MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 102/1997/2

Rita Lanzon u stante il-mewt ta' Rita Lanzon fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f' uliedha Alfred Lanzon u Annabelle Spiteri Staines

vs

Francis, Maurice u Edward ahwa Zammit Cordina u Helen armla ta' Anthony Zammit Cordina u b' digriet tal-21 ta' Ottubru 1998 Charles Zammit Cordina gie kjamat in kawza

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Mejju, 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Lanzon fejn tesponi bir-rispett:-

1. Illi hi tikri lill-intimati il-fond 45, Tower Road, Sliema, versu l-kera ta' Lm500 fis-sena pagabbli trimestralment bil-quddiem.

2. Illi l-intimati, abbuzivament u bi ksur tal-provvedimenti ta' l-iskrittura datata 30 ta' Novembru, 1972. issullokaw dan il-fond lil terzi, u dan minghajr il-permess tar-rikorrenti.

3. Illi nonostante li r-rikorrenti nterpellat lill-intimati, permezz ta' ittra gudizzjarja tat-12 ta' Marzu, 1997, sabiex jivvakaw mill-fond fuq imsemmi u jirritornawlha c-cwievet ta' l-istess fond, dawn baqghu inadempjenti.

4. Ghalhekk l-esponenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond u jordna wkoll lill-intimati sabiex fi zmien qasir perentorju jizgumbraw mill-istess fond.

Ra r-risposta ta' l-intimat Maurice Zammit Cordina fejn jissottometti bir-rispett:-

Illi in linea preliminari l-esponent m' ghandu ebda locus standi f' din il-kawza u kwindi ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li kif kienet avzata r-rikorrenti b'ittra registrata datata 18 ta' Marzu 1997 (4 xhur qabel il-prezentata tar-rikors odjern), l-esponent kien gharrafha li fis-sena 1995 hu kien spicca mis-shubija ma' l-intimati l-ohra u ma kien fadallu ebda pretensjoni fir-rigward tal-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni;

Illi bla pregudizzju ghas-suespost fi kwalunkwe kaz, l-esponent sakemm ittermina l-ishubija ma' l-intimati, qatt ma ssulloka l-fond lil terzi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn bil-qima jghidu -

Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru peress li hemm fl-ezitu tal-kawza huhom Charles Zammit Cordina ta' 666/7,

High Street. Hamrun tant li l-istess rikorrenti nterpellatu b' ittra ufficjali tat-12 ta' Marzu 1997 in konnessjoni mal-mertu ta' din il-kawza (ara dok. FM1);

Illi fit-tieni lok huma sprovvisti mill-iskrittura tat-30 ta' Novembru 1972 u ghalkemm mitluba lill-Avukat Edward Woods, qatt ma giet konsenjata kopja taghha u f' dan is-sens jirrizervaw li jaghmlu eccezzjonijiet ulterjuri:

Illi "dato ma non concesso" li kien hemm ksur tal-provvedimenti ta' l-iskrittura sudetta, dan il-Bord m' huwiex kompetenti rationae materiae, ghax kwindi jrid jintalab ix-xoljiment u mhux ir-ripresa tal-pussess - ghalhekk hija kompetenti l-Prim' Awla tal-Qorti Civili u dan kif gie stabbilit fil-kawzi fl-ismijiet "Antonio Sant vs Antonio Mallia" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Novembru 1948 Vol. XXXIIIC - Pt. 1 - pag. 685; "Gerard Mercieca vs Gaetano Spiteri noe" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Mejju 1956 Vol. XLB - Pt 1 - pag. 542 u fis-sentenza parzjali fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Alfred Testa (P. A. Citazzjoni 1356/93 JF) li ghadha pendenti;

Illi fil-mertu, kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza, illum hemm lokazzjoni vera u proprja favur Charles Zammit Cordina u li b' ebda mod ma kiser l-obbligi tieghu fil-ligi di fronte ta' l-esponent li ghal snin twal kienet taf bih u qatt ma offriet oppozizzjoni.

Ra s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Novembru 2003 u s-sentenza moghtija minnu fit-30 ta' Mejju 2000 li biha cahad l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza rationae materiae.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkonsidra:

1. B’ digriet tal-21 ta’ Ottubru 1998 il-Bord laqa’ t-talba ghall-kjamata in kawza ta’ Charles Zammit Cordina u hekk giet sorvolata din l-eccezzjoni dwar l-integrita tal-gjudizzju.

2. Il-kirja hi regolata bi ftehim tat-30 ta’ Novembru 1972 li sar bejn ir-ragel tar-rikorrenti (illum mejtin it-tnejn) u l-intimati Anthony, Maurice, Francis u Edward ahwa Zammit fejn
‘inter alia’ gie stipulat li “(v) l-inkwilini jkunu jistghu jwillu ghal darba wahda biss purche
a. lill-persuna ben vista ghas-sid
b. is-sid bhala kundizzjoni ghall-permess ikun jista’ jesigi u jimponi ammont ta’ kera sa disa’ mitt lira Maltija (Lm900) fis-sena, minghand is-subinkwilin jew cessjonarju
c. f’ kaz ta’ twillija s-sid ikun intitolat ghall-akbar somma bejn elf u hames mitt lira Maltija (Lm 1500) jew nofs ir-rigal, u s-sid ghandu jigi msejjah biex jiehu parti fl-att ta’ twillija.
d. Id-dritt ta’ twellija ma jestendix ruhu ghac-cessjonarju.
(iv) f’kaz ta’ twellija s-sid ikollu d-dritt li jigi preferut ghal kwalunkwe persuna ohra, benintiz li jkun intitolat inaqqas il-kwota tar-rigal lilu spettanti skond kif miftiehem fl-inciz (c) tal-paragrafu precedenti.

3. Minn noti ta’ sottomissjonijiet il-Bord jifhem li l-partijiet qed jaqblu li l-kitba taghti jedd lill-kerrejja, taht certi kondizzjonijiet hemm li jissullokaw kif ukoll li jaghmlu cessjoni tal-kirja. Fil-kitba l-ewwel tintuza l-kelma <u>twellija.</u> Marbuta ma’ din il-kelma hemm il-kliem <u>‘subinkwilin’ jew ‘cessjonarju’.</u> Huwa minnu li fil-paragrafu (v) (d) jissemma biss ‘cessjonarju’. Imma mehuda il-klawzola f’ daqqa it-tifsira hi dik mghotija mill-partijiet. Dak li jghidu l-partijiet dwar interpretazzjoni jirreferi ghal dokumenti ohra.

4. Ir-rikorrenti jissottomettu li f’ dan il-kaz “cessjoni tammonta ghal sullokazzjoni”. Din hi twegiba ghal dak li jghidu l-intimati fin-nota taghhom b’ referenza ghar-rikors fejn tissemma biss il-kelma ‘issullokaw’: “kien hemm cessjoni u mhux sullokazzjoni”.

5. Il-Bord jaghmel referenza shiha ghas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Caruana et vs Agius' (Appell mill-Bord, 22/11/02) imsemmija miz-zewg nahat. B' referenza ghal sentenza ohra ('Darmanin vs Camilleri', Appell 28/1/00) jinghad li:
"is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna".

6. In-Novissimo Digesto Italiano (voce locazione 1000) jinghad "la sullocazione inplica una seconda locazione che puo` essere totale o 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".

7. Il-kirja saret favur Anthony, Maurice, Francis u Edward Zammit Cordina. Anthony Zammit miet b' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Victor J. Bisazza tas-16 ta' Settembru 1981 u halla b' titolu ta' legat
"is-sehem tieghu mill-avvjament u inkwilinat tal-hanut 'Morris Stationaries' numru (45) Tower Road, Sliema u tal-hanut tal-merkanzija u permessi, licenzji u accessorji kollha li jaghmlu ma' l-istess hanut. Bhala kundizzjoni ghall-konsegwiment ta' dan il-legat it-testatur jimponi l-obbligu lil dan Charlie Zammit li jhallas is-somma ta' elfejn lira (Lm2000) lil martu Helen Zammit u dan b' rati ta' elf lira (Lm1000) fis-sena. Is-somma thallset (fol 86-87).

8. Jirrizulta mid-dokument 22 - kuntratt <u>tat-2 ta' Awissu 1995</u> fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice li l-intimati kellhom kawza bejniethom fuq il-hanut 'de quo'. Maurice Zammit Cordina u martu bieghu "kwart (1/4) indiviz … minn negozju u mill-avvjament ta' l-imsemmi hanut, u kif ukoll minn kull interess iehor li jikkoncerna dan il-hanut, komprizi l-lokazzjoni tieghu: Fl-istess kuntratt jghid li "n-negozju gestit fl-istess hanut, u l-avvjament tieghu … kienu jappartjenu lill-komparenti" Maurice, Charles,

Francis Zammit u Edward ahwa Zammit Cordina lkoll f' sehem indiviz bejnethom. (Dok 22 - fol 188 - 191)

9. B' citazzjoni prezentata fit-23 ta' Novembru 1983 Maurice Zammit Cordina ressaq kawza kontra Francis, Edward u Carmelo sive Charles ahwa Zammit Cordina (Citaz 1444/83) fejn wara li ntqal li l-partijiet kienu komproprjetarji tan-negozju 'Morris Stationers' gestit fil-hanut 45, Triq it-Torri, tas-Sliema fil-kwarti ta' komproprjetarja ta' hanut (1/2) kull wiehed u li l-attur ma riedx jibqa' in komproprjeta' mal-konvenuti u n-negozju ma hux komodament divizibbli intalbet id-divizjoni tan-negozju bejn il-partijiet fi kwarti ta' kwart (1/4) bejniethom (dezerta fit-3 ta' April 1995).

10. Bi skrittura tal-4 ta' Gunju 1987 Charles Zammit xtara minghand Francis u Edward ahwa Zammit Cordina "zewg kwarti (cioe in-nofs) indivizi li huma jipposjedu ta' l-avvjament komplet". Inghata l-kunsens ghat-trasferiment tal-licenzja ghal fuq Charles Zammit Cordina (dok 21 - fol 186 - 187).

11. Fit-12 ta' Mejju 1997 Rita Lanzon baghtet ittra ufficjali lil

a. Francis Zammit Cordina
b. Maurice Zammit Cordina
c. Edward Zaminit Cordina
d. Helen armla ta' Anthony Zammit Cordina
e. Charles Zammit

biex jaghtuha c-cwievet tal-fond billi dan kien gie sullokat lil Charles Zammit Cordina u hekk gew miksura l-kundizzjonijiet tal-kirja maghmula fit-30 ta' Novembru 1972 (fol 48).

12. Maurice Zammit Cordina permezz ta' ittra registrata wiegeb lil Rita Lanzon fit-18 ta' Marzu 1997
"nirrespingi l-allegazzjonijiet minnek maghmula stante li hu spicca mis-shubija ma' hutu fis-sena 1995 b' kosegwenza li minn dak iz-zmien ma baqa' jivvanta ebda pretensjoni fir-rigward tal-lokazzjoni minnek imsemmija fl-ittra ufficjali (u wisq anqas ghandu xi pussess tal-fond

lokat) u inoltre sakemm ittermina s-shubija, hu ma kien involut fl-ebda sullokazzjoni tal-fond …” (fol 24).

13. Fl-1997 Charles Zammit beda jiddepozita l-flus taht l-Awtorita` tal-Qorti bhala l-kerrej tal-fond (fol 100-109). Dan wara li fl-24 t’Awissu 1996 r-rikorrenti permezz ta’ binha Alfred baghtet cekk lura, bhala pagament tal-kiri (fol 96). Zammit permezz ta’ l-avukat tieghu rega’ baghat ic-cekk (fol 97). Lanzon iddepozitat ic-cekk taht l-Awtorita` tal-Qorti b’ cedola 478/97 fit-13 ta’ Marzu 1997 fol 99). Il-kontroparti kien Charles Zammit li kien wiegeb ghall-ittra ufficjali tat-12 ta’ Marzu 1997 b’ittra ufficjali tal-11 ta’ April 1997 fejn inter alia nkiteb ‘il-hanut jinsab okkupat validament mill-mittent ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena”. (fol 49)

14. Mix-xhieda bil-fomm jirrizulta li Charles Zammit Cordina mis-6 ta’ Frar 1997 sal-11 ta’ Gunju 1999 kien impjegat bhala skrivan il-hin kollu (full time) ma’ Morris Stationers and printers. Mit-12 ta’ Gunju 1996 qaleb ghal bejjiegh mhux il-hin kollu (part-time) salesman ma’ l-istess ditta. Fl-l997 irtira mix-xoghol li hu qed jaghmel u bidel. Skond dokument mid-data tal-24 ta’ Settembru 2001 jidher li hu ‘salesman part time’ ma’ ‘Morris Stationers and printers” - 12 ta’ Gunju 1996. Dan ifisser li ghall-ewwel l-intimat kien impjegat bhala skrivan ‘full-time’ sal-11 ta’ Gunju 1999 u wara, u ghadu sal-lum, impjegat bhala part time salesman. (fol 128-136)

15. Inghatat importanza mill-intimati, bhala linja ta’ difiza, lill-ktieb tal-kera u cekkijiet ta’ hlas ta’ l-istess. Dwar ic-cekk a fol 47 l-intimat Charles Zammit Cordina jghid
“Meta bdejt imma inhallas il-permess tal-hanut ghand il-pulizija, beda jghidli li jrid illi l-hanut jinqaleb fuq ismi, ma jridx izjed illi nhallsu fuq il-mama’, illi kienet Vincenza Zammit Cordina ... ghamilt ricevuta fuq ismi … Biex issemma ismi ghandi hawnhekk, u meta bghatta lil Mrs Lanzon damet ma irrisponditni; fil-fatt ic-cekk li kont bghattilha kien gie imsarraf u bghatitlu iehor biex jirrikompensawni tal-mija u hamsa u ghoxrin lira (Lm125) tal-kera u bghatuli l-ktieb tal-kera b’dak li ktibt jien maqtugh”. (fol 81-82)

16. Meta dahlet fis-sehh it-Taxxa fuq il-Valur Mizjud (1/1/95) l-accountant ta' l-intimat kellu xi diffikultajiet mal-pulizija fuq il-ktieb tal-kera.
"Imma meta mort ghand il-pulizija qalli dan mhux tajjeb, ghidtlu mhux tajjeb ghaliex, qalli ghax m' hemmx isem fuq min qieghed, u kien jghajjat 'Morris Stationers' dak iz-zmien, u jiena lil Charles Zammit ghidtlu skuzi, ghidtlu dejjem qed thallas inti, kif m' ghandekx ir-ricevuti fuq ismek; ghidtlu mur u rranga" (fol 39)

17. Qabel dawn l-ircevuti kien jissemma biss il-fond, l-ammont ta' liema z-zmien (fol 44-46). L-intimat Charles Zammit Cordina esebixxa diversi affarijiet bhala hlas ta' kera:
a. 1 ta' Awissu 1981 11 ta' Mejju 1989 — stampat fuqhom Morris C & F & E Zammit.
b. 14 ta' Awissu 1989 - l-ebda isem ma jidher stampat.
c. 1 ta' Novembru 1989 - 12 ta' Awissu 1991 - stampat fuqha 'C. Zammit'
d. 4 ta' Novembru 1991 stampat fuqu Charles Zammit (Morris) l-istess fuq cekk tas-7 ta' Novembru 1994, 1 ta' Novembru 1993, 6 ta' Awissu 1993, 10 ta' Mejju 1993, 1 ta' Mejju 1995, 7 ta' Frar 1995, 1 ta' Novembru 1995, 1 ta' Awissu 1995, 1 ta' Mejju 1994, 1 ta' Settembru 1994.

18. Jirrizulta li sehhet cessjoni tal-kirja kif hu amess fin-nota ta' sottomissjonijiet. Izda cessjoni ta' parti indiviza ta' fond hi 'gjuridikament inaccettabli' perche non se ne puo concedere efficacemente l' uso al conduttore la quale cessione e` estremo essenziale del concetto di locazione (Vol XXII-I-p. 21 - p. 34). Ukoll, "abasi ta' 'gurisprudenza passata u anke dottrina, ic-cessjoni indivizi ta' lokazzjoni ta' ishma indivizi ta' fond hija guridikament inaccettabbli." ("Beacom et vs Spiteri Staines", Appell 5/10/98). Il-premessa kienet 'bla titolu'.

19. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Cutajar vs Schembri" (7/10/96):
"Mit-terminologija differenti uzata, l-artikolu 9 ta' l-ordinanza ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata

mill-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentament mhux rikjest li jkunu jhallsu xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplata fl-artikolu 9.
Ghalkemm din is-sentenza kienet dwar il-korrispettiv il-Qorti dahlet fil-punti legali kollha - analisi ta' l-artikolu 1469-1484 u ta' l-artikolu 9 tal-Kapitolu p 69.

20. Minn din is-sentenza u mill-fattispecie tal-kaz fuq migbura u msemmija, il-Bord hu tal-fehma li hawn saret cessjoni tal-kirja u mhux biss ta' l-avvjament jew tgawdija.

21. Bhala linja ta' difisa l-intimati qed isostnu il-kunsens espress/tacitu tas-sid imhabba ricevuti, xiri mir-rikorrenti mill-hanut, prezenza fil-hanut, xi kliem li ntqal, cekk li ssarraf u wara sar irtirar biex il-kera tintbghat lura mis-sid etc.
a. "Il-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens <u>espress,</u> jippostula illi dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux ekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b' mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress".
b. "Il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u l-kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress … Il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu" ("Ellul vs Buttigieg"; Vol XXXIVA-I-168).
c. "Naturalment dan il-kunsens ma hemmx bzonn jinvesti ebda forma sagromentali; pero` espress jehtieg li jkun, ghad illi prova ta' l-ghoti tieghu, meta jigi affermat jista' jittiehed sussidju anki mic-cirkostanzi" (Beck vs Cassar Demajo", Vol XLII-I-66)
(Ara ukoll 'Aquilina et vs Ellul et', 17/3/03. Appell mill-Bord; 'Debono vs Ciantar', Appell Civili 22/5/67).

22. Ma jista' jittiehed l-ebda vantagg mill-intimati ghax fuq cekk hemm stampat isem flok iehor. Barra dan

ic-cekkijiet mill-1991 bdew johorgu ‘Charles Zammit’ imma hemm il-kelma maghluqa ‘Morris’. “M’hemmx ghalfejn jinghad li terza persuna tista’ thallas dak li hu dovut minn haddiehor, u l-kreditur ma jistax jirrifjutha l-hlas, jekk dan ikun ta’ vantagg ghad-debitur.” (‘Fenech et vs Mizzi, Appell Civili 2/4/84, ‘Chircop vs Attard’, Appell Civili 21/1/1966). Issir referenza wkoll ghas-sentenza Galea et vs Borg (Appell Mill-Bord 28/6/01). Dwar ic-cekk li ssarraf u wara s-sid li kien sarrfu baghat iehor ma jistax jinghad li s-sid akkweixxa. Hemm nuqqas ta’ qbil serju dak li xehed l-intimat Charles Zammit Cordina (para 150 u l-accountant tieghu (para 16). L-ircevuta kitibha l-istess intimat u dahhal ismu. Biex ikun hemm akkweixxenza s-sid ried jifhem x’inhuma l-implikazzjonijiet legali. Minn kif gew l-affarijiet ir-rikorrenti ma jistghux jigu rinfaccati b’ kunsens tacitu jew ratifika tacita simili. It-trasferiment ta’ l-intimat apparti li sar ad insaputa tar-rikorrenti kien gie mohbi wkoll. Ir-rikorrenti ma jirrizultax li kienet taf bil-kawza prezentata fit-23 ta’ Novembru 1983, bl-iskrittura ta’ l-4 ta’ Gunju 1987, bit-testment tas-16 ta’ Settembru 1981 fejn thalla legat ta’ kwart mill-intimat lit terzi. F’ daqqa l-intimat Zammit Cordina Maurice baghtet ittra lir-rikorrenti wara li rcieva ittra ufficjali fejn qallha ‘li ma jivvanta ebda pretensjoni fir-rigward tal-lokazzjoni’ u li ma kien involut f’ebda ‘sullokazzjoni’ (16 ta’ Marzu 1997). Jghid l-istess fir-risposta.

23. Ghall-kompletezza jinghad li mid-dokument 21 Francis u Edward Zammit Cordina ittrasferew biss l-avvjament bil kuntrarju ta’ dak li gara fil-kaz ta’ Maurice u Anthony (illum mejjet) ahwa Zammit Cordina. Izda Charles Zammit Cordina qed jghid li hu l-uniku kerrej. Mix-xhieda jirrizulta li ma’ l-Awtorita` hu biss impjegat.

24. Jirrizulta li sar trasferiment tal-kirja li biha s-sid ma giex mgharraf u bil-konsegwenza kollha l-ohra. L-intimati u l-kjamat in kawza ghamlu li riedu bil-propjeta’ tas-sid.

25. Izda r-rikors kollu hu marbut mal-kelma ‘issullokaw meta kif diga inghad tirrizulta ‘cessjoni’. Kif fuq imfisser, sullokazzjoni u cessjoni m’ humiex l-istess haga. Haga stramba li r-rikorrenti jistriehu hafna fuq is-sentenza

‘Caruana vs Agius’ (fuq imsemmija) biex jghidu li sullokazzjoni u cessjoni huma l-istess.

Billi ma tirrizultax sullokazzjoni imma cessjoni, minghajr il-kunsens tas-sid, il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti; ir-rikorrenti jhallsu wiehed minn tlieta ta’ l-ispejjez, wiehed minn tlieta jithallsu mill-intimati u l-bqieja (wiehed minn tlieta) mill-kjamat in kawza.”

Minn din is-sentenza appellaw iz-zewg kontendenti. Kwantu ghar-rikorrenti dawn jikkritikaw dik il-parti tal-konkluzjoni fejn il-Bord irritjena illi gjaladarba ma rrizultatx sullokazzjoni, kif premess fir-rikors promotur, imma cessjoni *ergo* t-talba ma setghetx tigi milqugha;

Kwantu ghall-intimati dawn jikkontendu illi huma ma jaqblux ma’ parti ohra ta’ l-istess sentenza fejn gie deciz li ma kienx hemm cessjoni valida. Huma, invece, jissottomettu illi biex is-sid jippresta l-kunsens tieghu ghal cessjoni mhux mehtieg li dan ikun espress. Oltre dan, isostnu wkoll illi f’ kull kaz kien hemm ratifika jew rikonoxximent da parti ta’ l-awtrici tar-rikorrenti;

Ikun utli ghall-ahjar konsiderazzjoni ta’ l-aspetti legali involuti illi jigu elenkati l-fatti ta’ sustanza li jirrizultaw pruvati:-

(1) Bi skrittura datata 30 ta’ Novembru 1972 (fol. 22) Carmelo Lanzon kera l-fond *de quo* lil Anthony, Francis, Maurice u Edward ahwa Zammit, “flimkien u *in solidum*”. *Inter alia*, din l-istess skrittura kienet tipprovdi li l-inkwilini setghu jwillu ghal darba wahda biss “lil persuna ben vista mis-sid”. Gie pattwit f’ dan il-kuntest illi sid il-fond seta’ jesigi zieda fir-rata ta’ kera minghand is-subinkwilin jew cessjonarju u jkun intitolat ukoll ghal somma bhala rigal. Gie maqbul ukoll illi s-sid kellu jigi msejjah biex jiehu parti fl-att tat-twellija;

(2) Meta miet Anthony Zammit, wiehed mill-ko-inkwilini, dan iddispona b’ testment datat 16 ta’ Settembru

1981 (fol. 76) illi l-kwart sehmu mill-avvjament u inkwilinat tal-fond jghaddu b’ legat lil huh Charles Zammit;

(3) Bi skrittura datata 4 ta’ Gunju 1987 zewg ko-inkwilini ohra, u cjoe, Francis u Edward ahwa Zammit bieghu u ttrasferew lill-imsemmi Charles Zammit iz-zewg kwarti sehemhom ta’ l-avvjament tan-negozju gestit bhala Morris Stationers & Booksellers mill-fond lokat. Ara dokument a fol. 186;

(4) Imbaghad permezz ta’ kuntratt ta’ transazzjoni ta’ kawza li kienet pendenti, datat 2 ta’ Awissu 1995 (fol. 188), l-ahhar ko-inkwilin Maurice Zammit Cordina assenja u ttrasferixxa lill-imsemmi Charles Zammit il-kwart (1/4) indiviz minn negozju, mill-avvjament u mil-lokazzjoni tal-hanut imsemmi;

(5) Jirrizulta illi dawn it-trasferimenti ma ngiebux ghall-attenzjoni ta’ sid il-fond u dan bl-ebda mod ma kien kompartecipi fihom. In effetti minn dokumenti ohra esebiti ta’ l-ETC irrizulta li Charles Zammit kien impjegat bejn is-6 ta’ Frar 1977 u l-11 ta’ Gunju 1996 (fol. 130) bhala *clerk full time* u wara din l-ahhar data bhala *part time salesman* (fol. 128);

(6) Kien biss fl-1996 illi minhabba ragunijiet ta’ tidwir ta’ licenzja, Charles Zammit ippretenda li jibda jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin il-gdid minflok hutu. Huwa fil-fatt ipprepara ricevuta ghall-iskadenza li kienet taghlaq fl-1 ta’ Awissu 1996, liema ricevuta giet eventwalment kancellata u c-*cheque* korrispondenti tal-kera ritornat lura sakemm finalment gie depozitat. Ara dokumenti a fol. 46, 47 u fol. 99;

(7) Irrizulta li qabel din id-data l-hlasijiet tal-kera kienu jisru b’ cekkijiet ta’ C & F & E Zammit kif ukoll ta’ Charles Zammit. (Ara kopji tac-cekkijiet minn fol. 60 sa fol. 75). Dan ta’ l-ahhar issokta wara l-1996 jiddepozita f’ismu l-kera fil-Qorti (ara kopja tac-cedoli minn fol. 100 sa fol. 109);

Premessi dawn il-fatti dak li hu, fil-fehma ta’ din il-Qorti, ta’ l-akbar rilevanza hija ndubbjament l-iskrittura tal-lokazzjoni tat-30 ta’ Novembru 1972. Dan ghar-raguni li hu proprju dan il-ftehim lokatizju li ghandu jiggwida lill-Qorti fid-definizzjoni ta’ l-aspetti legali involuti u li allura ghandu effett determinanti fuq ir-relazzjoni guridika in diskussjoni;

Hi l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti illi bi “twellija” l-partijiet kontraenti kienu qeghdin jintendu kemm il-fatt tas-sullokazzjoni kif ukoll dik tac-cessjoni. Tant dan hu hekk li l-iskrittura nnifisha tirreferi kemm ghas-“sullokazzjoni” kif ukoll ghac-“cessjoni”. Ma jistax allura jkun hemm dubbju dwar l-oggett tat-twellija u l-intenzjoni tal-kontraenti;

Issa fuq ir-rizultanzi probatorji ottenuti ma jistax ikun kontestat illi l-ahwa kerrejja originarji skond il-precitata skrittura zvestew ruhhom minn kull interess fil-kirja u ttrasferewha lill-kjamat fil-kawza Charles Zammit Cordina. Dan s’ intendi fil-kaz ta’ l-intimati Francis, Edward u Maurice ahwa Zammit Cordina. Fil-kaz tal-mejjet ko-inkwilin Anthony Zammit Cordina l-qaghda trid bilfors titqies minn ottika ohra. Senjatament jekk il-legatarju, a differenza tal-werriet, (ara definizzjoni tal-kema “kerrej” fil-kaz ta’ hanut) malli tispicca l-lokazzjoni korrenti favur it-testatur, kellux id-dritt ghar-rilokazzjoni bhal ma kien ikollu l-awtur tieghu kieku baqa’ haj. Ara **Kollez. Vol. XLV P II p 716**. Il-kwestjoni kompriza f’ kaz bhal dan ma tikkoncernax lil din il-Qorti ta’ revizjoni mid-decizjoni tat-tribunal specjali u in effetti l-materja f’ dawn it-termini ma tqanqletx mir-rikorrenti appellanti;

Issa huwa korrett dak rilevat mill-Bord illi l-lokazzjoni ta’ kwota ndiviza ta’ fond hi guridikament inaccettabbli. Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda pacifika. Ara, per ezempju, “**Emanuel Sultana -vs- Giuseppe Sultana**”, Appell, Sede Inferjuri, 25 ta’ Frar 1976. Ir-raguni moghtija hi dik illi “*non se ne puo` concedere efficacemente l’ uso al conduttore, la quale concessione è*

estremo essenziale del contratto di locazione” (**Kollez. Vol. XXII P I p 34**). Li jfisser li l-inkwilin ma jistax igawdi sehem indiviz minghajr ma jgawdi l-ishma l-ohrajn. Imma meta bhal f’ dan il-kaz, il-kjamat in kawza rceva, anke jekk separatament, b’ kuntratti jew b’ testment il-kwoti kollha indivizi ma jistax jinghad illi s-sullokazzjoni ma hijiex valida gjaladarba l-kwoti kollha nghaqqdu *quid unum* fil-persuna tieghu;

Ma jistax ikun hemm dubbju f’ dan il-kaz dwar ic-cessjoni tal-kirja flimkien mat-trasferiment ta’ l-avvjament u tan-negozju. Tant hu hekk li l-kjamat in kawza qed jippretendi li hu l-uniku inkwilin tal-fond *de quo* u sahansitra ghadda biex jiddepozita l-kera f’ ismu personalment. Hu ovvju ghalhekk illi l-kirja daret favur l-imsejjah fil-kawza. Dak li allura jehtieg li jigi issa deliberat huwa jekk dan it-trasferiment, sija sullokazzjoni sija cessjoni, saretx “minghajr il-permess tar-rikorrenti” kif hekk jinghad fir-rikors promotur. Dan anke jekk il-Qorti tirrikonoxxi fuq l-istregwa ta’ gurisprudenza konkordi illi tezisti differenza markata bejn “sullokazzjoni” u “cessjoni”. Ara, *inter alia,* “**Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia *et***”, Appell, 4 ta’ April 1997 u s-sentenzi fiha kompendjati;

In tema legali jinsab provvdut fl-Artikolu 1614 (1) tal-Kodici Civili illi “l-kerrej ghandu jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta din is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt”. Ifisser allura illi jekk fil-kuntratt ta’ ftehim dik is-setgha tigi vjetata lill-kerrej dan kien certament jippriva lill-kerrej minn dritt li kellu skond il-ligi komuni, u jekk jigi li jikser tali stipulazzjoni ta’ divjet dan kien certament jintitola lil sid il-fond li jitlob il-hall tal-kuntratt skond Artikolu 1555 ta’ l-istess Kodici;

Trasferiment konsimili hu, imbaghad, vjetat bil-ligi specjali, ex-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, u s-sid hu koncess dejjem jittermina l-kirja u jiehu lura l-fond meta jiskadi t-terminu u jekk il-kerrej ikun issulloka l-fond jew ceda l-kirja minghajr il-kunsens <u>espress</u> tas-sid. Kif ritenut, “biex il-kerrej ma jinkorrix fis-sanzjoni tal-ligi mhux bizzejjed li huwa jkun

issulloka l-fond bil-kunsens tacitu jew prezunt tas-sid; imma jehtieg li dan il-kunens ikun espress” (**Kollez. Vol. XLII P I p** 66). Anzi l-fatt illi l-ligi trid espressament il-kunens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**Kollez Vol. XXXIV P I p 168**);

Huwa fatt illi dment li l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja ma jinbidlux, la bil-volonta` tal-partijiet jew mill-Bord fuq talba *ad hoc* fit-termini ta’ l-Artikolu 14 tal-Kapitolu 69, dawk l-istess pattijiet u kondizzjonijiet jibqghu jimperaw meta l-kirja tidhol fil-fazi tar-rilokazzjoni. Ghaldaqstant anke ghal finijiet tal-ligi specjali patt li jikkoncedi d-dritt tas-sullokazzjoni jew tac-cessjoni jibqa’ jipprevali u ma jistax igib l-effett li jippriva lil kerrej mid-dritt gja lilu moghti in forza tal-kuntratt;

Fuq l-interpretazzjoni gja moghtija fil-kaz ta’ l-iskrittura lokatizja *de qua* tat-30 ta’ Novembru 1972 il-kerrejja kienu gja nghataw il-fakolta li jissullokaw jew icedu l-lokazzjoni. Huwa veru li l-inkwilini pprovaw jahbu mis-sid il-fatt tat-trasferiment tal-kirja izda hi x’ inhi l-ispjegazzjoni ghal tali atteggjament dan ma jfisserx illi l-fakolta ma nghatatx jew li s-sid tilef id-drittijiet rizervati minnu fl-istess skrittura riferibilment ghaz-zieda fil-kera jew ghal hlas ta’ rigal. Tali drittijiet jibqghu mpregudikati ghal lokatur;

Hekk ukoll jibqa’ mpregudikat id-dritt favur is-sidien li jattakkaw is-sullokazzjoni fuq il-bazi tal-konsiderazzjoni illi l-imsejjah fil-kawza mhix “persuna ben vista ghas-sid”. Dan anke jekk f’ kaz bhal dan, kif bosta drabi deciz, il-lokatur ma jistax minghajr gusta kawza jirrifjuta arbitrarjament lis-subinkwilin (Ara **Kollez. Vol. XXX P II p 178; Vol. XXXVI P I p 97**);

Hu x’ inhu, jekk hemm bzonn jigi ripetut, l-iskrittura fiha l-elementi kollha biex jidentifikaw il-ftehim milhuq bejn is-sid u l-inkwilini originarji. U jekk hu veru illi ma jirrizultax mill-provi illi r-rikorrenti appellanti kienu jafu bir-relazzjonijiet

kontrattwali bejn l-inkwilini u huhom kjamat in kawza jew bil-fatt tat-thollija tal-legat dan ma jnehhi xejn mill-fatt illi gja mill-bidunett tal-kirja fl-1972 sid il-fond kien akkonsentixxa ghas-sullokazzjoni u jew cessjoni ta' l-inkwilinat. Konsiderata allura taht din l-ottika, anke jekk fil-kuntratti bejn l-ahwa fl-1987 u l-1995, wiehed jasal biex jiddetermina minnhom l-ezistenza ta' cessjoni vera u proprja, l-istess it-talba tas-sid ma setghetx tintlaqa' b' favur gjaladarba s-sullokazzjoni ma kienetx projbittiva in bazi ghall-konsiderazzjonijiet gja aktar 'il fuq dedotti.

Ghall-motivi kollha suesposti, din il-Qorti qed tirrespingi z-zewg appelli interposti mill-kontendenti u b' hekk tikkonferma, anke jekk ghal raguni ohra, is-sentenza appellata. Jibqa' minn issa rizervat lir-rikorrenti sidien kull dritt iehor li jista' talvolta ghandhom taht l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-30 ta' Novembru 1972;

Kull parti tbati l-ispejjez gudizzjarji ta' l-appell interpost minnha.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------