BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

81 & 82 Limited

vs

Mario Borg

Rikors Guramentat Numru: 1134/2013JD

Illum 4 ta' Novembru, 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tas-socjeta' rikorrenti[1] pprezentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Novembru 2013 :

1. Illi s-socjeta' esponenti hija l-propjetarja tal-fondi bin-numri ufficjali wiehed u tmenin (81), tnejn u tmenin (82), u tnejn u tmenin ittra A fi triq ix-Xatt (The Strand, Sliema, u l-fondi li jmissu maghhom minn naha ta'wara bin-numru ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Sant' Agata, Sliema.
2. Illi di fatti s-socjeta' esponenti kienet xtrat u akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali relattiv ghal dawn il-fondi kollha permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu, 2012 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja han annessa bhala Dok. 'B') kif sussegwentement korrett permezz ta' kuntratt pubbliku datat 1 ta' Frar, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhalha Dok 'C'), filwaqt li xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv ghall-imsemmija fond minghand il-Kapitlu tal-Kattidral permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 ta' April, 2013 in atti Nutar dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala Dok. 'D') sabiex b'hekk saret il-proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi.
3. Illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin ittra "A" (82A) bl-isem odjen "Amy's" fi Triq ix-Xatt (The Strand) , Sliema minghajr ebda' titolu validu .

[1] Fol. 1 sa 3 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

4. Illi s-socjeta' esponenti interpellat lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u jirrilaxxja l-pusssess battali tieghu a favur tal-istess socjeta' esponenti u dan anke permezz ta'ittra datata 14 ta' Ottubru, 2013 (kopja hawn annessa bhala Dok. "E"). izda l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.
5. Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti l-intimat mghandu ebda eccezzjonijiet x'jaghti skond il-ligi biex jiddefendi ruhu mit-talbiet tas-socjeta' esponenti u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh u skond proceduri specjali sommarji.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) Tiddeciedi din il-kawza skont it-talba bid-dispensa bis-smiegh a tenur tal-artilolu 169 et sequitur tal-Kap.12 tal- Ligijiet ta' Malta:

(ii) prevja kull dikjrazzjoni ohra talvolta mehiega u necessarja , tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin ittra "A" (82A) bl-isem odjern "Amy's " fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk huwa obbligat li jizgombra minnu u li jghaddi l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti; u

(iii) konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu stabbilit minn din l- Onorabbli Qorti, jinzgombra mill- fond bin- numru ufficjali tnejn u tmenin ittra "A" (82A) bl-isem odjern "Amy's " fi Triq ix-Xatt (The Strand) , Sliema u jghaddi l-pussess vakant tal- istess lis-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull dritt t'azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra l-istess intimat inkluz ghall-hlas tad-danni ghall-okkuppazjoni minghajr titolu tal-fond in kwistjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat[2] promotur.

Ra r-Risposta Guramentata tal-intimat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[3] li permezz taghha l-istess intimat eccepixxa li:

1. Illi preliminarjament qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' Dina l-Onorabbli Qorti ratione materiae stante li l-intimat qieghed jokkupa l-fond 82 A, "Amy's The Strand, Sliema , b'titolu validu fil-ligi u dan in vista' tal-kuntratt ta' sullokazzjoni moghtija a

---

[2] Fol. 4 sa 16 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[3] Fol. 22 sa 24 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

favur ta' l-intimat datat il- 5 ta' Mejju, 1987 u ilu jaghmel uzu ininterrot mill-imsemmi fond sa minn ferm qabel mas-socjeta' attrici saret is-sid il-gdid tal-imsemmi fond ;

2. Illi s-socjeta' attrici hija ben konsapevoli tal-okkupazzjoni ta' l-intimat u dan kif jirrizulta' ampjament mill-kuntratt ta' kompro-vendita datat il- 15 ta' Marzu, 2012 (Dok "B" anness mar-Rikors Promotur) li jistipola' s-segwenti :-

> *"Il- vendituri m'humiex qed jiggarantixxu l-pussess vakanti anzi jiddikjaraw , u l- kumparenti jaccettaw u jiddikkjaraw li huma jafu, illi partijiet mill-propjeta' hawn in vendita' jinsabu okkupati minn terzi u l- Vendituri fuq dana l-att m'huma qed jaghtu ebda garanzija kwalsijasi ta' pussess vakant.*

3. Illi bla pregudizzju u fid-dawl ta' dak fuq espress, m'hemm l-ebda rabta guridika bejn is-socjeta' attrici qua s-sid tal-fond mertu tal-kawza u l-intimat qua sub-inkwilin;

4. Illi in vista tas-succepit , is-socjeta' attrici m'ghandha l-ebda kapacita' processwali li tressaq istanza direttament kontra s-sub – inkwilin u ghalhekk jonqosha l-interess guridiku mehtieg fil-ligi. Konsegwentement, l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici;

5. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Ra d-dokument anness mal-istess Risposta Guramentata[4].

Ra l-provi kollha mressqa mill-partijiet quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Ra s-Sentenza moghtija fl-4 ta' Lulju 2017[5] li permezz taghha l-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, u ddikjarat li ma kellhiex kompetenza tista' u tiddeciedi din il-kawza, filwaqt li baghtet l-atti lil dan il-Bord kif kompost ghall-kontinwazzjoni.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xiehda mressqa minnhom quddiem dan il-Bord.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

---

[4] Dok. MB1, fol. 25 sa 27 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

[5] Fol. 134 et seq. tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Ikkunsidra li:

B'din il-kawza, is-socjeta' rikorrenti qed titlob li dan il-Bord jiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-fond 82A, Amy's, fi Triq ix-Xatt, Sliema, minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u li ghalhekk huwa obbligat jizgombra minnu, u konsegwenement jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tieghu mill-istess fond. L-intimat iddefenda ruhu kontra din it-talba billi qal li s-socjeta' rikorrenti kienet taf bl-okkupazzjoni tieghu meta xtrat il-fond, ma' fondi ohra adjacenti, tant li fil-kuntratt tal-akkwist taghha accettat li dan il-fond ma kinetx qed tixtrih bil-pussess vakanti, jew b'xi garanzija dwar pussess vakanti. L-intimat eccepixxa wkoll li m'ghandu ebda rabta guridika mar-rikorrenti, bhala subinkwilin ta' dan il-fond, u li ghalhekk l-istess socjeta' rikorrenti jonqosha l-interess guridiku biex tressaq it-talbiet proposti minnha kontra l-intimat.

Ikkunsidra wkoll li:

Irrizulta mill-provi li, b'kuntratt tal-15 ta' Marzu 2012[6] pubblikat min-Nutar Ian Castaldi Paris, is-socjeta' rikorrenti xtrat minghand diversi komproprjetarji l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal dakinhar mill-koncessjoni originali li kellha taghlaq fil-31 ta' Dicembru 2015 relattivament ghall-fondi urbani 81 u 82, Triq ix-Xatt, Sliema, u l-fondi adjacenti 3 u 4, Triq Sant'Agata, Sliema, soggetti ghac-cens annwu u temporanju ta' €2.33 pagabbli lill-Kurja Arciveskovili. B'kuntratt korrettorju tal-1 ta' Frar 2013 pubblikat mill-istess Nutar[7], il-partijiet iddikjaraw li l-fond 82, Triq ix-Xatt, Sliema, kien effettivament inqasam f'zewg fondi, wiehed li zamm in-numru 82 u iehor bin-numru 82A u jismu 'Amie's', drabi ohra maghruf bhala 'Mario', fl-istess Triq ix-Xatt, Sliema. Il-partijiet kontraenti ccaraw li dan il-fond l-iehor ukoll, bin-numru 82A, kien inkluz fil-bejgh originali. Sussegwentement, fit-8 ta' April 2013, b'att iehor tal-istess Nutar Castaldi Paris[8], is-socjeta' rikorrenti xtrat id-drittijiet direttarji kollha, inkluz il-proprjeta' shiha wara l-iskadenza tal-enfitewsi, dwar dawn l-istess fondi, minghand il-Kapitlu tal-Kattidral.

B'ittra ufficjali tal-14 ta' Ottubru 2013, ir-rikorrenti interpellat lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond mertu tal-kawza, ghaliex pretendiet li huwa kien qed jokkupah minghajr titolu validu fil-ligi.

