sabiex tirriżulta s-sullokazzjoni ta' fond, jeħtieġ il-prova li s-subinkwilin ħallas jew li qiegħed iħallas il-kera lill-inkwilin, u li s-subinkwilin ikun ingħatatlu t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin jew l-intier tiegħu – il-kawżali tal-azzjoni huma stabbiliti permezz tar-rikors promotur u għalhekk il-Qorti ma tistax tiddipartixxi 'l hinn mill-parametri mfassla mill-appellanti u tiddeċiedi kwistjonijiet oltre, anki jekk hemm qbil bejn il-partijiet dwar l-istess kwistjonijiet

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2023

Appell Inferjuri Numru 69/2013 LM

Elizabeth Messina née Formosa (K.I. nru. 418843(M)); Margaret Rose Sullivan née Formosa (K.I. nru. 685148(M)); u Adelina Formosa née Papagiorcopulo (K.I. nru. 391222(M))
('l-appellanti')

***vs*.**

Joseph Nicholas Borg (K.I. nru. 125539(M)); u b'digriet tat-28 ta' Novembru 2013 ġew kjamati in kawża Mario u Lisa Joanne konjuġi Borg
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Elizabeth Messina née Formosa (K.I. nru. 418843(M)), Margaret Rose Sullivan née Formosa (K.I. nru. 685148(M))** u **Adelina Formosa née Papagiorcopulo (K.I. nru. 391222(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimat **Joseph Nicholas Borg (K.I. nru. 125539(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] u fil-konfront ta' **Mario u Lisa Joanne konjuġi Borg** li ġew imsejħa fil-kawża permezz tad-digriet tat-28 ta' Novembru, 2013 [minn issa 'l quddiem 'l-imsejħin fil-kawża'] billi laqa' r-raba' eċċezzjoni tal-appellat u l-eċċezzjonijiet tal-imsejjaħ fil-kawża Mario Borg, u b'hekk ċaħad it-talba tagħhom.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja mill-appellanti proprjetaji tal-fond numru tlieta fi Triq Spinola, Il-Bajja ta' Spinola, San Ġiljan, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], favur l-appellat skont ftehim lokatizju ffirmat minnu fis-17 ta' Ottubru, 1980 mal-antekawża tagħhom. Jirriżulta li għall-ħabta tas-sena 1982, l-appellat ma baqax jgħix aktar hemmhekk u telaq joqgħod f'fond ieħor ġewwa Triq Depiro, Tas-Sliema, flimkien mal-mara tiegħu u wieħed miż-żewġt itfal tagħhom, filwaqt li t-tifel tagħhom, l-ieħor l-imsejjaħ fil-kawża, baqa' jirrisjedi hemmhekk.

Mertu

3. L-appellanti istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-18 ta' Ġunju, 2013, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

> *"...jiġu awtorizzati ... sabiex ma jġeddux il-lokazzjoni tal-fond numru tlieta (3) fi Triq Spinola, Spinola Beach, San Ġiljan lill-intimati fl-iskadenza li jmiss u sabiex jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond fi żmien qasir u perentorju wara li jagħlaq il-perijodu kurrenti fis-17 ta' Ottubru 2013."*

4. L-appellat laqa' għat-talbiet tal-appellanti billi eċċepixxa: (a) preliminarjament għandhom jiġu msejħa fil-kawża ibnu Mario Borg u martu Lisa Joanne Borg li għexu fil-fond sa minn meta nkera sallum, flimkien ma' binthom Lulu Borg; (b) huwa ma jgħix fil-fond li jinsab okkupat mill-imsemmija imsejħin fil-kawża u binthom bħala r-residenza unika tagħhom; (ċ) huwa mhux fil-pożizzjoni li jittermina l-lokazzjoni stante li l-imsejħin fil-kawża għandhom il-pussess fattwali tiegħu u għalhekk kienet saret it-talba sabiex jiġu msejħa fil-kawża; (d) huwa qatt ma ssulloka l-fond stante li ibnu l-imsejjaħ fil-kawża li jirrisjedi fih kien ilu jgħix hemm miegħu sa mill-bidunett tal-kirja u baqa' jgħix hemm sallum; (e) il-kirja hija waħda protetta a favur in-nies li kienu jirrisjedu fil-fond, jiġifieri l-imsejħin fil-kawża, u għalhekk it-talba sabiex il-kirja ma tiġġeddidx u jingħata lura l-pussess vakanti tiegħu għandha tiġi miċħuda; (f) l-appellanti kienu ilhom snin twal jafu li fil-fond kienu jgħixu l-imsejħin fil-kawża, u qatt ma oġġezzjonaw għat-tiġdid tal-kera; (ġ) mingħajr preġudizzju, it-talbiet tal-appellanti kienu legalment insostenibbli u kellhom jiġu miċħuda; (g) il-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma kienx applikabbli għall-każ odjern; (għ) dan kollu jingħad mingħajr preġudizzju għall-fatt li t-titolu tal-appellanti kien wieħed

difettuż u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri li saru mal-awtoritajiet konċernati u għal proċeduri futuri sabiex jiġi annullat it-titolu msemmi; (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

5. Il-Bord laqa' it-talba tal-appellat sabiex jiġu msejħa fil-kawża Mario Borg u martu Lisa Joanne Borg permezz tad-digriet tiegħu mogħti waqt l-udjenza tat-28 ta' Novembru, 2013, u l-imsejħin fil-kawża ppreżentaw it-tweġiba tagħhom għar-rikors tal-appellanti fejn eċċepew kif ġej: (a) it-talbiet tal-appellanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jiġu miċħuda; (b) l-imsejjaħ fil-kawża Mario Borg kien ilu jgħix fil-fond sa mill-bidunett tal-kirja, fejn kien għadu jgħix sallum bħala l-unika residenza tiegħu, u dan flimkien ma' martu l-imsejħa fil-kawża, u binthom Lulu Borg, u għalhekk ma kienet saret l-ebda sullokazzjoni kif allegat; (ċ) l-appellanti kienu ilhom snin twal li rrikonoxxew l-imsejjaħ fil-kawża bħala l-kerrej tal-fond, u għalhekk il-pretensjonijiet tagħhom kellhom jiġu respinti; (d) mingħajr preġudizzju, it-talbiet tal-appellanti kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex ma kienux sodisfatti l-elementi tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, u għalhekk dan ma kienx applikabbli għall-każ odjern; (e) il-kirja in kwistjoni kienet waħda legalment protetta *ai termini* tal-Kap. 69 favur il-persuni li kienu jgħixu fil-fond, jiġifieri huma proprju, u għalhekk it-talba sabiex il-kirja ma tiġġeddidx u jittieħed lura l-pussess vakanti tal-fond, kellha tiġi miċħuda; (f) l-imsejjaħ fil-kawża kien ilu jgħix fil-fond u għandu l-pussess tiegħu sa mill-bidu tal-kirja, u għalhekk jikkwalifika għat-trasferiment tagħha *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16; (ġ) l-istess imsejjaħ fil-kawża ilu jabita fil-fond minn Ġunju 2008, u għalhekk jikkwalifika wkoll għall-protezzjoni taħt l-artikolu 1531Ġ tal-Kap. 16; (g) dan kollu jingħad mingħajr preġudizzju għall-fatt li t-titolu tal-

appellanti kien wieħed difettuż, u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri li saru mal-awtoritajiet konċernati u għal proċeduri futuri sabiex jiġi annullat it-titolu msemmi; (għ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Ikkunsidra wkoll li:***

Sullokazzjoni

Il-kuntratt ta' sullokazzjoni huwa regolat bl-istess dispożizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri (art. 1613, Kod. Civ.), u għalhekk sabiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi mehtiega sabiex jirrikorri l-kiri skont l-art. 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili:

- *(i) It-tgawdija ta' oggett;*
- *(ii) Żmien (preżunt jew espress);*
- *(iii) Korrispettiv fil-forma ta' ħlas kull tant żmien;*
- *(iv) Għal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiżiti elenkati fl-art. 1531A tal-Kodiċi Ċivili.*

*Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Bonello vs Adrian Busuttil et nomine** (fn. 1 Appell (Inferjuri), 2.2.2018) sabiex tirrikorri s-sullokazzjoni irid ikun hemm tal-anqas il-prova li s-subinkwilin ħallas, jew qed iħallas, il-kera, lill-inkwilin. Ma' dik, dan il-Bord iżid li jrid jirriżulta li l-allegat subinkwilin ikun jingħata t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin, jew l-intier tiegħu.*

Mill-fatti jirriżulta li Joseph Nicholas Borg ħareġ mill-fond inkwistjoni fejn hemm kien jgħix flimkien mal-mara u żewġt itfal iżda fis-sena 1982 hu flimkien mal-mara u tifel wieħed marru jgħixu f'imkien ieħor filwaqt li ibnu Mario Borg għażel li jibqa' jgħix hemm.

Ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova li, f'dan il-każ, jinsabu sodisfatti dawn ir-rekwiżiti iżda straħu fuq id-dikjarazzjoni tal-intimat Joseph Nicholas Borg li ibnu Mario flimkien ma' martu Lisa Joanne u binthom jgħixu fil-fond. Il-fatt li baqa' jgħix fil-fond in

kwistjoni Mario Borg ma twassalx għal konklużjoni, lanqas fuq bilanċ ta' probabilitajiet, li kienet teżisti xi sullokazzjoni fuq il-fond mikri.

Ingħad fis-sentenza ***Mario Galea Testaferrata et vs Moira Grech Sant et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Settembru 2017, f'każ ta' fond kummerċjali fejn it-talba għar-ripreża kienet bażata fuq din l-istess każwali li "*Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu sseħħ fejn l-inkwilin jerħih f'idejn ħaddieħor. Ingħad fil-każ Helen Schembri v Lucrezia Montebello deċiż fl-24 ta' Mejju 2006 – "Intqal fis-sentenza Azzopardi -vs- Portelli ...illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba għar-ripreza tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranjità tal-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruħu t-trasferiment" ...Skont il-Baudry-Lacantinerie, "Trattato di Diritto Civile – Contratto di Locazione", "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, is-sublocatore è impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda".'

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

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-29 ta' Lulju, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tilqa' l-appell billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi (rikors numru 69/2013 MV) fit-12 ta' Lulju 2022 u minflok tgħaddi sabiex tilqa' t-talba tal-appellanti u b'hekk tordna t-terminazzjoni tal-kirja stante li ma kellhiex terġa' tiġġedded wara li għalaq il-perijodu ta' meta nfetħet il-kawża odjerna ossija l-perijodu li għalaq fis-17 ta' Ottubru 2013, u tawtorizza lill-appellanti jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond numru tlieta (3) fi Triq Spinola, Spinola Beach, San Ġiljan fi żmien qasir u perentorju, bl-ispejjeż tal-istanzi kollha kontra l-appellati jew min minnhom."

Jispjegaw li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) il-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li ma kienx hemm sullokazzjoni, u naqas milli jikkunsidra l-para. (a) tal-

artikolu 9 tal-Kap. 69; (b) il-Bord kien żbaljat meta laqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża, anki għaliex dan sar mingħajr ma ntwera fuq liema bażi kienu qegħdin jintlaqgħu; (ċ) sabiex il-ġudizzju jkun integru, hemm bżonn ta' dikjarazzjoni u ordni li torbot ukoll lill-imsejħa fil-kawża.

8. L-appellat flimkien mal-imsejjaħ fil-kawża wieġbu fit-28 ta' Diċembru, 2022, fejn filwaqt li ddikjaraw li l-appell odjern huwa wieħed infondat fil-fatt u fid-dritt, huma qegħdin jitolbu sabiex l-imsemmi appell jiġi miċħud u s-sentenza appellata konfermata.

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

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellat flimkien mal-imsejjaħ fil-kawża.

L-ewwel aggravju: *[il-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li ma kienx hemm sullokazzjoni u naqas milli jikkunsidra d-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-art. 9 tal-Kap. 69]*

10. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom, l-appellanti qegħdin jikkontendu li l-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li ma kien hemm l-ebda sullokazzjoni għaliex ikkunsidra li huma ma kienu ressqu l-ebda prova dwar l-allegazzjoni tagħhom. Jgħidu li l-Bord kien naqas wkoll milli jikkunsidra l-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, minkejja li l-kawża kienet ippostulata *ai termini* tad-drittijiet ta' sid il-kera

skont l-imsemmija dispożizzjonijiet u l-kuntratt eżistenti bejn l-antekawża tagħhom u l-appellat. Wara li ċċitaw dak li qal il-Bord dwar ir-rekwiżiti ta' kuntratt ta' sullokazzjoni, jissottomettu li mill-provi kollha tal-partijiet, irriżulta ċar u saħansitra mhux ikkontestat li: (i) it-tgawdija tal-fond għadda mingħand l-appellat għal għand l-imsejjaħ fil-kawża waħdu u sussegwentement ma' ħaddieħor, u reġa' għal darb'oħra għadda għandu waħdu; (ii) iż-żmien tat-tgawdija ta' dan tal-aħħar kien għal dejjem, fejn l-imsejjaħ fil-kawża kien ilu sa mill-1982 igawdih, u l-intenzjoni tiegħu kienet li jibqa' jgawdih sa mewtu; (iii) il-ħlas kien qed isir mill-imsejjaħ fil-kawża u huma kienu taħt l-impressjoni li dan kien għadu qed isir għan-nom tal-appellat; (iv) ma kienx hemm bżonn ta' skrittura għas-sullokazzjoni tal-fond ġaladarba tali sullokazzjoni ma bdietx wara l-1 ta' Jannar, 2010. Ikomplu jissottomettu li kien hemm bosta sentenzi tal-Qrati li jispjegaw l-elementi u l-konsegwenzi tas-sullokazzjoni, u jagħmlu riferiment għal uħud minnhom. L-appellanti jsostnu li b'hekk m'għandux ikun hemm dubju li l-appellat kien ilu ma jgawdi d-drittijiet tiegħu bħala kerrej tal-fond tal-inqas mill-1982, u mit-tielet eċċezzjoni tiegħu, wieħed jifhem li huwa kien issulloka l-fond lill-imsejjaħ fil-kawża bi ksur tal-kuntratt ta' kera li kien hemm bejnu u l-antekawża tal-appellanti, u ta' dak li tiddisponi għalih il-liġi. Jikkontendu li anki jekk il-Bord ma kienx sodisfatt li hemm l-elementi ta' sullokazzjoni, liema sullokazzjoni kienet ipprojbita skont il-kuntratt lokatizju tal-1980 li sar mal-appellat mill-antekawża tagħhom, huwa kellu jinvestiga jekk il-kerrej kienx ittrasferixxa l-kirja mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Hawnhekk huma jistiednu lil din il-Qorti sabiex tagħmel din l-investigazzjoni hija stess fl-eventwalità li tikkonferma s-sentenza appellata. Jgħidu li għandu jirriżulta li meta l-appellat fl-1982 iddeċieda li jitlaq mill-fond u jmur igħix f'Depiro Street

ġewwa Tas-Sliema, huwa b'hekk kien ittrasferixxa d-drittijiet tal-inkwilinat lill-appellat mingħajr il-kunsens tas-sid. Huma jaċċennaw għal diversi fatti li jirriżultaw mill-provi, li juru li seħħet sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja mill-appellat lill-imsejjaħ fil-kawża. Huma jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti u anki tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fejn sar pronunċjament dwar il-prova ta' sullokazzjoni. Jagħmlu wkoll riferiment għall-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, u jissottomettu li d-dispożizzjonijiet tiegħu huma ċari fejn jagħtu dritt lis-sid li jittermina l-kirja f'każ tas-sullokazzjoni jew tat-trasferiment tagħha mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera. Hawnhekk ukoll huma jagħtu diversi referenzi għal sentenzi tal-Qrati tal-Appell. L-appellati jsostnu li l-Bord m'għamilx eżami rikjest mill-ġurisprudenza, u mkien ma jispjega kif wasal għad-deċiżjoni tiegħu li saħansitra ma tirriflettix l-fatti kif joħorġu mill-provi li saru għas-snin 2013 sal-2021. Jgħidu li l-Bord għażel b'mod żbaljat li ma jikkunsidrax jekk kienx hemm trasferiment tal-kirja mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera, u jgħaddu sabiex jispjegaw l-argument tagħhom lil din il-Qorti kif imsejjes fuq in-nuqqas ta' kunsens tas-sid. Jikkontendu li mill-provi ma jirriżultax li l-appellat jew l-imsejjaħ fil-kawża qatt talbu għall-kunsens espress għas-sullokazzjoni jew għat-trasferiment tal-fond. Jgħidu li l-imsejjah fil-kawża dejjem sostna li huma kellhom ikunu jafu li huwa kien qiegħed jgħix fil-fond waħdu minflok missieru l-appellat, u għaldaqstant kien hemm il-kunsens espress sabiex il-kirja ddur għal fuqu. L-appellanti jiddeskrivu dan l-argument bħala wieħed inġust u fallaċi, għaliex l-appellat kien daħal fil-kuntratt lokatizju mas-sid oriġinali, sabiex jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu sakemm jitlesta l-post ġewwa Triq Depiro, Tas-Sliema. Għalhekk, wara sentejn huwa kien telaq mill-fond, iżda ppretenda li huwa seta' jgħaddi l-kirja lil

ibnu l-imsejjaħ fil-kawża sabiex dan jgħix hemmhekk għal dejjem, u dan mingħajr ma jgħid xejn lil sid il-kera għaliex kien jaf sew bil-limitazzjoni mposta mil-liġi u mill-kuntratt stess. Imbagħad meta saret il-kawża odjerna, kemm l-appellat kif ukoll l-imsejjaħ fil-kawża argumentaw li s-sid kellu jkun jaf b'dan kollu, u b'hekk kien hemm ir-rikonoxximent tal-inkwilin l-imsejjaħ fil-kawża. L-appellanti jgħidu li madankollu s-sidien ma kienux jafu b'dan kollu, u qatt ma taw il-kunsens espress sabiex l-appellat jissulloka jew jittrasferixxi l-fond lill-ibnu l-imsejjaħ fil-kawża. Jissottomettu li dak iż-żmien, jiġifieri qabel ma daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531H tal-Kap. 16, ma kien hemm xejn fil-liġi li kien jagħti permess lis-sidien jitterminaw il-kirja, u dan meta huma kienu jaħsbu li l-appellat kien joqgħod f'Triq Depiro, Tas-Sliema u juża l-fond in kwistjoni bħala l-villeġġjatura tiegħu, kif irriżulta mix-xhieda permezz tal-affidavit tal-appellanta Margaret Rose Sullivan, u mid-dokument esebit *a fol.* 61 flimkien mal-affidavit tal-appellat. Wara li daħal fis-seħħ l-Att tal-2009, huma semgħu li seta' kien il-każ li huma kienu f'pożizzjoni li jitterminaw il-kirja, u dan għaliex skont l-impressjoni li kellhom, l-appellat kien jagħmel użu mill-fond bħala villeġġjatura. B'hekk huma kienu bagħtu ittra lill-appellat f'Awwissu 2012 fejn talbuh għaċ-ċwievet, iżda dan ma weġibx u sena wara wieġbet l-avukata tal-imsejjah fil-kawża, fejn ġew infurmati li dan kien qiegħed jippretendi li għandu drittijiet ta' kerrej fuq il-fond. Isostnu li dan kollu huwa evidenza tal-fatt li seħħet sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja mill-appellat għal fuq l-imsejjaħ fil-kawża mingħajr il-kunsens tas-sid. B'hekk huma kienu pproċedew kontra l-appellat, kif ikkonfermat minn Joseph Messina f'para. 12 tal-affidavit tiegħu, u kien jirriżulta b'mod ċar li kien nieqes il-kunsens tagħhom għas-sullokazzjoni jew għat-trasferiment tal-kirja kemm taċita kif ukoll espressa. Jirrilevaw li

quddiem il-Bord, l-imsejjaħ fil-kawża diversi drabi allega gideb u invenzjonijiet min-naħa tal-appellanti, iżda huma jikkontendu li x-xhieda prodotti minnu stess ma werewx li kien hemm il-kunsens espress tagħhom. L-appellanti jissottomettu li l-imsejjaħ fil-kawża kien qal li kien hemm diversi membri tal-familji tal-appellanti li jgħixu fl-istess blokka tal-fond in kwistjoni, iżda jirrilevaw li sussegwentement irriżulta saħansitra minn ritratt esebit minnu stess bħala Dok. MB6, li l-entraturi tal-appartamenti wżati mill-appellanti kienu differenti minn dak tal-imsemmi fond. Jgħidu li anki dan il-fatt ġie kkonfermat minn Joseph Messina waqt ix-xhieda tiegħu tat-12 ta' Ottubru, 2017, u għalhekk seta' tassew kien il-każ li l-istess familjari u l-appellanti qatt ma raw x'kien qed jiġri fuq dik in-naħa tal-fond. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi ritratti oħra esebiti fl-atti li jsostnu l-argument tagħhom, u jinsistu li minn dan kollu kien jirriżulta biss li dak li kienu qegħdin jgħidu huma għandu mis-sewwa. L-appellanti hawnhekk jiċċitaw fit-tul dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Sant Fournier *vs.* Bezzina Wettinger**.[1]

11. L-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża jissottomettu li għalkemm l-appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom qagħdu fuq il-kawżali tas-sullokazzjoni, huma kienu sussegwentement introduċew kawżali ġdida tal-assenjazzjoni tal-kirja. Jikkontendu li l-kawżali jistradaw il-proċeduri li għandhom dejjem jiġu deċiżi skont dawn il-parametri, u jagħmlu riferiment għal żewġ sentenzi tal-Qrati in sostenn tal-argument tagħhom. Huma hawnhekk jgħaddu sabiex jeżaminaw jekk fil-każ odjern kienx hemm sullokazzjoni, billi jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qrati u anki għat-tagħlim ta' Laurent, u jikkontendu li qatt ma

[1] App. Inf. 10.01.2003.

kienet seħħet is-sullokazzjoni tal-fond bejn l-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża. Jirrilevaw li l-ebda wieħed mix-xhieda ma kienu ressqu prova ta' kuntratt tal-allegata sullokazzjoni, u jissottomettu li huma qatt ma qalu li kien hemm xi kuntratt jew ftehim ta' sullokazzjoni. L-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża jgħidu li fil-każ odjern kien baqa' jgħix fil-fond l-imsejjaħ fil-kawża, iżda dan ma kienx ifisser li kien hemm sullokazzjoni li għaliha kien hemm bżonn kuntratt ċar bejn l-inkwilin u s-subinkwilin, u li saħansitra qatt ma rriżulta li sar. Jikkontendu li ħadd mill-partijiet ma semma li kien hemm xi kuntratt, kemm verbali jew bil-miktub, ta' sullokazzjoni, u dan in-nuqqas għandu jwassal sabiex it-talbiet tal-appellanti jiġu miċħuda. L-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża jirrilevaw li l-appellanti mhumiex qegħdin jikkunsidraw li fejn hemm kuntratt ta' sullokazzjoni, ir-relazzjoni tas-sub-inkwilin tkun mal-inkwilin kontra korrispettiv li huwa għal kollox indipendenti mill-korrispettiv pagabbli mill-inkwilin lis-sid. Iżda fil-każ odjern, l-imsejjaħ fil-kawża ma ħallas l-ebda korrispettiv lill-appellat għaliex sempliċement qatt ma kien hemm sullokazzjoni. Dwar l-argument tal-appellanti li l-Bord kien iktar żbaljat meta ma kkunsidrax id-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, fejn il-kawża kienet imsejsa fuq id-drittijiet tad-sid li joħorġu mid-dispożizzjonijiet imsemmija, l-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża jissottomettu li l-Bord iddeċieda l-kawża skont il-kawżali u s-sottomissjonijiet tal-partijiet. Jikkontendu li madankollu l-appellanti qegħdin iressqu kawżali oħra quddiem din il-Qorti, fejn qegħdin isostnu li l-appellat ċeda l-kirja lill-imsejjaħ fil-kawża mingħajr il-kunsens tas-sid, iżda din kienet tikkostitwixxi *extra petita.* Huma hawnekk jelenkaw diversi fatti li rriżultaw mill-provi, u li kollha juru kif l-imsejjaħ fil-kawża kien ilu jgħix għal snin twal fil-fond u dan b'mod manifest u mhux moħbi, saħansitra fejn huwa kien ġie elett bħala membru tal-Kunsill Lokali

ta' San Ġiljan. Jikkontendu li x-xhieda ta' Joseph Messina fl-affidavit tiegħu u dik in kontro-eżami, ma kinitx waħda konsistenti, kif ma kinitx dik il-parti tax-xhieda tiegħu dwar meta huwa kien kiteb lill-awtoritajiet pubbliċi f'tentattiv sabiex iċ-ċens temporanju jinqeleb għal wieħed perpetwu. Hawnhekk jirrilevaw li l-appellanti kienu nqdew bil-fatt li l-fond huwa okkupat minn Mario Borg bħala r-residenza ordinarja tiegħu, u jinsistu li dan jikkostitwixxi kunsens espress u manifest, fejn is-sidien kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt tant li sar il-kuntratt mal-Uffiċċju Konġunt. Jissottomettu li kien hemm xi perijodi qosra meta l-appellanta Margaret Rose Sullivan kienet toqgħod sovrastanti l-fond in kwistjoni, u perijodi oħra fejn uħud mill-ulied l-appellanti kienu jgħixu hemm. Ikomplu jgħidu li s-sidien kienu jafu li l-imsejjaħ fil-kawża kien sewwa l-ħsara fid-drenaġġ komuni, u li dan kellu dgħajsa tal-qlugħ li kien isewwi fiha, u li kien hu li jmur bil-kera. Jirrilevaw li minkejja dan kollu, l-appellanti baqgħu jaċċettaw il-kera għal diversi snin, anki wara s-sena 2006 sa ftit qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni. L-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża jissottomettu li kien ikun dan tal-aħħar waħdu li kien imur iħallas il-kera billi xi drabi jħalliha mat-tfal tal-appellanti meta dawn kienu jgħixu fuqu, jew imur dritt għandhom. B'hekk l-appellanti kienu konxji x'kien qed jiġri, ikkonfermaw dan saħansitra bil-kitba, u xorta waħda baqgħu jirċievu l-kera.

12. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija waħda tajba. Tibda billi tagħraf li ġaladarba fir-rikors promotur tagħhom l-appellanti b'mod ċar illimitaw il-kawżali tal-azzjoni tagħhom għall-ksur tal-klawsola 2 tal-ftehim lokatizju li tipprojbixxi s-sullokazzjoni tal-fond jew ta' parti minnu, ma jistgħux jippretendu li l-Bord kellu jmur oltre u jikkunsidra kwistjonijiet oħra li ma kienux qegħdin

jitressqu quddiemu. Tgħid li r-riferiment fir-rikors promotur għall-imsemmija klawsola tal-ftehim lokatizju, fejn saħansitra din ġiet iċċitata wkoll, ma jħalli l-ebda dubju li l-appellanti kellhom kull intenzjoni li jistradaw il-kawża skont il-projbizzjoni miftehma bejn il-partijiet ta' dak il-ftehim, u s-sussegwenti riferiment fl-istess rikors għall-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 jista' biss jinftiehem fil-parametri stabbiliti minnhom. Kien għalhekk li l-Bord korrettement beda billi qabel xejn ikkunsidra l-istitut legali tas-sullokazzjoni. Irrileva li mill-fatti kien jirriżulta li fl-1982 l-appellat kien telaq mill-fond fejn huwa kien jgħix flimkien ma' martu u ż-żewġt itfal, u marru jgħixu x'imkien ieħor, b'dana li wieħed mit-tfal tagħhom, l-imsejjaħ fil-kawża, baqa' jgħix fil-fond. Osserva li l-appellanti min-naħa tagħhom ma kienu ressqu l-ebda prova sabiex jiġu sodisfatti r-rekwiżiti appena msemmija mill-Bord, sabiex tirriżulta s-sullokazzjoni tal-fond, jiġifieri prova li s-subinkwilin ħallas jew li qiegħed iħallas il-kera lill-inkwilin, u li s-subinkwilin ikun ingħatatlu t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin jew l-intier tiegħu. Il-Bord irrileva li l-appellanti straħu biss fuq dikjarazzjoni tal-appellat li ibnu l-imsejjaħ fil-kawża, flimkien ma' martu Lisa Joanne u binthom jirrisjedu fil-fond. Il-Bord iddikjara korrettement li l-fatt li l-imsejjaħ fil-kawża baqa' jabita fil-fond, ma kienx ifisser, anki fuq bilanċ ta' probabilitajiet, li kien hemm sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni. Hawnhekk il-Bord jagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Settembru, 2017 fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et *vs.* Moira Grech Sant et**, u tenna għal darb'oħra li l-appellanti kienu naqqsu milli jressqu prova li l-fond mikri lill-appellat kien ġie sullokat għal kollox jew f'parti minnu lill-imsejjaħ fil-kawża. Il-Qorti tikkondividi din il-konklużjoni tal-Bord u tagħmilha tagħha. Ma jirriżultax li l-appellanti

tassew ressqu prova li l-imsejjaħ fil-kawża kien u għadu jħallas kera lill-inkwilin fil-każ odjern lill-appellat, u għaldaqstant ma tista' tirriżulta l-ebda sullokazzjoni favur tiegħu.

It-tieni aggravju: *[Il-Bord żbalja meta laqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża]*

13. L-appellanti jħossu ruħhom aggravati li l-Bord skont huma laqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża, mingħajr ma fisser għaliex kien qed jaċċetta l-imsemmija eċċezzjonijiet. Jgħidu li kif jirriżulta minn qari tar-rikors tal-appell tagħhom, l-imsejjaħ fil-kawża qatt ma ġie rikonoxxut bħala inkwilin u lanqas jista' jikkwalifika bħala kerrej skont it-tifsira mogħtija mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Għar-riferiment tal-imsejjaħ fil-kawża għall-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap. 16, jirrilevaw li dawn ġew revokati permezz tal-Att XXIV tal-2021, li anki naqqas iċ-ċirkostanzi fejn persuni jistgħu jiġu kkunsidrati bħala inkwilini f'kirja li saret qabel l-1995. Jissottomettu li minbarra d-dikjarazzjoni li saret tant spiss mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali u mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jiksru d-drittijiet fundamentali tas-sidien ta' dawk il-proprjetajiet li nkrew qabel l-1995, isostnu li l-imsemmija dispożizzjonijiet ma jagħtu l-ebda protezzjoni lill-imsejjaħ fil-kawża

14. Dwar it-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża jissottomettu li filwaqt li jaqblu li l-Bord ma kkunsidrax is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża, l-istess ma setax jingħad fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni tagħhom. Jispjegaw li l-Bord kien għaraf li l-kirja preżenti hija waħda antika u għalhekk waħda protetta, fejn l-inkwilin għandu kull dritt li jippermetti

lill-membri tal-familja jgħixu fil-fond. Huma jaċċettaw li l-Bord ma ta l-ebda motivazzjoni għaliex huwa kien qed jilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tagħhom, u jgħidu li fl-ebda ħin il-Bord ma kkunsidra ċ-ċessjoni jew it-trasferiment tal-kirja. Madankollu stante li l-istess Bord laqa' l-eċċezzjonijiet ta' qabel, jgħidu li ma kien hemm l-ebda skop sabiex il-Bord jindirizza dawn l-eċċezzjonijiet, partikolarment għaliex sar "mingħajr preġudizzju għas-suespost". Jirrilevaw li għalkemm l-appellanti kienu jafu sew dwar il-fatti kif inhuma, dawn baqgħu jirċievu l-kera sa ftit qabel ma saru l-proċeduri odjerni. Fl-aħħarnett jissottomettu li s-sitwazzjoni tallum ilha tissussisti mis-sena 1982, u l-appellanti inqdew wkoll biha sabiex ikkonvinċew lill-Uffiċċju Konġunt sabiex jikkonverti ċ-ċens temporanju gravanti l-fond, f'wieħed perpetwu.

15. Il-Qorti tagħraf li l-Bord kellu raġun fid-dawl ta' dak li kkonstata biex għadda sabiex jilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża. Tgħid li l-konklużjoni tal-imsemmi Bord ma setgħetx tkun mod ieħor, ġaladarba sab li ma kienet seħħet l-ebda sullokazzjoni tal-fond, u dan wara li kkunsidra li l-imsemmi fond kien ingħata b'kirja lill-appellat fuq ftehim li sar fis-17 ta' Ottubru, 1980 mad-defunt Maġistrat Avukat John Formosa, ir-raġel tal-appellanta Adelina Formosa, u li anki jekk il-ħlas kien isir mill-imsejjaħ fil-kawża, l-irċevuta tas-sidien kienet tinħareġ fuq l-appellat. Iżda l-Qorti ma taqbilx mal-Bord fejn dan laqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża. Filwaqt li tagħraf li tassew il-Bord naqas milli jagħti motivazzjoni għal din id-deċiżjoni tiegħu, tqis li jekk huwa kien laqa' l-ħames eċċezzjoni tiegħu wara li spjega li l-appellanti ma kienu ressqu l-ebda prova li l-fond kien ġie sullokat mill-appellat lill-imsejjaħ fil-kawża, kien isegwi li għandhom jiġu miċħuda ż-żewġ eċċezzjonijiet ta' wara. Il-Qorti tirrileva

li l-Bord fl-ebda ħin ma nvestiga l-fatti allegati u l-kwistjonijiet li l-imsejjaħ fil-kawża fisser fis-sitt u fis-seba' eċċezzjoni tiegħu, u għalhekk ma kienx korrett meta laqa' dawn l-eċċezzjonijiet.

16. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li dan it-tieni aggravju tal-appellanti huwa limitatament ġustifikat fir-rigward tal-ilment tagħhom dwar id-deċiżjoni tal-Bord li jilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-imsejjaħ fil-kawża.

It-tielet aggravju: *[il-ġudizzju għandu jkun integru]*

17. L-appellanti jikkontendu, u dan jgħiduh mingħajr preġudizzju għal dak kollu li ntqal fir-rikors tal-appell tagħhom, li sabiex il-ġudizzju jkun wieħed integru, is-sentenza għandha tolqot il-partijiet kollha nvoluti. Għalhekk isostnu li hemm bżonn ta' dikjarazzjoni u ordni li għall-finijiet u għall-effetti kollha tal-liġi torbot lil Lisa Joanne Borg, li m'għandha l-ebda dritt fuq il-fond ġaladarba ilha li abbandunat il-fond fil-mori, żmien qabel waqt il-proċeduri quddiem il-Bord. Jispjegaw li permezz tad-digriet tal-Bord tat-28 ta' Novembru, 2013, kienu ġew kjamati fil-kawża l-imsejjaħ fil-kawża u martu Lisa Borg, li skont kif stqarr kawża l-imsejjaħ fil-kawża waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju, 2016, din kienet abbandunat il-fond għall-ħabta tal-2015. Għalhekk l-appellanti jitolbu li sabiex il-proċess ikun wieħed integru, għandu jkun hemm fis-sentenza dikjarazzjoni espressa li l-istess Lisa Joanne Borg abbandunat il-fond, u għalhekk m'għandha l-ebda dritt fir-rigward tiegħu. Jirrilevaw ukoll li sabiex il-ġudizzju jkun wieħed integru, Lisa Joanne Borg għandha tiġi nnotifikata, u mill-informazzjoni li għandhom jirriżulta li hija telqet minn Malta, u għalhekk jeħtieġ li jiġu appuntati

kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tagħha, u b'hekk huma kienu qegħdin jippreżentaw kontestwalment ir-rikors bit-talba opportuna.

18. L-appellat u l-imsejjaħ fil-kawża jwieġbu billi jissottomettu li l-Qorti mhijiex tenuta li tagħti deċiżjoni fil-konfront tal-imsejjaħ fil-kawża. Filwaqt li jiċċitaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 962 tal-Kap. 12 b'enfażi partikolari fuq il-kliem *"u tista'"*, filwaqt li sostnew li l-Qrati dejjem irrikonoxxu li d-dritt huwa wieħed fakoltattiv, sabiex b'hekk il-Bord seta' wkoll ma jiddeċiedi xejn fil-konfront ta' Lisa Joanne Borg. Fl-aħħarnett iddikjaraw li din tal-aħħar ilha diversi snin li telqet minn Malta, u li l-imsejjaħ fil-kawża u hi ilhom separati *de facto* għal diversi snin, fejn hija mhijiex qiegħda tivvanta xi titolu jew dritt fuq il-fond in kwistjoni.

19. Il-Qorti tibda billi tirrileva li wara li ordnat il-ħruġ tas-soliti bandi skont digriet tagħha tat-22 ta' Awwissu, 2022, l-avukat difensur tal-appellat u tal-imsejjaħ fil-kawża waqt l-udjenza tal-15 ta' Marzu, 2023 iddikjara li huwa kien qiegħed jidher ukoll għall-imsemmija Lisa Joanne Borg, u li din ma kellha l-ebda interess fir-rigward tal-fond stante li kienet telqet minn Malta u tgħix l-Ingilterra. Għaldaqstant il-kwistjoni li qegħdin iqajmu l-appellanti dwar in-notifika tagħha tinstab sorvolota. Iżda l-Qorti tagħraf li dan l-aggravju jittratta kwistjoni oħra li qatt ma tressqet quddiem il-Bord sabiex tiġi nvestigata u deċiża. Għalhekk il-Qorti tqis li hija prekluża milli tikkunsidraha u tiddeċiediha, anki jekk il-partijiet qegħdin jaqblu fuq il-fatti kif allegati mill-appellanti. Tgħid li l-kawżali tal-azzjoni huma stabbiliti permezz tar-rikors promotur, u għalhekk ma tistax din il-Qorti tiddipartixxi 'l hinn mill-parametri mfassla mill-appellanti u tiddeċiedi

kwistjonijiet oltre, anki jekk hemm qbil bejn il-partijiet dwar l-istess kwistjonijiet.

20. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx dan l-aħħar aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti filwaqt li tiċħad l-aggravji kollha tal-appellanti għajr fejn permezz tat-tieni aggravju tagħhom isostnu li l-Bord ma kellux jiċħad is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża, tbiddel is-sentenza appellata limitatament fejn din għandha tindika li s-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-istess imsejjaħ fil-kawża huma miċħuda, u tikkonfermaha fil-bqija tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-appellanti, u in kwantu għar-rimanenti kwart (1/4) mill-appellat u mill-imsejjaħ fil-kawża flimkien solidalment.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur