permezz tas-sullokazzjoni tinħoloq relazzjoni ġuridika bil-kuntatt ta' kera li jsir bejn l-inkwilin u s-subinkwilin fejn, is-sid jibqa' estraneju għal dik ir-relazzjoni ġuridika. Għalhekk is-subinkwilin jibqa' għalih terza persuna, filwaqt li huwa proprju l-inkwilin li jibqa' marbut lejh bl-obbligi legali u dawk miftiehma skont il-kera oriġinali –

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2021

Appell Inferjuri Numru 65/2006/2 LM

Maria Concetta mart Sergio Dambra (K.I. nru 34951M)
('l-appellata')

vs.

Frances Bonnici (K.I. nru 26423M) u b'nota tat-23 ta' Jannar, 2014, l-atti kienu assunti minn Martin Bonnici
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Martin Bonnici (K.I. nru 295953(M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Jannar, 2020, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, billi

ċaħad l-eċċezzjonijiet imressqa minnu u laqa’ l-ewwel u t-tieni kawżali mressqa mir-rikorrenti **Maria Concetta mart Sergio Dambra (K.I. nru 34951M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], filwaqt li ċaħad it-tielet kawżali, u pprefriġġa terminu ta’ żmien xahar għall-fini ta’ żgumbrament, bl-ispejjeż kontrih.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond numru 15 fi Triq San Ġwann Bosco, Tas-Sliema, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], mill-appellata lill-inkwilina intimata Frances Bonnici [minn issa ’l quddiem ‘l-intimata Bonnici’], illum mejta u stante l-mewt tagħha l-atti ġew assunti minn binha l-appellant. Jirriżulta mhux kontestat li f’xi żmien dan il-fond ġie maqsum f’żewġ appartamenti separati, fejn wieħed minnhom kien abitat mill-appellant u l-ieħor mill-intimata Bonnici.

Mertu

3. L-appellata istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors fl-4 ta’ Awwissu, 2006, fejn talbet lill-Bord sabiex stante li l-intimata Bonnici kienet mingħajr il-kunsens tagħha qabdet u ppermettiet l-użu tal-fond minn terzi u anki ħalliet il-fond fi stat ta’ bżonn, tawtorizzaha tieħu pussess tal-imsemmi fond billi jordna l-iżgumbrament tal-intimata Bonnici fi żmien qasir u perentorju li jista’ jiġi prefiss, bl-ispejjeż kontra l-istess intimata Bonnici.

4. L-intimata Bonnici wieġbet fis-7 ta’ Settembru, 2006 fejn sostniet li ma kienx minnu li hija ċediet jew b’xi mod ieħor sullokat il-fond stante li kien

binha stess li qed jgħix magħha, u dan mit-twelid tiegħu sa wara li żżewweġ, u lanqas ma kien minnu li hija kienet ħalliet il-fond fi stat ta' bżonn, u għalhekk issottomettiet li t-talbiet tal-appellata għandhom jiġu miċħuda.

Is-Sentenza Appellata

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qegħda titlob (1) ir-ripreża tal-fond u (2) l-iżgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond minħabba (a) użu tal-fond minn terzi ossija ċessjoni/sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-fond (b) konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond u (ċ) il-fond tħalla fi stat ta' bżonn.

L-intimata eċċepiet illi (1) hija ma ċedietx jew issullokat il-fond, (2) illi binha ilu jgħix magħha sa minn twelidu u baqa' jgħix magħha anke meta żżewweġ u (3) mhux minnu li l-fond tħalla mingħajr manutenzjoni.

Ġurisprudenza u Prinċipji Legali applikabbli

Il-Kawżali taċ-Ċessjoni/sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-fond

*Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** tat-22 ta' Novembru 2002 **Clementino u Rosaria konjuġi Caruana vs Emanuela Agius**, dik il-Qorti daħlet fid-dettall dwar l-istituzzjoni tas-sullokazzjoni, ċessjoni jew twellija u qalet hekk:*

> *"Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "*hu paċifiku illi ssullokazzjoni jew ċessjoni tal-affitt mhuwiex l-istess ħaġa anke jekk fil-prattika dawn iż-żewg figuri ġuridiċi jiġu użati promiskwament. Kemm f'waħda u kemm fl-oħra però hu meħtieġ il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew iċedi l-kirja bħala waħda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni" - *"**Concetta Theuma et -vs- Reverendu Dun Ġwann Mercieca et**", Appell, 20 ta' Frar 1996; "**Rita sive René Brown noe et -vs- Charles Gerada pro et noe**", Appell Ċivili, 19 ta' Mejju 1952.*

*Forsi d-deċiżjoni li l-aktar ippenetrat il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn "sullokazzjoni" u "ċessjoni" hi dik klassika fl-ismijiet "**Emma armla minn Eric W. Gollcher -vs- Walter Baldacchino et**" deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966, li għalkemm ġiet revokata mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Marzu 1968 ġiet finalment vendikata mill-Judicial Committee tal-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973.*

F'dak il-każ kellek sitwazzjoni bl-invers ta' dan hawn trattat billi filwaqt li fil-ftehim lokatizju kienet ġiet konċessa s-sullokazzjoni, intqal li b'daqshekk ma ġietx ukoll moghtija l-fakoltà taċ-ċessjoni tad-dritt tal-inkwilinat kif hekk fil-fatt kienu għamlu l-inkwilini.

Fis-sentenza tal-Privy Council, filwaqt li ġie notat illi s-"sullokazzjoni" u "ċ-ċessjoni" huma kollokati f'disposizzjonijiet espressi u separati fil-Kodiċi Ċivili - Art 1613 u Art 1469 - ikkonċediet li fil-każ ta' ċessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fiċ-ċessjonarju mentri fil-każ ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej oriġinarju.

*Ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet "**Francis Xavier Darmanin -vs- Brian Camilleri**", Appell, 28 ta' Jannar 2000 illi "*is-sullokazzjoni a differenza taċ-ċessjoni ta' drittijiet, toħloq kuntratt ġdid ta' kera, li għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt oriġinali tal-kirja u għalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna.*"*

Id-deċiżjoni 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 jiġi aġġunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruħhu b'mod markat fiż-żewg kuncetti. Dan għaliex effettivament teżisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi iddilungat kemmxejn waħda iż-żejjed fuq dan l-aspett iżda dan għamlitu bil-ħsieb li tiġi definita aħjar id-distinzjoni bejn iż-żewġ

terminoloġiji - "ċessjoni" u "sullokazzjoni". Dan għandu rilevanza għas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Dan stabbilit, ma jistax ikun dubitat illi mit-termini użati fil-ftehim (esebit a folio *37 tal-proċess) magħmul bejn l-intimata u t-terzi dan hu wieħed ta' sub-inkwilinat. Dan jgħidu* 'expressis' *l-istess ftehim u tikkonċedih l-intimata fil-korp tar-rikors tal-appell.*

Wieħed għalhekk irid jeżamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkluż bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 1991.

*Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-għażla tal-preposizzjoni "jew" fi klawsola 6 tal-aħħar imsemmi ftehim hija interpretattiva u espożittiva tal-kelma anteċedenti, u mhux alternattiva jew diżġuntiva minnha. Għall-Qorti tal-Appell, hi u teżamina l-portata tal-kelma "ittrasferixxa" fit-test tad-divjet tażt l-Artikolu 9 tal-Kap 69, ġie minnha ritenut illi "*mit-terminoloġija differenti użata, l-Art 9 ma hux limitat għaċ-ċessjoni, kif kontemplat fil-Kodiċi Ċivili, iżda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir mingħajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruż u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun tħallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art 9*" - "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", 7 ta' Ottubru 1996.*

Ċertament f'din l-osservazzjoni dik il-Qorti ma kenitx qed tikkontempla s-sullokazzjoni tażt il-kappa "ittrasferixxa". Dan hu ben ovvju. Ir-raġuni hi illi t-test stess tal-liġi kien diġà ippreċeda l-kelma "ittrasferixxa" bil-kliem "issulloka l-fond". Għalhekk żgur ma setgħetx dik il-Qorti fis-sinjifikat li tat lil dik il-kelma tinkludi s-sullokazzjoni. Mill-banda l-oħra huwa veru illi mhux daqstant loġiku illi sid jikkonċedi l-fakoltà taċ-ċessjoni, meta tqis li din si tratta minn operazzjoni 'più radicale' - *kif hekk espress mit-trattisti, ewlieni fosthom il-Baudry - u ma jikkonċedix ukoll is-sullokazzjoni meta din, kif ġia rifless fid-deċiżjoni surreferita tal-Privy Council timporta relazzjonijiet u konsegwenzi ben diversi, u anqas radikali, miċ-ċessjoni.*

Espressa din il-fehma ma jfissirx però illi għaldaqstant dan għandu jwassal għall-interpretazzjoni illi fil-każ in eżami s-sullokazzjoni kienet intiża u voluta bejn il-kontraenti li tkun abbraċċjata mill-ġeneralizzar tal-kelma "titrasferixxi". Din tkun konkluzjoni affrettata. Dan għaliex jekk wieħed jżzamina sew it-test tal-klawżola kontrattwali 'de quo' *isib li l-verb "titrasferixxi" hu konsegwit bil-kliem "din il-lokazzjoni", konsimili għat-test tal-Art 9 "il-kiri". Ma jgħidx ukoll titrasferixxi l-fond bħal ma solitament tkun kwalifikata s-sullokazzjoni, kif hekk a propositu jingħad fl-Art 9 imsemmi ("issulloka l-fond")."*

Ingħad fis-sentenza riportata a ***Vol XLI p1 p429*** *illi "*l-liġi speċjali tħares b'disfavur lis-sullokazzjoni magħmula mingħajr il-kunsens espress tas-sid u hu leġittimu l-interess tas-sid li ma jħallix lil ħaddiehor jispekula u jagħmel profitt minn fuq ħwejġu billi dak il-profitt għandu jmiss lilu bħala proprjetarju tal-fond*". Hu tabilħaqq b'dan in mira li l-liġi tinsisti għal kunsens espress tas-sid għas-sullokazzjoni (****Vol XLII p1 p66****). Anzi l-fatt li l-liġi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens taċitu (****Vol XXXIV p1 p 168****).*

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

Il-kawżali tan-nuqqas ta' manutenzjoni.

Rigward il-kawżali illi il-fond qiegħed fi stat ta' bżonn u ċioé 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 gravità. 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:- "Skont kif imfisser "it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - **"Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998**; Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat"; Fi kliem iehor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entità u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra …" **(Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211)**; Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" **(Kollez. Vol. XLVII P I p 264)** u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet

neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **"Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996"**.

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

*"In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrità tieghu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javċa tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet oħra, 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 għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja,* 'fair wear and tear excepted' *(Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu ġenerali 1126 (1) Kodiċi Ċivili)". 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 Ċivili, 21 ta' Ġunju 1969**, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinżel sija mill-provvedimenti tal-liġi, sija mill-interpretazzjoni ġurisprudenzjali hi dik li l-kerrej għandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jieħu kura tal-ħaġa mikrija b'mod li jevita li ssir ħsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodiċistika, sija taħt l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-liġi speċjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iġġiblu l-ħall tal-kuntratt jew it-telf tat-tiġdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-esklużjoni* ante tempus *tad-dritt tal-godiment;*

*Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-soċjetà appellanti, il-ġurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raġuni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-ħsarat ġew kaġjonati mill-kerrej għall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-*bonus paterfamilias *impost fuqu mil-liġi. Mhux dan biss però, għaliex ukoll, fil-previżjoni tal-liġi speċjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej* "abbia cagionato danni considerevoli al fondo"*, fid-dizzjoni oriġinali taljana tal-liġi (Ordinanza XXI tal-1931). Ara "**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Ċivili, 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 esegwixxa 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-każ in eżami r-rikorrenti jallegaw li l-fond jinsab fi stat ta' bżonn.

L-intimati jiċħdu tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skont 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 Ċivili 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 preżunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja, dan iġib li l-kerrej irċivieha fi stat tajjeb. F'dan il-każ ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvinċenti li jwaqqgħu din il-preżunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fl-istess stat tajjeb.

Il-prinċipju ġenerali fejn tidħol il-kawżali tal-ħsara hu:

i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaġa 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 kawżali**, fil-każ in eżami t-terz li allegatament qed jagħmel użu 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 oriġinali Frances Bonnici. Illi l-intimat kemm fl-*affidavit *tiegħu kif ukoll in kontro-eżami jgħid li huwa qatt ma ħallas parti mill-kera lil ommu. Illi però cessjoni mhux neċessarjament tkun oneruża jiġifieri kontra ħlas iżda tista' tkun ukoll gratwita.*

Illi minn naħa l-oħra stante li hawn si tratta minn iben l-inkwilina oriġinali, tqum il-mistoqsija jekk huwa hux kunsidrat bħala terz u jekk il-fatt illi huwa jgħix ma' ommu jammontax għaċ-ċessjoni tal-inkwilinat mill-omm favur binha.

*Illi, **fir-rigward tat-tieni kawżali u ċioe tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond**, jirriżulta ċar mill-provi kollha prodotti illi filwaqt illi s-sid kriet il-fond bħala residenza waħda lil Frances Bonnici, fil-fatt il-fond inbidel f'żewġ residenzi, b'ambjenti kompluti għal żewġ familji u minn fond wieħed anke fiżikament ġew mibdula f'żewġ flats. Dan jirriżulta minn diversi punti:*

1. *Fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond (Dok CS* a folio *32 tal-proċess) fir-raba' paragarfu l-fond huwa deskritt bħala "l-mezzanin tas-Sliema, Saint John Bosco Street, numru ħmistax (15)...".*

2. *Fix-xhieda mogħtija kemm mir-rikorrenti u x-xhieda mressqa minnha s-sensara Frances Bonnici (fn. 2* A folio *9 tal-proċess) u Ray Coleiro (fn. 3* A folio *91 tal-proċess) kif ukoll l-intimat stess, martu u bintu, kollha jirreferu għal flat u ċioe* flat 1 *u* flat 2 *u mhux għad-dar jew għall-fond numru 15.*

3. *Mhux biss iżda mix-xhieda ta' Rueben Bonnici, rappreżentant ARMS (fn. 4 Li xehed* a folio *79 u* a folio *93 tal-proċess), jirriżulta li fil-fond numru ħmistax hemm żewġ* meters *wieħed reġistrat fond 15* Flat 1 *u l-ieħor reġistrat fond 15 Flat 2. Dan jirrizulta wkoll mill-kontijiet esebiti minnu u mid-dokumenti ta' reġistrazzjoni tal-*meters. *Wara li mietet Frances Bonnici, it-tieni* meter *ġie reġistrat ukoll f'isem Martin Bonnici. Dan ukoll juri li hemm żewġ fondi għaliex ma jistax ikollok żewġ* meters *reġistrati fuq l-istess fond u fuq l-istess persuna.*

4. *Illi ż-żewġ* flats *t-tnejn fihom kamra tal-banju u kamra tal-kċina kull wieħed.*

5. *Kull appartament għandu l-qanpiena tiegħu fuq barra mal-bieb ta' barra.*

6. *Illi kull appartament huwa wkoll fornut bil-linja tat-telefon tiegħu u wieħed minnhom saħansitra għandu żewġ linji tat-telefon.*
7. *Illi dan il-Bord żamm aċċess fil-fond u ra illi (a) fil-fatt kull sular fih il-kċina, kamra tal-banju, kamra tal-ikel/salott kif ukoll il-kmamar tas-sodda, bil-*flat *ta' fuq fih kamra tas-sodda waħda; (b) f'kull pjan tat-taraġ hemm bieb li jissepara tali flat mill-bqija tal-komun, mhux biss iżda tali bibien għalkemm jista' jingħad li preżentament ma jissakkrux, ma hemmx dubju li kienu jissakkru għaliex għad tidher fihom it-toqba fejn kien hemm iċ-ċilindru taċ-ċavetta; (ċ) jidher li riċentament sar xi tibdil fil-bibien biex tneħħew tali ċilindri u l-bibien ġew mingħajr sellatura.*

Illi minn dan kollu jirriżulta li l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond għaliex minn dar ta' residenza waħda biddlitu f'żewġ appartamenti, u ċioe żewġ residenzi wieħed okkupat minnha u l-ieħor okkupat minn binha u l-familja tiegħu.

Illi normalment meta wild ikun qed jgħix ma' ommu, dawn jżżaw l-istess kċina u ambjenti komuni u ma jkunx hemm segregazzjoni ta' ambjenti b'tali mod u manjiera li kull familja jkollha l-unit ossija l-flat tagħha, kif sar fil-każ in eżami.

Illi għalhekk it-tieni kawżali li fuqha sejset il-kawża ir-rikorrenti, tirriżulta ampjament.

Illi in vista ta' dan il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond, lura għall-ewwel kawżali, għalhekk jista' jingħad li l-intimata ċediet l-inkwilinat tagħha fir-rigward tal-ewwel sular tal-fond mikri lilha, li ġie mibdul f'appartament awtonomu, a favur ta' binha Martin Bonnici.

Illi fil-każ in eżami, ***fir-rigward tat-tielet kawżali u ċioe l-kawżali tan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond****, ma nġabet l-ebda prova għajr dak li qalet ir-rikorrenti fil-preżenza tas-sensara Frances Bonnici u Ray Coleiro. Dan in-nuqqas allegat mir-rikorrenti jrid jiġi pruvat mir-rikorrenti li tallegah. Da parti tiegħu l-intimat ressaq numru ta' riċevuti* a folio *146 sa 149 tal-proċess, uħud minnhom jirreferu għal xogħlijiet li saru snin qabel ġiet istiwita l-kawża, li juru li kienet qed issir manutenzjoni tal-fond.*

Konsegwentament din il-kawzali mressqa mir-rikorrenti qegħda tiġi miċħuda".

Assunzjoni tal-atti

6. L-intimata Bonnici ġiet nieqsa waqt il-mori tal-proċeduri odjerni fis-26 ta' Marzu, 2010, u wara rikors tal-appellata għall-ħatra ta' kuratur jew kuraturi għall-werrieta mhux magħrufa, binha l-appellant assuma l-atti *ai termini* tas-subartikolu 807(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Appell

7. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-14 ta' Frar, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex

> *"...tirriforma s-sentenza appellata billi:*
>
> 1. *tikkonfermaha fejn il-Bord ċaħad it-tielet kawżali fir-rikors promotur, u*
> 2. *tirrevokaha in kwantu għall-bqija, u senjatament fejn għar-raġunijiet mogħtija il-Bord ordna l-iżgumbrament tal-appellant fiż-żmien xahar kif intqal.*
>
> *Bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-appellata".*

Jgħid li l-aggravju tiegħu huwa li l-Bord meta applika l-liġi u l-insenjamenti għall-fatti tal-każ, wasal għal konklużjonijiet legalment erroneji.

8. L-appellata wieġbet fil-5 ta' Frar, 2021 fejn issottomettiet li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk għandha tiġi konfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

10. L-appellant jgħid li jħoss ruħu aggravat bil-fatt li l-Bord filwaqt li fehem tajjeb il-fatti, wasal għal konklużjonijiet legalment skorretti u f'xi każijiet mhux imsejsa fuq eżerċizzju loġiku u razzjonali. Jissottometti li mix-xhieda tiegħu, ta' martu Eleanor Bonnici u dik ta' bintu Laura Bonnici, kien jirriżulta ċar li huwa u l-familja tiegħu kienu jgħixu bħala familja waħda mal-intimata Bonnici għal diversi snin sal-ġurnata tal-mewt tagħha. Il-fatt li l-fond kien ġie maqsum f'żewġ appartamenti qatt ma ġie kkontestat, u dan kien seħħ qabel l-appellata akkwistat l-appartament fis-sena 1985, sabiex b'hekk il-familja Bonnici dejjem kienet għexet hekk b'mod apert u trasparenti. Għall-finijiet tal-ARMS il-fond kien maqsum fi "Flat 1" u fi "Flat 2", iżda kien irriżulta li l-*meter* bin-numru 10064672 kien ilu sa mis-sena 1957 reġistrat fuq "Flat 1". L-appellant jinsisti li ma kienx rilevanti li fil-kuntratt ta' akkwist tal-1985 meta l-appellata xtrat il-fond, ma kien hemm xejn imsemmi dwar din il-qasma, u kien nuqqas da parti tagħha jekk hija ma vverifikatx qabel ma sar l-att jekk id-deskrizzjoni tal-fond kinitx korretta. Fil-fatt irriżulta li hija kienet aċċediet fil-fond żmien wara fil-presenza ta' terzi persuni, u jekk kif kienet qiegħda tgħid, il-fond tbiddel wara l-akkwist, allura kien jinkombi fuqha li tressaq il-prova. L-appellant ikompli billi jistaqsi illi jekk il-fond baqa' jintuża għall-finijiet ta' residenza, kif saret il-bidla fid-destinazzjoni tiegħu fejn anki fir-rikors promotur ma jsir l-ebda riferiment għal xi bidliet strutturali jew ambjentali fil-fond li wasslu għal din il-bidla. L-appellant jgħid li ma kien hemm l-ebda ness legali bejn ċessjoni jew assenjazzjoni u l-bidla fid-destinazzjoni tal-fond, u dawk tal-ewwel kienu raġunijiet waħedhom li kienu jagħtu lok għal ripreża. Dwar il-kwistjoni ta' ċessjoni ta' drittijiet, huwa jinsisti li l-Bord naqas hawnhekk milli jikkonsidra s-subartikolu 1470(1) tal-Kap. 16, li jirrikjedi li din issir bil-miktub. Jissottometti li

fil-każ odjern dan ma rriżultax u għalhekk ma kien hemm l-ebda ċessjoni ta' drittijiet. Ikompli jgħid li ma kellu jkun hemm l-ebda dubju li l-appellant flimkien mal-familja tiegħu kienu jgħixu għal żmien twil mal-intimata Bonnici sa mewtha, u wieħed seta' faċilment jifhem li persuni adulti jkunu jridu l-privatezza u spazji komdi individwali tagħhom, u l-eżistenza ta' faċilitajiet dupliċi huwa biss prova ta' dan il-bżonn. B'hekk il-Bord messu għaraf li l-appellant kien ikkwalifikat li jitqies bħala inkwilin *ai termini* tal-para. 2(b) tal-Kap. 69.

11. Min-naħa tagħha l-appellata wieġbet qabelxejn li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata. Tinsisti li l-Bord kien għarbel sew il-provi quddiemu, minn fejn kien irriżulta li l-pretensjonijiet tagħha kienu ġustifikati. Hawnhekk tagħmel riferiment partikolari għall-*affidavits* ta' Ray Coleiro, Vincent Saliba u Frances Bonnici. Irrilevat ukoll li l-appellant filwaqt li ddikjara li huwa kien għex dejjem fil-fond, irriżulta fil-fatt li huwa kien ġie Malta f'Ottubru 1980 wara li ltaqa' ma' martu l-Iskozja u għamel żmien jgħix Londra. Tinsisti li l-intimata Bonnici kienet żammet mistur il-fatt li l-fond kien inqasam. Imbagħad filwaqt li l-appellant iddikjara li kienet ommu li kienet tħallas il-kera, bintu Laura Bonnici kixfet li hu u l-mara tiegħu kienu jagħtu sehemhom. L-appellata hawnhekk għamlet ukoll riferiment għax-xhieda tar-rappreżentant ta' ARMS Limited li ddikjara li ma kien sab xejn fuq in-numru 15, iżda in-numru 15/1 kien reġistrat fuq l-appellant, u anki in-numru 15/2. L-appellata tissottometti li l-Maġistrat sedenti stess waqt l-aċċess li żammet, kienet ikkostatat il-fatti kif dikjarati mill-appellata. Saħansitra wkoll kienu saru bosta xogħlijiet u nbiddlu s-serraturi.

Tagħlaq billi tirrileva li l-appellant illum kien telaq mill-fond flimkien mal-familja tiegħu, u marru jgħixu xi mkien ieħor.

12. Il-Qorti tqis li d-deċiżjoni tal-Bord hija waħda tajba u ġusta, b'dana li l-Bord ma kienx korrett meta kkonsidra li kienet seħħet ċessjoni ta' parti mill-fond mill-intimata Bonnici lil binha l-appellant. Il-Qorti tikkonsidra li fid-dawl tal-provi kif jirriżultaw, dak li effettivament seħħ kien is-sullokazzjoni u mhux iċ-ċessjoni ta' dik l-istess parti. Rilevanti hawn hija proprju l-ġurisprudenza ċitata mill-Bord fejn issir distinzjoni bejn l-istituzzjoni taċ-ċessjoni u dik tas-sullokazzjoni, primarjament għaliex permezz tas-sullokazzjoni tinħoloq relazzjoni ġuridika bil-kuntatt ta' kera li jsir bejn l-inkwilin u s-subinkwilin fejn, is-sid jibqa' estraneju għal dik ir-relazzjoni ġuridika. Għalhekk is-subinkwilin jibqa' għalih terza persuna, filwaqt li huwa proprju l-inkwilin li jibqa' marbut lejh bl-obbligi legali u dawk miftiehma skont il-kera oriġinali.

13. Madankollu l-fatti li ġew osservati u kkostati mill-Bord meta dan ittratta t-tieni kawżali tar-rikors promotur, li hija dik tal-bidla fid-destinazzjoni tal-fond, huma proprju rilevanti għall-vertenza odjerna fid-dawl ta' dak li ġie premess fl-istess rikors promotur dwar il-kawżali tas-sullokazzjoni tal-fond. Il-Bord hawn qabelxejn iddikjara li kien irriżulta biċ-ċar li filwaqt li s-sid kienet kriet fond bħala residenza waħda, dan kien inbidel f'żewġ residenzi u hawn il-Bord jagħmel diversi kostatazzjonijiet mill-provi prodotti, liema kostatazzjonijiet din il-Qorti mhix ser tidħol fihom għaliex skont dak li qed jiddikjara l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, il-fatt li l-fond huwa maqsum f'żewġ residenzi, mhux wieħed kontestat. Imbagħad fid-dawl tal-kostatazzjonijiet magħmula, il-Bord ikkonkluda li l-intimata Bonnici kienet

bidlet id-destinazzjoni tal-fond għaliex minn dar ta' residenza waħda din ġiet maqsuma f'żewġ appartamenti, fejn wieħed minnhom kien okkupat minnha u l-ieħor minn binha u l-familja tiegħu. Il-Bord għaraf li meta wild ikun jgħix ma' ommu, dawn jużaw l-istess kċina u ambjenti komuni u ma jkunx hemm qsim tal-ambjenti, kif sar fil-każ odjern.

14. Kif diġà ġie osservat aktar 'il fuq, l-appellant mhux qed jikkontesta l-fatt li l-fond huwa maqsum f'żewġ appartamenti jew ambjenti separati u dan jgħidu b'mod espliċitu fir-rikors tal-appell tiegħu:

> *"Illi l-qasma fil-fond "de quo" f'żewġ appartamenti ossia ambjenti qatt ma ġiet ikkontesta waqt l-andament tal-kawża, anzi l-appellant dejjem saħaq, u l-fatti prodotti mill-appellata ukoll hekk urew, li l-fond* "de quo" *kien ilu żmien twil maqsum f'żewġ appartamenti ossia ambjenti".*

15. Minkejja dan, l-aggravju tiegħu huwa fir-rigward tal-fatt li l-Bord naqas milli jirrikonoxxi li huwa kellu l-kwalifiki ta' inkwilin *ai termini* tal-para. (b) tal-artikolu 2 tal-Kap. 69 stante li huwa u l-familja tiegħu kienu għamlu żmien twil jgħixu ma' ommu sal-mewt tagħha. Il-Qorti ssib dan l-argument pjuttost kontradittorju, u dan għaliex kif osserva l-Bord fis-sentenza appellata:

> *"Illi normalment meta wild ikun qed jgħix ma' ommu, dawn jużaw l-istess kċina u ambjenti komuni u ma jkunx hemm segregazzjoni ta' ambjenti b'tali mod u manjiera li kull familja jkollha l-unit ossija l-flat tagħha, kif sar fil-każ in eżami".*

16. Il-Bord seta' jikkostata dan tajjeb ferm peress li huwa kien aċċeda fil-fond personalment u fis-sentenza appellata ddikjara[1]:

[1] Ara wkoll verbal 27.11.18 *a fol. 196 et seq.*

> *"...ra illi (a) fil-fatt kull sular fih il-kċina, kamra tal-banju, kamra tal-ikel/salott kif ukoll il-kmamar tas-sodda, bil-flat ta' fuq fih kamra tas-sodda waħda; (b) f'kull pjan tat-taraġ hemm bieb li jissepara tali flat mill-bqija tal-komun, mhux biss iżda tali bibien għalkemm jista' jingħad li preżentament ma jissakkrux, ma hemmx dubju li kienu jissakkru għaliex għad tidher fihom it-toqba fejn kien hemm iċ-ċilindru taċ-ċavetta; (c) jidher li riċentament sar xi tibdil fil-bibien biex tneħħew tali ċilindri u l-bibien ġew mingħajr serratura".*

17. Dak li ddeskriva l-Bord hawn fis-sentenza appellata, jikkonferma dak li osservat l-appellata meta skont l-*affidavit*[2] tagħha, hija kienet marret iżżur il-fond għall-ħabta tat-12 ta' April, 2005:

> *"... jiena u dieħla ndunajt li kien hemm żewġ qniepen indipendenti li tatni x'nifhem li għalkemm hemm bieb ta' barra wieħed, saru xi tibdiliet fil-fond ... l-entratura ...kienet wisq spartana...kif tlajt it-taraġ fl-ewwel sular, l-indana ġiet trasformata bħala residenza apparti, bil-bieb indipendenti u biċ-ċavetta simili bħal bieb ta' barra...illi kienet il-mara tat-tifel...li fetħet il-bieb tal-appartament tagħha u tar-raġel Martin Bonnici...wrietna l-post li hi kienet qed tokkupa flimkien mar-raġel tagħha ...li deher evidenti li kien livell indipendenti u separat. Illi dan qed jiġi ndikat peress illi rajt li kien hemm kċina, kmamar tas-sodda u naturalment kamra tal-banju. Illi kif ħriġna mill-parti okkupata mit-tifel, erġajna ħriġna fil-parti ta' barra tal-indana u bqajna telgħin fuq għat-tieni sular li kien ukoll magħluq b'bieb indipendenti u biċ-ċavetta simili bħal tat-tifel...Illi hi żiedet tgħid u dan ivverifikajt kif kont ħierġa barra li għal konvenjenza tagħhom, huma nstallaw (2) żewġ* meters *tad-dawl biex b'hekk sija hi u t-tifel tagħha jħallsu għal konsum tagħhom separatament u li ppruvaw jagħmlu l-istess anke fir-rigward konsum tal-ilma. Illi però dan ma kienx possibli u b'hekk kellhom iħallu* meter *wieħed komuni għat-tnejn...sija l-inkwilina kif ukoll it-tifel tagħha għandhom żewġ linji tat-*telephone*".*

18. Dan ukoll ġie kkonfermat minn Frances Bonnici u minn Ray Coleiro, li xehdu permezz tal-*affidavit*.[3] Ir-rappreżentant tal-ARMS ikkonferma fix-xhieda[4] tiegħu li kien hemm *meter* tad-dawl reġistrat fuq il-fond 15/1 li kien

---

[2] *A fol.* 6.
[3] A *fol.* 9 u *a fol.* 91 rispettivament.
[4] A *fol.* 79.

dak f'isem l-appellant[5], u ieħor reġistrat fuq il-fond 15/2 f'isem l-intimata Bonnici, fejn kien hemm ukoll servizz tal-ilma. Anthony Bonnici in rappreżentanza ta' GO plc xehed[6] li fuq l-indirizz tal-fond kien hemm reġistrat fuq isem l-appellant servizz ta' *home pack*, jiġifieri dak ta' television, *internet* u linja tat-telefon bin-numru 21346810, liema servizz kien ġie attivat fil-25 ta' Settembru, 2014 flimkien ma' linja ta' telefon oħra bin-numru 21324345. Xehed[7] li l-linja tat-telefon bin-numru 21332468 kienet reġistrata f'xi żmien fuq l-intimata Bonnici bl-indirizz ta' 15, Triq San Ġwann Bosco, Sliema, u sussegwentement inqelbet fuq Laura Bonnici. Imbagħad għal dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera, Laura Bonnici bint l-appellant qalet "*I think my parents used to contribute*".[8]

19. Fid-dawl ta' dawn il-provi inkonfutabbli, il-Qorti ma tistax taċċetta dak li qed isostni l-appellant, iġifieri li huwa u l-familja tiegħu u ommu l-intimata Bonnici dejjem għexu bħala familja waħda fil-fond. Tirrileva li l-fatti kollha juru mod ieħor fejn kien hemm mhux biss żewġ fondi separati f'wieħed, iżda wkoll żewġ familji separati u distinti jgħixu rispettivament f'kull wieħed mill-fondi. Il-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 jipprovdi li s-sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sid, iwassal għall-estremità tal-iżgumbrament, u din il-Qorti tgħid li ġaladarba tirriżulta tali sullokazzjoni l-appellant ma jistax jirnexxi fit-talbiet tiegħu quddiemha, u jippretendi li għandu kull dritt jibqa' jgħix fil-fond.

---

[5] Ara wkoll Dok. RB1 sa Dok. RB4 *a fol.* 81 *et seq.*
[6] Seduta 03.03.16 *a fol.* 106 *et seq.*
[7] Seduta 16.05.16 *a fol.* 123.
[8] Seduta 13.07.18 *a fol.* 187.

20. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti ma ssibx l-aggravju tal-appellant ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, għajr fejn din laqgħet il-kawżali ta' ċessjoni tal-kirja, u minflok tiddikjara li bejn l-intimata Bonnici u binha l-appellant kienet seħħet sullokazzjoni ta' parti mill-fond.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur