BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Mark Micallef (164868M) u Elizabeth Micallef (57370M)

vs

Marco Bugelli (31171M)

Rikors Numru: 57/2018

Illum 14 ta' Lulju 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti pprezentat fit-18 ta' Mejju 2018 li permezz tieghu ppremettew li:

Illi l-esponenti huma sub-inkwilini tal-fond ossija hanut bin-numri wiehed u sittin / tnejn u sittin (61/62) fi Triq Santu Wistin, ir-Rabat (Malta) għaliex il-fond kien oriġinajament inkera lil ħu l-esponenti Emanuel Micallef;

Illi dan il-fond huwa mikri mingħand l-intimat bil-kera ta' tlett mija u sitta u disgħin Euro u dsatax il-ċenteżmu (€ 396.19) kull tlett (3) xhur pagabbli bil-quddiem.

Illi l-esponenti, prinċipalment Elizabeth Micallef ilha topera dan il-ħanut għal dawn l-aħħar ċirka erbgħa u għoxrin (24) sena u dana kif jidher mir-*returns* tal-VAT u taxxa ta' l-aħħar tlett (3) snin annessi mal-presenti (Dok V1-V3 Dok T1 – T3)

[1] Fol. 1 sa 2

Illi l-esponenti għandhom żewġt it-tfal wieħed ta' dsatax (19) il-sena li għadu jistudja l-MCAST u l-ieħor ta' ħmistax (15) il-sena li jattendi l-iskola tal-knisja u għalhekk l-introjtu mill-ħanut flimkien in parti mal-paga ta' l-esponenti imur l-aktar għall-ħtieġiejt tal-minuri.

Illi aktar minn hekk l-esponenti għandhom faċiltita' ta' self mill-banek kummeċjali li jitħallas lura permezz ta' pagamenti mensili li ukoll jitħallas in parti mill-introjtu tal-ħanut;

Illi għalhekk fl-eventwalita li l-esponenti ma tibqax tiġġestixxi l-ħanut *de quo* ser issofri preġudizzju serju peress li ser jonqsilha l-introjtu sostanzjalment u ma tkunx tista tħallas fost oħrajn spejjes ta' edukazzjoni ta' ulieda u ħlas lura tas-self.

Illi l-esponenti inkarigaw perit arkitett li stema l-valur lokatizju tal-fond fil-present bħala ta' erbgħa mija u tletin Euro (€ 430) fix-xahar. (Dok P).

Ghaldaqstant l-esponenti fid-dawl tas-suespost, umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jawtoriżżahom ikomplu jiġġestixxu n-negozju mill-fond ossija hanut bin-numri wiehed u sittin / tnejn u sittin (61/62) fi Triq Santu Wistin, ir-Rabat (Malta) taħt dawk il-kondizzjonijiet li jista jiddetermina dan l-Onorabbli Bord, ghal dak il-perjodu li jista' jigi stabbilit mill-Bord sat-terminazzjoni tal-kirja ossija sa l-ewwel (1) ta' Ġunju elfejn u tmienja u għoxrin (2028) jew sa għaxar snin oħra mid-data tas-sentenza jekk ikun il-kaz, liema waħda tkun l-iqsar.

Ra d-dokumenti[2] annessi mar-Rikors.

---

[2] Fol. 13 sa 15

Ra r-**Risposta**[3] **bil-Kontro-Talbiet tal-intimat** prezentata fit-13 ta' Gunju 2018 li permezz taghha eccepixxa u talab li

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi respinta billi r-rikorrenti m'humiex sub-inkwilini u qatt ma kienu rikonoxxuti jew meqjusa bħala tali mis-sidien.

> *Iżda l-esponenti jtennu illi Emanuel Micallef (l-inkwilin rikonoxxut) assenja u ttrasferixxa l-kirja lil Mark u Elisabeth konjuġi Micallef mingħajr il-kunsens tas-sidien u konsegwentement, stante li ma tirriżultax il-premessa li r-rikorrenti huma s-sub-inkwilini, t-talba kif dedotta ma tistgħax tintlaqa`.*

Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja, f'każ li jirriżulta li hemm relazzjoni ta` sub-inkwilinat, l-esponenti jopponi bil-qawwa t-talba tar-rikorrenti peress li dan ikun ta` preġudizzju serju għall-esponenti kif ser jiġi spjegat:

a) Permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Elaine Farrugia tas-7 ta` Settembru 2017 huwa u martu xtraw u akkwistaw id-dar numru 60 flimkien mal-fondi aġaċenti 58, 59, 61 u 62 fi Triq Santu Wistin, ir-Rabat.

b) Illi l-esponenti m'akkwistax il-fond biex jikrih lill-terzi.

c) Huma xtraw din il-proprjetà b'sagrifiċċju finanzjarju qawwi bil-għan li din il-proprjetà tkun ir-residenza tagħhom u tat-tlett itfal tagħhom.

d) Il-proprjetà ma kienet abbandunata għal aktar minn 30 sena u kien hemm bżonn ta` diversi xogħolijiet.

e) Il-proprjetà mertu ta` dan ir-rikors (61 u 62) hija parti minn din id-dar u fil-fatt kienu kmamar laterali u fuqhom hemm kmamar tas-sodda.

f) Parti mix-xogħolijiet li ġew neċessitati huma relatati għat-titjib tal-faċilitajiet sanitarji biex isiru skond l-eżiġenzi tal-lum. Dawn jeżiġu *routing* tal-katusi

[3] Mhux enumerata, qabel fol. 19

li jridu jgħaddu minn fond mertu tar-rikors u għalhekk ukoll huwa neċessarju li l-esponenti jkollhom il-pussess tal-fond.

g) Illi apparti dan, l-esponenti għandhom dubji serji dwar kemm verament ser ikun hemm l-allegat "*financial hardship*" tar-rikorrenti. Hija qajla kredibbli li l-fond huwa xi fond importanti għall-għejxien tar-rikorrenti. Fuq il-bażi tal-VAT u Tax Returns presentati jidher li l-konjuġi Micallef jghamlu dhul fqir u ċertament kienu jaqilgħu ferm iktar kieku kellhom isibu *part-time job* band'oħra. L-esponenti jtenni li din hija biss skuża biex jibqgħu jżommu l-fond, mhux għax verament hemm raġuni valida fil-liġi iżda għal skop ulterjuri stante li l-esponenti kien sema qabel ma huwa akkwista l-fond, li biex jizgumbraw ir-rikorrenti kienu qed jisstennew kumpens sostanzjali mingħand is-sidien preċedenti li evidentement ma aċċettawx din it-talba.

h) L-esponenti qeghdin jirrestawraw id-dar taghhom, li hija palazzino tas-seklu tmientax, u fl-istat attwali l-fond de quo huwa dunque *sfregju* li jikkontrasta ferm mal-kumplament tal-proprjeta' tal-esponenti..

Illi l-kera hija waħda efimera tenut kont il-valur tal-proprjetà fiż-żminijiet tal-lum, però l-*issue* mhux daqstant il-kera (għalkemm din hija *issue*), iżda l-fatt li l-esponenti jridu l-proprjetà biex jgħixu fiha u din tiġi ri-unita mal-kumplament tad-dar. Iżda b'dana kollu jekk ser tiġi iffissata xi rata ta` kera din għandha tirrifletti l-valur skond is-suq liberu viġenti b'mekkaniżmu reali u effettiv ta` awmenti perjodiċi.

Konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġi miċħuda.

Ra l-**kontro-talba tal-intimati** illi taqra hekk:

Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Elaine Farrugia tas-7 ta` Settembru 2017 huma xtraw u akkwistaw il-kumpless ta` bini 58, 59, 60, 61 u 62 Triq Santu Wistin, Rabat. Illi parti minn dan il-kumpless u cioe l-fond 61/62 Triq Santu Wistin, Rabat qed iservi bħala ħanut bl-isem 'Rite-Fit' li huwa mikri lill-intimat Emanuel Micallef versu l-kera ta` €1,664 fis-sena, liema kera hija pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss tagħlaq fl-1 ta` Awwissu 2018.

Illi l-intimat Emanuel Micallef ittrasferixxa l-kirja lill-intimati Mark u Elisabeth konjuġi Micallef mingħajr il-kunsens espress tas-sidien. Illi Mark u Elisabeth Micallef qatt ma ġew rikonoxxuti bħala inkwilini.

Illi għalhekk à tenur tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 l-esponenti għandhom dritt li jitolbu r-ripreża tal-fond in kwistjoni.

Illi apparti dan u mingħajr preġudizzju għas-suespost, r-rikorrenti issa qed isostnu li huma sub-inkwilini u qed jitolbu tiġdid tal-kirja. Illi l-esponenti huma tal-fehma li din it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet fuq imsemmija u li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi l-intimati interpellati sabiex jirrilaxxaw il-pussess tal-fond baqgħu inadempjenti.

Illi minħabba f'hekk l-esponenti qed isofru ħsara u danni li għalihom huma responsabbli l-intimati.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu;

i. jiddikjara li saret ċessjoni tal-inkwilinat tal-fond lir-rikorrenti Micallef mingħajr il-kunsens espress tas-sid u jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond u konsegwentement jordna lir-rikorrenti Micallef sabiex jirrilaxxaw il-pussess battal tal-fond u għalhekk jordna l-iżgumbrament tar-rikorrenti Micallef mill-fond fuq imsemmi fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilhom prefiss.

ii. Mingħajr preġudizzju għal ewwel talba u sussidjarjament għall-istess, f'każ li l-ewwel talba tal-esponenti tiġi miċħuda, tikkonferma li r-rikorrenti Micallef m'għandhomx jedd ikomplu jiġġestixxu l-fond *de quo* u tordna lir-rikorrenti Micallef sabiex jirrilaxxaw il-pussess battal tal-fond u għalhekk jordna l-iżgumbrament tar-rikorrenti Micallef mill-fond fuq imsemmi fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilhom prefiss.

iii. Tiddikjara lir-rikorrenti Micallef responsabbili għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba r-rifjut tagħhom li jirrilaxxjaw l-pussess battal tal-fond.

iv. Tillikwida l-istess danni u dan jekk hemm bżonn b'opra ta` periti nominandi

v. Tikkundanna lir-rikorrenti Micallef iħallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti Micallef li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Ra r-**Risposta tar-rikorrenti ghall-Kontro-Talbiet** tal-intimati, li permezz taghha eccepew li

Illi ma huwiex assolutament minnu li Emanuel Micallef ittrasferixxa l-inkwilinat minghajr il-kunsens tas-sidien kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza, kif ukoll minn korrispondenzi mibghuta lill-esponenti mill-intimat Bugelli fejn huwa konferma li s-sullokazzjoni kienet rikonoxxuta minnu wara li akkwista l-propjeta' recentement;

Illi bil-fatt biss li l-espoenti qed juzufruwixxu rwiehhom mid-drittijiet lilhom spettanti bil-ligi precisament bl-emendi tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li ddahlu permezz ta' l-Att VIII ta' l-2018, li emendaw artikolu 1613 ma jistghu qatt jikkawzaw danni;

Illi ghalhekk i-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub maghmula mir-rikorrenti, u sema' t-trattazzjoni orali tad-difensur tal-intimat.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti qed jipprosegwu kontra l-intimat, sid il-fond 61 u 62, Triq Santu Wistin, Rabat, Malta, fit-termini tal-**art. 1613** tal-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-emendi mizjuda f'din id-disposizzjoni bl-Att VIII tal-2018. Ghal din it-talba tar-rikorrenti, l-intimat laqa' billi kkontesta li r-rikorrenti ghandhom sullokazzjoni fuq dan il-fond, u b'kontro-talbiet qed ifittex li dan il-Bord jiddikjara li l-kirja originali ta' dan il-fond kienet ceduta minghajr il-kunsens espress tas-sidien lir-rikorrenti, u li minhabba f'hekk ir-rikorrenti m'ghandhomx jedd ikomplu f'din il-kirja, u li konsegwentement jordna l-izgumbrament taghhom minn dan il-fond, u l-hlas tad-danni minhabba l-okkupazzjoni taghhom minghajr titolu.

TALBIET PRINCIPALI

Il-Bord ser jibda billi jqis u jiddeciedi dwar it-talbiet principali tar-rikorrenti.

Billi s-sullokazzjoni allegata mir-rikorrenti hija kontestata mill-intimat, li jirritjeni li kien hemm cessjoni tal-kirja originali favur ir-rikorrenti, u mhux sullokazzjoni mill-inkwilin originali Emanuel Micallef, u tenut kont li l-ezistenza ta' din is-sullokazzjoni hija rekwizit essenzjali ghall-ezercizzju tal-azzjoni tentata mir-rikorrenti fit-termini tal-**art. 1613(2)** ***et seq.*** tal-Kodici Civili, kif emendat bl-Att VIII tal-2018, dan il-Bord ser jikkunsidra l-ewwel jekk, mill-provi mressqa quddiemu, jirrizultax li tirrikorri din is-sullokazzjoni.

Qabel xejn, jehtieg li jigi stabilit liema ligi se tkun applikabbli inkwantu ghal kif se jigi definit is-sub-inkwilinat o meno. Infatti permezz tal-Att X tal-2009 gie introdott l-artikolu 1614(2) fil-Kodici Civili li jipprovdi:

(2) Għall-finijiet ta' dan is-Sub-titolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor, li permezz tiegħu inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni.

Il-Bord jirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Consiglio D'Amato et vs Invicta Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[4] li wara li rreferiet ghal dak li ntqal fis-sentenza tas-7 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet **Blackley Company Limited C-5711 vs Edward Schembri et**[5], fejn intqal li l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) bis-saħħa tal-artikolu 39(1) japplika bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Il-qorti hi tal-fehma li dak li qalet f'dik is-sentenza, li ntqal obiter ghaliex ikkonkludiet li l-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili ma kienx japplika ghall-kaz li kellha quddiemha, m'huwiex korrett. Dan peress li ma jqiesx dak li jipprovdi l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili li wkoll żdied bl-Att X tal-2009, ċjoe' l-istess Att fejn insibu l-artikolu 39 li hi d-disposizzjoni tranżitorja. Artikolu 1531B jipprovdi:

"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K".

Il-qorti hi għalhekk tal-fehma li l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 ghandu jinftiehem u jigi applikat b'mod li ma jkunx konfliggenti mal-artikolu 1531B, li hu ċar u ma jħalli ebda dubju li fir-rigward ta' kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, kif inhi tal-każ in eżami, tapplika l-liġi kif kienet qabel dakinhar bl-eċċezzjoni tad-disposizzjonijiet li jissemmew f'dik l-istess disposizzjoni. Każ ieħor ta' inċertezza li ta lok għaliha l-leġislatur f'dik il-liġi.

---

[4] Nhar il-25 ta' Frar 2019

[5] Li rreferew ghaliha l-appellati

Mill-provi prodotti m'hemmx kontestazzjoni li l-kirja hija wahda li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Ghaldaqstant tapplika l-ligi kif kienet.

Ghalkemm il-Kodici Civili ma jaghtix tifsira ta' '*sullokazzjoni'*, l-**art. 1613(1)** jipprovdi li *'Fin-nuqqas ta' dispozizzjonijiet ohra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispozizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta' kiri'*. It-tifsira ta' dan il-kuntratt hija b'hekk ekwiparata ghat-tifsira tal-kuntratt tal-kiri, li fl-**art. 1526** tal-Kodici Civili, hija stipulata kif gej:

> **1526.** (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih **waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa**, **għal żmien miftiehem** u **b'kera miftiehem**, **li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha**.
> (2) Jistgħu jingħataw b'kiri kull xorta ta' ħwejjeġ korporali, mobbli jew immobbli.

Dan il-Bord, u l-Qorti tal-Appell (Inferjuri), kellhom diversi okkazjonijiet jikkunsidraw dan il-kuntratt ta' sullokazzjoni, u fil-gurisprudenza taghna nsibu diversi gudikati li spjegaw ir-rekwiziti mehtiega sabiex jirrikorri dan il-kuntratt. Hekk per ezempju, f'sentenza ricenti tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Anthony Abela vs Daniel Cassar**[6], saret riferenza fil-materja ghas-sentenza **Gino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Paola Deguara et**[7], fejn l-istess Qorti, diversament presjeduta, qalet li:

> "Is-sullokazzjoni "toħloq kuntratt ġdid ta' kiri, li għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment estraneu u li hu nettament distint mill-kuntratt oriġinarju tal-kirja prinċipali, u għalhekk, quddiem sid il-kera, is-sub-inkwilin huwa terza persuna." (Kollez. Vol. P. 1, pg. 293: Pasquale Grech vs Publio Farrugia et, App. 4.4.1997).[8] ...

Dwar it-tifsira tas-sullokazzjoni, u d-distinzjoni bejnha u c-cessjoni jew trasferiment tal-kirja, jew twillija tal-fond mikri, xi minn daqqiet konfuzi bejniethom minkejja li huma zewg kuncetti guridici distinti, il-Qrati f'diversi okkazjonijiet irreferew ghall-ispjegazzjoni li jaghtu **Baudry-Lacantinerie et Wahl** fit-trattat taghhom, Trattato

[6] 60/17/1LM, deciza fl-4 ta' Novembru 2020, illum gudikat
[7] Appell (Inferjuri), 1.12.2004
[8] Ara wkoll **Francis Xavier Darmanin vs Brian Camilleri**, Appell, 28.1.2000

di Diritto Civile – Contratto di Locazione, fejn jghidu car li *" 'cedere la propria locazione vuol dire trasmettere ad un altro, a titolo di cessione, i 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."*[9]

F'dan il-kaz, jirrizulta mill-provi kemmxejn skarsi li tressqu f'din il-kawza li:

(i) ir-rikorrenti Mark Micallef u martu Elizabeth Micallef ilhom jiggestixxu n-negozju tal-bejgh tal-hwejjeg tal-irgiel mill-fond mertu tal-kawza, wahedhom u ad eskluzjoni tal-inkwilin originali Emanuel Micallef, li jigi hu r-rikorrent, ghal kwazi tletin sena[10];

(ii) ghalkemm ma gietx prezentata kopja tal-kuntratt tal-akkwist, li jinghad li kien pubblikat min-Nutar Elaine Farrugia fis-7 ta' Settembru 2017[11], l-intimat jiddikjara li akkwista – flimkien ma' martu Claire Bugelli li pero' mhix parti fil-kawza[12] - il-proprjeta' ta' dan il-fond flimkien ma' ambjenti adjacenti, li originarjament kienu jikkostitwixxu fond wiehed;

(iii) meta akkwista l-fond mertu tal-kawza, l-intimat kien jaf li dan kien okkupat mir-rikorrenti u li dawn kienu jiggestixxu n-negozju minnu, tant li bil-mezz tad-difensur tieghu ddikjara li kien jirrikonoxxihom bhala s-subinkwilini tal-fond[13];

(iv) qabel xtara l-fond l-intimat, ir-rikorrenti kienu jhallsu l-kera lil wiehed mis-sidien ta' dakinhar, ghan-nom tal-eredi tas-sid originali Giuseppa Vassallo, u l-kera kienet tigi accettata b'ricevuta rilaxxjata f'isem Emanuel Micallef, hu r-rikorrent u inkwilin originali[14];

---

[9] **Rose Valletta et vs Concetta Mizzi et**, Appell (Inferjuri) per Imh. M. Chetcuti, 29.11.2018
[10] Ara xiehda tar-rikorrent Mark Micallef, 16.10.2018, fol. 25 sa 43, u kontroezami, 11.3.2019, fol. 78 sa 82; ara xiehda ta' Elizabeth Micallef, 14.1.2019, fol. 68 sa 72, u kontroezami, 4.6.2019, fol. 85 sa 94
[11] Ara Kontro-Talba, fol. 14
[12] Ara affidavit ta' Dr. Paul Vassallo, fol. 75
[13] Fol. 22
[14] Ara ricevuti, fol. 44 sa 66

(v) ir-rapprezentant tas-sidien, Dr. Paul Vassallo[15], ma jichadx li kien jaf li l-hanut kien okkupat u gestit mir-rikorrenti, ghaliex kien imur jigbor il-kera hu minghandhom, pero' jiddikjara li *'Kont sibt l-ircevuti ta' qabel f'isem Emanuel Micallef u bqajt nohrog ricevuti fuq l-istess isem'* u l-inkwilin originali qatt ma talbu jibdel l-isem tal-inkwilin fuq ir-ricevuta. Il-fatt wahdu li l-ircevuta baqghet tohrog fuq isem l-inwilin originali ma jfissirx la li m'hemmx rikonoxximent tas-sub-inkwilini min-naha, u min-naha l-ohra lanqas li l-inkwilin baqa' fix-xena.

(vi) l-inkwilin originali Emanuel Micallef ikkonferma l-verzjoni tal-fatti moghtija mir-rikorrenti, li kien kera l-hanut hu originarjament minghand is-sidien ghall-habta tas-sena 1991, u wara 10 snin, iddecieda li ma jkomplihiex hu l-kirja u ghadda kollox lil huh ir-rikorrent, li minn hemm 'il quddiem baqa' jmexxi l-hanut fil-kapacita' tieghu ta' inkwilin minfloku. Dan ghamlu wara li tkellem mas-sid – Georgina Vassallo, li tigi omm ix-xhud Dr. Paul Vassallo – u fi kliemu, din *'Qalti ma hija problema xejn. Qaltli jiena importanti ghalija li l-hanut jibqa' ghand tal-familja. Qaltli kuntenta kif inhi li jiehdu huk … Il-kera imbaghad kien ihallasha hija … Hija Marco kien ihallasha'*[16] mis-sena 1992 'l hawn. *'[L]ili tani tal-istock hija. Tani il-flus tal-istock li kien hemm u that's all. U dejjem jigifieri kienet kuntenta hi li hija qed imexxi il-hanut'*.[17] Huwa kkonferma li qatt ma talab lis-sid tnehhi ismu minn fuq ir-ricevuta tal-hlas tal-kera minn huh.

Wara li qies dawn il-fatti kollha, il-Bord jinsab moralment konvint, tal-anqas fuq bilanc ta' probabiltajiet, li r-relazzjoni bejn l-inkwilin originali Emanuel Micallef u r-rikorrent huh Marco Micallef, u martu r-rikorrenti, mhix wahda ta' sullokazzjoni. Ma jirrizultax li kien hemm f'xi zmien relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u Emanuel Micallef, u dan ghaliex la kien hemm ebda ftehim dwar hlas ta' kera, u lanqas ma jirrizulta li qatt thallset xi kunsiderazzjoni bhala kera mir-rikorrenti lil Emanuel Micallef. Mill-fatti li jirrizultaw, jidher li l-inkwilin originali kien issostitwixxa ruhu bir-rikorrenti fil-vesti ta' inkwilin, u dawn hadu kontroll esklussiv tal-fond mikri, minghajr ebda relazzjoni ta' zmien jew hlas ma' Emanuel Micallef, filwaqt li zammew haj huma, minfloku, ir-relazzjoni lokatizja mas-sid.

---

[15] Ara affidavit, fol. 75
[16] Fol. 79
[17] Fol. 80

Minn dan isegwi li ma kienx jikkompeti lir-rikorrenti r-rimedju ezercitat minnhom b'din l-azzjoni, skond l-**art. 1613(2) *et seq*.** tal-Kodici Civili.

Konsegwentement, kwantu ghat-talbiet principali, u l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat kontra l-istess talbiet, dan il-Bord ser jilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni fir-Risposta tal-intimat in kwantu eccepixxa li r-rikorrenti mhumiex subinkwilini, u filwaqt li jichadha ghall-bqija, ser jichad it-talbiet principali tar-rikorrenti.

Ikkunsidra wkoll li:

TALBIET RIKONVENZJONALI

Bit-talbiet rikonvenzjonali tieghu, l-intimat rikonvenzjonant[18] qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-inkwilinat tal-fond mertu tal-kawza gie cedut lir-rikorrenti minghajr il-kunsens espress tas-sid, u minhabba f'hekk qed jitlob permess minghand dan il-Bord biex ma jirrilokalhomx dan il-fond, u anke fin-nuqqas ta' dikjarazzjoni li saret ic-cessjoni allegata, biex jikkonferma li r-rikorrenti m'ghandhomx jedd ikomplu fil-gestjoni ta' dan il-fond u biex jirrilaxxjawh battal favur tieghu, u jhallsuh id-danni minhabba r-rifjut taghhom li jivvakawh.

Mill-fatti kollha fuq riportati, u partikolarment:

(i) mid-dikjarazzjoni ta' Emanuel Micallef – mhux kontradetta mill-intimat jew mill-awturi tieghu – li s-sidien originali kienu mgharrfa minn qabel li l-kirja tal-fond mertu tal-kawza kienet ser tghaddi *in toto* ghand ir-rikorrenti, kwazi tletin sena ilu;

(ii) li dawn accettaw li ssir dik ic-cessjoni ghaliex il-fond, u l-kirja, kienu ser jibqghu fil-familja tal-inkwilin originali;

---

[18] Ghalkemm l-istess talbiet huma espressi fil-plural, *'l-esponenti jridu jipprevalixxu ruhhom minn din ir-rispsota biex jintavolaw… Illi permezz ta' kuntratt … huma xtraw u akkwistaw …', ir-Risposta bil-Kontro-Talba giet intavolata biss mill-intimat, li allura huwa l-uniku rikonvenzjonant'*

(iii) mill-probabilita' qawwija li l-fatti graw proprju hekk tenut kont tat-tul konsiderevoli taz-zmien, li matulu s-sidien ma setghux ma kinux jafu li dan il-fond kummercjali filfatt kien qed jigi gestit ghal kollox mir-rikorrenti, li minghandhom kienu qed jircievu l-hlas tal-kera, u minghajr ebda involviment dirett jew indirett mill-inkwilin originali qarib taghhom Emanuel Micallef;

dan il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li l-intimat rikonvenzjonant ma rnexxielux jipprova, tal-anqas sal-livell tal-bilanc tal-probabiltajiet, li l-awturi tieghu ma kinux taw il-kunsens espress taghhom ghal dan it-trasferiment tal-kirja.

Jinghad fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, dwar il-kawzali rilevanti fl-**art. 9(a)** tal-Kap. 69[19], li:

> 'Kwantu għal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-liġi in diskussjoni, kif drabi oħra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata għaċ-ċessjoni kif kontemplat fil-Kodiċi Ċivili iżda għandha konnotazzjoni aktar wiesgħa u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferimenti tal-kirja li ssir mingħajr il-kunsens espress tas-sid, u ma tagħmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruż u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun ħallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art. 9 tal-Kap. 69 (**Salvu Cutajar vs Emanuel Schembri**; App. 7.10.1996). Huwa paċifikament akkolt illi "però hu ċar u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova li jallega u ċioe li l-inkwilin bla kunsens tiegħu ssulloka l-fond u ttrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux biżżejjed li tkun indizju jew probabilità. Jeħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-ġudikant għall-konvinċiment illi l-inkwilin ma kienx għadu bħala fatt li jużufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor." (**Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Ġwann Mercieca et**, App. 20.02.1996)." [20]

---

[19] *'ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'*

[20] **Anthony Abela vs Daniel Cassar**, *supra*

Lil hinn mill-kwistjoni jekk l-intimat rikonvenzjonant jistax jitlob wahdu l-permess biex ma jirrilokax il-fond mertu tal-kawza lir-rikorrenti, f'kirja fejn mhux lokatur wahdu imma hemm lokatrici tieghu martu, bhala successuri flimkien tas-sidien originali li kienu krew lil Emanuel Micallef, sabiex tirnexxi l-ewwel talba rikonvenzjonali, *"Kif ġa kostantement ġie ribadit minn dawn il-Qrati, tali prova kellha tkun waħda ċara u univoka u ma tħalli ebda lok għal dubju raġonevoli. Altrimenti l-Qorti jkollha taqa' fuq ir-regola 'actore non probante, reus absolvitur'. Dan hu hekk dejjem u f'kull każ. Fil-kirjiet imbagħad, viżwalizzata l-qagħda mill-ottika tal-Kapitolu 69 meta din il-prova ma tkunx waħda konkludenti l-Qorti hi obbligata tiffavorixxi lill-inkwilin u ssalva l-kirja. Fil-każ in eżami, kien inkombenti fuq l-appellanti [sid u lokatrici] li tipprova żewġ affarijiet, u ċioe:- i. Il-fatt tas-sullokazzjoni tal-fond jew tat-trasferiment tal-kirja; ii. Li tali sullokazzjoni, ċessjoni jew trasferiment sar mingħajr l-awtorizzazzjoni espresso tagħha, qua sid. Jekk ir-rikorrenti appellant ma tirnexxix twassal lill-Qorti, jew lill-Bord qabilha, sal-punt tal-konvinċiment, il-kawża tagħha hi destinata li tfalli."*[21]

F'dan il-kaz, l-intimat rikonvenzjonant ghazel li ma jixhidx, u ma jressaqx provi, ghajr ghax-xiehda bl-affidavit ta' wiehed mill-awturi tieghu, li qal li kien beda jigbor il-kera ghall-habta tas-sena 2002, jigifieri xi ghaxar snin wara li r-rikorrenti dahlu jiggestixxu dan il-fond u n-negozju minn go fih minflok l-inkwilin originali. Qablu kien ircieva l-kera ghal xi sentejn huh, u kkonferma li originarjament, kienet tircievi l-kera u tiehu hsieb din il-kirja ommu Georgina Vassallo. Din il-verzjoni tal-fatti tikkorrobora ghal kollox il-verzjoni moghtija mir-rikorrenti, u mill-inkwilin originali Emanuel Micallef, imma bl-ebda mod ma tissodisfa r-rekwizit tal-prova li t-trasferiment ta' din il-kirja minn Emanuel Micallef lir-rikorrenti saret minghajr il-kunsens espress tas-sid. Ix-xhud Vassallo anzi jikkonferma li hu qatt ma ltaqa' ma' Emanuel Micallef, li f'ismu kien johrog ir-ricevuti, bil-konsegwenza inevitabbli allura li kien jaf tajjeb li n-negozju minn dan il-fond ma kienx qed jiggestih Emanuel Micallef, kif lanqas kien qed ihallas il-kera. Ix-xhud iddikjara b'mod car li baqa'

[21] **Pauline Cutajar vs Carmela Mangion**, Appell (Inferjuri), 12.5.2003 citata ricentement fis-sentenza **Maria Marquett et vs Joseph Colombo**, Appell (Inferjuri), 13.1.2021, ara wkoll f'dan ir-rigward dak spjegat *obiter* mill-istess Qorti fis-sentenza **Anthony Grima et vs Anthony Vella et**, Appell (Kompetenza Inferjuri - Ghawdex), 26.9.2019

jaghmel ir-ricevuti f'isem Emanuel Micallef ghax hekk sab li kienu ghamlu ta' qablu u ghaliex dan qatt ma talbu jaghmilhom mod iehor.

Billi l-intimat rikonvenzjonant ma spjegax ghal liema ragunijiet ohra dan il-Bord jista' jiddikjara li r-rikorrenti Micallef m'ghandhomx jedd ikomplu jiggestixxu n-negozju taghhom tal-bejgh tal-hwejjeg tal-irgiel minn dan il-fond, lanqas din it-talba ma tirrizulta fondata, u ser tigi michuda, flimkien mat-talba ghall-hlas tad-danni minhabba okkupazzjoni bla titolu, li lanqas ma tirrizulta mill-provi ghar-ragunijiet fuq moghtija.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi:

(i) kwantu ghat-talbiet principali, u l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat kontra l-istess talbiet, jilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni fir-Risposta tal-intimat in kwantu eccepixxa li r-rikorrenti mhumiex subinkwilini, u filwaqt li jichadha ghall-bqija, jichad it-talbiet principali tar-rikorrenti;

(ii) kwantu ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-intimat, u l-eccezzjonijiet tar-rikorrenti kontra l-istess kontro-talbiet, tilqa' t-tielet eccezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati, u filwaqt li tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet, tichad it-talbiet rikonvenzjonali.

Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha f'din il-kawza.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur