6 ta' Ġunju, 1990

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Mary Fenech *et*

versus

Carmelo Ellul *et*

Lokazzjoni – Ċessjoni ta' Fond – Kunsens tas-Sid – Validità ta' Ċessjoni – Bżonn ta' Skrittura '*Ad Validitatem*'

Il-Bord tal-Kera għandu jagħti permess lil sid il-kera illi jirriprendi l-pussess tal-fond lokat jekkk il-kerrej ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Il-liġi biex tevita l-kwistjonijiet u s-suppożizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens taċitu, trid li l-kunsens għas-sullokazzjoni jkun espress.

Hija ġurisprudenza ormai paċifika li biex ikun hemm ċessjoni ta' dritt, inkluż anki d-dritt ta' inkwilinat, jeħtieġ li ċ-ċessjoni ssir bil-miktub.

Il-Qorti: – Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrenti fuq imsemmija, wara illi ppremettew illi ħuma jikru lill-intimat Carmelo Ellul fuq imsemmi l-fond użat għal skopijiet ta' magazzinaġġ numru 10, Triq Ross, Marsa bil-kera ta' Lm35 fis-sena, illi l-istess intimat

telaq il-fond u ċedih lil terzi persuni u dana mingħajr permess ta' l-istess sidien, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors u illi l-intimat illum m'għandux x'jaqsam aktar ma' dan il-post u ssinjifika dan lir-rikorrenti, talbu illi jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi;

Rat ir-risposta ta' l-intimat Carmelo Ellul illi permezz tagħha ssottometta illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati stante illi l-post għadu jintuża bl-istess mod li kien minn dejjem jintuża u ċjoè bħala annexe ta' l-imħażen l-oħra li hemm kontigwi għalih;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-14 ta' Frar, 1989, li biha ddeċida l-kawża billi laqa' t-talba tar-rikorrenti u għall-fini ta' l-iżgumbrament ipprefiġġa t-terminu ta' xahrejn minn dak in-nhar u dan wara li ra u kkonsidra dak li ġej;

Illi r-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom għar-ripresa tal-pussess tal-fond *"de quo"* fuq kawżali waħda, dik illi l-intimat oriġinali Carmelo Ellul, illi miet fil-mori ta' din il-kawża, ċeda l-lokazzjoni ta' l-istess fond lil terzi mingħajr il-kunsens tagħhom;

Illi jirriżulta ampjament illi l-istess intimat Carmelo Ellul ċeda l-kirja tal-fond *"de quo"* lis-soċjetà *"Modern Plastic Containers Limited"*. Dan huwa rikonoxxut anke fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-intimati fejn jingħad hekk:

"....l-intimat ikkostitwixxa ma' uliedu, li ġa kienu jaħdmu miegħu (fol.20) is-soċjetà kummerċjali *Modern Plastic Containers Limited* fit-8 ta' Ġunju, 1970, (fol.34) **u l-fond *de***

***quo*, bħala aċċessorju għall-fabbrika, għadda għand din is-soċjetà li bdiet tħallas il-kera mill-fondi soċjali...''** (sottolinear tal-Bord);

Illi *ai termini* ta' l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 dan il-Bord għandu jagħti permess lil sid il-kera illi jirriprendi l-pussess tal-fond lokat jekk, fost raġunijiet oħra, ''.....il-kerrej.....ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja mingħajr il-kunsens **espress** ta' sid il-kera'' (sottolinear tal-Bord);

L-intimati għamlu referenza għas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet ''Kaptan John Beck vs John Cassar Demajo'' mogħtija fit-28 ta' Frar, 1958 (Vol.XLII. p.1, p.66). F'din is-sentenza, kwantu għall-materja illi qed tiġi diskussa jingħad hekk:

''.....kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Mejju, 1950 fil-kawża ''Spiridione Ellul vs Giuseppe Buttigieg *et*'', il-liġi, preċiżament biex tevita l-kwistjonijiet u s-suppożizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens taċitu, trid li l-kunsens għas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-liġi trid illi s-sempliċi kunsens tal-lokatur ikun biżżejjed, kien kif kien, anki taċitu, ma kienx ikun hemm għalfejn jingħad illi l-kunsens espress jeskludi l-kunsens taċitu'' (Kollez.Vol.XXIV-I-168). Naturalment, dan il-kunsens espress ma hemmx bżonn jirrivesti ebda forma sagramentali; però 'espress' jeħtieġ li jkun, għad illi għall-prova ta' l-għoti tiegħu, meta jiġi affermat, jista' jittieħed sussidju anke miċ-ċirkostanzi, kif sar fil-każ ''Zammit vs Grech'' deċiż minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar, 1955'';

Illi fil-fehma tal-Bord, minn eżami tal-provi kollha prodotti,

ma jinsabx ippruvat illi r-rikorrent jew l-awtur tagħhom Alfonso Fenech, illum mejjet, taw il-kunsens espress tagħhom għaċ-ċessjoni tal-kirja in kwistjoni favur l-imsemmija soċjetà kummerċjali;

Omissis;

Illi la darba, kif ġa ingħad jinsab ippruvat illi l-intimat Carmelo Ellul ċeda l-lokazzjoni tal-fond *'de quo'* lis-soċjetà *'Modern Plastic Containers Limited'* u ma jirriżultax ippruvat illi għal din iċċessjoni hemm il-kunsens espress tar-rikorrenti jew ta' l-awtur tagħhom, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-appellant Mary Fenech f'isimha proprju bħala leġittima rappreżentanti ta' bintha minuri Anna, Vincent Fenech, Helen mart Emanuela Vella, Joyce xebba u Raymond aħwa Fenech;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-appellanti qegħdin jissottomettu li Carmelo Ellul maż-żmien ikkostitwixxa soċjetà kummerċjali ma' uliedu, però, kollox kien tħalla fl-istat li kien. L-imħażen li fihom kienet tiġi ġestita l-fabbrika baqgħu tas-soċjetà l-ġdida u l-fond *"de quo"* baqa' jintuża bħala *store* kif kien jintuża qabel. Il-kera però kien beda jitħallas mill-fondi tas-soċjetà;

L-appellanti qegħdin isostnu li dan kollu ma sarx bil-moħbi tas-sid iżda bil-kunsens u l-barka tiegħu. L-istess sid kellu negozju bieb ma' bieb mal-fondi tan-negozju tagħhom u kien ħabib ta' Carmelo Ellul. Huwa kien imur ta' spiss għandu jitkellem miegħu. B'hekk is-sid ma setax ma jkunx jaf b'kull ma kien qed jiġri. Hu stess kien inkoraġġixxa lil Ellul biex jifforma kumpanija u għalhekk kull ma sar minn Carmelo Ellul sar bil-kunsens espress tiegħu. Dan il-kunsens ma jirriżultax minn xi kitba formali iżda miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ;

Fl-aħħarnett l-appellanti qegħdin jissottomettu *wkoll li l-*Bord ma setax jirraviża ebda ċessjoni ta' inkwilinat mingħajr skrittura billi din hi rikjesta mil-liġi *"ad validitatem";*

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotorju qiegħda titlob li tiġi awtorizzata tirrprendi l-fond in kwistjoni fuq il-kawżali unika u ċjoè li l-intimat telaq l-istess fond u ċedieh lill-terzi persuni mingħajr il-permess tagħhom. L-eċċezzjoni ta' l-intimat hija fis-sens li, l-post *"de quo"* kien baqa' jintuża bl-istess mod li kien jintuża qabel u ċjoè bħala annex ta' l-imħażen l-oħra li hemm kontingwi għalih. Jidher però li matul il-kawża sakemm ġiet mogħtija sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera, l-linja tad-difiża ta' l-intimat u aktar tard ta' l-intimati li ssuċċedewh kienet dejjem li meta Carmelo Ellul ikkostitwixxa s-soċjetà kummerċjali *'Modern Plastic Containers Limited'* fit-8 ta' Ġunju, 1970 u għadda l-fond *"de quo"* lill-istess soċjetà, dan sar bil-kunsens espress tar-rikorrenti;

Omissis;

L-appellanti fir-rikors ta' l-appell tagħhom qajmu l-kwistjoni li ebda ċessjoni ta' inkwilinat ma setgħet saret billi skond l-artikolu 1470 tal-Kodiċi Ċivili kienet rikjesta skrittura għall-validità ta' ċessjoni simili. Issa minn imkien fil-proċess ma jirriżulta xi prova li bejn l-intimat Carmelo Ellul u s-soċjetà "*de quo*" kienet saret xi skrittura ta' ċessjoni kif tirrikjedi l-liġi. Dak li jirriżulta mill-provi huwa li l-istess Carmelo Ellul kien għadda l-fond "*de quo*", biex ikompli jintuża bħala *store*, lis-soċjetà fuq imsemmija billi huwa kien refa' mix-xogħol. Għad li l-istess Carmelo Ellul kien baqa' jħallas il-kera hu, "l-flus kienu jiġu mill-fondi ta' l-istess soċjetà kummerċjali. Ir-rikorrenti li kienu qegħdin jallegaw li kienet saret iċ-ċessjoni kellhom l-obbligu li jipprovawha. F'kawża simili għal din deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Settembru, 1989, Quintano vs Fino din il-Qorti kienet qalet li llum hija ġurisprudenza ormai paċifika li biex ikun hemm ċessjoni ta' dritt (inkluż anki d-dritt ta' inkwilinat) jeħtieġ li ċ-ċessjoni ssir bil-miktub. Għalhekk il-Qorti minn dan kollu qiegħda tikkonkludi li ma kinetx saret ebda ċessjoni ta' l-inkwilinat lis-soċjetà fuq imsemmija;

Isegwi għalhekk li meta miet fil-mori tal-kawża l-intimat Carmelo Ellul, il-lokazzjoni baqgħet veljanti favur l-intimati appellanti li huma s-suċċessuri tiegħu. Jidher għalhekk li l-appell tagħhom għandu jiġi milqugħ billi ma ġiex ippruvat li kienet saret xi ċessjoni skond il-liġi ta' l-inkwilinat favur is-soċjetà fuq imsemmija. Billi l-Qorti waslet għal din il-konklużjoni mhiex sejra tidħol fil-kwistjoni l-oħra ta' kienx hemm kunsens espress tas-sid meta Carmelo Ellul għadda l-fond '*de quo*' lis-soċjetà biex tkompli tużah li bħala *store*;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi

billi tilqa' l-appell ta' l-intimati appellanti, tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi fl-14 ta' Frar, 1989, u konsegwentement tiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond 10, Triq Ross, Marsa, bl-ispejjeż taż-żewġt istanzi kontra l-istess rikorrenti bla taxxa in vista tal-fatt li l-punt tan-nuqqas ta' kitba ġie sollevat f'dan l-istadju ta' l-appell.