BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 65/2006/1

Maria Concetta mart Sergio Dambra (KI 34951M)

vs

Frances Bonnici (KI 26423M) u b'nota tat-23 ta' Jannar, 2014, l-atti kienu assunti minn Martin Bonnici

Illum, 28 ta' Jannar 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi l-esponenta hi propretarja tal-fond bl-indirizz 15, St John Bosco Street, Sliema, liema fond hu mikri lilha fl-ammont ta' Lm56 – sitta u hamsin lira Maltin – kull sena.

Illi l-intimata, minghajr ebda kunsens tal-esponenta, qabdet u qed tippermetti l-uzu tal-fond favur terzi, liema haga saret minghajr l-approvazzjoni ta' l-esponenta u tista tigi interpretata bhala cessjoni/sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni tal-fond u b'hekk bidlet id-destinazzjoni tal-fond.

Illi di piu, l-istess intimata, qed thalli u/jew halliet l-fond fis-stat ta' bzonn.

Ghaldaqstant, l-esponenta umilment titlob li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenta tirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond billi jordna l-izgumbrament minnu dapparti tal-intimata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss.

Bl-ispejjes kontra l-intimata."

Ra illi l-intimata prezentat risposta fejn qalet hekk:

"Mhux minnu illi l-esponenti cediet jew b' xi mod issullokat l-fond.

Iben l-esponenti jghix flimkien ma' l-esponenti li hija mara anzjana ta' l-fuq minn tmenin sena.

Illi l-imsemmi bin l-esponenti ilu jghix f' din id-dar mit-twelid tieghu, u meta zzewweg baqa' jghix hemm. Qatt ma ghex imkien iehor f' Malta.

Illi mhux minnu li l-esponenti halliet id-dar fi 'stat ta' bzonn' ossia minghajr manutenzjoni.

> Anzi matul is-snin l-esponenti u binha esegwew xogholijiet anke sostanzjali ghal manutenzjoni tal-fond kif jigi ppruvat, u kienet minflok ir-rikorrenti li naqset mill-obbligi taghha fir-rigward ta' manutenzjoni straordinarja bi hsara tal-fond u sahansitra perikolu tal-pubbliku.
>
> Ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes."

Sema' l-provi.

Zamm access fil-fond mertu tal-kawza nhar is-27 ta' Novembru 2018.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-25 ta' Gunju 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-03 ta' Settembru 2019.

Sema' t-trattazzjoni orali ulterjuri ghan-nom tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob (1) ir-ripreza tal-fond u (2) l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond minhabba (a) uzu tal-fond minn terzi ossija cessjoni/sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-fond

(b) konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond u (c) il-fond thalla fi stat ta’ bzonn.

L-intimata eccepiet illi (1) hija ma cedietx jew issullokat il-fond, (2) illi binha ilu jghix maghha sa minn twelidu u baqa’ jghix maghha anke meta zzewweg u (3) mhux minnu li l-fond thalla minghajr manutenzjoni.

Gurisprudenza u Principji Legali applikabbli

Il-Kawzali tac-Cessjoni/sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-fond

Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** tat-22 ta’ Novembru 2002 **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius,** dik il-Qorti dahlet fid-dettal dwar l-istituzzjoni tas-sullokazzjoni, cessjoni jew twellija u qalet hekk:

> “Jigi osservat mill-ewwel illi ormai “*hu pacifiku illi ssullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-affitt mhuwiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament. Kemm f’wahda u kemm fl-ohra pero’ hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni*” - “**Concetta Theuma et -vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca et**”, Appell, 20 ta’ Frar 1996; “**Rita sive Rene` Brown noe et -vs- Charles Gerada pro et noe**”, Appell Civili, 19 ta’ Mejju 1952.
>
> Forsi d-decizjoni li l-aktar ippenetrat il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn “sullokazzjoni” u “cessjoni” hi dik klassika fl-ismijiet “**Emma armla minn Eric W. Gollcher -vs-Walter Baldacchino et**” deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta’ Novembru 1966, li ghalkemm giet revokata mill-Qorti ta’ l-Appell fit-8 ta’ Marzu

1968 giet finalment vendikata mill-Judicial Committee tal-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973.

F'dak il-kaz kellek sitwazzjoni bl-invers ta' dan hawn trattat billi filwaqt li fil-ftehim lokatizju kienet giet koncessa s-sullokazzjoni, intqal li b'daqshekk ma gietx ukoll moghtija l-fakolta' tac-cessjoni tad-dritt tal-inkwilinat kif hekk fil-fatt kienu ghamlu l-inkwilini.

Fis-sentenza tal-Privy Council, filwaqt li gie notat illi s-"sullokazzjoni" u "c-cessjoni" huma kollokati f'disposizzjonijiet espressi u separati fil-Kodici Civili - Art 1613 u Art 1469 - ikkoncediet li fil-kaz ta' cessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fic-cessjonarju mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej originarju.

Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Francis Xavier Darmanin -vs- Brian Camilleri**", Appell, 28 ta' Jannar 2000 illi "*is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna.*"

Id-decizjoni tal-Privy Council inoltre stabbiliet ukoll illi fejn is-sid ikun ta minn qabel "*his consent to the grant by the tenant of subleases to sublesees over whose selection the lessor will have no control, he does not hereby bind himself to accept as tenant under any renewed lease which he may be compelled to grant under the provisions of Chapter 109* (illum Kap 69) *anyone other than the original tenant whom he selected because of his practical and economic interest in that tenant's continuing solvency. But in contrast if by the terms of the lease the lessor gives in advance a*

similar consent to the assignment of the tenancy by the tenant, he thereby binds himself to accept as tenant under a renewed lease not the original tenant but any person to whom the original tenant may choose to assign the tenancy, irrespective of that person's solvency."

Irid jigi aggunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruhu b'mod markat fiz-zewg kuncetti. Dan ghaliex effettivament tezisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi iddilungat kemmxejn wahda izzejjed fuq dan l-aspett izda dan ghamlitu bil-hsieb li tigi definita ahjar id-distinzjoni bejn iz-zewg terminologiji - "cessjoni" u "sullokazzjoni". Dan ghandu rilevanza ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Dan stabbilit, ma jistax ikun dubitat illi mit-termini uzati fil-ftehim (esebit a folio 37 tal-process) maghmul bejn l-intimata u t-terzi dan hu wiehed ta' sub-inkwilinat. Dan jghidu 'expressis' l-istess ftehim u tikkoncedih l-intimata fil-korp tar-rikors ta' l-appell.

Wiehed ghalhekk irid jezamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkluz bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 1991.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-ghazla tal-preposizzjoni "jew" fi klawsola 6 ta' l-ahhar imsemmi ftehim hija interpretattiva u espozittiva tal-kelma antecedenti, u mhux alternattiva jew dizguntiva minnha. Ghall-Qorti ta' l-Appell, hi u tezamina l-portata tal-kelma "ittrasferixxa" fit-test tad-divjet taht l-Artikolu 9

tal-Kap 69, gie minnha ritenut illi "*mit-terminologija differenti uzata, l-Art 9 ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplat fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art 9*" - "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", 7 ta' Ottubru 1996.

Certament f'din l-osservazzjoni dik il-Qorti ma kenitx qed tikkontempla s-sullokazzjoni taht il-kappa "ittrasferixxa". Dan hu ben ovvju. Ir-raguni hi illi t-test stess tal-ligi kien diga' ippreceda l-kelma "ittrasferixxa" bil-kliem "issulloka l-fond". Ghalhekk zgur ma setghetx dik il-Qorti fis-sinjifikat li tat lil dik il-kelma tinkludi s-sullokazzjoni. Mill-banda l-ohra huwa veru illi mhux daqstant logiku illi sid jikkoncedi l-fakolta tac-cessjoni, meta tqis li din si tratta minn operazzjoni 'piu` radicale' - kif hekk espress mit-trattisti, ewlieni fosthom il-Baudry - u ma jikkoncedix ukoll is-sullokazzjoni meta din, kif gia rifless fid-decizjoni surreferita tal-Privy Council timporta relazzjonijiet u konsegwenzi ben diversi, u anqas radikali, mic-cessjoni.

Espressa din il-fehma ma jfissirx pero' illi ghaldaqstant dan ghandu jwassal ghall-interpretazzjoni illi fil-kaz in ezami s-sullokazzjoni kienet intiza u voluta bejn ilkontraenti li tkun abbraccjata mill-generalizzar tal-kelma "titrasferixxi". Din tkun konkluzjoni affrettata. Dan ghaliex jekk wiehed jezamina sew it-test tal-klawzola kontrattwali 'de quo' isib li l-verb "titrasferixxi" hu konsegwit bil-kliem "din il-lokazzjoni", konsimili ghat-test tal-Art 9 "il-kiri". Ma jghidx ukoll titrasferixxi l-fond bhal ma

> solitament tkun kwalifikata s-sullokazzjoni, kif hekk a propositu jinghad fl-Art 9 imsemmi ("issulloka l-fond")."

Inghad fis-sentenza riportata a **Vol XLI p1 p429** illi "*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid u hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lil haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu billi dak il-profitt ghandu jmiss lilu bhala proprjetarju tal-fond*". Hu tabilhaqq b'dan in mira li l-ligi tinsisti ghal kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (**Vol XLII p1 p66**). Anzi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**Vol XXXIV p1 p 168**).

Il-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Il-kawzali tan-nuqqas ta'manutenzjoni.

Rigward il-kawżali illi il-fond qiegħed fi stat ta' bzonn u cioe fi stat ħażin ta' manutenzjoni, issir referenza għas-sentenza **tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit Nru 18/10 AE Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M) vs Mary Cassar** li irreteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża ta' fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri:- *Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravita`. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza* ***Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited*** *tal-1 ta' Dicembru 2004,*

*din il-qorti qalet:- "Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - **"Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998**; Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat"; Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" **(Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211)**; Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" **(Kollez. Vol. XLVII P I p 264)** u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet **"Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996"**.*

Fil-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited deciza fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell** tiddikjara:

> "In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni

tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil- htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u **"Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008**. Kif osservat minn din il-Qorti, bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-xArtikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara **"Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006**. Ara wkoll **"Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969**, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il- kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato

> danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara "**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954**."

Illi t-talba tar-rikorrenti lill-Bord - sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss - hija bbażata fuq l-artikoli 8 (1) u 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 8 (1) jistipula hekk:- *Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk*

L-artikolu 9 (a) jistipula hekk:- *Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Illi fil-kaz in ezami r-rikorrenti jallegaw li l-fond jinsab fi stat ta' bzonn.

L-intimati jichdu tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skond l-artikolu 1560 tal-kapitolu 16:- *Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb.*

F'dan is-sens ara s-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu, 2003 Appell Civili Numru. 1699/1998/1 Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited**.

Il-Bord jirreferi ukoll għas-sentenza aktar riċenti tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-30 ta' Ottubru 2015, Rikors Numru 1125/08, Michelina Busuttil et vs Peter Borg** fejn ġie ritenut hekk *Hi prezunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-kaz ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb.*

Il-prinċipju ġenerali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara hu:

i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaga mikrija bħala bonus paterfamilias.

ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi, **fir-rigward tal-ewwel kawzali**, fil-kaz in ezami t-terz li allegatament qed jaghmel uzu mill-fond imsemmi huwa bin l-intimata Martin Bonnici, martu u wliedhom u fil-fatt Martin Bonnici assuma l-

atti wara li mietet ommu l-intimata originali Frances Bonnici. Illi l-intimat kemm fl-affidavit tieghu kif ukoll in kontro-ezami jghid li huwa qatt ma hallas parti mill-kera lill-ommu. Illi pero cessjoni mhux necessarjament tkun oneruza jigifieri kontra hlas izda tista’ tkun ukoll gratwita.

Illi minn naha l-ohra stante li hawn si tratta minn iben l-inkwilina originali, tqum il-mistoqsija jekk huwa hux kunsidrat bhala terz u jekk il-fatt illi huwa jghix ma’ ommu jammontax ghac-cessjoni tal-inkwilinat mill-omm favur binha.

Illi, **fir-rigward tat-tieni kawzali u cioe tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond**, jirrizulta car mill-provi kollha prodotti illi filwaqt illi s-sid kriet il-fond bhala residenza wahda lil Frances Bonnici, fil-fatt il-fond inbidel f’zewg residenzi, b’ambjenti kompluti ghal zewg familji u minn fond wiehed anke fizikament gew mibdula f’zewg flats. Dan jirrizulta minn diversi punti:

1. Fil-kuntratt ta’ l-akkwist tal-fond[1] fir-raba paragarfu l-fond huwa deskritt bhala “l-mezzanin tas-Sliema, Saint John Bosco Street, numru hmistax (15)...”.

2. Fix-xhieda moghtija kemm mir-rikorrenti u x-xhieda mressqa minnha s-sensara Frances Bonnici[2] u Ray Coleiro[3] kif ukoll l-intimat stess, martu u bintu, kollha jirreferu ghal flat u cioe flat 1 u flat 2 u mhux ghad-dar jew ghall-fond numru 15.

3. Mhux biss izda mix-xhieda ta’ Rueben Bonnici, rapprezentant ARMS[4], jirrizulta li fil-fond numru hmistax

[1] Dok CS a folio 32 tal-process.
[2] A folio 9 tal-process.
[3] A folio 91 tal-process.
[4] Li xehed a folio 79 u a folio 93 tal-process.

hemm zewg meters wiehed registrat fond 15 Flat 1 u l-iehor registrat fond 15 Flat 2. Dan jirrizulta wkoll mill-kontijiet esebiti minnu u mid-dokumenti ta' registrazzjoni tal-meters. Wara li mietet Frances Bonnici, it-tieni meter gie registrat ukoll f'isem Martin Bonnici. Dan ukoll juri li hemm zewg fondi ghaliex ma jistax ikollok zewg meters registrati fuq l-istess fond u fuq l-istess persuna.

4. Illi z-zewg flats t-tnejn fihom kamra tal-banju u kamra tal-kcina kull wiehed.

5. Kull appartament ghandu l-qanpiena tieghu fuq barra mal-bieb ta' barra.

6. Illi kull appartament huwa wkoll fornut bil-linja tat-telefon tieghu u wiehed minnhom sahansitra ghandu zewg linji tat-telefon.

7. Illi dan il-Bord zamm access fil-fond u ra illi (a) fil-fatt kull sular fih il-kcina, kamra tal-banju, kamra tal-ikel/salott kif ukoll il-kmamar tas-sodda, bil-flat ta' fuq fih kamra tas-sodda wahda; (b) f'kull pjan tat-tarag hemm bieb li jissepara tali flat mill-bqija tal-komun, mhux biss izda tali bibien ghalkemm jista' jinghad li prezentament ma jissakkrux, ma hemmx dubju li kienu jissakkru ghaliex ghad tidher fihom it-toqba fejn kien hemm ic-cilindru tac-cavetta; (c) jidher li ricentament sar xi tibdil fil-bibien biex tnehhew tali cilindri u l-bibien gew minghajr sellatura.

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond ghaliex minn dar ta' residenza wahda biddlitu f'zewg appartamenti,

u cioe zewg residenzi wiehed okkupat minnha u l-iehor okkupat minn binha u l-familja tieghu.

Illi normalment meta wild ikun qed jghix ma' ommu, dawn juzaw l-istess kcina u ambjenti komuni u ma jkunx hemm segregazzjoni ta' ambjenti b'tali mod u manjiera li kull familja jkollha l-unit ossija l-flat taghha, kif sar fil-kaz in ezami.

Illi ghalhekk it-tieni kawzali li fuqha sejset il-kawza ir-rikorrenti, tirrizulta ampjament.

Illi in vista ta' dan il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond, lura ghall-ewwel kawzali, ghalhekk jista' jinghad li l-intimata cediet l-inkwilinat taghha fir-rigward tal-ewwel sular tal-fond mikri lilha, li gie mibdul f'appartament awtonomu, a favur ta' binha Martin Bonnici.

Illi fil-kaz in ezami, **fir-rigward tat-tielet kawzali u cioe l-kawzali tan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond**, ma ngabet l-ebda prova ghajr dak li qalet ir-rikorrenti fil-prezenza tas-sensara Frances Bonnici u Ray Coleiro. Dan in-nuqqas allegat mir-rikorrenti jrid jigi pruvat mir-rikorrenti li tallegah. Da parti tieghu l-intimat ressaq numru ta' ricevuti a folio 146 sa 149 tal-process, uhud minnhom jirreferu ghal xogholijiet li saru snin qabel giet istiwita l-kawza, li juru li kienet qed issir manutenzjoni tal-fond.

Konsegwentament din il-kawzali mressqa mir-rikorrenti qeghda tigi michuda.

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel u t-tieni kawzali mressqa mir-rikorrenti filwaqt li jichad it-tielet kawzali, jichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat u jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta'

zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum, spejjez a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur