MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2022

Appell Inferjuri Numru 199/2019 LM

Alfred Lanzon (K.I. 342647M) u Annabel Spiteri Staines (K.I. 38244M)
('l-appellanti')

vs.

Anthony Friggieri (K.I. 104447M)
('l-appellat')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Alfred Lanzon (K.I. 342647M)** u **Annabel Spiteri Staines (K.I. 38244M)**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-31 ta' Jannar, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat **Anthony Friggieri (K.I. 104447M)**

[hawnhekk 'l-appellat'] safejn mhux inkompatibbli mal-kumplament tas-sentenza, filwaqt li ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma jikru lill-intimat il-fond 18A, Cathedral Street, Sliema [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], bil-kera annwali ta' €3,343.73 pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, skont skrittura tal-21 t'Awwissu, 1979 redatta mill-Avukat Michael Angelo Refalo. Meta r-rikorrenti fetħu l-proċeduri quddiem il-Bord, il-pagament tal-kera li kien imiss, kien dovut fil-21 ta' Novembru, 2019. Ir-rikorrenti spjegaw li l-fond inkera bil-kundizzjoni espressa li ma setax jiġi sullokat u ma setgħetx issir ċessjoni tad-drittijiet, ħlief darba waħda u bil-kunsens tas-sid. Żiedu jgħidu li l-inkwilin talab il-kunsens tagħhom bħala sidien sabiex jittrasferixxi u/jew jissulloka l-fond favur ibnu Clifton Friggieri, iżda s-sidien ma tawx il-kunsens tagħhom. Qalu ukoll li minkejja dan ir-rifjut, l-inkwilin bagħat ittra lir-rikorrenti fejn qal li kien daħal f'*management agreement* mat-tifel tiegħu, u spjegalhom li t-tifel tiegħu kien ser ikompli jiġġestixxi n-negozju f'isem il-missier. Ir-rikorrenti għamlu riferiment għall-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili, li jistipula li kull forma ta' ftehim li permezz tiegħu l-inkwilin jerħi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, jitqies bħala sullokazzjoni, u għalhekk fil-każ odjern għandu jirriżulta li saret sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien. Ir-rikorrenti qalu li għaldaqstant il-ftehim lokatizju għandu jitqies li ġie tterminat minħabba f'din is-sullokazzjoni u l-inadempjenza tal-inkwilin, u huwa għalhekk li istitwew il-proċeduri quddiem il-Bord.

Mertu

3. Ir-rikorrenti talbu li l-Bord jiddikjara li għar-raġunijiet mogħtija minnhom fir-rikors tagħhom, il-kirja tal-fond 18A, Cathedral Street, Sliema ġiet terminata, u għaldaqstant talbu lill-Bord jawtorizzahom sabiex ma jġeddux il-kirja. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mill-fond, u dan salv kull provvediment ieħor xieraq u opportun.

4. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ftehim ta' kiri tal-21 t'Awwissu, 1979, liema ftehim jinkludi l-kundizzjoni li,

> *"The lessee shall be empowered to sublet or transfer the rights obtained under this agreement to third parties once only and this subject to the consent of the Lessors. This right of subletting and transfer of rights shall not be transferred and passed on to the eventual future lessees."*

5. Fir-risposta tiegħu quddiem il-Bord, l-intimat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li huwa ma ssullokax il-fond in kwistjoni *ai termini* tal-klawsola 5 tal-iskrittura, u lanqas ma ttrasferixxa l-lokazzjoni lil terzi, ċjoé fuq ibnu. Qal li l-kirja kienet u baqgħet tgħajjat lilu, iżda peress li leħaq l-età tal-pensjoni, u llum huwa għandu 72 sena, ibnu baqa' jaħdem fil-fond għalih. L-intimat qal li kuntrarjament għal dak li jgħidu r-rikorrenti, skont l-klawsola 5 tal-ftehim, ir-rifjut tas-sidien huwa inġust u konsegwentement huwa għadu l-inkwilin tal-fond, imma peress li leħaq l-età tal-pensjoni, qiegħed imexxi n-negozju ibnu, minkejja li l-kirja baqgħet tgħajjat lill-missier. L-intimat qal li fil-każ odjern ma saret l-ebda ċessjoni tal-kirja, u biex ikun hemm ċessjoni din trid issir bil-miktub. Qal ukoll li m'huwa qiegħed jirċievi l-ebda qligħ fuq il-kera tal-fond, u lanqas saret ċessjoni bil-miktub kif titlob il-

liġi. L-intimat qal li apparti li ċ-ċessjoni trid issir bil-miktub, irid ikun hemm ukoll korrispettiv, li huwa rekwiżit essenzjali għal kull xorta ta' bejgħ u assenjazzjoni. L-intimat qal li għalhekk fil-każ odjern la kien hemm sullokazzjoni jew qligħ fuq il-kera, u lanqas skrittura ta' ċessjoni tad-drittijiet lokatizji, iżda bħala fatt ibnu qiegħed imexxi n-negozju għan-nom tal-missier. L-intimat qal li għalhekk ma jistax jingħad li huwa ċeda l-inkwilinat tiegħu lil ibnu kif qegħdin isostnu r-rikorrenti, u lanqas ma jista' jingħad li huwa ssulloka, iżda ibnu qiegħed jaħdem fil-ħanut miegħu, għaliex huwa laħaq l-età tal-irtirar, u dan wara li ibnu ilu jaħdem miegħu minn meta kellu għoxrin sena.

6. Fl-*affidavit* tiegħu ir-rikorrent **Alfred Lanzon** spjega li l-ħanut 18A, Cathedral Street, Sliema, huwa proprjetà tiegħu u ta' oħtu Annabel, u ġej mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Qal li fis-sena 1979 hu u oħtu kienu krew dan il-fond lill-intimat, sabiex jintuża għall-bejgħ u t-tiswija ta' oġġetti tad-deheb u tal-fidda, arloġġi, arloġġi tal-id, ġojjelli u oġġetti simili, u kienu anki inkludew il-kundizzjoni espressa li fir-rigward tal-fond ma tista' issir ebda ċessjoni jew sullokazzjoni, ħlief għal darba waħda biss u suġġett għall-kunsens tas-sidien. Ir-rikorrent kompla jgħid li tul is-snin qatt ma kien hemm kwistjonijiet mal-intimat, u dan kien jaħdem dejjem minn dan il-fond. Qal li fi Frar tal-2019, hu u oħtu rċevew ittra mingħand l-avukat tal-intimat, fejn ġew infurmati li fil-ħanut in kwistjoni kien ser jibda jkun hemm iben l-intimat Clifton Friggieri minfloku, li dan kien sejjer ikompli bin-negozju, u kien ser iżomm l-istess numru tal-VAT li kellu missieru. Ix-xhud qal li r-rikorrenti fit-tweġiba tagħhom għal din l-ittra, qalu li l-intimat ma kienx qiegħed jitlob il-permess tagħhom biex jissulloka, kif kellu obbligu li jagħmel, u għalhekk huma ma kinux qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom għal din is-sullokazzjoni. Ix-xhud qal li huma stiednu lill-intimat għal

laqgħa sabiex tinstab soluzzjoni. Qal li minkejja dan, l-intimat injora għal kollox din l-istedina li għamlulu, u r-rikorrenti wara skoprew li l-intimat kien għadda n-negozju lil ibnu. Ix-xhud qal li huwa jaf li l-intimat effettivament għadda n-negozju kollu lil ibnu, anke minn skambju ta' kummenti li huwa seta' jara fuq *Facebook,* fejn kien hemm kummenti ta' ħbieb iben l-intimat, li xtaqulu r-risq. Ix-xhud qal li huwa jmur fl-akkwati tal-ħanut diversi drabi, u meta l-ħanut ikun miftuħ huwa dejjem jara lit-tifel tal-intimat u mhux lill-intimat, u qal li l-missier m'għadux ikun hemm. Qal ukoll li fir-risposta tiegħu, l-intimat ammetta li għadda l-ħanut lil ibnu, meta qal li għadda l-*management* tal-ħanut u n-negozju lil ibnu. Ir-rikorrent qal li effettivament m'hemm l-ebda *management* x'jgħaddi l-intimat lil ibnu, għaliex f'dan il-ħanut la hemm impjegati u lanqas hemm *stock* għaliex dan huwa negozju ta' tiswija ta' oġġetti tad-deheb.

7. Fl-*affidavit* tiegħu l-intimat **Anthony Friggieri** spjega li llum huwa għandu 72 sena, u ilu jaħdem bħala arluġġar għal 54 sena. Qal li huwa kera l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-1979, u meta ibnu Clifton Friggieri spiċċa mill-iskola, dan mar jaħdem miegħu fil-ħanut. Qal li meta għalaq 70 sena beda jaħseb biex jirtira, u għalhekk beda jnaqqas milli jmur fil-ħanut regolarment. Qal ukoll li huwa għadu jipparteċipa fin-negozju, u għad għandu ħwejjġu fil-ħanut, inkluż merkanzija u oġġetti oħra li jappartjenu lilu u mhux lil ibnu. Qal ukoll li n-negozju qiegħed jitmexxa minn ibnu għan-nom tiegħu, u l-kirja tal-ħanut għadha tgħajjat lilu. L-intimat ċaħad li huwa ssulloka l-fond lil ibnu, minkejja li l-ftehim ta' kera jippermettilu li jċedi u jwelli l-ħanut. L-intimat qal li skont it-termini tal-ftehim tal-kera, huwa żgur li kellu dritt iċedi l-fond in kwistjoni lil ibnu, filwaqt li l-kirja tibqa' tgħajjat lilu, għalkemm ibnu ma jistax iċedi l-istess dritt lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sidien. Qal ukoll li jekk ibnu ma jibqax fil-ħanut, il-kirja tibqa'

tiegħu, u huwa jkollu dritt jerġa’ jiftaħ il-ħanut kif irid u bl-istess kundizzjonijiet. L-intimat qal li s-sidien qegħdin jippretendu li huwa m’għandux dritt jgħaddi l-avvjament tal-ħanut f’idejn ibnu, u staqsa għal liema raġuni s-sidien qegħdin iċaħħduh mid-dritt li jkun jista’ jissulloka jew iċedi l-lokazzjoni lil ibnu. Ix-xhud qal li huwa m’hu jagħmel l-ebda qligħ minn fuq il-kera li huwa jħallas lis-sidien, u ibnu qiegħed biss fil-ħanut għan-nom tiegħu u fl-interess tal-familja tagħhom. Finalment l-intimat qal li l-kontijiet tad-dawl, tal-ilma u tat-*telephone* tal-fond qegħdin fuq ismu.

8. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, l-intimat wieġeb li huwa ilu jaħdem f’dan il-fond 42 sena, u fl-aħħar snin huwa kien qiegħed jiftaħ erba’ darbiet fil-ġimgħa. L-intimat qal li fil-ħanut huwa kien jiġbor l-arloġġi, u kien jagħmel ix-xogħol ta’ tiswija x’imkien ieħor, għalkemm qal li minn dan il-ħanut huwa kien ibiegħ għaliex kellu *stock*. L-intimat ikkonferma wkoll li huwa kien neħħa l-ktieb tal-VAT, u ibnu għandu l-ktieb tal-VAT tiegħu. L-intimat qal li huwa laħaq ftehim ma’ ibnu fir-rigward tal-i*stock* tal-ħanut u l-i*spare parts* li kienu jintużaw fin-negozju. L-intimat qal li filwaqt li ibnu xtara l-oġġetti li jintużaw fin-negozju, il-kirja tal-ħanut għadha fuqu, u l-permessi tal-ħanut għadhom fuqu wkoll.

9. L-intimat ippreżenta quddiem il-Bord kopja ta’ ftehim privat tat-12 ta’ Diċembru, 2018 li permezz tiegħu ibnu Clifton Friggieri akkwista l-i*stock* kollu tal-i*spare parts* tal-arloġġi tal-id li kien hemm fil-ħanut, l-i*stock* tal-arloġġi tal-id, u l-għodda li tintuża għat-tiswija tal-arloġġi tal-id.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar, 2022, il-Bord iddeċieda din il-vertenza billi laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat, u ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra li:***

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kera tal-fond 18A, Cathedral Street, Sliema ġiet terminata minħabba li l-inkwilin issulloka l-fond lil ibnu mingħajr il-kunsens tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li:

Permezz ta' skrittura privata tal-21 ta' Awwissu, 1979 (fn. 3 Dok. A a fol. 3 et seq tal-proċess), Rita Lanzon (fn. 4 Omm ir-rikorrenti odjerni), Alfred u Annabel Spiteri Staines krew il-fond in kwistjoni lil Anthony Friggieri għal ħames snin, bid-dritt li jkun hemm tiġdid tal-kirja.

L-iskop tal-kirja kien wieħed kummerċjali prinċipalment dik ta' bejgħ u tiswija ta' arloġġi.

L-inkwilin ingħata wkoll id-dritt ta' sullokazzjoni jew ċessjoni tad-drittijiet bil-mod kif ġej fil-klawżola numru ħamsa:

> The lessee shall be empowered to sublet or transfer the rights obtained under this agreement to third parties <u>once only</u> and this subject to the consent of the lessors. This right of subletting and transfer of rights shall not be transferred and passed on to the eventual future lessee.

Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent Alfred Lanzon xehed li għal snin twal ma kellhom l-ebda problemi ma' Anthony Friggieri.

Biss però fl-1 ta' Frar, 2019 irċieva ittra mill-avukat ta' Anthony Friggieri fejn infurmah li kuntrarjament għall-intenzjoni preċedenti tiegħu biex iwaqqaf in-negozju, huwa kien se jibqa' l-inkwilin u jkompli n-negozju tiegħu. Huwa informa wkoll li ma kellux intenzjoni li jittrasferixxi l-kirja lil ibnu anke jekk skont il-liġi kellu dritt jagħmel hekk minħabba li kien ta' età pensjonabbli. Huwa rrefera għall-klawżola numru ħamsa tal-iskrittura privata u tenna li l-oġġezzjoni tas-sid kienet infondata fil-fatt u fid-dritt.

*Huwa informa li ‘*His son shall be carrying on his business on his behalf and the lease of the premises shall remain my client Mr Anthony Friggieri’s with his VAT number’.

Alfred Lanzon fisser li kif huma rċevew din l-ittra rrispondew li l-inkwilin ma kienx qed jitlob il-permess tagħhom sabiex jissulloka kif kellu obbligu li jagħmel u għalhekk ma kinux qed jagħtuh il-kunsens tagħhom għas-sullokazzjoni, u stednuh biex jiltaqa’ magħhom sabiex jitkellmu u jippruvaw isibu soluzzjoni, iżda Anthony Friggieri injorahom. Wara nduna li n-negozju kien għadda f’idejn iben Anthony Friggieri ċioe Clifton Friggieri. Huwa wasal għal din il-konklużjoni minħabba li ra xi posts fuq Facebook u ra li Clifton Friggieri ma kienx baqa’ impjegat mal-kumpannija li qabel kien impjegat magħha. Dan ir-rikorrent fisser li xi drabi mar ħdejn il-ħanut u meta kien miftuħ dejjem ra lit-tifel u mhux lill-missier.

Min-naħa tiegħu, l-intimat jiċħad li ssulloka l-kirja tal-fond lil ibnu. Fl-affidavit tiegħu, l-intimat ifisser li malli ibnu spiċċa l-iskola huwa kien imur jaħdem miegħu fil-ħanut. Malli għalaq sebgħin sena ħass li kien għamel biżżejjed żmien jaħdem ta’ kuljum fil-ħanut u beda jmur il-ħanut ġeneralment filgħodu u ibnu jibqa’ jaħdem u jiftaħ il-ħanut għan-nom tal-missier. Fisser li huwa għadu jipparteċipa fin-negozju, għad għandu ħwejġu hemm, merkanzija u oġġetti oħrajn. Jixhed ukoll li l-kontijiet tad-dawl u ilma u tat-telefown għadhom fuq ismu.

*In kontro-eżami (fn. 5 seduta tas-26 ta’ Mejju, 2021) fisser li f’dawn l-aħħar għaxar snin kien qed jiftaħ il-ħanut tliet darbiet fil-ġimgħa filgħodijiet. Huwa kien jiġbor l-arloġġi u jaħdimhom id-dar u kien ibiegħ arloġġi wkoll. Fis-snin ta’ qabel kien jiftaħ b’mod normali ossija kuljum filgħodu u filgħaxija. Xehed li huwa neħħa n-numru tal-VAT minn fuqu u llum ibnu għandu numru tal-VAT tiegħu. In-negozju qiegħed isir fuq ibnu. Huwa qal li sar ftehim bejnu u bejn ibnu. Huwa biegħlu l-i*stock *u l-i*spare parts *iżda l-ħanut għadu fuq ismu inkluż il-permessi. Huwa qal li ibnu ħa r-responsabbiltà huwa.*

*F’seduta sussegwenti (fn. 6 Seduta tal-11 ta’ Ottubru, 2021), l-intimat esebixxa ftehim datat 12 ta’ Diċembru, 2018 bejnu u bejn ibnu minn fejn jirriżulta li Anthony Friggieri biegħ “*entire stock of watch spare parts; small stock of watches; watch repair tools” *lil ibnu għall-prezz ta’ €25,000.*

Illi l-Bord f’dan l-istadju se jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***Maġġur Ripard et vs Galea et*** *(fn. 7 Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiża fit-28 ta’ Lulju, 2017) li fissret;*

Fis-sentenza Dr Anthony Rutter Giappone et vs Arcades Limited tat-28 ta’ Frar, 2012, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) għamlet riferenza għal dak li nkiteb minn Baudry-Lacantinerie (Trattato di Diritto Civile – Contratto di Locazione):

> "Sublocare vuol dire dare in locazione la cose che si tiene già a questo titolo, o, in altre termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore è impegnato in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda."

F'dan il-każ il-Qorti kompliet tgħid:

> "Kif qalet din il-Qorti fil-kawża Cassar Desain vs Pace, deċiża fit-12 ta' Lulju, 1965, is-sub-lokazzjoni tista' tirrigwarda biss l-użu u t-tgawdija tal-fond bħala bare premises", u kif qalet din il-Qorti fil-kawża Brincat vs Debono, deċiża fid-29 ta' Mejju, 1985, "Kull sullokazzjoni bħal kull lokazzjoni tirrikjedi għall-eżistenza tagħha d-determinazzjoni tal-kera."

Fis-sentenza Rita Azzopardi nomine vs Peter Portelli tas-6 ta' Ottubru, 1999, il-Qorti tal-Appell qalet:

> "Hu paċifiku illi l-kerrej ma kienx tenut li jiġġestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat personalment u seta' hekk jagħmel tramite s-servizzi ta' ħaddieħor. Dan kif inhu risaput jista' jsir b'diversi modi mhux biss bl-impjieg ta' persuni biex jikkonduċu l-operazzjoni kummerċjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassoċja miegħu persuni oħra għal dan il-fini f'arranġamenti li jistgħu jieħdu varji forom."

Imbagħad fis-sentenza Dr Anthony Rutter Giappone vs Energy Limited tas-7 ta' Diċembru, 2009, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

> "... 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' ħaddieħor jew li jassoċja miegħu lil ħaddieħor fin-negozju ta' dak il-ħanut. Għalhekk kerrej jista' jqabbad lil ħaddieħor bħala institur biex imexxilu n-negozju, iżda n-negozju, bir-riskji u l-benefiċċji tiegħu, għandu jibqa' tal-kerrej (ara Vol. XLV1 p. 1 paġ. 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 mhemmx, il-konklużjoni għandha tkun li hemm sullokazzjoni."

*U fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs Tereza Navarro** (fn. 8 Bord li Jirregola l-Kera deċiża fis-16 ta' Jannar, 2014)*

> 5. Ikkunsidra inoltre illi l-inkwilin ma jistax jissulloka jew jittrasferixxi l-kirja mingħajr il-kunsens espress tas-sid u jekk jagħmel dan jinkorri fis-sanzjoni tal-iżgumbrament tiegħu mill-fond lokat. Huwa paċifikament akkolt illi huwa s-sid li jrid jipprova dak li jallega u dik il-prova teħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-ġudikant għall-konvinċiment illi l-inkwilin ma kienx għadu bħala fatt jużufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu lil ħaddieħor. Is-Sid allura jrid jipprova sodisfaċentement illi l-inkwilin ma kienx żamm għalih b'mod reali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx iħossu dwarha responsabbli għall-oġġett lokat versu s-sid." (ara Concetta Theuma et vs. Rev. Dun Giużeppi Mercieca App. 20.02.1996)
>
> 6. Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, ġia kien demostrat illi issa kollox jinsab f'idejn it-tifel tal-intimata ħlief li l-intimata tippreżenta l-kera lir-rikorrenti sabiex kollox jidher li hi għadha l-inkwilina. Minkejja dan, tajjeb li jkun imfakkar ukoll illi kif inhu ben magħruf l-inkwilina mhux bilfors għandha tmexxi l-operat tal-ħanut hi stess għaliex tista' timpjega nies biex jagħmlu dan u tista' ukoll tidħol fi sħab ma' terzi anke mingħajr il-kunsens tas-sid. Minn dan kollu iżda ma hemm xejn ħlief li iben l-intimata qed imexxi kollox hu tant li ma tistax tikkmandah dwar il-ħinijiet tax-xogħol. Ma jirriżultax illi iben l-intimata huwa impjegat jew aġent tal-kerrej jew li qed jiġġestixxi n-negozju f'isimha tant li r-reġistrazzjoni mad-dipartiment tal-VAT hija fuq ismu. Dan ifisser biss dak li dejjem fissret il-ġurisprudenza, jiġifieri li l-kerrej issa żvestiet ruħha minn kull kontroll tal-kirja. B'hekk tirriżulta s-sullokazzjoni allegata mir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti jirreferu għall-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili. Permezz tal-Att X tal-2009 ġie introdott l-Artikolu 1614(2) fil-Kodiċi Ċivili 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 għas-sentenza fl-ismijiet **Consiglio d'Amato et vs Invicta Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (fn. 9 Nhar il-25 ta' Frar, 2019) li wara li rreferiet għal dak li ntqal fis-sentenza tas-7 ta' Ottubru, 2016 fl-ismijiet **Blackley Company Limited C-5711 vs Edward Schembri et** (fn. 10 Li rreferew għaliha l-appellati), fejn f'din l-aħħar sentenza ntqal 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 għaliex ikkonkludiet li l-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili ma kienx japplika għall-każ li kellha quddiemha, mhuwiex korrett. Dan peress li ma jqisx dak li jipprovdi l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili li wkoll żdied bl-Att X tal-2009, ċioe l-istess Att fejn insibu l-artikolu 39 li hi d-dispożizzjoni tranżitorja. Artikolu 1531 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 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."

Il-qorti hi għalhekk tal-fehma li l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 għandu jinftiehem u jiġi applikat b'mod li ma jkunx konfliġġenti mal-artikolu 1531B, li hu ċar u ma jħalli ebda dubju li fir-rigward ta' kirjiet 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 dispożizzjoni. Każ ieħor ta' inċertezza li ta lok għaliha l-leġislatur f'dik il-liġi.

Mill-provi prodotti mhemmx kontestazzjoni li l-kirja hija waħda li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għaldaqstant tapplika l-liġi kif kienet.

*Għalkemm il-Kodiċi Ċivili ma jagħtix tifsira ta' 'sullokazzjoni', l-**art. 1613(1)** jipprovdi li "*Fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri." *It-tifsira ta' dan il-kuntratt hija b'hekk ekwiparata għat-tifsira tal-kuntratt tal-kiri, li fl-**art. 1526** tal-Kodiċi Ċivili, hija stipulata kif ġej:*

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 okkażjonijiet jikkunsidraw dan il-kuntratt ta' sullokazzjoni, u fil-ġurisprudenza tagħna nsibu diversi ġudikati li spjegaw ir-rekwiżiti meħtieġa sabiex jirrikorri dan il-kuntratt. Hekk per eżempju, f'sentenza riċenti tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Anthony Abela vs Daniel Cassar** (fn. 11 60/17/1LM, deċiża fl-4 ta' Novembru, 2020, illum ġudikat), saret riferenza fil-materja għas-sentenza **Gino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Paola Deguara et** (fn. 12 Appell (Inferjuri), 1.12.2004), 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). *(fn. 13 Ara wkoll **Francis Xavier Darmanin vs Brian Camilleri**, Appell, 28.1.2000)" ...*

*Dwar it-tifsira tas-sullokazzjoni, u d-distinzjoni bejnha u ċ-ċessjoni jew trasferiment tal-kirja, jew twellija tal-fond mikri, xi minn daqqiet konfużi bejniethom minkejja li huma żewġ kunċetti ġuridiċi distinti, il-Qrati f'diversi okkażjonijiet irreferew għall-ispjegazzjoni li jagħtu **Baudry-Lacantinerie et Wahl** fit-trattat tagħhom, <u>Trattato di Diritto Civile</u> li diġà saret referenza għaliha aktar 'il fuq.*

Stabbilit dan kollu, dan il-Bord ma jistax ma jirrilevax li l-provi miġjuba quddiemu kienu pjuttost skarsi. Filwaqt li l-intimat jammetti li fil-ħanut qiegħed jiġi ġestit minn ibnu minħabba li huwa kiber fl-età u minkejja li ppreżenta l-ftehim fejn biegħlu l-istock dan mhux biżżejjed biex ir-rikorrrenti jirnexxu fit-talba tagħha. Infatti ma ppruvawx li l-intimat m'għandu l-ebda sehem fin-negozju. Ma jirriżulta xejn dwar xi ħlas ta' kera jew xi korrispettiv li l-iben jista' jkun qiegħed iħallas lil missieru. Ir-rikorrenti naqsu wkoll li jħarrku lill-istess Clifford Friggieri biex jagħmlulu l-mistoqsijiet dwar il-ġestjoni tan-negozju. Huwa minnu li huwa għandu numru tal-VAT kif qal missieru però dan waħdu mhux biżżejjed.

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa. Fid-dawl ta' dan il-Bord mhux se jittratta l-eċċezzjonijiet tal-intimat inkwantu jittrattaw id-dritt tiegħu o meno ta' sullokazzjoni jew ċessjoni ta' drittijiet.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jilqa' dawk l-eċċezzjonijiet tal-intimat safejn mhux inkompatibbli ma' dawk hawn deċiż, jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż a karigu tagħhom.

<u>L-Appell</u>

11. Ir-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-18 ta' Frar, 2022, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata u tilqa' t-

talbiet tagħhom bl-ispejjeż kontra l-intimat, u għalhekk tipprefiġġi terminu entro liema l-fond għandu jiġi vakat.

12. L-appellanti spjegaw li l-aggravju tagħhom jikkonsisti fil-fatt li kien ġie stabbilit li l-intimat Anthony Friggieri kien issulloka l-fond lil ibnu, liema sullokazzjoni ma setgħetx issir ħlief bil-kunsens espress tagħhom u a tenur tal-kuntratt lokatizju.

13. L-appellanti qalu li mhux ikkontestat li huma s-sidien tal-fond 18A, Cathedral Street, Sliema, li huma kienu krew lill-appellat fl-1979 bħala ħanut għat-tiswija tal-arloġġi, permezz ta' kuntratt lokatizju li jippermetti li ssir sullokazzjoni darba waħda biss, sakemm din issir bil-kunsens espress tas-sidien. Qalu li meta l-appellat kiber fl-età, huwa ried jieqaf jaħdem fil-ħanut, iżda biex ma tintilifx il-kirja tal-fond, ibnu Clifton iddeċieda li jitlaq mix-xogħol li kellu u beda jsewwi l-arloġġi hu. Qalu li iben l-appellat kien ilu jaħdem mal-kumpannija Saybolt Limited għal madwar ħmistax-il sena, meta telaq mill-impjieg li kellu ma' din il-kumpannija sabiex jibda jaħdem fil-ħanut ta' missieru. L-appellanti spjegaw li l-appellat kien bagħatilhom ittra bħala sidien tal-ħanut, fejn kien infurmahom li huwa kien appunta lil ibnu bħala *manager* tal-ħanut, u skont it-termini tal-kuntratt lokatizju huwa ma kellux bżonn il-kunsens tagħhom biex jagħmel dan. L-appellanti qalu li l-kwistjoni li trid tiġi risolta hija proprju dwar jekk kienx hemm sullokazzjoni tal-fond lil Clifton Friggieri mingħajr il-kunsens tas-sidien tal-fond. L-appellanti qalu li filwaqt li l-appellat ipprova jpinġi din il-bidla bħala mod kif it-tifel tiegħu beda jgħinu fil-ħanut bħala *manager,* mill-kontro-eżami li sar lill-appellant, irriżulta li iben l-appellat ħa n-negozju ta' missieru kompletament, billi kien ħa l-i*stock* tan-negozju kollu kemm hu, biddel

in-numru tal-VAT, u issa għandu VAT *number* għalih biss. Ġew esebiti wkoll diversi dokumenti mill-mezzi soċjali, li juru li effettivament il-*goodwill* tal-fond ukoll ġie trasferit fuq l-iben, u Anthony Friggieri stess saħansitra ammetta li huwa ttrasferixxa l-*goodwill* tal-fond lil ibnu. L-appellanti qalu li l-appellat in kontro-eżami kkonferma li huwa kien ċeda l-*goodwill* tal-ħanut lil ibnu. Qalu li dawn il-fatti jinnegaw il-kunċett ta' *manager,* għaliex min jappunta *manager* biex jgħin fin-negozju ma jbiegħx l-i*stock* lill-*manager,* ma jittrasferix il-*VAT number* lill-*manager,* u lanqas jittrasferixxi l-*goodwill* tan-negozju. Qalu li mill-provi ġie stabbilit u kkonfermat li kien sar ftehim bejn l-appellat u ibnu, u n-negozju kollu li kien isir minn Anthony Friggieri llum ġie trasferit lil ibnu. Qalu li l-appellat ma żamm l-ebda interess fin-negozju, ladarba huwa ttrasferixxa l-i*stock*, *il-VAT number*, u l-*goodwill* tan-negozju, u dan ma jistax jiġi interpretat mod ieħor ħlief li saret sullokazzjoni tal-fond, għaliex il-pussess tal-fond għadda għal negozju li fih huwa m'għandu l-ebda interess, sabiex b'hekk effettivament jista' jingħad li saret sullokazzjoni.

14. L-appellanti għamlu riferiment għad-dispost tal-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili, u għall-fatt li l-Bord iddeċieda li dan l-artikolu ma kienx japplika għall-każ odjern, u qalu li b'dak ir-raġunament lanqas m'għandu japplika l-artikolu 1613 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu wkoll li m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-artikolu 1613 tal-Kap. 16 japplika għal kirjiet li saru qabel is-sena 1995, għaliex l-emendi tal-artikolu 1613 tal-Kap. 16 saru proprju fil-kuntest ta' dawk il-kirjiet, sabiex jittaffew l-inġustizzji li nħolqu, u biex jiġi evitat manuvrar intiż biex jippreġudika lis-sidien. L-appellanti għamlu riferiment ukoll għad-disposizzjonijiet transitorji tal-Att X tas-sena 2009, senjatament l-artikolu 39, li juri biċ-ċar li l-emendi kienu qegħdin isiru sabiex ikunu applikabbli għal kirjiet

protetti skont il-Kap. 69 u liġijiet oħra. L-appellanti qalu li barra minn hekk, il-*management agreement* allegatament sar fis-sena 2019, meta din il-liġi kienet diġà daħlet fis-seħħ, u għalhekk l-artikolu 1614 tal-Kap. 16 huwa applikabbli għall-każ odjern, u għandu jirriżulta li saret sullokazzjoni pprojbita. L-appellanti qalu li l-emendi għall-artikolu 1614 tal-Kap. 16 saru flimkien ma' għadd ta' emendi oħra li ġew ippromulgati proprju sabiex jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilini, f'liġijiet li kienu jiffavorixxu aktar lill-inkwilini. Qalu li l-emendi għall-artikolu 1614 tal-Kap. 16 saru proprju minħabba d-diffikultajiet riskontrati sabiex issir prova ta' sullokazzjoni fid-dawl tal-fatt li ħafna xhieda f'kawżi bħal dawn ikunu ostili u jippruvaw jaħbu l-fatt li jkunu qegħdin jagħmlu dak li huwa pprojbit lilhom mil-liġi.

15. L-appellanti qalu li anki li kieku wieħed kellu jwarrab l-artikolu 1614 tal-Kap. 16 u japplika biss ir-regoli tradizzjonali, wieħed xorta waħda jasal għall-konklużjoni li l-appellat kien issulloka l-fond. L-appellanti għamlu riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Anthony Rutter Giappone *vs.* Energy Limited**[1], fejn ingħad li wieħed għandu jħares mhux biss lejn il-forma ta' barra tal-ftehim, iżda anki lejn it-tifsira vera tan-negozji ġuridiċi. L-appellanti sostnew li fejn persuna tiżvesti ruħha min-negozju tagħha, għandu jirriżulta li m'hemmx interess personali aktar, u għalhekk il-konklużjoni għandha tkun li hemm sullokazzjoni. L-appellanti qalu li għandu jirriżulta li l-appellat gideb meta qal li huwa appunta lil ibnu bħala *manager* tan-negozju tiegħu, u li huwa għadu jipparteċipa fin-negozju, għaliex mill-provi rriżulta li l-appellat ittrasferixxa n-negozju lil ibnu, li qiegħed imexxi n-negozju ibnu, u dan għandu l-*VAT number* tiegħu. L-appellanti

---

[1] Qorti tal-Appell (Superjuri), 07.12.2009.

qalu li mill-provi jirriżulta wkoll li llum in-negozju qiegħed isir mit-tifel tal-appellat li kien responsabbli għall-qligħ li seta' jsir, u li saħansitra xtara l-i*stock* li kien hemm fil-ħanut. L-appellanti qalu li ġie ppruvat ukoll li anki l-*goodwill* tal-ħanut dar fuq it-tifel tal-appellat, u għalhekk ġie stabbilit sal-grad li trid il-liġi li l-appellat ma kienx żamm interess personali fin-negozju, u għalhekk kien hemm sullokazzjoni. Qalu wkoll li minkejja li l-Bord ikkritikahom talli ma ressqux prova u konferma ta' dan kollu permezz tax-xhieda ta' Clifton Friggieri, huma ma setgħux jagħmlu kontro-eżami ta' Clifton Friggieri, għaliex dan ma xehedx fil-kawża. Qalu wkoll li Clifton Friggieri kellu jitressaq bħala xhud ta' missieru, sabiex jispjega x'interess fadallu missieru fin-negozju mill-ħanut.

16. L-appellanti qalu li għandu jirriżulta li jeżistu l-estremi sabiex jiġi deċiż li l-fond in kwistjoni ġie sullokat, u li din is-sullokazzjoni saret mingħajr il-permess jew il-kunsens tas-sidien, u għalhekk bi ksur tal-ftehim lokatizju. Qalu wkoll li lil hinn mill-fatt jekk l-inkwilin kellux dritt jissulloka l-kirja, l-inkwilin kellu l-obbligu li jikseb il-kunsens tas-sidien.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

17. L-appellat fir-risposta tiegħu qal li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qal li kuntrarjament għal dak li qegħdin isostnu l-appellanti, huwa ma ssullokax il-fond in kwistjoni *ai termini* tal-klawsola 5 tal-iskrittura, u lanqas ma ttrasferixxa d-drittijiet lokatizji lil terzi. Qal li l-kirja għadha tgħajjat lilu, kif irriżulta tul it-trattazzjoni tal-kawża, imma minħabba li huwa leħaq l-età tal-pensjoni, baqa' jaħdem ibnu fil-fond fl-istess mestjier, li għadda mill-missier għall-iben. Qal li kuntrarjament għal dak li jgħidu l-

appellanti, bil-ftehim lokatizju li sar, l-appellanti għandu id-dritt li jissulloka jew jittrasferixxi bil-kunsens tas-sidien l-fond għal darba waħda biss, xi ħaġa li huwa jinsisti li m'għamilx, sakemm ikun hemm, u l-kunsens tas-sidien m'għandux jiġi rrifjutat inġustament. Qal ukoll li r-rifjut tal-appellanti sabiex huwa jeżerċita dan id-dritt darba waħda biss, kien inġust għaliex dan id-dritt huwa naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni. Qal li għalhekk hemm distinzjoni bejn sullokazzjoni u ċessjoni ta' drittijiet, u filwaqt li sullokazzjoni hija qliegħ fuq il-kera li titħallas lis-sidien, din hija distinta minn ċessjoni, li timporta lokazzjoni ġdida, b'differenza minn sullokazzjoni li timporta kontinwazzjoni tal-kirja. L-appellat qal ukoll li ma jagħmilx sens li l-kunsens tas-sidien jiġi miċħud lilu anki f'din id-darba waħda konċessa bl-iskrittura, u jekk ir-rikorrenti riedu li jibdlu l-kundizzjonijiet tal-ftehim lokatizju, huma setgħu jadixxu lill-Bord sabiex dan isir, u mhux jallegaw li l-appellat kiser il-kundizzjonijiet lokatizji għaliex ma ġabx il-kunsens tas-sidien, meta l-kirja kienet għadha tgħajjat lilu. Qal li r-rifjut tas-sidien huwa inġust, u fi kwalunkwe każ huwa baqa' l-inkwilin tal-fond, għalkemm huwa ibnu li qiegħed imexxi n-negozju, peress li huwa leħaq l-età tal-pensjoni. L-appellat qal li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda skrittura ta' ċessjoni tal-kirja, u fi kwalunkwe każ ċessjoni tal-kirja trid issir bil-miktub. Qal li huwa ma jirċievi l-ebda qliegħ fuq il-kera ta' dan il-fond, u lanqas ma saret ċessjoni bil-miktub kif titlob il-liġi. L-appellat sostna li kien hu li kkonċeda li ibnu jibqa' jmexxi n-negozju għan-nom tiegħu, iżda ma jistax jingħad li huwa ċeda l-inkwilinat lil ibnu, kif qegħdin isostnu l-appellanti, u lanqas ma jista' jingħad li huwa ssulloka.

18. L-appellat għamel riferiment għal sentenzi tal-Qrati tagħna, fejn ġie deċiż li s-sullokazzjoni toħloq kuntratt ġdid ta' kiri, li għalih sid il-kera huwa kompletament estraneju, u li huwa distint mill-kuntratt tal-kirja oriġinali. L-

appellat qal li l-Bord ma setax ma jirrimarkax dwar il-fatt li l-provi miġjuba mill-appellanti kienu pjuttost skarsi, u filwaqt li huwa ammetta li l-ħanut in kwistjoni qiegħed jiġi ġestit minn ibnu għaliex huwa kiber fl-età, u minkejja li verament inġabet prova li huwa biegħ l-i*stock* lil ibnu, dan mhux biżżejjed biex l-appellanti jirnexxu fit-talbiet tagħhom, għaliex ma rriżultax li hemm ħlas ta' kera jew xi korrispettiv ieħor li ibnu qiegħed iħallas lilu. L-appellat qal ukoll li l-appellanti naqsu milli jħarrku lil ibnu sabiex dan iwieġeb dwar il-ġestjoni tan-negozju. L-appellat temm ir-risposta tiegħu billi qal li ladarba ma ġiex ippruvat li kien hemm sullokazzjoni jew ċessjoni, il-Bord kien korrett jiddeċiedi li t-talbiet tar-rikorrenti kellhom jiġu miċħuda.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

19. L-appellanti qegħdin jappellaw mis-sentenza tal-Bord, għaliex fil-fehma tagħhom dan kellu biżżejjed provi biex jasal għal deċiżjoni li l-appellat issulloka jew ċeda t-titolu ta' kera li huwa kien igawdi fuq il-fond. L-appellanti jsostnu li l-Bord ma kienx korrett fil-konsiderazzjonijiet tiegħu li fil-każ odjern la kien hemm sullokazzjoni u lanqas ċessjoni tal-kirja, u dan abbażi tal-provi miġjuba, li skont l-appellanti il-Bord qajla kkonsidra qabel wasal għad-deċiżjoni tiegħu. Fuq kollox l-appellanti jsostnu li l-Bord kellu japplika d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili kif emendat, sabiex jiddeċiedi li kienet saret sullokazzjoni ladarba ġie ppruvat li bejn l-appellat u ibnu hemm *management agreement.* L-appellanti għamlu riferiment għall-prova li l-i*stock* li kien hemm fil-ħanut inxtara kollu minn iben l-appellat, li fil-ħanut qed ikun hemm biss iben l-appellat, li iben l-appellat qiegħed jopera dan in-negozju bi ktieb tal-irċevuti fiskali tiegħu, u l-

appellat m'għad għandu l-ebda interess fit-tmexxija tal-ħanut, u għalhekk jista' jingħad li dan għadda l-kontroll tal-ħanut interament f'idejn ibnu. Qabel tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kwalità tal-provi miġjuba li l-appellanti qegħdin jakkampaw magħhom sabiex isostnu l-argument tagħhom li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja billi saret sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja, il-Qorti sejra tagħmel diversi konsiderazzjonijiet legali dwar il-kunċett ta' sullokazzjoni u ta' ċessjoni tal-kirja, u dwar il-mod kif il-kunċett ta' 'sullokazzjoni' qiegħed jiġi definit wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009. Iżda qabel xejn l-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Concetta Theuma et *vs.* Ir-Reverendu Dun Ġwann Mercieca et**[2], fejn ingħad illi:

> *"... però hu ċar u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u ċioe li l-inkwilin bla kunsens tiegħu ssulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux biżżejjed li tkun indizju jew probabbilità. 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. Is-sid allura jrid jipprova sodisfaċentement illi l-inkwilin ma kienx żamm għalih b'mod reali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx iħossu dwarha responsabbli għall-oġġett lokat versu s-sid."*

20. Kif jirriżulta mill-ftehim lokatizju milħuq bejn il-partijiet, l-inkwilin ma jistax jissulloka jew iċedi l-kirja lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sidien, u tali kunsens għandu jintalab, u s-sullokazzjoni jew ċessjoni tista' tingħata darba waħda biss. Din il-Qorti diversament preseduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Pasquale Grech *vs.* Publio Farrugia et**[3], iddefiniet is-sullokazzjoni bħala,

---

[2] 20.02.1996.
[3] 04.04.1997.

> *"... 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-subinkwilin huwa terza persuna."*

21. Fin-*Novissimo Digesto Italiano (voce locazione p. 1100)*[4] jingħad illi,

> *"... la sublocazione implica una seconda locazione, che può essere totale a parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento. E bisogna bene stabilire nei contratti, e poi bene interpretare, si trattasi di una o dell'altre forme di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono."*

22. Fil-każ odjern ma ġiex ippruvat li l-appellat qiegħed jirċievi xi forma ta' qligħ meta qiegħed jippermetti lil ibnu jagħmel użu mill-fond bħala ħanut. Għal bosta snin, il-kunċett ta' 'sullokazzjoni' kien ifisser li jkun hemm awment fuq l-ammont ta' kera miftiehem oriġinarjament, u għalhekk min jissulloka jkun qiegħed jagħmel profitt mill-fatt tas-sullokazzjoni tal-fond favur terz. F'sullokazzjoni, l-inkwilin jibqa' jħallas il-kera lis-sid, u s-sub-inkwilin ma jiġix rikonoxxut mis-sid għaliex jinħoloq kuntratt indipendenti mill-kirja oriġinali. Fiċ-ċessjoni, min-naħa l-oħra, il-kirja tiġi ġġirata minn fuq l-inkwilin għal fuq iċ-ċessjonarju, u sabiex ċessjoni tkun meqjusa li hija valida, din trid issir bil-miktub. Fil-każ odjern, la jista' jintqal li hemm sullokazzjoni bil-fatt li nħolqot kirja ġdida favur iben l-appellat, għaliex l-appellat m'huwa jirċievi l-ebda forma ta' qligħ jew introjtu mingħand ibnu għall-użu tal-ħanut, u lanqas ma jista' jingħad li kien hemm ċessjoni tal-kirja, għaliex bl-ebda mod ma ġie ppruvat li nħolqot kirja ġdida mill-appellat favur ibnu. Għal bosta snin, il-liġi tagħna ma kinitx tipprojbixxi li kerrej jiġġestixxi ħanut mikri lilu permezz ta' ħaddieħor jew li

[4] Utet, Torino, 1981.

jassoċja miegħu lil ħaddieħor fin-negozju mill-ħanut, u għalhekk f'każijiet bħal dawn kienet tinżamm distinzjoni netta bejn il-kirja u n-negozju ġestit mill-fond mikri. Għalhekk fil-każ odjern trid tinżamm distinzjoni bejn ir-relazzjoni lokatizja li nħolqot bejn l-appellat qua inkwilin u l-appellanti bħala sidien tal-fond, u l-mod li bih l-appellat qiegħed jagħżel li jmexxi n-negozju tiegħu mill-istess ħanut.

23. Fir-rigward tal-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili, li ddaħħal fil-liġi tagħna permezz tal-Att X tal-2009, il-Bord ikkonkluda li dan is-subartikolu ma japplikax għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, għaliex il-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995, ċjoé fl-1979. L-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 jipprovdi illi:

> "Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza tal-emendi introdotti b'dan l-Att."

Għaldaqstant il-Bord kien korrett fil-konsiderazzjoni tiegħu li, ladarba fil-każ odjern ġie ppruvat li l-kirja bdiet fl-1979, u għalhekk hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hija l-liġi kif kienet fis-seħħ qabel il-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 li għandha tapplika, għajr għall-artikoli tal-liġi li jissemmew fid-disposizzjoni tranżitorja. L-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "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 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J, u 1531K."

Dan ifisser li l-kwistjoni ta' jekk l-appellat kisirx il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ssulloka jew ċeda l-kirja tal-fond, għandha tiġi kkonsidrata biss mill-perspettiva

ta' jekk legalment jistax jingħad li kien hemm sullokazzjoni jew ċessjoni, u mhux ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti fil-fatt diġà kkonsidrat li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda sullokazzjoni stante li ma ġiex ppruvat li l-appellat qiegħed jirċievi xi qligħ mingħand ibnu talli dan qiegħed jagħmel użu mill-fond, u lanqas ma ġie ppruvat li l-kirja ġiet ċeduta jew li kien hemm xi ftehim bil-miktub sabiex il-kirja ta' dan il-fond tiġi assenjata lil iben l-appellat. Għaldaqstant tqis li l-aggravju mressaq mill-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur