minhabba li l-intimati jew min minnhom kisru l-obbligu tal-kirja u d-divjet tas-sullokazzjoni u konsegwentement tiddikjara l-istess kirja terminata;

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom qeghdin jokkupaw l-fond fuq imsemmi illegalment u abbuzivament u minghajr ebda titiolu validu fil-ligi stante t-terminazzjoni tal-kirja kif fuq premess;

3. Tordna konsegwentement li l-intimati jew min minnhom jizgumbraw mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju u jirritornaw il-pussess tal-istess lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Ra illi l- intimati preżentaw risposta fejn qalu hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu li l-fond in mertu gie sullokat lil terzi.

2. Illi l-hlas li kien qed isir tul dawn l-ahhar snin mill-intimata Vincenza sive Censina Borg a piena konoxxenza tar-rikorrenti.

3. Illi r-rikorrenti kienu jafu li l-intimata kienet tghix band'ohra u li l-kera kienet qed tithallas minnha sakemm binha, l-

intimat Anthony Borg, johrog mill-habs u jerga' jmur jabita fil-fond in mertu.

4. Illi l-intimata hija l-unika persuna li tidhol fil-fond in mertu billi tiehu hsieb l-istess fond.

5. Illi ghalkemm r-rikorrenti kienu qed jircievu l-kera minghajr pregudizzju jibqa' l-fatt l-intimata kienet thallas il-kera regolarment u qatt ma giet intimata sabiex ma thallasx aktar il-kera la bil-fomm u lanqas bil-kitba - salv ghal ftit gimghat qabel il-ftuh tal-kawza odjerna.

6. Illi l-prova dwar dan il-fatt huwa li r-rikorrenti dejjem accettaw il-kera.

7. Illi ghalhekk ma jezistux ebda fatti li jawtorizzaw lir-rikorrenti sabiex jitolbu r-ripresa tal-fond.

8. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati in toto bl-ispejjez."

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jibbazaw il-kawza taghhom fuq il-kawzali li l-intimat issulloka l-fond meta ma kellux tali dritt u konsegwentament qed jitolbu (1) l-awtorizzazzjoni tal-Bord illi ma jgeddux il-kirja, (2) dikjarazzjoni illi l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr titlu validu fil-ligi u (3) konsegwenti zgumbrament.

L-intimati jeccepixxu illi t-talbiet tar-rikorrenti huma (1) infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex, (2) ma saret l-ebda sullokazzjoni, (3) li l-kera

baqghet tigi accettata ghalkemm minghajr pregudizzju (4) l-intimata kienet thallas il-kera ghan-nom ta' binha sakemm dan johrog mill-habs, (5) ir-rikorrenti jafu li l-intimata tghix banda ohra u tidhol fil-fond biss sabiex tiehu hsieb il-fond.

Gurisprudenza u Principji Legali

Il-kawzali tas-sullokazzjoni jew cessjoni jew twellija tal-fond

Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** tat-22 ta' Novembru 2002 **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius,** dik il-Qorti dahlet fid-dettal dwar l-istituzzjoni tas-sullokazzjoni, cessjoni jew twellija u qalet hekk:

> "Jigi osservat mill-ewwel illi ormai '*hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhuwiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament. Kemm f'wahda u kemm fl-ohra pero' hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni*' – '**Concetta Theuma et -vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca et**', Appell, 20 ta' Frar 1996; '**Rita sive Rene` Brown noe et -vs- Charles Gerada pro et noe**', Appell Civili, 19 ta' Mejju 1952.
>
> Forsi d-decizjoni li l-aktar ippenetrat il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn 'sullokazzjoni' u 'cessjoni' hi dik klassika fl-ismijiet '**Emma armla minn Eric W. Gollcher -vs-Walter Baldacchino et**' deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966, li ghalkemm giet revokata mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Marzu

1968 giet finalment vendikata mill-Judicial Committee tal-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973.

F'dak il-kaz kellek sitwazzjoni bl-invers ta' dan hawn trattat billi filwaqt li fil-ftehim lokatizju kienet giet koncessa s-sullokazzjoni, intqal li b'daqshekk ma gietx ukoll moghtija l-fakolta' tac-cessjoni tad-dritt tal-inkwilinat kif hekk fil-fatt kienu ghamlu l-inkwilini.

Fis-sentenza tal-Privy Council, filwaqt li gie notat illi s-'sullokazzjoni' u 'c-cessjoni' huma kollokati f'disposizzjonijiet espressi u separati fil-Kodici Civili - Art 1613 u Art 1469 - ikkoncediet li fil-kaz ta' cessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fic-cessjonarju mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej originarju.

Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet '**Francis Xavier Darmanin -vs- Brian Camilleri**', Appell, 28 ta' Jannar 2000 illi '*is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna*."

Id-decizjoni tal-Privy Council inoltre stabbiliet ukoll illi fejn is-sid ikun ta minn qabel '*his consent to the grant by the tenant of subleases to sublesees over whose selection the lessor will have no control, he does not hereby bind himself to accept as tenant under any renewed lease which he may be compelled to grant under the provisions of Chapter 109* (illum Kap 69) *anyone other than the original tenant whom he selected because of his practical and economic interest in that tenant's continuing solvency. But in contrast if by the terms of the lease the lessor gives in advance a*

simiar consent to the assignment of the tenacy by the tenant, he thereby binds himself to accept as tenant under a renewed lease not the original tenant but any person to whom the original tenant may choose to assign the tenancy, irrespective of that person's solvency.' Irid jigi aggunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruhu b'mod markat fiz-zewg kuncetti. Dan ghaliex effettivament tezisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi iddilungat kemmxejn wahda izzejjed fuq dan l-aspett izda dan ghamlitu bil-hsieb li tigi definita ahjar id-distinzjoni bejn iz-zewg terminologiji - 'cessjoni' u 'sullokazzjoni'. Dan ghandu rilevanza ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Dan stabbilit, ma jistax ikun dubitat illi mit-termini uzati fil-ftehim (esebit a folio 37 tal-process) maghmul bejn l-intimata u t-terzi dan hu wiehed ta' sub-inkwilinat. Dan jghidu 'expressis' l-istess ftehim u tikkoncedih l-intimata fil-korp tar-rikors ta' l-appell. Wiehed ghalhekk irid jezamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkjuz bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 1991.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-ghazla tal-preposizzjoni 'jew' fi klawsola 6 ta' l-ahhar imsemmi ftehim hija interpretattiva u espozittiva tal-kelma antecedenti, u mhux alternattiva jew dizguntiva minnha. Ghall-Qorti ta' l-Appell, hi u tezamina l-portata tal-kelma 'ittrasferixxa' fit-test tad-divjet taht l-Artikolu 9 tal-Kap 69, gie minnha ritenut illi '*mit-terminologija differenti uzata, l-Art 9 ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplat fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li*

ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art 9' - '**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**', 7 ta' Ottubru 1996.

Certament f'din l-osservazzjoni dik il-Qorti ma kenitx qed tikkontempla s-sullokazzjoni taht il-kappa 'ittrasferixxa'. Dan hu ben ovvju. Ir-raguni hi illi t-test stess tal-ligi kien diga' ippreceda l-kelma 'ittrasferixxa' bil-kliem 'issulloka l-fond'. Ghalhekk zgur ma setghetx dik il-Qorti fis-sinjifikat li tat lil dik il-kelma tinkludi s-sullokazzjoni. Mill-banda l-ohra huwa veru illi mhux daqstant logiku illi sid jikkoncedi l-fakolta tac-cessjoni, meta tqis li din si tratta minn operazzjoni 'piu` radicale' - kif hekk espress mit-trattisti, ewlieni fosthom il-Baudry - u ma jikkoncedix ukoll is-sullokazzjoni meta din, kif gia rifless fid-decizjoni surreferita tal-Privy Council timporta relazzjonijiet u konsegwenzi ben diversi, u anqas radikali, mic-cessjoni.

Espressa din il-fehma ma jfissirx pero' illi ghaldaqstant dan ghandu jwassal ghall-interpretazzjoni illi fil-kaz in ezami s-sullokazzjoni kienet intiza u voluta bejn il-kontraenti li tkun abbraccjata mill-generalizzar tal-kelma 'titrasferixxi'. Din tkun konkluzjoni affrettata. Dan ghaliex jekk wiehed jezamina sew it-test tal-klawzola kontrattwali 'de quo' isib li l-verb 'titrasferixxi' hu konsegwit bil-kliem 'din il-lokazzjoni', konsimili ghat-test tal-Art 9 'il-kiri'. Ma jghidx ukoll titrasferixxi l-fond bhal ma solitament tkun kwalifikata s-sullokazzjoni, kif hekk a propositu jinghad fl-Art 9 imsemmi ('issulloka l-fond')."

Inghad fis-sentenza riportata a **Vol XLI p1 p429** illi '*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid u hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lil haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu billi dak il-profitt ghandu jmiss lilu bhala proprjetarju tal-fond*'. Hu tabilhaqq b'dan in mira li l-ligi tinsisti ghal kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (**Vol XLII p1 p66**). Anzi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**Vol XXXIV p1 p 168**).

Provi

Illi **fir-rigward tal-intimazzjoni** lill-intimat (l-intimata Vincenza Borg kif mharrka ghal kull interess li jista' jkollha u dan stante li ma hiex inkwilina) sabiex jizgumbra mill-fond minhabba li kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja l-intimati stess fil-paragrafu 5 tar-risposta taghhom jghidu hekk**:** **"**u qatt ma giet intimata sabiex ma thallasx aktar il-kera la bil-fomm u lanqas bil-kitba - <u>salv ghal ftit gimghat qabel il-ftuh tal-kawza odjerna </u>(sottolinejar tal-Bord).". Konsegwentament minn din l-ammissjoni fl-istess risposta jirrizulta li l-intimati gew interpellati qabel giet istitwita l-kawza.

Illi **fir-rigward tas-sullokazzjoni** l-intimat ma natax id-dritt tas-sullokazzjoni. Mix-xhieda tar-rikorrent jirrizulta li fil-perjodu li l-intimat kien jinsab fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin, kien hemm mill-anqas zewg persuni fi zminijiet differenti li kienu qed jokkupaw il-fond. Kif ir-rikorrent induna bl-ewwel persuna huwa ffaccja lil Vincenza Borg li kienet qed tmur thallas il-kera ghan-nom ta' binha. Din qaltlu li l-persuna li kien hemm fil-fond kien habib u kien qieghed hemm sakemm isib fejn joqghod. Hawnhekk il-kera bdiet tigi accettata minghajr pregudizzju kif jirrizulta mill-kopji tal-ircevuti a folio 29-30 tal-process. Ftit wara r-rikorrent sar jaf li kien hemm persuna ohra tokkupa l-fond u

ghalhekk talab ic-cwievet lura minn ghand l-intimat. Wara xi zmien l-intimata nfurmatu li binha ma kienx ser jirritorna c-cwievet tal-fond.

Vincenza Borg xehdet a folio 10 tal-process qalet li hi kienet qed tiehu hsieb il-fond sakemm binha johrog mill-Facilita' Korrettiva ta' Kordin. Qalet li ma kienx hemm nies hemm hlief ghal dik l-ewwel persuna u li din il-persuna ma kinitx thallas sabiex toqghod fil-fond.

Anthony Borg xehed a folio 176 tal-process. Huwa qal li huwa ma dahhal lil hadd fil-fond u kien halla f'idejn ommu sabiex tiehu hsieb il-fond u tiehu hsieb thallas il-kera. Qal ukoll li huwa fi hsiebu jmur jghix hemm x'hin jiskonta s-sentenza.

Pierre Bonnici fl-affidavit tieghu a folio 16 tal-process iddikjara li hu kien ihallas il-kera biex joqghod fil-fond u dan fl-ammont ta' mija u hamsin Ewro (€150) fix-xahar u dan kif jirrizulta mill-kopji tal-ircevuti a folio 17 sa 23 tal-process, liema ricevuti jkopru mis-06 ta' Frar 2015 sas-06 ta' Jannar 2016, xahar b'xahar. In kontro-ezami, a folio 156 mistoqsi jekk il-hlas li kien jaghmel kienx biex ihallas il-kont tad-dawl u l-ilma huwa rega' kkonferma li kien ihallas kera u mhux il-kont tad-dawl u l-ilma.

Reuben Bonnici li xehed a folio 40 esebixxa ukoll kopja tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, a folio 42 sa 83 tal-process, minn liema jirrizulta wkoll li kien hemm konsum tas-servizzi u dan fi zmien li l-fond suppost ma kien okkupat minn hadd stante li l-intimat kien il-Facilita' Korrettiva ta' Kordin. Esebixxa wkoll zewg statements tal-kont a folio 84 san 87 tal-process.

Illi ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma li mill-provi mressqa jirrizulta bhala fatt li l-intimati issullokaw il-fond lil terzi waqt li l-intimat kien

fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin, haga li ma setetx issir u li l-intimata, dment li l-intimat halla f'idejha sabiex tiehu hsieb il-fond fl-assenza temporanja tieghu skond kif xehed hu, kellha wkoll l-obbligu li tiehu hsieb li tali sullokazzjoni ma ssirx sabiex b'hekk l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord iqis li t-talbiet tar-rikorrenti gew pruvati u jimmeritaw li jigu milqugha. Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur