MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2015

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/2014/1

Victoria Attard

Vs

Giorgia Mercieca u Angela Mercieca

Permezz ta' rikors prezentat fit-12 ta' Frar 2014 ir-rikorrenti talbet lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tawtorizzaha ma ggeddidx il-kirja tal-hanut 63, Trejqet Gorg Cini, Xaghra, Ghawdex ghaliex skopriet li l-inkwilina kienet issullokat il-fond lill-intimata Angela Mercieca, u dan minghajr il-kunsens taghha.

B'sentenza tal-24 ta' Settembru 2014 il-Bord cahad l-eccezzjoni tal-intimati ta' *res judicata*.

Jirrizulta li fl-1 ta' Frar 2008 l-appellanti kienetipprezenta rikors quddiem l-istess Bord kontra l-appellanti fejn talbet lill-Bord sabiex jawtorizzaha ma ggeddidx il-kirja fl-1 ta' Jannar 2009 u

dan peress li l-inkwilina kienet cediet il-kirja lil binha, il-mejjet Saviour Mercieca, tant li wara li miet in-negozju minn gewwa l-fond kien beda jitmexxa minn martu[1]. B'sentenza li nghatat fit-3 ta' Ottubru 2013 il-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li ma tatx prova li l-inkwilina cediet il-kirja. Il-Bord osserva:

"Fil-kaz in ezami ma giet prodotta ebda skrittura li tista' tipprova li l-inkwilina Giorgia Mercieca cediet il-kirja tal-hanut in kwistjoni lil binha jew lil martu Angela Mercieca".

L-aggravju tal-appellanti hu li:

"[….] l-meritu huwa l-istess stante illi jirrizulta fic-car mir-rikors promotur stess illi l-meritu li fuqu hija msejsa l-kawza odjerna huwa l-istess wiehed li gie trattat fl-ewwel istanza".

Il-qorti semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Wara li l-qorti rat l-atti, tosserva:-

1. Il-kawzali tar-rikors 1/2008 kienet cessjoni ta' inkwilinat. Skond l-Artikolu 9(a) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), wahda mir-ragunijiet fejn sid jista' jitlob ir-ripreza tal-fond lokat hu meta l-inkwilin jittrasferixxi l-kiri.
2. Kif tajjeb osserva l-Bord fis-sentenza preliminari:-

   "Pero' filwaqt li fl-ewwel kawza t-talba giet imsejsa unikament abbazi ta' allegazzjoni ta' cessjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta… fir-rikors odjern it-talba hija msejsa ai termini tal-Artikolu 1614 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' abbazi ta' sullokazzjoni".

3. Fl-ebda parti tas-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2013 il-Bord ma kkunsidra jekk kenitx sehhet sullokazzjoni. Sahansitra fis-sentenza tal-24 ta' Settembru 2014 il-Bord osserva:

   "Huwa mportanti li mill-ewwel jigi enfasizzat li r-rikorrenti qed tibbaza t-talba taghha fuq ir-raguni unika tac-cessjoni u mhux ukoll tas-sullokazzjoni. Fdan il-kuntest ikun ghalhekk opportun illi tigi mfissra sew id-differenza bejn sullokazzjoni u cessjoni ta' kirja, ghax fuq din id-distinzjoni jista' jiddependi l-ezitu tal-kawza".

[1] **Victoria Attard vs Giorgia Mercieca et** (1/2008).

Hu minnu li fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-appellata pprezentat fil-kawza 1/2008 semmiet cessjoni jew sullokazzjoni, madankollu s-sullokazzjoni ma ssemmietx fir-rikors promotur. Il-Bord cahad it-talba ghar-ripreza ghas-semplici raguni li ma kenitx giet prezentata skrittura ta' cessjoni ta' kiri. Fil-fatt il-Bord ghamel riferenza ghal sentenza tal-Prim'Awla[2] fejn inghad:

"Jekk, mbaghad, is-supposta cessjoni tal-affitt tkun saret minghajr kitba, dik ic-cessjoni ma tezistix anki ghaliex tkun nieqsa mir-rekwizit proprju tac-cessjoni, jigifieri l-iskrittura, li hu applikabbli anki ghac-cessjoni tal-affitt, b'mod li l-pretiza cessjoni tal-affitt, anki li saret, ma tistax tigi pruvata bix-xhieda".

4. Fil-kawza tal-lum il-kawzali hi s-sullokazzjoni u li skond l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 hi wahda mir-ragunijiet ghalfejn sid jista' jitlob l-awtorizazzjoni biex ma jgeddidx il-kirja. Raguni li dwarha qatt ma nghatat decizjoni u li qatt ma kienet kawzali tar-rikors 1/2008. Ghalhekk m'huwiex korrett id-difensur tal-appellanti meta argumenta li f'dan il-kaz hemm it-tlett elementi mehtiega ghall-eccezzjoni ta' *res judicata*. 'Il fatt li s-sullokazzjoni ma ssemmietx fil-kawzali tar-rikors 1/2008 ma jfissirx li b'daqshekk l-appellata tilfet l-opportunita' li tressaq talba bazata fuq din ir-raguni, li wara kollox hi wahda mir-ragunijiet kontemplati mil-ligi sabiex is-sid jiehu lura l-pussess tal-fond mikri. M'hemm xejn fil-ligi li jiddetta li kull raguni li tista' tezisti sabiex is-sid jiehu lura l-pussess tal-fond lokat, ghandha tissemma fl-istess rikors u li fin-nuqqas sid il-kera jkun tilef id-dritt li jinvoka r-ragunijiet ohra. Ragunijiet li huma ndipendenti minn xulxin. Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-appellanti ghamel riferenza ghall-argument li l-appellanti ghamlu riferenza ghaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw quddiem il-Bord, fis-sens li *"[...] l-Qorti m'ghandhiex tara biss dak li jkun qed jigi diskuss espressament fil-kawza principali izda dak kollu li jista' jew messju jigi diskuss fiha..."* u ghall-gurisprudenza li semmew l-appellanti fin-nota ta' sottomissjonijiet. Ma' dak li l-qorti diga' osservat, izzid li talba ghar-ripreza ta' fond lokat bazata fuq cessjoni ta' kirja m'hijiex kompatibbli ma' talba ghar-ripreza ta' fond lokat bazata fuq sullokazzjoni. Filwaqt li cessjoni ta' kirja l-inkwilin jittrasferixxi l-kirja lil terzi, f'sullokazzjoni l-inkwilin qieghed jaghti kirja lil terza persuna u tibqa' tezisti r-relazzjoni guridika bejn sid il-kera u l-inkwilin. Ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi l-qorti ma tarax kif 'il fatt li fir-rikors promotur sid il-kera ma nkluditx is-sullokazzjoni bhala raguni, jista' jinghad li tilfet id-dritt li titlob ir-ripreza tal-fond lokat ghal din ir-raguni.

Ghalkemm ghall-ezitu ta' dan l-appell m'hijiex daqstant rilevanti ir-riferenza ghall-Artikolu 1614 tal-Kodici Civili kif inhu llum, u li saret riferenza ghalih fir-rikors promotur in sostenn tat-tezi li sehhet sullokazzjoni, jibqa' 'l fatt li gie ntrodott bl-Att X tas-sena 2009. L-Artikolu 1614(2) jipprovdi:-

[2] **G. Buhagiar vs M.T. Sammut et**, 8 ta' Frar 1957 (Vol. XLI.i.825).

"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****".*

Provvediment li lanqas biss kien jezisti fl-1 ta' Frar 2008, data meta gie pprezentat ir-rikors 1/2008 u f'kull kaz qatt ma saret riferenza ghalih fil-kors tal-proceduri ghaliex proprju is-sullokazzjoni ma kenitx wahda mir-ragunijiet ghalfejn sid il-kera talbet ir-ripreza tal-pussess tal-fond. Fil-kawza 1/2008 il-punt kontrovers kien dwar jekk kienx hemm cessjoni tal-kirja, u l-Bord iddecieda fuq hekk u xejn iktar.

Il-qorti tikkonkludi billi taghmel riferenza ghas-sentenza **A. Borg et vs A. Willoughby et** deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Marzu 2003[3]:

"Gie pero` insenjat ukoll illi "sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, ***l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza****, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat." ("***Caterina Gerada -vs- Avukat Dr. Antonio Caruana***", Appell Civili, 7 ta' Marzu 1958);*

Fiha issokta jigi rilevat illi "l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; [......] ***Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza.****"* (enfazi mizjuda).

Meqjus dak li nghad hawn fuq l-eccezzjoni tar-*res judicata* hi bla bazi.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. **Tordna li l-atti jintbaghatu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jissokta bis-smiegh tal-kaz**.

< Sentenza Finali >

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

[3] Imhallef P. Sciberras.