L-intimat pprezenta kopja ta' skrittura datata 5 ta' Mejju 1987[9] li permezz taghha Anthony Busuttil sive Roberts kien issulloka l-hanut 82A, The Strand, Sliema, lill-

[6] Dok. B, fol. 5 sa 8 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[7] Dok. C,. fol. 9 sa 11 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[8] Dok. D, fol. 12 sa 14 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[9] Fol. 25 sa 27 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

intimat, b'kunsiderazzjoni ta' LM912.50 u bil-kera ta' LM2.50 kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, ghal zmien erba' snin. Wara erba' snin, il-kera kellha toghla skond l-gholi tal-hajja.

Fl-affidavit tieghu[10] mressaq quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, l-intimat iddikjara li kien kera l-fond mertu tal-kawza minghand Anthony Busuttil sive Roberts fil-5 ta' Mejju 1987, bil-kera u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-ftehim imsemmi datat 5 ta' Mejju 1987. Qal ukoll li l-kera kien ihallasha kull xahar lil dan Anthony Busuttil sive Roberts. Dan miet ghall-habta tas-sena 2006, u wara, l-intimat jghid li baqa' jhallas il-kera lill-armla tieghu Carmen Roberts. Din giet nieqsa ghall-habta tas-sena 2013, u wara l-mewt taghha, il-kera beda jghaddiha lit-tifla taghhom Pamela Roberts, li pero' ma tghixx Malta, u l-kera kienet tigborha f'isimha certa Anna Borg. L-intimat qal li dan il-hanut ghadu juzah sal-lum, jiftah kuljum mis-7am sa tard filghaxija, u m'ghandux impjieg jew introjtu iehor. L-intimat kompla jghid li, ghall-habta tas-sena 2011, kien kellmu certu Michael Spiteri, li qal li kien is-sid tal-fond in kwistjoni, u offrielu hlas ta' €233,000 biex icedi d-drittijiet lokatizji tieghu. L-intimat tah id-dettalji minghand min kien jikri hu, u qal li kellu jkellem lilha. Wara dan, ma gara xejn aktar, u mbaghad Michael Spiteri gharraf lill-intimat li ma kienx baqaghlu x'jaqsam mal-fond. L-intimat iddikjara li lis-socjeta' attrici ma jafhiex.

L-intimat ipprezenta wkoll kopji tal-licenzji kummercjali[11] li Anthony Busutil sive Roberts, u huwa nnifsu, kellhom tul is-snin fuq dan il-fond, dejjem ghall-uzu tieghu bhala hanut.

L-intimat ressaq ukoll kopja ta' ftehim privat li kellu mal-kumpanija J.P. & A. Properties Limited, datat 18 ta' Dicembru 2007[12], b'weghda li jivvaka mill-fond mertu tal-kawza, u jcedi d-drittijiet kollha tieghu ghall-hlas imwieghed ta' €232,937.34, soggett ghal diversi kundizzjonijiet, inkluz li l-istess kumpanija tiftiehem mal-okkupanti l-ohra tal-fondi adjacenti biex takkwista l-istess fondi b'pussess vakanti, u tixtri d-drittijiet kollha tad-direttarju fuq l-istess fondi. Il-kundizzjonijiet rizoluttivi kellhom jigu sodisfatti sa Marzu 2009. Meta xehed dwar din l-iskrittura[13], l-intimat insista li Michael Spiteri, in rapprezentanza tas-sidien, kien prezenti meta sar dan il-ftehim ghand in-Nutar Mangion.

In kontroezami[14], l-intimat qal li fl-2015 kien ilu 33 sena fil-fond mertu tal-kawza, minn meta hadu minghand Tony Roberts. Qal li l-fondi 81 u 82 jinsabu okkupati minn ommu u ohtu, ghalkemm hu gieli raqad hemm ukoll. Il-hanut pero' nsista li kien hadu qabel ma' ommu dahlet tokkupa d-dar ta' hdejh – meta ha l-hanut hu, id-dar kienet toqghod fiha certa Mrs Gibson, li mbaghad mietet, u fid-dar l-ewwel dahal zijuh, u mbaghad

---

[10] Fol. 32 sa 33 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[11] Fol. 42 sa 47 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[12] Dok. LC1, fol. 51 sa 53 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[13] Ara xiehda, 20.1.2015, fol. 54 sa 58 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[14] Ara xiehda, 10.12.2015, fol. 101 sa 105 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

ommu. L-intimat qal li l-kera dejjem hallasha lil Tony Roberts, u ma kien jaf lil hadd iehor bhala s-sid.

L-intimat ressaq ukoll, b'xhieda tieghu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u bil-permess tal-istess Qorti[15], lil Anna Borg, Michael Spiteri u l-Perit Jean Pierre Attard. Anna Borg[16] ikkonfermat li kienet tigbor il-kera minghand l-intimat, tal-fond mertu tal-kawza, u tghaddiha lil Pamela Roberts, li tghix l-Irlanda. Ghamlet dan ghal seba' snin shah. Il-kera kienet tmur tigborha mill-bar stess, u baqghet taghmel dan sakemm xehdet. L-ahhar kera registrata fuq dan il-ktieb thallset fl-14 ta' April 2015.[17]

Michael Spiteri[18] qal li kien wiehed mis-sidien tal-proprjetajiet madwar il-fond mertu tal-kawza, inkluz dan il-fond, u li din il-proprjeta' kienet giet ghandhom mill-wirt ta' missierhom, qabel bieghuha lis-socjeta' rikorrenti. Qal li jaf li l-intimat jokkupa l-fond mertu tal-kawza, li kien originarjament parti minn dar li kienet tokkupa omm l-intimat, u mbaghad il-hanut qatghuh mid-dar u ghamluh fond separat minghajr il-kunsens tas-sidien ta' dak iz-zmien. Eventwalment, ipprova jitkellem mal-intimat, u ma' ommu, biex jaslu f'arrangament halli johorgu mill-fondi, pero' tant talbu flus li dan l-arrangament ma ntlahaqx. Huwa ddikjara li, bhala sidien tal-fond, qatt ma kellhom relazzjoni lokatizja mal-intimat, qatt ma gharrfuh bhala inkwilin taghhom, u qatt ma rcevew ebda kera minghandu.

Il-Perit Jean Pierre Attard[19] ikkonferma li kien deher fuq il-ftehim privat mal-intimat, ghaliex il-kumpanija tieghu kellha l-hsieb li tixtri l-fond biex tizviluppah. Qal li l-arrangament sar ghaliex l-intimat kien inkwilin tal-fond, ghalkemm iccara aktar tard li ma kienx dahal fil-kwistjoni tat-titolu legali li filfatt kellu l-intimat fuq il-post. In-negozju pero' ma kienx sehh.

Fl-affidavits taghhom imressqa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[20], it-tlett diretturi u azzjonisti tas-socjeta' rikorrenti nsistew li qatt ma rrikonoxxew lill-intimat bhala inkwilin tal-fond 82A, The Strand, Sliema, u li minkejja li talbuh jizgombra wara li xtraw dawn il-fondi, dan baqa' jokkupah, b'danni kbar ghalihom ghaliex il-proprjeta' xtrawha biex jizviluppawha.

Ikkunsidra wkoll li:

---

[15] Ara digriet, fol. 66 sa 68 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[16] Ara xiehda, 7.5.2015, fol. 76 sa 79 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[17] Dok. AB1, fol. 70 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[18] Ara xiehda, 7.5.2015, fol. 80 sa 87 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[19] Ara xiehda, 7.5.2015, fol. 88 sa 91 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[20] Fol. 94 sa 96 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Wara t-trasferiment tal-kawza quddiem dan il-Bord, fit-28 ta' Gunju 2018, is-socjeta' rikorrenti pprezentat kopja ta' ftehim datat 12 ta' Dicembru 2017[21] li ghamlet ma' Pamela sive Pam Carragher, xebba Roberts, bhala inkwilina ta' dan il-fond, li permezz tieghu rrinunzjat u cediet id-drittijiet lokatizji taghha, bi hlas, u ghalhekk l-istess relazzjoni lokatizja spiccat ghal kollox. Hija accettat ukoll li, b'hekk, giet terminata s-sullokazzjoni li missierha kien ghamel dwar dan il-fond lill-intimat, u ntrabtet li tavza b'ittra legali lill-intimat[22] li ma kinitx ser taccetta aktar hlasijiet minghandu, li tirrifondilu kull kera zejda mhallsa lilha *pro rata*, u li tirrevoka kull struzzjoni li setghet tat lil terzi biex jigbru f'isimha dawn il-hlasijiet minghand l-intimat. Is-socjeta' rikorrenti pprezentat ukoll affidavit tal-istess Pamela Carragher[23], fejn din iddikjarat li kienet l-unika eredi ta' missierha Anthony Busuttil Roberts, li dan kien issulloka l-fond mertu tal-kawza lill-intimat, li l-intimat baqa jhallas il-kera l-ewwel lil ommha, u mbaghad lilha bil-mezz ta' Anna Borg. Hija ddikjarat bil-gurament ukoll li hadd iehor ma kellu ebda drittijiet fuq dan il-fond, u li l-unika skrittura fir-rigward kienet dik li kien ghamel missierha mal-intimat datata 5 ta' Mejju 1987.

Is-socjeta' rikorrenti ressqet b'xhud taghha quddiem dan il-Bord lil Dr. Chris Cilia[24], li kien l-avukat li assistieha fin-negozjati biex xtrat il-proprjetajiet 81, 82 u 82A, The Strand, Sliema. Huwa spjega kif, wara li rrizulta li l-fond 82A, The Strand, Sliema, kien sullokat favur l-intimat, is-socjeta' rikorrenti ghamlet ftehim mas-sullokatrici Pamela Carragher, li jirraprezentaha f'Malta l-avukat Martin Fenech, li permezz tieghu intemmet il-kirja li kellha, u maghha s-sullokazzjoni tal-intimat.

Dawn il-fatti kkonfermahom ukoll Mario Bonnici[25], wiehed mid-diretturi tas-socjeta' rikorrenti, f'affidavit iehor li ressaq quddiem dan il-Bord. In kontroezami[26], Mario Bonnici ccara li, ghalkemm kienu jafu li l-fond mertu tal-kawza kien jinfetah u jinghalaq, il-vendituri taghhom kienu qalulhom li l-okkupant ma kellux titolu u ghalhekk mexxew kontrieh quddiem il-Qorti ordinarja bil-procedura sommarja specjali. Huwa qal li kienu sorprizi meta rrizultalhom li dan kellu sullokazzjoni minghand terz. Meta saru jafu dan, bdew negozjati mat-terz bil-mezz tal-avukat taghha u waslu f'arrangament, li pero' fl-ebda mument ma dahal fih l-intimat, u s-socjeta' rikorrenti lanqas ma kellmitu dwaru. Ir-rikorrenti ma rat ebda prova li kien hemm kirja bejn il-vendituri taghha u Pamela Carragher, is-sullokatur tal-intimat, u ghalhekk ir-rikorrenti baqghet tqisu bhala okkupant bla titlu.

Xehed ukoll Dr. Martin Fenech[27] li kkonferma li agixxa bhala mandatarju ta' Pam Carragher, fuq skrittura ta' rinunzja ghal drittijiet lokatizji fuq il-fond 82A, The Strand,

---

[21] Fol. 7 sa 8
[22] Fol. 11
[23] Fol. 9-10
[24] Ara xiehda, 28.6.2018, fol. 12 sa 14
[25] Ara affidavit, fol. 22 sa 23
[26] Ara xiehda, 14.11.2019, fol. 58 sa 61
[27] Ara xiehda, 21.11.2018, fol. 23 sa 25

Sliema. In kontroezami[28], huwa ddikjara li l-ittra legali li baghat lill-intimat fuq struzzjoni tal-mandanti tieghu baghatha bil-posta normali, u qatt ma rcieva risposta ghaliha, pero' lanqas ma rcieva l-ittra lura. Huwa baghatha fl-indirizz tal-hanut mertu tal-kawza.

Meta xehed l-intimat quddiem dan il-Bord[29], huwa kkonferma l-fatti ga dikjarati minnu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Huwa zied jghid li Pamela Carragher ma kellmitux qabel iffirmat il-ftehim privat mas-socjeta' rikorrenti, u li sar jaf bih fil-kors ta' din il-kawza. In kontroezami, huwa kkonferma li ghandu 64 sena u qal li joqghod Bugibba. Ommu Stella Borg, li kienet toqghod fil-post magenb il-hanut, mietet fl-1 ta' April 2018. L-intimat accetta li kien jaf li, meta kera l-hanut minghand Roberts, Roberts innifsu kien inkwilin ukoll tal-post. Huwa qabel ukoll li kienet Anna Borg, li kienet tigbor il-kera f'isem Carragher minghandu, li gharrfitu li Carragher ma kinitx lesta taccetta aktar kera minghandu. Wara dan, huwa beda jiddepozita l-kera fil-Qorti.

Xehdet ukoll in kontroezami Pamela Carragher[30], li ccarat li originarjament kien hemm ftehim ta' tmexxija ta' negozju bejn missierha u l-intimat, u mbaghad meta dahlet fix-xena ommha, sar ftehim proprju ta' kiri, li kien jahseb ghall-hlas ta' kera. Meta mbaghad l-intimat qalilha li kienet saret kawza fuq dan il-fond, ghaliha l-inkwiet ma kienx jaghmel sens, tenut kont tal-kera minima li kienet tircievi, u anke ghaliex tghix l-Irlanda u mhux Malta, u kulma kien jinteressaha kien li tohrog mill-istorja. L-intimat talabha tidhol fil-kawza mieghu, pero' hi ma kinitx lesta taghmel dan, u talbitu jakkwista l-interess taghha minghandha. Hu pero' qal li ma kienx interessat. Hija qalet li, meta saritilha l-offerta mis-socjeta' rikorrenti, kienet l-isptar, kwazi qed tmut, u kellha fiducja shiha fl-avukat taghha, allura halliet f'idejh. Ladarba l-intimat kien irrifjuta li jakkwista d-drittijiet taghha, u kien jaf ezatt kif kienu l-fatti, allura fehmet li ma kellhiex ghalfejn tinfurmah bl-arrangament li kienet ser taghmel, jew ghamlet, mas-socjeta' rikorrenti, biex tirrinunzja ghad-drittijiet taghha u tircievi hlas.

Ikkunsidra wkoll li:

Il-kwistjoni li trid tigi determinata minn dan il-Bord f'din l-istanza hija jekk l-intimat Mario Borg baqaghlux jeddijiet kontra s-socjeta' rikorrenti li jiggustifikaw l-okkupazzjoni u l-uzu kummercjali li ghadu qed jaghmel mill-fond proprjeta' taghha 82A, The Strand, Sliema, wara li s-sullokatrici tieghu Pamela Carragher cediet u assenjat il-jeddijiet kollha taghha, inkluz allura ta' lokatrici, lill-istess socjeta' rikorrenti b'mod li dik ir-relazzjoni lokatizja, li minnha skaturiet ir-relazzjoni sullokatizja tal-intimat, m'ghadhiex tezisti.

---

[28] Ara xiehda, 1.4.2019, fol. 45 sa 49
[2929] Ara xiehda, 28.1.2019, fol. 28 sa 42
[30] Ara xiehda, 14.11.2019, fol. 70 sa 79

Fir-rigward tas-sullokazzjoni, il-ligi taghna fl-**art. 1613(1)** tal-Kodici Civili tipprovdi li *'Fin-nuqqas ta' dispożizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri …'*. L-**art. 1620** imbaghad jipprovdi li *'Is-sub-konduttur m'għandux kontra sid il-kera ebda wieħed mill-jeddijiet li jmissu lill-kerrej'* lanqas *'meta s-setgħa li l-kerrej jikri jew iċedi l-kiri lil ħaddieħor ma tkunx ġiet imneħħija jew tkun ġiet mogħtija espressament, iżda dan kemm-il darba sid il-kera ma … jkunx espressament għaraf lis-sub-konduttur minflok il-kerrej.'* (**art. 1621**, Kodici Civili).

Jirrizulta pruvat f'dan il-kaz, tal-anqas fuq bilanc ta' probabiltajiet, li:

(i) il-jedd akkwistat mill-intimat fl-1987 biex juza, jgawdi u jmexxi negozju mill-fond 82A, The Strand, Sliema, kien jedd ta' sullokazzjoni minghand Anthony Busuttil sive Roberts;

(ii) l-intimat dejjem hallas il-kera lil dan Busuttil sive Roberts, u warajh lis-successuri tieghu, sakemm Pamela Carragher irrifjutat li tircievi aktar kera minghandu;

(iii) ma jirrizultax li s-sidien ta' dan il-fond, attwali jew passati, qatt irrikonxoxew lill-intimat bhala inkwilin dirett taghhom dwar dan il-fond, u allura ma tirrizulta ebda relazzjoni lokatizja diretta bejn ir-rikorrenti u l-intimat;

(iv) ghall-kompletezza, lanqas ma tressqet prova tar-relazzjoni lokatizja li kienet tezisti bejn is-sidien ta' dan il-fond, passati jew attwali, u Anthony Busuttil sive Roberts jew is-successuri tieghu, pero' din il-kwistjoni llum hija maghluqa definittivament bil-ftehim li sar bejn ir-rikorrenti u Pamela Carragher li bih, jekk kienet tezisti, giet terminata b'mod definittiv u ghal kollox, kwalunkwe relazzjoni lokatizja li kienet tezisti bejn l-awturi tal-rikorrenti u l-awtur ta' Carragher, jew Carragher stess;

(v) l-intimat ma tax il-kunsens tieghu, u lanqas biss kien involut jew mgharraf, bl-arrangament imsemmi ghat-terminazzjoni tal-kirja milhuq bejn ir-rikorrenti u Carragher.

Il-kwistjoni li trid tigi determinata allura hija jekk tiswiex fil-konfront tal-intimat it-terminazzjoni tar-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u s-sullokatrici tieghu, jekk saret minghajr il-kunsens u l-gharfien tieghu, u jekk allura, ladarba qatt ma kien rikonoxxut bhala inkwilin direttament mis-sid, baqaghlux jeddijiet fuq il-fond mertu tal-kawza wara t-tmiem tal-kirja originali.

Dawn il-mistoqsijiet wiegbet ghalihom il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Wilfred Karl Gollcher et vs Royal Overseas League St. George's Club**[31] f'kaz fejn il-kirja originali intemmet b'decizjoni ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fuq talba tas-sid, u l-fond baqa' okkupat mis-subinkwilin. Minhabba r-rassenja gurisprudenzjali rilevanti

[31] 1.12.2006

riportata, dan il-Bord ser jiccita l-brani rilevanti minn din is-sentenza, ghaliex jghoddu *verbatim* ghal dan il-kaz:

'21. **Fil-kawza Cecil Pace v. Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini**, deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Ottubru 1962, giet segwita l-massima "Cessante jure dantis cessat jus adquirentis" :

"Jekk is-sub-inkwilin ma jkunx gie rikonoxxut direttament mil-lokatur originarju, it-titolu tieghu ta' sub-inkwilin jispicca jekk is-sullokatur jabbanduna jew icedi favur il-lokatur originarju d-drittijiet tieghu ta' lokazzjoni; b'mod li s-sub-inkwilin, li kien jikri minn ghandu, ma jistax validament, meta l-lokatur originarju jitlob kontra tieghu r-ripreza ta' pussess tal-fond, jinvoka favur tieghu nnifsu dawk ir-regolamenti u jippretendi li ghandu lokazzjoni favur tieghu valida li ghandha tigi rispettata mil-lokatur originarjament, jew mis-sid. Il-Qorti kkonkludiet li: "ladarba spicca t-titolu ta' Ellul bhala inkwilin, spicca wkoll it-titolu derivattiv ta' l-appellant bhala subinkwilin mhux direttament rikonoxxut minn Calascione."

Imbaghad, din il-Qorti osservat hekk fis-sentenza taghha fl-ismijiet **G.T. Davidson v. J. Azzopardi noe**:

"Id-dritt tas-sub-inkwilin ghad-detenzjoni tal-fond li jigi sullokat jiddependi mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bhala inkwilin principali, b'mod illi jekk jigi biex jispicca t-titolu tas-sullokatur, jispicca wkoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tas-subinkwilin". (App. Kum. 2.3.1962, Koll-Vol XLVI-I477)

22. Similarment, fil-kawza **Francis Mamo et. v. Avukat Peter Borg Costanzi noe**, deciza fil-11 ta' Marzu 1994, il-Qorti tal-Kummerc irriteniet hekk:

"Illi ghalhekk legalment bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta, anke li kieku ghadha sub-konduttur m'ghandha ebda wiehed mid-drittijiet li kienu kompetenti lill "Neptune Hotel Company Limited" fil-konfront tas-sidien, jigifieri l-atturi. Ghalhekk bir-rinunzja li saret mill-konduttur is-socjeta` konvenuta lanqas ghandha iktar titolu ta' sullokazzjoni. Kif kellha okkazjoni tippronunzja ruhha in materja l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (Ara Koll. Vol. XXXIX – II 625).... **"meta jispicca d-dritt tal-konduttur, jispicca mieghu dak tas-sub-konduttur."[32]**

Fil-kawza **Giuseppe Tabone et. v. Ursola Farrugia et.** moghtija fil-11 ta' Dicembru 1950, din il-Qorti kienet irribadiet hekk:

"Is-sullokazzjoni a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kiri li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneju u li huwa nettament distint millkuntratt originali tal-kirja principali, u ghalhekk, quddiem sid il-kera is-subinkwilin huwa terza persuna." "Ghaldaqstant f'kawza ta' zgumbrament li ssir bejn sid ilkera u l-konduttur, s-subkonduttur mhux rapprezentat mill-konduttur u ma kellux parti fil-gudizzju. U ghalhekk, is-subkonduttur li jsib ruhu zgumbrat bis-sahha ta' sentenza li tigi moghtija f'dak il-gudizzju, li fih huwa ma kienx ha sehem, ma ghandux dritt jitlob ir-ritrattazzjoni ta' dik il-kawza, avvolja fiha gie ordnat l-izgumbrament."

---

[32] Enfasi ta' dan il-Bord

…

27. Din il-Qorti hija ta' l-istess fehma li la darba giet fi tmiemha l-kirja originali, ghalhekk ghandu jigi fi tmiemu wkoll kull dritt li kien marbut ma' tali kirja, inkluz kull dritt ta' sub-inkwilinat mahluq jew derivat mill-inkwilini originali. In effetti persuna li tissulloka ma tistax tghaddi lissubinkwilin aktar drittijiet minn dak li kella dritt ghalihom hi. Ghal dan, l-atturi appellati jikkwotaw lil-Laurent "il conduttore non puo' trasmettere un godimento piu' esteso di quello che egli stesso ha"[33]

…

Ghalhekk, gustament il-Qorti ta' l-ewwel grad elenkat numru ta' principji legali li jirregolaw ilmaterja taht diskussjoni u li din il-Qorti qeghda hawn terga' tipproponi peress li huma sunt komprensiv talfehmiet ta' din il-Qorti wkoll (fol.199):

"1. Illi s-sullokazzjoni hija kirja gdida, awtonoma u estranea ghall-kirja originali.

2. Illi malli tigi terminata l-kirja originali, jispicca t-titolu ta' l-inkwilin originali u per konsegwenza u awtomatikament jispicca t-titolu derivattiv mit-titolu originali.

3. Illi huwa mmaterjali l-mod kif tigi terminata l-kirja originali, jekk hux volontarjament da parti ta' l-inkwilin originali u cioe` b'rinunzja jew inkella, bhal fil-kaz prezenti, b'imposizzjoni mill-awtorita` gudizzjarja. Il-fattur principali, anzi vitali, huwa l-fatt tat-terminazzjoni tat-titolu originali ta' l-inkwilin. Gia` la darba ssehh din it-terminazzjoni, it-titolu derivanti minnha jispicca.

4. Illi dawn il-principji japplikaw kemm-il darba l-lokatur originali jew sid il-kera principali ma jkunx irrikonoxxa lis-sub-inkwilin."[34]

Dan l-insenjament gie konfermat fl-intier tieghu sa ricentement mill-Qorti tal-Appell stess fis-sentenzi **John A. Cuschieri et vs Paul Ciantar et**[35] u **Kisinchand Mohnani vs Claire Hobbs et**[36]. B'applikazzjoni tieghu, dan il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li r-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u Carragher illum hija terminata, u li minkejja li dik it-terminazzjoni saret minghajr l-gharfien u l-involviment tal-intimat bhala subinkwilin, din xorta wahda ghandha l-konsegwenza li tizvestih minn kull jedd li jibqa' jokkupa l-fond 82A, The Strand, Sliema.

Decide

[33] Enfasi ta' dan il-Bord
[34] Enfasi ta' dan il-Bord
[35] 15.7.2019
[3636] 18.7.2017

Ghar-ragunijiet kollha fuq spjegati, dan il-Bord qieghed jiddeciedi din il-kawza billi jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat, u jghaddi biex jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tas-socjeta' rikorrenti, u konsegwentement tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond 82A, The Strand, Sliema, u jirrilaxxjah battal favur is-socjeta' rikorrenti, sa mhux aktar tard minn tlett xhur mil-lum.

In vista tar-rizultanzi, u partikolarment li l-kirja li kellha s-sullokatrici giet terminata bi qbil mas-socjeta' rikorrenti fil-mori ta' din il-kawza, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur