BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 741/2022
Nru fuq il-Lista: 15

Carmen Zerafa (K.I. 314669M) u għal kull interess li jista' jkollu żewġha Peter sive Pierre Zerafa (K.I. 21470M)

vs

Rita Bonnici (K.I. 0019770M) u l-Awtorità tad-Djar (amicus curiae) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord;

Ra r-rikors maħluf promotur datat 14 ta' Settembru 2022[1] fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi fis-sittax ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija tlieta u tmenin (16/08/1983) in-nanna materna tar-rikorrenti Carmen Zerafa, Maria Concetta Said ikkonċediet b'titolu ta' emfitewsi l-fond numru 45*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Inizjalment il-proċeduri nbdew skond il-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

*f'Sqaq Lajri f'Ħaż-Żabbar (minn hawn 'il quddiem '**il-Fond**') lil Carmelo Ellul tramite l-kuntratt ta' ċens fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, hawn anness u mmarkat Dok <u>CZ1</u>;*

2. *Illi fil-ħdax ta' Mejju tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (11/05/1989) Marco sive Mark Bonnici (K.I. 518665M, minn hawn 'il quddiem '**Mark Bonnici**') ġie allokat l-Fond b'titolu ta' kera taħt l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt preċitat (vide <u>Dok CZ2</u>) u dan wara li s-Segretarju tad-Djar laqa' t-talba tiegħu a propositu ta' dan (vide <u>Dok CZ3</u>);*

3. *Illi fl-erbatax ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija wieħed u disgħin (14/08/1991), Mark Bonnici u l-intimata Rita Bonnici iżżewġu u sussegwentement Mark Bonnici kompla jikri l-Fond versu l-kera annwali ta' erbgħin lira Maltin (Lm 40.00), li llum tammonta għal mitejn u tlett ewro (EUR 203.00, minn hawn 'il quddiem '**il-Kera**'), vide <u>Dok CZ4</u>;*

4. *Illi fl-erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (14/01/2022) miet l-istess inkwilin tal-Fond Mark Bonnici (vide ċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat <u>Dok CZ5</u>);*

5. *Illi fit-tmienja u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (28/05/2022), tramite l-att ta' diviżjoni quddiem in-Nutar Dottor Joseph Lia (vide <u>Dok CZ6</u>) ir-rikorrenti Carmen Zerafa akkwistat il-Fond bl-istess titolu ta' diviżjoni, wara li din wirtet ab intestato l-porzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti tal-mejtin John u Maria Concetta Said, mingħand ommha Teresa Maria Grech;*

6. *Illi wara li r-rikorrenti akkwistat il-Fond, u wara li għamlet ir-riċerka dovuta, hija skopriet li l-inkwilinat tal-Fond ma setax jintiret lill-intimata Rita Bonnici stante li fis-sittax ta' April tas-sena elfejn u*

*dsatax (16/04/2019), l-intimata sseparat minn mal-inkwilin, u dawn ma baqgħux jirrisjedu fil-Fond flimkien sal-mewt tiegħu fl-14 ta' Jannar 2022, hekk kif jirrikjedu d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minn hawn 'il quddiem '**Kap. 69'**). Infatti, mir-riċerka jidher li Mark Bonnici kien ilu li vvaka l-Fond mill-ewwel ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (01/02/2006) u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' separazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Alexandra Micallef hawn anness u mmarkat Dok CZ7. Dan il-fatt huwa korroborat minn Dok CZ8 (siltiet mir-Reġistru Elettorali) u Dok CZ9 (att legali li ġie nnotifikat lil Mark Bonnici f'indirizz ieħor);*

7. *Illi minn dan isegwi li l-inkwilinat tal-Fond m'intiritx lill-intimata a tenur tad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69, stante li skont it-tieni artikolu ta' Kap. 69 "l-armla jew l-armel m'għandu l-ebda jedd li jiġi kkunsidrat kerrej jekk dan ma kienx joqgħod fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li, fil-każ ta' dan is-subparagrafu ma jkunx baqa' jgħix mal-kerrej sad-data ta' mewtu";*

8. *Illi lanqas ma jista' jingħad li l-intimata tikkwalifika bħala inkwilina skont l-ewwel punt tas-sub-inċiż(a) tat-tieni artikolu ta' Kap. 69 li jwessa' d-definizzjoni ta' kerrej għal dawk li ġew rikonoxxuti bħala nkwilini skont liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Preliminarjament l-inkwilina ma setgħetx tiret il-Fond qabel is-sena 2022 stante li l-inkwilin miet f'din is-sena. Inoltrè a tenur tat-tieni artikolu ta' Kap. 69 hekk kif kien fis-seħħ qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, l-armla kellha d-dritt li tissokta fl-inkwilinat biss jekk ir-"raġel u l-mara, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin";*

9. *Illi lanqas ukoll ma tista' tiġi aċċettata t-teżi li skontha l-intimata wirtet l-inkwilinat a tenur tal-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili, li qabel l-Att XXIV tas-sena 2021 kien jipprovdi dan li ġej;*

"1531F. Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjugi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata [...]"

L-ewwel nett, l-intimata ma kinitx tirrisjedi ma' Mark Bonnici fl-1 ta' Ġunju, 2008, u dan kif jirriżulta minn Dok CZ7 - CZ9 sopraċċitati. It-tieni nett, mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas li kieku għall-grazzja tal-argument wieħed kellu jassumi li dawn kienu jirrisjedu flimkien fl-1 ta' Ġunju, 2008, hekk kif isseparat minn ma' Mark Bonnici (liema fatt seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021) hija tilfet kwalunkwe rikonoxximent li qatt seta' kellha taħt l-istess artikolu;

10. *Illi minn dan kollu li ġie espost isegwi li l-intimata ma tgawdix mill-protezzjoni ta' Kap. 69 stante li mhix rikonoxxuta bħala nkwilina ('kerrej') taħt il-proveddimenti tal-liġi;*

11. *Illi nonostante li saru tentattivi biex isir ftehim bonarju bejn il-partijiet, l-intimata baqgħet inadempjenti u għalhekk ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu validu taħt il-liġi u jawtorizza r-ripreża tal-Fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li jippreviġi terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tal-Fond;*

12. *Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti, l-intimata m'għandhiex difiża li tiswa, u għalhekk il-kawża tista' tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini*

tal-Artiklu 16A et seq. ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

13. *Illi għall-finijiet tal-azzjoni li qiegħdin jintavolaw ir-rikorrenti, għandu jiġi espost li ma jirriżultax li kien hemm qatt xi rinunzja taċita għal dan id-dritt da parti s-sidien preċedenti tal-Fond. Dan għaliex dawn ma kienux konsapevoli tas-separazzjoni tal-intimata minn mal-inkwilin stante li l-Kera dejjem baqgħet titħallas mingħand jew f'isem Mark Bonnici (vide* <u>*Dok CZ4*</u>*), u kien individwu ieħor li kien jiġbor il-Kera. Di più, f'każ li saru pagamenti tal-Kera mill-intimata f'isem l-inkwilin, ir-riċezzjoni tal-istess Kera mill-anteċedenti tar-rikorrenti, ma tistax tammonta għal rinunzja taċita tad-dritt tal-azzjoni li preżentement qiegħda tintavola r-rikorrenti, u dan għaliex skont il-insenjament tal-Qrati, il-ħlas ta' terz jipproduċi biss l-estinzjoni tal-obbligazzjoni tal-pagament dovut u ma jammontax għal xi effikaċja diretta ta' xi rikonoxximent fit-titolu. Inoltre, l-ineżistenza ta' obbligu ma tistax tiġi ratifikata;*

14. *Illi għal kull buon fini qiegħed jiġi emfasizzat li hekk kif ir-rikorrenti saret sid tal-proprjetà u għamlet ir-riċerka li permezz tagħha saret taf il-fatti fuq esposti, hija waqqfet taċċetta l-Kera mingħand l-intimata, bil-ħsieb li teżerċita dan l-istess dritt;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi li l-intimata tgawdi mill-protezzjoni ta' Kap. 69, jew f'każ li ma jilqax it-talba għall-iżgumbrament, ir-rikorrenti jitolbu li dan l-Onorabbli Bord japplika l-artikolu 4A ta' Kap. 69 sabiex il-Kera tiġi riveduta sa ammont li ma teċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-Fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u dan f'każ li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u t-test tal-mezzi stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. F'każ li l-intimata ma tissodisfax dawn il-*

kriterji, ir-rikorrenti jitolbu sabiex il-Fond jiġi vvakat fi żmien sentejn, b'kumpens pagabbli determinat mill-Bord;

<u>Talbiet</u>

16. *Illi in vista tas-suespost u ta' dak kollu li jista' jirriżulta waqt is-smiegħ ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kull provvediment li jidhirlu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi tal-każ;*

1 *Jaqta' u jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artiklu 16A ta' Kap. 69, mingħajr preġudizzju għat-talbiet sussegwenti;*

2 *Jiddikjara li l-intimata ma tikkwalifikax bħala 'kerrej' taħt Kap. 69;*

3 *Jiddikjara għalhekk li l-intimata qiegħda tokkupa l-Fond b'mod abbużiv u illegali, u mingħajr ebda titolu validu;*

4 *Jawtorizza r-ripreża tal-Fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li jippreviġi terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tal-Fond;*

5 *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ ta' eżitu ħażin tad-domandi preċedenti, sabiex japplika l-artiklu 4A ta' Kap. 69; u jistabbilixxi jekk l-intimata tikkwalifikax taħt Kap. 69 u L.S. 16.11, biex tkompli tikri l-imsemmi Fond;*

5.1. *f'każ li tikkwalifika, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda u jordna r-reviżjoni fil-Kera għal żieda ta' 2% jew inqas tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u dan wara li jiġi stabbilit il-valur tal-istess Fond mill-membri tekniċi tal-Bord;*

5.2. *fil-każ li ma tikkwalifikax jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien*

sentejn, u jiddetermina l-kumpens pagabbli għall-okkupazzjoni tal-Fond.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel preseduta tal-5 ta' Ottubru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-17 ta' Ottubru 2022[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2022[4] fejn dan il-Bord kif qabel presedut sab li l-intimata kien irnexxielha turi li għanda difiża *prima facie* xi tressaq u akkordat lill-istess intimata żmien għar-risposta.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimata mressqa fid-19 ta' Diċembru 2022[5] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Preliminarjament l-atturi ghandhom jipprovaw, b'mod inekwivoku, it-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza.*

2. *Fil-mertu, l-intimata tikkwalifika bhala kerrej a tenur tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3. *In oltre`, l-antecedenti tal-atturi kienu rrikonoxxew lill-esponenti bhala nkwilina u anke accettaw il-kera minghandha personalment.*

[2] A fol 40 tal-proċess.
[3] A fol 45 tal-proċess.
[4] A fol 50 tal-proċess.
[5] A fol 51A tal-proċess.

4. *In kwantu ghat-talba alternattiva ghall-awment fil-kera, l-esponenti tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

5. *Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma ghandhiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri peress li hija dejjem ottemporat ruhha mal-ligijiet vigenti.*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[6].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[7].

Sema' x-xhieda ta' Patricia Ellul[8] u tal-Assistent Reġistratur Karen Falzon[9].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fil-5 ta' Ottubru 2023[10] fejn tressqet dikjarazzjoni ġuramentata tagħha u numru ta' dokumenti.

---

[6] A fol 53 tal-proċess.
[7] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 79 tal-proċess.
[9] A fol 93 tal-proċess.
[10] A fol 99 ta-proċess.

Sema' x-xhieda ta' George Pace u Rita Bonnici magħmula fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023[11].

Sema' x-xhieda ta' Rita Bonnici, Savio Borg, Joseph Rivans u n-Nutar Alexandra Micallef[12]. Dakinhar ġie mressaq il-ktieb tal-kera relattiv mill-intimata[13].

Ra l-affidavit tal-intimata[14].

Sema' l-kontro-eżami tal-intimata, imwettaq fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2024[15]. Dakinhar l-istadju tal-provi konċentrati l-iżgumbrament u ċioé it-tieni u t-tielet u r-raba' talba ġie magħluq.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fl-4 ta' Settembru 2024[16].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimata mressqa fit-18 ta' Settembru 2024[17].

[11] Verbal a fol 111 tal-proċss.
[12] Ilkoll magħmula fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2023.
[13] Nota relattiva a fol 134 tal-proċess.
[14] Nota relattiva tinsab a fol 180 tal-proċess.
[15] Xhieda relattiva tibda a fol 188 tal-proċess.
[16] Din tibda a fol 214 tal-proċess.
[17] Din tibda a fol 237 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2024[18] fejn dawn il-proċeduri tħallew għas-sentenza dwar it-tieni, t-tielet u r-raba' talba, konċernanti l-iżgumbrament.

Ikkunsidra

Illi kif jidher mill-*iter* proċesswali riprodott hawn fuq, din tal-lum hija sentenza preliminari dwar t-talbiet konċernanti l-iżgumbrament tal-intimata fuq l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-istess qiegħda tgħix fil-fond in kwistjoni mhux bis-saħħa t'inkwilinat[19]. Naturalment il-karattru ta' din is-sentenza jibqa' ta' natura parzjali f'każ biss li dawn it-talbiet ma jintlaqgħux għaliex f'każ li l-Bord sejjer isib li dawn huma tajbin, dawn il-proċeduri jintemmu hawnhekk.

Illi qabel xejn jitqies doveruż li jsir rijepilogu qasir tal-provi in atti.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet Patricia Ellul[20]. In eżami tgħid li hija *general manager* tas-soċjetà Orienta Limited u li Mark Bonnici (ir-raġel defunt tal-intimata, minnu sseparata) kien jaħdem magħhom mis-sena 2000 sas-sena 2015. Il-*pay slips* kineu jintbgħatu fl-indirizz 114, Triq Dun Marju, Qormi.

Illi xehdet ukoll Karen Falzon, Assistent Reġistratur[21]. Hija eżebiet ittra uffiċjali maħruġa mill-HSBC kontra Mark Bonnici. L-indirizz kien 20, Desiderio, Triq il-Berebies, Żabbar. L-ittra għandha d-data l-24 ta' Ġunju, 2009.

Illi xehdet ukoll r-rikorrenti Carmen Zerafa. Fid-dikjarazzjoni ġuramentata[22] tagħha tispjega li hija akkwistat il-fond in kwistjoni fit-28 ta' Mejju tas-sena 2022

[18] Verbal relattiv jinsab a fol 244 tal-proċess.
[19] It-talbiet l-oħra ingħataw b'mod alternattiv u jridu t-twettieq tat-test tal-mezzi.
[20] Xhieda tibda a fol 79 tal-proċess.
[21] Xhieda relattiva tibda a fol 93 tal-proċess.
[22] Din tibda a fol 100 tal-proċess.

wara li saret diviżjoni. Il-post kien mikri lil Mark Bonnici sa mis-sena 1989. Tgħid li hija kienet taf lill-familja ta' Mark Bonnici ferm qabel m'akkwistat il-fond. Kienet taf li Mark Bonnici kien iżżewweġ. Fis-sena 2007 saret taf li Mark u Rita kienu isseparaw u li Mark kien mar jgħix x'imkien ieħor. Mark ġie nieqes fis-sena 2022. Meta hija akkwistat il-fond ħasbet li l-kirja kienet inqalbet fuq Rita, iżda meta rat il-ktieb tal-kera sabet li dan kien għadu jgħajjat lil Mark Bonnici. Hija saqsiet lill-membri tal-familja tagħha jekk kienx hemm kuntratt jew ftehim ma Rita Bonnici iżda ġiet infurmata li ma kienx hemm. F'Ġunju tas-sena 2022 hija ħadet parir biex tara jekk Rita kellhiex jedd li tibqa fil-fond, u ġiet infurmata li dan ma kienx il-każ. Ma kinitx l-intenzjoni tagħha li tkeċċi lil Rita mill-fond, iżda li xtaqet biss iżżid il-kera. Għad li pruvat tidħol f'arranġament mal-intimata, dan ma tax frott[23]. Ġiet imressqa dokumentazzjoni.

Illi xehed ukoll George Pace. In eżami[24] jgħid li huwa jaf lil Mark Bonnici għax ommu tiġi l-mara tiegħu. Salv għal fatt li jgħid li dan Mark Bonnici qatt ma kien jgħix magħhom ġewwa Ħal-Qormi, dan ix-xhud kien irrelevanti. Jgħid biss li l-Karta tal-Identità ta' Mark Bonnici kienet fid-dar fejn jgħix hu.

Illi xehdet ukoll l-intimata, diversi drabi**.** Imtella' mir-rikorrenti[25], tgħid li hija bdiet tgħix fil-fond fl-14 ta' Awwissu 1991. Hija u Mark Bonnici bdew proċeduri ta' separazzjoni fis-sena 2006 iżda kienu rranġaw. Fis-sena 2006 kienu għaddew minn żmien diffiċli, iżda hija dejjem baqgħet tgħix fil-fond mertu tal-kawża. Mark kien telaq għal żmien qasir u ġie lura. Imbagħad Mark telaq b'mod definittiv fis-sena 2016. Ma tafx tgħid eżatt fejn mar jgħix. Fis-sena 2008 u fid-data tal-mewt tiegħu ma kienx jgħix magħha. Fil-kontro-eżami fl-istess seduta,

[23] Fid-dikjarazzjoni ġuramentata hemm kwistjonijiet dwar il-valur tal-fond li ntuża fid-diviżjoni. Dawn huma irrelevanti għad-deċiżjoni tal-lum.
[24] Xhieda relattiva tibda a fol 113 tal-proċess.
[25] Xhieda mwettqa fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023 u tibda a fol 116 tal-proċess.

tgħid li l-kera kienet tħallasha direttament lil Emmanuel Said, li kien prokuratur ta' ommu Concetta.

Illi l-istess intimata xehdet ukoll permezz t'affidavit[26]. Hawn tispjega li hija kienet iżżewġet fis-sena 1991 u kienu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mal-ewwel. Dan kien mikri fuq ir-raġel tagħha. Hija baqgħet dejjem tgħix hemm. Fis-sena 2006 kien hemm allontanament temporanju minn Mark minndan il-fond. Fis-sena 2016 però r-relazzjoni spiċċat, u s-separazzjoni ġiet magħluqa fis-sena 2019. Il-kera kienet titħallas lil Emanuel Said, għan-nom tal-eredi kollha. Is-sidien preċedenti kollha kienu jafu bis-sitwazzjoni tagħha u qatt ma qalu xejn. Il-kera kienet tħallasha hi, għad li Mark kien telaq. Għal xi raġuni l-irċevuti baqgħu joħorġu fuq ismu. Mark miet fl-14 ta' Jannar 2022 u anke wara li miet l-irċevuta ħarġet fuq ismu. Ftit wara li Carmen Zerafa saret sid waħedha, irċeviet ittra dwar din il-kirja. Ma kienx hemm qbil fuq kirja iktar oneruża u li jsir ftehim ġdid. Fil-kontro-eżami għal dan l-affidavit[27] terġa tikkonferma li waqt il-proċeduri ta' separazzjoni huma baqgħu jgħixu flimkien. Kien jitlaq biss fil- *weekend*. Qatt ma sar kuntratt mas-sidien tal-kera preċedenti direttament magħha, iżda s-sidien kienu konxji ta' kollox. Ma tafx tgħid għala l-irċevuti kienu baqgħu joħorġu fuq Mark Bonnici. Fuq il-ktieb tal-kera hemm irċevuta li tgħajjat lilha.

Illi xehed Savio Borg, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali[28]. Huwa jgħaddi sabiex jagħti rendikont tal-indirizzi relattivi għal Mark Bonnici (fir-Reġistru Elettorali) mis-sena 2006 sas-sena 2022. Fis-sena 2005 kien indikat bħala votant fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u mbagħad, fis-snin ta' wara hemm indirizzi oħra.

[26] Dan jibda a fol 181 tal-proċess.
[27] Dan jibda a fol 188 tal-proċess.
[28] Xhieda relattiva tibda a fol 158 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Joseph Rivans, rappreżentant ta' Identità'[29]. Dan informa li l-indirizz reġistrat ta' Mark Bonnici fis-sena 2016 kien ġewwa Ħal-Qormi.

Illi xehdet ukoll n-Nutar Dr. Alexandra Micallef[30]. Tgħaddi sabiex tikkonferma l-kuntratt ta' separazzjoni bejn l-intimata u Mark Bonnici. Dwar il-kliem "*de facto*" separati tgħid li dan ma jfissirx neċessarjament li ma kienux qegħdin jgħixu flimkien.

<u>Mertu</u>

Illi l-Bord jitlaq billi jgħid li għalkemm huwa japprezza l-isforz lodevoli tal-avukati rispettivi li, fil-ġbir tal-provi u fin-noti ta' sottomissjonijiet ressqu argumentazzjoni profonda fuq l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[31], kif ukoll seħħet enfasi dwar ir-residenzi varji ta' Mark Bonnici, jistqarr li hemm argument ieħor li kellu jiġi mressaq b'aktar qawwa. Għal dan il-Bord, l-enfasi primarja kellha tkun fuq ir-rikonoxximent o meno tas-sidien tal-kera preċedenti, fis-sens li jekk dawn kienux konsapevoli tar-residenza tal-intimata f'dan il-fond. Jekk jinstab li seħħ dan ir-rikonoxximent, b'mod ċar u inekwivoku, allura eżami ieħor ikun inutili. Wara kollox, id-definizzjoni ta' 'kerrej' kif kienet mat-tfassil ta' dawn il-proċeduri u kif jgħodd, fiż-żmien tal-mewt ta' Mark Bonnici , ukoll tistabilixxi li t-terminu 'kerrej' jinkludi wkoll kull min ikun ġie rikonoxxut qabel is-sena 2021[32].

---

[29] Xhieda tibda a fol 171 tal-proċess.
[30] Xhieda relativa tibda a fol 174 tal-proċess.
[31] Dan tneħħa mill-korp tal-liġi tagħna mal-miġja tal-Att XXIV tas-sena 2021.
[32] Id-definizzjoni rilevanti tibda hekk: *Dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1ta' Ġunju 2021*

Illi l-Bord jifhem u japprezza li fin-nuqqas ta' rikonoxximent espress, ir-rikonoxximent taċitu jista' jseħħ biss jekk, fil-fehma tal-ġudikant, dan jemerġi b'mod ċar. Il-Bord jistqarr li f'dan il-każ partikolari, il-Bord jinsab moralment konvint li l-predeċessuri tat-titolu tar-rikorrenti odjerna, kienu altru milli konoxxenti tal-eżistenza tal-inkwilinat tal-fond tal-intimata u dan kemm qabel u anke wara s-separazzjoni personali minn Mark Bonnici[33]. Illi t-tempistika ta' kif seħħew l-affarijiet ukoll ixeqiblu ferm aktar lit-teżi tal-intimata hija ferm aktar probabbli. F'ċirkostanzi bħal dawn, is-separazzjoni tal-intimata ma' Mark Bonnici hija waħda irrelevanti għaliex ir-rikonoxximent tagħha bħala inkwilina *in testa propria* (u mhux sempliċiment bħala xi okkupant in aġġunta ma' żewġha), kien diġa seħħ[34].Illi l-ktieb tal-kera ukoll huwa ta' rilevanza f'dan il-każ. Jekk huwa minnu li Mark Bonnici għamel tant żmien jgħix ġewwa dar oħra, il-Bord ma jistax jifhem il-għala l-irċevuti baqgħu joħorġu fuq ismu anke f'dan

---

[33] Għal dan il-Bord, ir-rikonoxximent kien sar mill-ewwel u għalhekk l-kirja ma baqgħetx aktar parafernali ta' Mark Bonnici. Li kieku kien instab hekk, allura l-kuntratt ta' separazzjoni kien jakkwista iktar importanza. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Calleja vs Sylvana Calleja,** (App Ċiv Nru: 116/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Novembru 2016.

[34] Rilevanti għal dan il-każ huwa dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Carmel Falzon *noe et* vs Carmelo Calabretta *et*,** (Ċit Nru: 1489/94) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Frar 2001 fejn ingħad hekk: *"Isir allura rilevanti wkoll l-insenjament ta' din il-Qorti fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża "George Żahra vs Carmelo Chircop et" deċiża fit-8 ta' Frar 1960, li għaliha għamlet riferenza fit-trattazzjoni l-appellanti Dorietta Calabretta. "Jekk r-ragel iġġieled ma' martu, joħroġ mid-dar konjugali u filwaqt li martu tibqa' f'dik id-dar, hu jmur javża lil sid il-kera li hu m'għandux x'jaqsam aktar mal-kirja tad-dar. ……….. dan mhuwiex kongedo li għandu jittieħed bħala li jippriva lil mara mid-dritt li tkompli tokkupa l-fond li kien id-dar konjugali ……. bil-konsegwenza illi s-sid ma jistax bis-saħħa ta'dak il-kongedo tar-raġel u ta' dik tal-konsenja taċ-ċavetta, jitlob l-iżgumbrament tal-mara minn dik id-dar konjugali". Issa jekk dawn il-Qrati estendew il-protezzjoni simili lil mara miżżewwġa f'ċirkustanzi analogi anke jekk mhux eżatti bħal dawk taħt eżami meta l-liġi kienet dik li kienet fil-1960, multo maġis għandu japplika insenjament simili f'ċirkustanzi fejn mill-banda 'l waħda l-liġi kienet ferm aktar protettiva tal-jeddijiet tan-nisa miżżewġa u fejn, mill-banda l-oħra għal-okkupazzjoni kontinwata tal-fond f'sitwazzjonijiet bħal dawn taħt eżami, kienet tiddependi mill-elementi taċ-ċittadinanza maltija, tal-kwalità ta' kerrej u tal-okkupazzjoni tal-fond bħala r-residenza ordinarja tal-istess ċittadin Malti. Elementi kollha dawn illi kjarament jissusistu fil-persuna ta' Dorietta Calabretta. Din il-Qorti allura tikkonkludi illi l-appell ta' din l-intervenuta fil-kawża kien jimmerita li jiġi milqugħ."*

il-perjodu. Saħansitra, ħarġet irċevuta f'ismu meta dan kien mejjet![35] Interessanti però huwa l-fatt li għall-perjodu bejn Jannar 2011 u Lulju 2011, **l-irċevuta ħarġet f'isem l-intimata biss[36].** Issa, l-Bord jasal jaċċetta li rċevuta ta' kera unika, eżaminata waħedha, m'għandiex neċessarjament tingħata tifsira ta' rikonoxximent, anke għaliex per eżempju dak il-ħlas seta jkun sar minn terz[37]. Iżda dan m'huwiex il-każ tal-lum. Hija l-fehma tal-Bord li eżami ta' dan il-kejl (ħarsa lejn irċevuta unika) jkun wieħed alkwantu ristrett, superfiċjali u bil-possibbiltà ta' deċiżjoni ħażina[38]. Għal dan il-Bord, l-eżami taċ-ċirkostanzi li wasslu għal dik l-irċevuta, u anke l-atteġġjament tal-predeċessuri tar-rikorrenti għandu jkun wieħed iktar ħolistiku[39].

---

[35] Ara rċevuta a fol 136 tal-proċess għal-perjodu bejn is-27 ta' Jannar 2022 u is-26 ta' Lulju 2022.

[36] Ara rċevuta a fol 148 tal-proċess.

[37] Hekk per eżempju isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet **Rev. Monsinjur George Mifsud *pro et noe et* vs M. Demajo (Holdings Limited),** (App Ċiv Nru: 130/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' Mejju 2006 (ritrattazzjoni ġiet miċħuda permezz ta' sentenza datata 13 ta' April 2007) fejn ingħad hekk: *"Illi huwa minnu li s-socjeta' konvenuta ghamlet hlasijiet tal-kera permezz ta' cheques illi gew accettati mill-atturi u stante n-natura tal-hlasijiet, ma kienux jigu rilaxxati rcevuti, tant hu hekk illi mid-dokumenti kollha illi hemm esebiti f'dawn l-atti ma hemmx ircevuta wahda f'isem issocjeta' konvenuta. Ma dan kollu, huwa ben saput fil-gurisprudenza taghna li l-hlasijiet ghan-nom ta' haddiehor ma jfissirx assunzjoni ta' drittijiet. Ghall-atturi ma kienx jimporta min kien qieghed ihallas, basta illi jircievu l-hlas, liema hlas ma kienx sejjer ibiddel it-termini ta' l-iskrittura originali tat-3 ta' Jannar, 1961. Minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet qed tikkwalifika l-pagamenti b'mod differenti minn dak stipulat fl-iskrittura originali. Fil-kawza Galea vs Borg (RRB 29.3.1988) inghad illi, "rikonoxximent ta' inkwlilin da parti tas-sid ghandha tirrizulta b'mod car u inekwivoku. Il-fatt li l-hlas tal-kera isir b'cheque tal-kumpanija, li l-indirizz ufficjali tal-kumpamija jkun fil-fond in kwistjoni, u li mall-hajt tal-fond ikun hemm tabella bl-isem tal-kumpanija, ma jfissirx li s-sidien kienu a konoxxenza tal-fatt li s-socjeta' tal-intimat kienet issubentrat bhala inkwlina."*

[38] Hija ta' rilevanza kbira hawnhekk is-sentenza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata *et* vs Carmelo Delia (1890) & Sons,** (App Ċiv Nru: 1677/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' April 2009.

[39] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Mary Grech vs Doreen Aquilina,** (App Ċiv Nru: 57/2020) mogħtija finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Novembru 2024.

Illi mill-assjem tal-provi dan il-Bord huwa moralment konvint li dik l-irċevuta ma nħarġitx bi żball[40] iżda hija turija ċara li dak li saħqet fuqu l-intimata għandu mis-sewwa. Il-kunsens li kien wieħed taċitu sar wieħed espress.

Illi dan il-Bord kellu l-okkażjoni wkoll jara l-komportament tal-intimata fuq il-pedana tax-xhieda diversi drabi u jsib li din tat xhieda konvinċenti, linjari u konsistenti[41]. Ma jsib l-ebda raġuni għaliex m'għandux jagħti affidabbiltà lill-verżjoni tagħha. Ħareġ ċar li sidien il-kera preċedenti kienu jafu b'dak kollu li kien qiegħed jiġri, bl-eżistenza ta' Rita Bonnici l-ewwel bħala mart Mark Bonnici u bħala inkwilina hija stess. Kien biss erba' xhur wara lir-rikorrenti odjerna saret

---

[40] Naturalment li kieku l-Bord sab hekk, huwa ċar li dak l-iżball ma jorbotx u ma jistax jitqies bħala ftehim ta' lokazzjoni. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Galea vs Prof. Dr. John Buontempo,** (Avv Nru: 139/1993) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' Marzu 2002 fejn ingħad hekk: *"Din il-qorti taqbel ma' dak li qalet l-ewwel qorti illi "riċevuta maħruġa fuq isem bi żball ma torbotx u ma ssarrafx f'lokazzjoni".*

[41] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Dolores Farrugia vs Salvina sive Sylvia Grech Eileen Farrugia *et*,** (Rik Nru: 642/21/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023 fejn ġie rimarkat hekk: *"Meta jkun każ ta' konflitt fil-provi, il-Qorti li tkun sejra tiddeċiedi l-materja hija leġittimata li taċċetta verżjoni flok oħra, aktar u aktar meta, bħal ma ġara f'dan il-każ, tkun esperjenzat il-komportament tax-xhieda fuq il-pedana tax-xhieda."* Fuq l-istess vena, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Borg Barthet vs Carnik Construction Limited**, (App Ċiv Nru: 1431/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-13 ta' Ottubru 2008 fejn intqal hekk: *"Infatti jirrizulta li, apparti mill-affidavits inizjali, il-provi kollha nstemghu mill-gudikant li eventwalment ippronunzja is-sentenza. Konsegwentament dak il-gudikant kien f'posizzjoni ferm aktar vantaggjuza minn din il-Qorti li trid tevalwa l-provi testimonjali sempliciment a bazi tat-traskrizzjoni xotta xotta tax-xiehda. Ghandu jigi rilevat li l-ewwel Qorti li tat is-sentenza setghet tosserva kontinwament matul il-gbir tal-provi l-komportament tax-xhieda waqt li huma kienu qeghdin jiddeponu quddiemha. Huwa maghruf illi l-komportament ta' xhud waqt li huwa jiddeponi jista' jaghti hjiel tajjeb hafna lill-gudikant, attent u ta' l-esperjenza, dwar il-veracita` o meno ta' dak li l-istess xhud ikun qieghed jiddeponi. Dana l-aspett difficilment jista' jigi rifless fit-traskrizzjoni tax-xiehda izda gudikant ta' esperjenza li jkun qieghed jisma' xhud generalment ikun ghassa ghall-'body language' tax-xhud, bhal ezitazzjonijiet fil-vuci tieghu, l-espressjoni ta' ghajnejh, u movimenti li jkun qieghed jaghmel waqt li jixhed u cirkostanzi ohra li ma ssibhomx fit-traskrizzjoni tax-xiehda, liema indikazzjonijiet jghinu hafna lill-gudikant biex jasal ghad-decizjoni tieghu dwar il-veracita` o meno ta' dik ix-xiehda".* Bl-istess mod, wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Salv Bezzina & Sons Limited vs Paul Borg,** (App Ċiv Nru: 1284/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Marzu 2015.

sid waħedha libdiet dawn il-proċeduri. Dan ukoll iqajjem suspett fil-Bord. Dak li m'għamlux il-predeċessuri f'tant żmien, għażlet li tagħmel ir-rikorrenti fi żmien verament qasir, kontra l-volontà tagħhom.

Illi ma kien hemm xejn xi jwaqqaf lir-rikorrenti milli tressaq bħala xhieda dawk il-membri tal-familja tagħha li għadhom ħajjin sabiex dawn verament jikkonfermaw dak li qalet hi, u ċioé li ma kellhomx għarfien ta' dak li kien qiegħed jiġri bejn Mark Bonnici u l-intimata[42]. Għal raġuni li taf hi biss, dan għażlet li ma tagħmlux[43].

Illi hemm ukoll kunsiderazzjoni oħra li għandha ssir. Lil'hemm mill-argument li l-kirja kienet oriġinarjament waħda parafernali ta' Mark Bonnici, ħareġ biċ-ċar li l-kera imbagħad daħlet fil-komunjoni[44]. Għalhekk ukoll l-intimata għandha l-jedd tibqa' tokkupa dan il-fond, b'titolu ta' kirja[45].

Illi r-rikorrenti trid tagħraf u tifhem li hija daħlet bħala werrieta flok il-predeċessur tagħha u dak li sar qabel jorbot lilha wkoll. L-obbligazzjonijiet u drittijiet naxxenti minn relazzjoni lokatizja ma jmutux mal-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej[46].

---

[42] Jonathan Said u Catherine Said.

[43] L-oneru kien u baqa' fuqha u mhux mixħut fuq l-intimata kif targumenta f'paragrafu 64 tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.

[44] Ma ntweriex li ż-żwieġ ta' Mark Bonnici u Rita Bonnici kien regolat b'xi mod ieħor u għalhekk tgħodd il-preżunzjoni misjuba fl-artikolu 1316(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[45] Huwa ta' rilevanza hawnhekk dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rosette Vella *et* vs Adrian Muscat *et*,** (App Ċiv Nru: 66/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Marzu 2016.

[46] Artikolu 1572 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għal dawn il-motivi il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa' it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata.
2) Jiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u jordna l-prosegwiment tas-smiegħ tal-kawża fuq it-talbiet u l-eċċezzjonijiet rimanenti.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jitħallsu mir-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur