BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 69/2013MV

Elizabeth Messina [ID. 418843M], Margaret Rose Sullivan [ID 685148M] u Adelina Formosa [ID 391222M]

Vs

Joseph Nicholas Borg [ID 125539M] u li b'digriet tal-Bord tat-28 ta' Novembru 2013 gew kjamati in kawza Mario u Lisa Joanne Borg

Illum, 12 ta' Lulju 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fit-18 ta' Gunju, 2013 li permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu hekk;

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat, minn sena ghal sena, il-fond numru tlieta (3) fi Triq Spinola, Spinola Beach, San Giljan versu l-kera ta' mija u tnax-il euro (€112) fis-sena u dan skond skrittura ffirmata bejn l-awtur taghhom u cioe d-defunt Magistrat Dr. John Formosa (li jigi r-ragel tar-rikorrenti Adelina Formosa u l-missier tar-rikorrenti Elizabeth Messina u Margaret Rose Sullivan) u l-intimat fis-17 ta' Ottubru, 1980, liema kera suppost tithallas kull tlett xhur bil-quddiem (Dok A);

Illi skond klawsola numru tnejn (2) tal-istess skrittura: "Il-post ghandu jigi wzat ghal abitazzjoni u ma jistax jigi sullokat la kollu u lanqas parti minnu";

Illi ricentament ir-rikorrenti saru jafu illi l-fond m'ghadux jintuza ghall-abitazzjoni mill-intimat u minflok qeghdin jghixu go fih ibnu, certu Mario Borg u martu Lisa li ghamluh taghhom u sahansitra rregistraw il-karta tal-identita' taghhom fuq l-istess fond (Dok B);

Illi ai termini ta' l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-fatt jaghti lok ghar-ripresa tal-fond fuq imsemmi.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li jigu awtorizzati minn dan il-Bord sabiex ma jgeddux l-lokazzjoni tal-fond numru tlieta (3) fi Triq Spinola, Spinola Beach, San Giljan lill-intimat fl-iskadenza li jmiss u sabiex jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond fi zmien qsir u perentorju wara li jaghlaq il-perjodu kurrenti fis-17 ta' Ottubru 2013. B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-istess rikorrenti u bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta' l-intimat tas-27 ta' Novembru, 2013 li permezz taghha ecepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament l-esponent jirrileva li fl-imsemmi fond sa minn meta inkera minn dejjem ghex ibnu Mario Borg li ghadu jghix hemm sal-lum il-gurnata flimkien ma martu Lisa Joanne Borg u binthom minuri Lulu Borg ta' seba' snin ghalhekk jirrizulta li l-konjugi Mario u Lisa Joanne Borg ghandhom interess dirett fil-kawza odjerna u ghalhekk qed jitlob formalment il-kjamat fil-kawza ta' l-istess Mario u Lisa Joanne Borg sabiex jirrispondu ghat-talbiet attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jikkonferma li llum il-gurnata huwa ma jghix fil-fond imsemmi izda l-istess fond huwa okkupat u uzat bhala l-uniku residenza ta' Mario u Lisa Joanne Borg u binthom;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm mhux kontestat li l-esponenti Joseph Nicholas Borg ma jirrisjedix fil-fond imsemmi, hu mhux fil-posizzjoni li jittermina l-lokazzjoni imsemmija stante li huma Mario u Lisa Joanne Borg li ghandhom il-pussess fattwali ta' l-istess fond u ghalhekk saret it-talba ghall-kjamat fil-kawza tal-istess;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jichad li huwa ssulloka l-fond in kwistjoni stante li l-persuna li tirrisjedi fih cioe ibnu Mario Borg kien jghix mieghu sa mill-bidu tal-kirja u baqa dejjem jghix fih sal-lum il-gurnata;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak li jsostnu r-rikorrenti, il-kirja in kwistjoni hija kirja legalment protetta a favur il-persuni li jirresjedu fih cioe l-konjugi Mario u Lisa Joanne Borg u ghaldaqstant it-talba sabiex il-kirja ma tigix imgedda u r-

rikorrenti jirriprendu lura l-pussess vakanti tal-post ghandhom jigu michuda;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi sottomess illi r-rikorrenti ilhom snin twal jafu li l-fond huwa okkupati mill-konjugi Mario u Lisa Joanne Borg tant illi minn dejjem kien l-istess Mario Borg li mar ihallas il-kera dovuti direttament lilhom u anki inkitbu ittri legali lir-rikorrenti mill-istess Mario Borg fi snin li ghaddew li jevidenzjaw il-fatt li r-rikorrenti ilhom a konoxxenza ta min verament kif jirrisjedi fl-istess fond. Nonostante dan ir-rikorrenti qatt ma oggezzjonaw ghat-tigdid tal-kera in kwistjoni;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tar-rikorrenti huma legalment insostenibbli u ghandhom jigu michuda;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit li l-artikolu 9 (a) tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-kaz odjern.

9. Illi dak kollu suespost qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-fatt li t-titlu tar-rikorrenti huwa wiehed legalment difettuz u ghall-proceduri li gia saru mal-Awtoritajiet koncernati u procedure future li ser jittiehdu sabiex it-titolu taghhom jigi annullat.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-kjamati in kawza pprezentata nhar l-20 ta' Jannar 2014 li permezz taghha ecepixxew s-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent Mario Borg jirrileva illi sa mill-bidu tal-kirja msemmija huwa dejjem ghex fil-fond in kwistjoni u ghadu jghix hemm sal-lum il-gurnata bhala l-unika residenza tieghu flimkien ma l-esponenti martu Lisa Joanne Borg u binthom minuri Lulu Borg u ghaldaqstant ma saret l-ebda sullokazzjoni kif qed jallegaw ir-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ilhom li rrikonoxxew lill-esponent bhala l-kerrej tal-fond in kwistjoni u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza u ghaldaqstant il-pretensjonijiet taghhom ghandhom jigu respinti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-elementi tal-artikolu 9(a) tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta m'humiex sodisfatti u ghalhekk l-imsemmi artikolu ma japplikax ghall-kaz odjern stante li r-rikorrenti ilhom snin twal jafu li l-fond huwa okkupat mill-esponenti Mario Borg tant illi minn dejjem kien Mario Borg li mar ihallas il-kera dovuti direttament li-rikorrenti u anki inkitbu ittri legali lir-rikorrenti mill-istess esponent fis-snin li ghaddew li jevidenzjaw il-fatt li r-rikorrenti ilhom a konoxxenza ta min verament kien jirrisjedi fl-istess fond. Nonostante dan ir-rikorrenti qatt ma oggezzjonaw ghat-tigdid tal-kera in kwistjoni;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kirja in kwistjoni hija kirja legalment protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta a favur il-persuni li jirrisjedu fiha cioe l-esponenti u ghaldaqstant it-talbiet sabiex

il-kirja ma tigix imgedda u r-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess vakanti tal-post ghandhom jigu michuda;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent Mario Borg ilu jghix u ghandu l-pussess fattwali tal-fond mertu tal-kawza mill-bidu tal-kirja u ghaldaqstant jikkwalifika ghat-trasferiment tal-kirja lil persuni kif indikati ai termini ta' l-Artikolu 1531F tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta Malta u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza odjerna;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent Mario Borg ilu jabita u jghix f'dan il-fond mill-bidu tal-kirja, kien jabita fil-fond f'Gunju, 2008 u ghalhekk anki jekk ma jikkwalifikax taht l-Artikolu 1531F huwa jikkwalifika taht l-Artikolu 1531F tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta Malta ghall-protezzjoni tal-ligi u cioe ghar-residenza tieghu f'dan il-fond ghal mill-anqas hames snin u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

8. Illi dak kollu suespost qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-fatt li t-titolu tar-rikorrenti huwa wiehed legalment difettuz u minghajr pregudizzju ghal proceduri li gia saru mal-Awtoritajiet koncernati u proceduri future li ser jittiehdu sabiex it-titolu tar-rikorrenti jigi annullat;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti

Semgha l-provi

Ra d-dokumenti kollha.

Ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Din il-kawza tirrigwardja talba tar-rikorrent sabiex jigu awtorizzati ma jirrilokawx il-fond bin-numru 3 fi Triq Spinola, Spinola Beach, San Giljan, lill-intimat, fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni. Din it-talba qed issir skond l-art. 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), fuq il-kawzali li (i) l-intimat issulloka dan il-fond lill-ibnu u (ii) mhux qieghed jintuza ghall-abitazzjoni mill-intimat izda minn ibnu l-kjamat Mario flimkien ma martu u binthom.

Jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' il-fond numru tlieta (3) fi Triq Spinola, Spinola Beach,San Giljan, liema fond kien inkera permezz ta' ftehim privat datata 17 ta' Ottubru 1980 bejn id-defunt Magistrat Dr. John Formosa u cioe r-ragel tar-rikorrenti Adelina Formosa u missier Elizabeth Messina u Margaret Rose Sullivan lil Joseph Borg vesu l-prezz ta' l-kera ta' €112, gia Lm 48, liema kera suppost kellha tkun minn sena ghal sena u kellha tithallas kull tlett (3)xhur bil-quddiem.

Provi

Jirrizulta mill-provi li l-fond in kwisjtoni kien proprejta tal- Magistrat Dr. John Formosa li miet fl-24 ta' Dicembru 1993 u in forza tal-ahhar

testament tieghu fl-atti Nutar Dr. Giuseppe Grech, tad-29 ta' Awwissu 1957, wirtuh it-tfal tieghu, r-rikorrenti Elizabeth Messina u Margaret Rose Sullivan, filwaqt illi halla l-uzufrutt tal-proprjeta' tieghu, inkluz tal-fond imsemmi, lill-martu, r-rikorrenti Adelina Formosa.

Il-kera kienet tithallas mill-intimat Joseph Nicholas Borg u daqqa tinghata lil Adelina Formosa, u daqqa lil ulied il-Magistrat, u dan dejjem f'isem l-istess Magistrat.

Fuq dikjarazzjoni tar-rikorrenti **Joseph Messina** stess, sa mill-bidu nett tal-kirja, l-intimat Joseph Borg kien jirrisjedi flimkien ma' martu u ma' ibnu Mario Borg u ghal dawn l-ahhar snin kien ikun Mario Borg personalment li jhallas il-kera, madanakollu, dan huwa kien dejjem jaghmlu f'isem missieru Joseph u r-ricevuti filfatt kienu dejjem johorgu f'isem Joseph Borg u qatt ma kienu inghataw ebda indikazzjoni li l-intimat Mario Borg kien qieghed jghix fil-fond ma martu minflok ma missieru.

Skond ir-rikorrenti Joseph Mercieca ftit li xejn kien jersaq lejn l-akwati ta' Triq Spinola, San Giljan u dahal fil-fond in kwistjoni darba biss. Xehed li meta dahal ma kien hemm xejn x'jindika li l-post kien qed jigi abitat minn Mario Borg u l-familja tieghu, madanakollu minn xi snin ilu kienu qeghdin jinnutaw illi l-post kien qed ikun zdingat u xi ftit malandat minn barra u kienu qed jissuspettaw illi l-post kien qieghed ikun battal jew inkella illi kien qieghed jintuzaw biss bhala villeggjatura. Spjega li s-suspetti komplew jikbru meta saru jafu li r-residenza ordinarja tal-istess Joseph Boeg kienet fil-fatt gewwa l-fond bin-numru 84 fi Triq Depiro, Sliema. Qal li kien ghalhekk li waqaf jaccetta l-kera b'effett mill-15 ta' Gunju 2012

In kontro ezami, u b'referenza ghall-ittra miktuba minnu lill-ufficcju kongunt li kien jaf li l-fond huwa ikkupat minn Mario Borg peress li kienu qieghdin jixtru c-cens tal-post minn ghand l-ufficcju kongunt u riedu jindikaw jekk kienx hemm xi persuni li jokkupaw il-fond. Xehed li ma kienx jaf jekk Mario Borg kienx filfatt qieghed jokkupa l-post jew le, pero mit-tfittxija li kien ghamel fir-registru elettorali l-unika persuna li kienet registrata fil-post kien Mario Borg izda l-ircevuti tal-kirja dejjem baqghu johorguhom f'isem Joseph Borg minkejja li l-hlas filfatt kien qed isir minn Mario Borg. Ix-xhud kompla jinsisti li sa llum ma jafx u ma jistax jghid jekk filfatt Mario Borg huwiex jokkupa l-imsemmi fond u minkejja li kkonferma li bintu kienet toqghod fl-istess blokka tal-fond mertu ta' din il-kawza, ma kinitx toqhox ezatt fuq l-appartament de quo izda f'dak l-isem Bayview.

In ri-ezami, x-xhud spejga li Mario Borg ma kienx jghidlu ghan-nom ta' min kien qieghed ihallas il-kera pero l-ircevuta dejjem ghamilha f'isem Joseph Borg.

Ir-rikorrenti **Margaret Sullivan** prezentat affidavit fejn ikkonfermat il-kontenut ta' l-affidavit ta' Joseph Messina. In kontro ezami hija spjegat li ma kinitx hi li kitbet l-affidavit izda wara numru ta' mistoqsijiet ta' l-avukat taghha, kien kitbu l-avukat. Xehdet li ma tiftakarx x'inghad fl-affidavit ta' Joseph Messina peress li kien ghadda zmien. Xehdet li l-post kien inkera lil Joseph Borg. B'referenza ghall-ittra li kienet intbaghtet lil Awtorita u li tghid li l-fond kien okkupat minn Mario Borg, ix-xhud spjegat li ma tahsibx li Mario Borg kien jghix hemm izda tiftakar li kienet tarah spiss hadem fuq id-dghajsa tieghu u kienet tarah ukoll johrog affarijiet mill-post mertu tal-kawza bhal diesel, bramel etc. Xehdet li zmien ilu hija ghamlet sena tghix f'post vici nil-post in kwistjoni u kieent tarah spiss lil Mario gej u sejjer.

Fix-xhieda tieghu l-intimat **Mario Borg** spejga li sa mill-bidu ta' din il-kirja huwa dejjem ghex fil-fond in kwistjoni u ghadu jghix hemm sallum bhala l-unika residenza tieghu tant li l-atturi ilhom li rrikonoxxewh bhala l-inkwilin tal-fond in kwistjoni u dana peress li huma kienu minn dejjem jafu li qed jghix fil-post u dejjem accettaw il-kera minghandu u mhux minnu li r-rikorrenti kienu qed jaccettaw il-kera ghan-nom ta' missieru.

Xehed li ilu jirrisjedi fil-post in kwistjoni wahdu ghal aktar minn 30 sena u meta r-rikorrenti kienu qieghdin jirrangaw il-fond adjacenti ghall-fond mertu ta' din il-kawza, huma kienu jarawh hemm tant li kien anke selliftom katina biex jigbdu l-qasab bil-karozza, f'liema fond kienet ghal xi zmien anke toqghod bint ir-rikorrenti u kienu jhallu l-kera maghha. Zied jghid li kien mitlub diversi drabi jizbor il-bonganvilla tieghu u ir-rubber plant tal-gara li kienu iblokjaw il-gallarija ta' fuqu, tant li ma hemmx garr wiehed li ma rahx jizbor is-sigar mill-gallarija tal-post ta fuqu. Mistoqsi lil minn avza meta ghamel ix-xogholijiet Mario Borg wiegeb li hu kien informa lil Denise Messina, lil wahda barranija permezz ta' nota li halliha taht il-bieb u lil ta' fuq nett u cioe iben ta' sid il-post illi kien qieghed jghix f'dak l-appartament. Kompla li s-sur Messina ma kellu l-ebda diffikulta biex isiru x-xogholijiet u kien qallu illi lest li jhallas sehmu pero ta fuq net ma riedx ihallas u peress li s-sur Messina kien ragel ma kienx zammlu flus. Zied jghid li s-sur Messina kien ukoll mar fuq il-post jara waqt li x-xoghol kien qieghed isir.

Mario Sant xehed nhar it-18 ta' Frar 2016 fejn spejga li l-post mertu ta' din il-kawza jinsab zewg bibien l'isfel minn fejn joqghod hu u ilu jghix hemm ghal 37 sena. Xehed li hu jaf lil Joseph Nicholas Borg u lil

Mario Borg bhala girien, u Mario Borg jafu jghix fl-appartament bin-numru 3. Spjega li Mario Borg kien jghix wahdu u kien jghix mal-mara u t-tifla izda ma jafx ezattament kemm ilu jghix wahdu pero jaf li ilu.

In kontro ezami, xehed li meta huwa mar jghix hemmhekk Mario Borg kien diga joqghod fl-appartament flimkien ma ommu, missieri u huh, u xi hamsa u ghoxrin sena ilu ommu, missieru u huh telqu minn dan il-fond u ma baqghux jghixu hemmhekk u baqa jghix hemmhekk Mario Borg sal-lum. Ix-xhud cahad li Mario Borg juza l-post bhala villegjatura filwaqt li kompla jghid li missier Mario Borg generalment jew ikun diehel jew hiereg mill-post fejn jghix Mario Borg jew inkella jkun jghaddi z-zmien fuq id-dghajsa tieghu, madwar darba fil-gimgha. Kompla li Mario Borg ghamel snin twal jghix wahdu imbaghad beda jghix fl-istess appartamenti mal-mara u t-tifla u madwar xi sena ilu l-mara u r-rifla marru l-Ingilterra u matul dan il-perjodu minn dakinhar ‘l hawn Mario Borg ghadu jghix wahdu fl-istess appartamenti.

Gar iehor u cioe **Peter Vella** wkoll xehed li hu joqghod tlett bibien ‘il boghod mill-fond mertu ta’ din il-kawza u ilu jghix hemm minn meta twieled u cioe 62 sena. Spejga li lill-intimati Mario u Joseph jafhom u li lil Mario min dejjem jafu jghix hemm izda lil missieru ma baqax jarah aktar u filwaqt li ma jafx ezatt meta Joseph telaq mill-fond, qal li jahseb li ilu madwar 10 jew 15-il sena u kien baqa jghix fil-fond Mario wahdu.

Rueben Bonnici in rapprezentanza ta’ l-ARMS ezebixxa statements u kontijiet, liema kontijiet huma registrati fuq Mario Borg li juru kemm konsum kif ukoll hlasijiet ta’ kontijiet.

L-intimat **Joseph Nicholas Borg** xehed li ilu jghix fil-fond mertu ta’ din il-kawza sa mill-bidu tal-kirja u minn dejjem irrisjeda Mario Borg

li ghadu jghix hemm sallum stante li huwa ma ghadux jghix hemm izda ma ghamel ebda sullokazzjoni stante li ibnu kien jghix mieghu sa mill-bidu tal-kirja u ghadu hemm sal-lum u l-atturi ilhom snin twal jafu li l-post huwa okkupat esklussivament minn ibnu Mario.

In kontro ezami nhar il-11 ta’ Marzu 2019, Joseph Borg spjega li hu kien jghix San Giljan u sussegwentament fis-sena 1982 huwa telaq minn hemm u kien baqa ibnu Mario. Inizjalment, Mario baqgha jghix ma ommu ghax huwa kien ghamel xi zmien imsiefer. Mistoqsi ghalfejn kien halla lil Mario that l-eta jghix wahdu kien qal li ma kienx jahsibhom dawn l-affarijiet u din kienet l-ghazla tieghu.

Xehed il-Perit **Charles Cassar** nhar it-12 ta’ Mejju 2016 fejn spejga li hu jaf lill-intimat Mario Borg peress li kien inkarigah minhabba xi hsara li kellu f’xi katusi tad-dranagg madwar disa snin qabel fil-post fejn kien jghix u cioe San Giljan. Qali li hu kien infurmah li kellu d-dranagg mizdud u kellu jhaffer biex jara l-katusi f’liema stat huma imbaghad isir ix-xoghol tant li kien haffer u sab il-katusi miksurin, biddildhom u saru mill-gdid tant li hu kien mar diversi darbi jara x-xoghol, liema xoghol dam madwar jumejn biex jitlestew u hu kien accedda madwar 5 darbiet ghax ried ikun cert li l-intimat Mario Borg kien fhemu u kien jaf x’qed jaghmel. In kontro ezami huwa spejga li jista jkun li kien hemm missieru meta mar fuq il-fond.

Nhar it-12 ta’ Mejju 2016 xehdet **Josie Sultana** li spejgat li hi ilha taf lil Mario Borg peress li meta kienu zghar kienu girien u illum taf li hu joqghod fi Spinola Road u ilu joqghod hemm minn mindu kienu zghar sa meta kellha xi tnax-il sena kienu jmorru fil-post bhala villegjatura wara dak iz-zmien imbaghad marru joqghodu hemmhekk ghal kollox, u taf li meta kellha madwar 18-il sena, l-genituri tieghu kienu marru joqghodu x’imkien iehor u hu baqa jghix hemm mal-mara tieghu u

binthom izda ma tafx ghadix tghix hemm martu ghax illum hija qieghda tghix gewwa Pembroke.

Xehed **Anthony Bonnici** b'referenza ghall-registrazzjoni fuq il-fond mertu ta' din il-kawza u spjega li l-ewwel registration li sab hija fin-1989 u l-persuna li kienet iffirmata kienet il-persuna Mr. Mario Borg f'l-indirizz Trees, Spinola Beach, St. Julians fejn hemm ghadu registrar sall-lum.

Joan Grech xehdet fejn spejgat li ilha taf lill-intimat Mario Borg minn meta kellha madwar 8 snin u minn dejjem tafu jghix ix-Xatt ta' Spinola. Tenniet li qabel kien jghix flimkien mal-genituri tieghu li sussegwentament marru jghixu Sliema izdu hu baqa jghix San Giljan u kien ghamel madwar 8 jew 9 snin jghix ma martu u uliedhom fil-fond. Ziedet li ghal xi zmien kienu anke joqghodu fil-blokka s-sidien tal-fond.

Xehed **Alex Grech** li jaf lill-intimat Mario Borg li joqghod Spinola Road, fejn trabba hu ukoll. Qal li trabbew prattikament flimkien u kienu jilghabu flimkien ukoll. Xehed li illum ghadu 50 sena u meta telaq minn Spinola Road kellu 19-il sena b'dana li sal lum ghadu jaf li l-intimat Mario Borg jghix hemm peress li joqghod vicin u johrog il-kelb jimxi. Zied jghid li hu kien jahdem bhala surgent fl-ghassa ta' San Giljan u Mario kien fil-kunsill u meta kien ikollu bzonn xi haga rigwardanti l-kunsill kien imur isib lil Mario. Kompla jghid li sa sena ilu martu u uliedu kien ghadhom jghixu hemm izda ma jafx ghadhomx jghixu hemm ghax dan l-ahhar lilu biss jara. Mistoqsi fuq girien hu qal li hemm gar bl-isem ta' Mario Sant, xi hadd Cordina, Rose u anke ta' l-iskarpan.

Ikkunsidra wkoll li:

Sullokazzjoni

Il-kuntratt ta' sullokazzjoni huwa regolat bl-istess disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri (art. 1613, Kod. Civ.), u ghalhekk sabiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi mehtiega sabiex jirrikorri l-kiri skond l-art. 1526(1) tal-Kodici Civili:

(i) it-tgawdija ta' oggett;
(ii) zmien (prezunt jew espress);
(iii) korrispettiv fil-forma ta' hlas kull tant zmien;
(iv) ghal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiziti elenkati fl-art. 1531A tal-Kodici Civili.

Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Bonello vs Adrian Busuttil et nomine**[1], sabiex tirrikorri s-sullokazzjoni irid ikun hemm tal-anqas il-prova li s-subinkwilin hallas, jew qed ihallas, il-kera, lill-inkwilin. Ma' dik, dan il-Bord izid li jrid jirrizulta li l-allegat subinkwilin ikun inghata t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin, jew l-intier tieghu.

Mill-fatti jirrizulta li Joseph Nicholas Borg hareg mill-fond inkwistjoni fejn hemm kien jghix flimkien mal-mara u 2 t'itfal izda fis-sena 1982 hu flimkien mal-mara u tifel wiehed marru jghixu x'imkien iehor filwaqt li ibnu Mario Borg ghazel li jibqa jghix hemm.

Ir-rikorrent ma ressqu ebda prova li, f'dan il-kaz, jinsabu sodisfatti dawn ir-rekwiziti izda strahu fuq id-dikjarazzjoni ta' l-intimat Joseph Nicholas Borg li ibnu Mario flimkien ma martu Lisa Joanne u binthom

[1] Appell (Inferjuri), 2.2.2018

jghixu fil-fond. Il-fatt li baqa jghix fil-fond in kwistjoni Mario Borg ma twassalx ghal konkluzzjoni, lanqas fuq bilanc ta' probabilitajiet, li kienet tezisti xi sullokazzjoni fuq il-fond mikri.

Inghad fis-sentenza **Mario Galea Testaferrata et vs Moira Grech Sant et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fit-22 ta' Settembru 2017, f'kaz ta' fond kummercjali fejn it-talba ghar-ripreza kienet bazata fuq din listess kawzali li '*Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu ssehh fejn l-inkwilin jerhih f'idejn haddiehor. Inghad fil-kaz Helen Schembri v Lucrezia Montebello deciz fl-24 ta' Mejju 2006 - "Intqal fis-sentenza Azzopardi -vs- Portelli .....illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba ghar-ripreza tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranjita`ta' l-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruhu t-trasferiment" ... Skond il-Baudry-Lacantinerie, "Trattato di Diritto Civile – Contratto di Lacazione", "Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore e` impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda".'*

F'dan il-kaz, ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova li l-fond mikri minnhom lill-intimat Joseph Borg gie filfatt sullokat, ghal kollox jew in parti, lil Mario Borg.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jilqa' r-raba eccezzjoni ta' Joseph Borg u l-eccezzjonijiet ta' Mario Borg u konsegwentament jichad it-talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg

Deputat Reġistratur