il-kunsens tas-sid għall-assenjazzjoni tal-kirja ta' fond għandu jkun wieħed ċar u inekwivoku, fejn ma jkun hemm lok għall-ebda interpretazzjoni

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 52/2014/1 LM

Bernardette Licari (K.I. nru 62642M)
("l-appellata")

vs.

Combined Industries Limited (C 2885)
("l-appellanta")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Combined Industries Limited (C 2885)** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellanta"] mis-sentenza

mogħtija fid-9 ta' Ġunju, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ċaħad l-eċċezzjonijiet tagħha u laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti **Bernardette Licari (K.I. nru 62642M)**, u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' xahar dekorribbli minn dakinhar stess, bl-ispejjeż kontra l-imsemmija soċjetà appellanta.

Fatti

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru 131 f'Peter Paul Caruana Street, Cospicua [minn issa 'l quddiem "il-fond"], li kienet ingħatat mill-appellata lis-soċjetà appellanta diversi snin ilu bil-kera annwali ta' €32.61 (ekwivalenti għal Lm14.00).

Mertu

3. L-appellata intavolat proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-10 ta' Ġunju, 2014, fejn wara li ppremettiet li soċjetà oħra J.L. Tobacco Ltd. kienet qiegħda tagħmel użu mill-fond, talbet sabiex il-Bord jogħġbu jordna l-iżgumbrament tas-soċjetà appellanta mill-fond fiż-żmien prefiss minnu.

4. Is-soċjetà appellanta eċċepiet li hija ma kinitx il-leġittima kontradittriċi peress li l-kirja kienet ġiet assenjata minnha lis-soċjetà J.L. Tobacco Limited, u dan sar billi aċċettat ukoll l-appellata.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ġurisprudenza u Prinċipji Legali Applikabbli

...

2. L-Assenjazzjoni tal-Lokazzjoni

*Fil-kawża fl-ismijiet **Appell Ċivili Numru. 275/2002/1 L-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone, Rose Rutter Giappone u Anne Bonello v. Energy Limited** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2009, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

"Skont il-liġi u l-ġurisprudenza nostrana meta jiġi allegat li saret sullokazzjoni mingħajr jew kontra l-kunsens tas-sid, il-Qorti għandha tħares mhux biss lejn il-forma ta' barra tal-ftehim iżda lejn il-vera tifsira tan-negozji ġuridici. Għalhekk jekk kerrej effettivament jaqta' r-rabta mal-fond mikri lilu għalkemm ma jċedix formalment il-kirja lil terzi, allura l-Qorti għandha ssib illi effettivament kien hemm sullokazzjoni (Prim Awla **Borg v. Degiorgio** 8 ta' Frar 2002). Il-liġi ma tipprojbix lill-kerrej milli jiġġestixxi ħanut mikri lilu permezz ta' ħaddiehor jew li jassoċja miegħu lil ħaddiehor fin-negozju ta' dak il-ħanut. Għalhekk kerrej jista' jqabbad lil ħaddiehor bħala institur biex imexxilu n-negozju, iżda n-negozju, bir-riskji u l-benefiċċji tiegħu, għandu jibqa' tal-kerrej (ara Vol. XLV1 p1 pag. 208, **Portelli v. Cordina**, App 29 ta' April 1996; Appell, **Judas Thaddeus Cassar v. Paul Tabone** tas-17 ta' Ġunju 1999; App. **Cutajar v. Mangion** tat-12 ta' Mejju 2003). Għalhekk sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' kerrej fin-negozju u fil-ħanut fejn dan hu ġestit, u jirriżulta wkoll li baqa' element ta' kontroll fuq il-ġestjoni, m'għandhiex tirriżulta sullokazzjoni. Fejn, invece, dak l-interess personali ma hemmx, il-konklużjoni għandha tkun li hemm sullokazzjoni.".

*L-elementi li jikkostitwixxu assenjazzjoni ta' kirja ġew esplorati f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna, u senjatament **Mallia Carmen Et Pro Et vs Spiteri Mario** deċiża 09/11/2005, mill-Qorti tal-Appell, **Cutajar Pauline vs Mangion Carmela**, deċiża 12/05/2003 mill-Qorti tal-Appell u **Borg Richard Et vs Degiorgio Emanuel Et** deċiża 08/02/2002 mill-Prim Awla.*

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti kienet ħalliet il-ġestjoni ta' din il-kirja f'idejn ħuha Ignatius Licari, li l-mestier tiegħu huwa ta' 'accountant'.

Illi jirriżulta wkoll illi f'xi żmien l-irċevuti tal-kera bdew jinħarġu f'isem J.L. Tobacco Ltd.

Ir-rikorrenti tgħid illi hija qatt ma tat l-kunsens tagħha sabiex il-kirja tgħaddi għand il-kumpannija J.L. Tobacco Ltd.

Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti qatt ma ħarġet tali riċevuti personalment iżda l-irċevuta kienet toħroġ minn idejn Ignatius Licari.

Ignatius Licari xehed illi l-irċevuti kien qed jagħmilhom ta' malajr minħabba insistenza da parti ta' John Licari li dejjem kien jiġi mgħaġġel. Jgħid ukoll illi John Licari kien jikteb l-irċevuta hu u hu kien jiffirma.

Illi minn dan kollu jirriżulta li r-rikorrenti qatt ma tat il-kunsens tagħha għal tali assenjazzjoni, la espress u wisq anqas taċitu. Dan għaliex is-soċjetà intimata ma kinitx iġġib l-irċevuti tal-kera minn għand ir-rikorrenti iżda minn għand il-persuna li kienet tieħu ħsieb din il-kirja. Illi jekk sar żball min-naħa ta' min kien jieħu ħsieb il-kirja, f'dan il-każ, Ignatius Licari, dan m'għandux ikun a skapitu u għad-detriment tas-sid.

Kien jinkombi lis-soċjetà intimata illi ġġib prova li r-rikorrenti kienet a konoxxenza ta' tali assenjazzjoni u li tat il-kunsens tagħha għal tali assenjazzjoni tal-kirja, ħaġa li s-socjetà intimata m'għamlitx.

Illi skont il-ġurisprudenza assenjazzjoni ta' kirja ma tistax tiġi preżunta iżda għandha tiġi pruvata.

In oltre assenjazzjoni ta' kirja trid tkun espressa u mhux taċita.

Għal dawn ir-raġunijiet, din it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà intimata ma tistax tintlaqa'."

<u>L-Appell</u>

6. Is-soċjetà appellanta ippreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-25 ta' Ġunju, 2020 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza

appellata billi tiċħad it-talbiet tal-appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellata. Dawn huma l-aggravji li qiegħda tressaq għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti: (a) ir-raġunament tal-Bord kien totalment żbaljat meta kkonsidra li (i) l-appellata ma kienet għamlet l-ebda rikonoxximent dirett; (ii) l-iżball ta' Ignatius Licari ma kellux jippreġudika lill-appellata; (b) il-Bord għamel żball evidenti meta skarta l-fatt li l-kera relattiva għal kull irċevuta kienet ġiet depożitata fil-kont bankarju tal-appellata u din qatt ma ġiet ritornata lura.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellata wieġbet fit-23 ta' Lulju, 2020 fejn tressaq diversi raġunijiet għaliex is-sentenza appellata hija waħda tajba.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata fit-tweġiba tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

9. Is-soċjetà appellanta tissottometti li l-Bord għamel żewġ konsiderazzjonijiet ċentrali meta qies li l-appellata ma kienet tat l-ebda kunsens għall-assenjazzjoni tal-kirja, kemm espress kemm taċitu: (i) ma sar l-ebda rikonoxximent dirett mill-appellata stante li l-irċevuti nħarġu minn

Ignatius Licari; u (ii) l-iżball li għamel Ignatius Licari ma kellux jippreġudika lill-appellata. Imma s-soċjetà appellanta tikkontendi li r-raġunament tal-Bord kien wieħed żbaljat. Tispjega li filwaqt li l-appellata f'kull waqt meta tat id-depożizzjoni tagħha dejjem sostniet li hija kienet ħalliet f'idejn ħuha Ignatius Licari u ma kinitx mgħarrfa bil-fatti, irriżulta li l-awtorità li tatu kienet f'termini tassew wiesa' tant illi dak kollu li huwa kien jagħmel kien ben fatt. Dwar it-tieni konsiderazzjoni magħmula mill-Bord, is-soċjetà appellanta tirrileva li x-xhieda ta' Ignatius Licari ma setgħetx tittieħed bħala waħda fededenja u huwa ma tax spjegazzjoni plawsibbli għal dawn il-fatturi: (a) qatt ma ta każ li l-ħlasijiet kienu qed isiru minn J.L. Tobacco Co Limited; (b) il-firma tiegħu fuq l-irċevuti kienet fuq l-istess paġna fejn tissemma J.L. Tobacco Co Limited; (ċ) il-fatt li huwa kien ikkoreġa d-data tal-ewwel irċevuta, kien juri li huwa eżamina tali rċevuta; (d) dik il-korrezzjoni kienet proprju fuq l-isem J.L. Tobacco Co Ltd u (e) ma kienx plawżibbli li Ignatius Licari bħala bniedem letterat, *accountant* u direttur ta' bank, ġie raġġirat erba' drabi filwaqt li dam kważi għaxar snin sabiex induna li l-irċevuti nħarġu fuq ħaddieħor. Is-soċjetà appellanta ssostni li dak li ġara kien riżultat ta' piki familjari, fejn l-appellata wara numru ta' snin konsiderevoli li matulhom il-kera kienet ġiet aċċettata mingħand J.L. Tobacco Co Ltd, l-appellata bidlet fehmitha u riedet il-fond lura. It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li l-Bord injora l-fatt li l-kera kienet ġiet depożitata fil-kont bankarju tal-appellata, u din qatt ma ġiet ritornata lura lis-soċjetà J.L. Tobacco Co. Ltd minkejja t-trapass ta' numru kbir ta' snin. Tgħid li l-fatt li l-kera kienet ġiet aċċettata kien ifisser li kienet ukoll ġiet rikonoxxuta is-soċjetà J.L. Tobacco Co. Ltd, altrimenti l-appellata kienet tenuta li tiddepożitaha taħt l-Awtorità tal-Qorti.

10. L-appellata filwaqt li tiċċita l-ġurisprudenza tal-qrati tal-appell, issostni li skont il-Kap. 69 fil-każ ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kirja għandu jkun hemm kunsens espress tas-sid. Tgħid li fil-każ odjern kellha ssir riċerka dwar l-eżistenza o meno ta' dan il-kunsens, u dan l-aspett tal-valutazzjoni tal-provi għandu tifsira singolari u deċiżiva. Tagħlaq billi tissottometti li l-liġi riedet tevita l-kontradittorju.

11. Din il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett meta ddeċieda li l-appellata qatt ma tat il-kunsens tagħha, kemm espress kif ukoll taċitu, għall-assenjazzjoni tal-kirja. Il-Bord osserva li l-irċevuti kien ingħataw lis-soċjetà appellanta, mhux mill-appellata iżda minn terza persuna li kienet tieħu ħsieb il-kirja għan-nom tagħha, u l-appellata ma kellhiex issofri xi preġudizzju jekk it-terza persuna għamlet żball. Il-Bord sostna li s-soċjetà appellanta kienet tenuta li ġġib prova li l-appellata kienet taf bl-assenjazzjoni u li kienet ukoll tat il-kunsens tagħha għaliha, iżda dan m'għamlitux. Dan kollu filwaqt li kkonsidra li skont il-ġurisprudenza, l-assenjazzjoni ta' kirja ma tistax tiġi preżunta, iżda għandha tiġi ppruvata u għandha tkun waħda espressa iżda mhux taċita.

12. Il-Qorti tqis li l-vertenza odjerna hija dwar il-kunsens għall-assenjazzjoni tal-kirja tal-fond mis-soċjetà appellanta lil soċjetà terza. Filwaqt li l-appellata tikkontendi li dan sar mingħajr il-kunsens tagħha, anzi *ad insaputa* tagħha, is-soċjetà appellanta tinsisti li l-appellata kienet aċċettat l-assenjazzjoni. Il-Qorti tosserva li fl-*affidavit* tagħha[1] l-appellata b'mod inekwivoku tgħid *"[m]in-naħa tiegħi nikkonferma li qatt ma wrejt il-kunsens tiegħi, b'xi mod jew ieħor, biex il-*

[1] *A fol.* 18.

kiri tal-fond jgħaddi f'idejn J.L. Tobacco Co. Ltd". L-appellata ma setgħetx tkun aktar ċara u espliċita minn hekk, li hija fl-ebda ħin u bl-ebda mod ma kienet tat il-kunsens tagħha sabiex is-soċjetà appellanta tassenja l-kirja lis-soċjetà J.L. Tobacco Co. Ltd. Għalhekk meħud inkonsiderazzjoni dak li qalet l-appellata fl-*affidavit* tagħha, il-Qorti ma taqbilx mas-soċjetà appellanta li l-appellata kienet *"...bl-aktar mod ċar...f'kull waqt, prattikament għal kull mistoqsija li saritilha, irrifuġjat ruħha wara l-asserzjoni li dejjem ħalliet f'idejn ħuha Ignatius Licari u li ma kinitx mgħarrfa bil-fatti".* Il-Qorti hawnhekk ma tistax tiskarta l-fatt li x-xhieda li għaliha tirreferi s-soċjetà appellanta hija dik tal-appellata mogħtija in kontroeżami, fejn kienet proprju s-soċjetà appellanta li permezz tal-mistoqsijiet diretti tagħha ddiriġiet lill-appellata sabiex tagħti wieħed x'jifhem li kulma kien jagħmel ħuha Ignatius Licari kien aċċettat minnha.

13. Imma s-soċjetà appellanta tinsa li filwaqt li s-subartikolu 1614(1) tal-Kap. 16 jirrikjedi l-inkwilin m'għandu l-ebda dritt li jassenja l-kirja sakemm dan ma ngħatax lilu bil-miktub permezz tal-kuntratt tal-kiri, il-para. (a) tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 jagħti d-dritt lis-sid li jieħu lura l-pussess tal-fond permezz tal-Bord jekk l-assenjazzjoni ssir mingħajr il-kunsens tiegħu. Il-Qorti hawn tirrileva li l-kunsens tas-sid għandu jkun wieħed ċar u inekwivoku, fejn ma jkun hemm lok għall-ebda interpretazzjoni.[2]

14. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-kunsens tal-appellata jirriżulta mir-rikonoxximent ta' Ignatius Licari tal-eżistenza tar-rapport lokatizju mas-soċjetà J.L. Tobacco Co. Ltd, u dan seħħ meta l-imsemmi Ignatius Licari għan-nom tal-

[2] Ara App. Sup. John Debono *vs*. Giuseppe Ciantar, 22.05.67.

appellata ħareġ l-irċevuti lil din is-soċjetà. Dan filwaqt li tikkontendi li Ignatius Licari kien jaf sew x'qed jagħmel u li ma kien hemm l-ebda ingann eżerċitat fil-konfront tiegħu min-naħa ta' John Licari, direttur tas-soċjetà J.L. Tobacco Co. Ltd. Imma l-fatt waħdu li Ignatius Licari ffirma l-irċevuti inkwistjoni, ma jistax jittieħed bħala prova inekwivoka tal-kunsens tal-appellata għall-assenjazzjoni tal-fond, aktar u aktar meta l-appellata fil-proċeduri odjerni qiegħda tikkontendi li hija qatt ma tat il-kunsens tagħha. L-istess jingħad fir-rigward tal-allegat rikonoxximent tal-eżistenza tar-rapport lokatizju bejn l-appellata u s-soċjetà J.L. Tobacco Co. Ltd permezz tal-ittra legali tat-22 ta' Ġunju, 2014 li saret *ai termini* tal-para. (a) tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69. Is-soċjetà appellanta tkompli ssostni li ġaladarba l-kera mħallsa mis-soċjetà J.L. Tobacco Co Ltd ġiet depożitata fil-kont bankarju tal-appellata, dan kien iffisser li l-istess appellata kienet aċċettat il-kera mingħand din is-soċjetà u dan fih innifsu kien jikkostitwixxi rikonoxximent. Imma l-Qorti tgħid li l-appellata skont is-subartikolu 1149(1) tal-Kap. 16 ma kellha l-ebda dritt li ma taċċettax il-ħlas magħmul minn terz għall-benefiċċju tas-soċjetà appellanta.[3]

15. Fuq kollox, il-Qorti tirrileva li hawnhekk is-soċjetà appellanta naqset milli tressaq quddiem il-Bord dik il-prova xhieda tal-kunsens ċar u inekwivoku tal-appellata kif mistenni minnha, ġaladarba allegat li l-assenjazzjoni saret bil-kunsens tagħha. Dan indipendentement mill-allegat fatt li Ignatius Licari ħareġ l-irċevuti taħt ingann.

[3] Ara P.A. Richard Borg et vs Emanuel Degiorgio et, 08.02.02 li sar riferiment għaliha mill-Bord.

16. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx l-aggravji tas-soċjetà appellanta ġustifikati u tiċħadhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, u filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tilqa' t-talbiet tal-appellata u tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellanta.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li dawk tal-appell odjern huma wkoll a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur