MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 99/2010/1LM

Philip Grima (K.I. numru 45224M) u Georgina Grima (K.I. numru 320638M) u b'digriet tat-28 ta' Settembru, 2016, il-Qorti ordnat it-trasfużjoni tal-atti f'isem Georgina Grima (K.I. numru 320638M), Doreen Grima (K.I. numru 213265M) u Joseph Grima (K.I. numru 714462M) stante l-mewt ta' Philip Grima
(l-appellanti)

***vs*.**

Emma Cauchi (K.I. numru 016822M) u b'digriet tas-7 ta' Marzu, 2019, l-atti ġew trasfużi f'isem Louis Cauchi Savona, u Vodafone Malta Limited
(l-appellati)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Georgina Grima, Doreen Grima** u **Joseph Grima** [minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-sentenza

mogħtija fl-24 ta' Lulju, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'I quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ddeċieda billi ċaħad it-talba tagħhom fil-konfront tal-intimati **Louis Cauchi Savona** [minn issa 'l quddiem "l-appellat"] u **Vodafone Malta Limited** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà intimata"].

Fatti

2. Il-fatti ta' din il-kawża jirrigwardaw il-kirja tal-kamra ossia *shop window* magħrufa bl-isem "La Midinette" bin-numru 182 fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta [minn issa 'l quddiem "il-fond"][1] li kienet oriġinarjament saret mill-awtriċi tal-appellanti n-Nobbli Cecilia Pick. Missier l-appellanti, Philip Grima, llum mejjet, li istitwixxa l-proċeduri odjerni flimkien ma' martu l-appellanta Georgina Grima, kien xtara u akkwista l-imsemmi fond mingħand in-Nobbli Cecilia Pick permezz ta' kuntratt pubbliku[2] tat-23 ta' Settembru, 1987, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fejn ingħad li l-fond kien qed jinbiegħ *"... as subject to a lease of an unknown party."*

Missier l-appellat, Lewis John Cauchi flimkien ma' ċertu Carmelo Cilia, kienu akkwistaw l-avvjament u l-inkwilinat tal-fond mingħand l-Arkitett u l-Inġinier Ċivili Joseph Salinos, Maria Salinos u Margherita Salinos, [minn issa 'l quddiem flimkien "il-familja Salinos"], u dan permezz ta' kuntratt pubbliku[3] ffirmat fil-25 ta' Jannar, 1953. L-irċevuti esebiti[4] jindikaw li almenu sa mis-sena 1980 'il

[1] Ara ritratt a *fol.* 14 tal-proċess.
[2] *A fol.* 38.
[3] *A fol.* 33.
[4] *A fol.* 28 sa 35.

quddiem, il-kirja kienet tgħajjat lill-istess Lewis John Cauchi u sussegwentement wara l-mewt tiegħu lill-armla tiegħu Emma Cauchi, li kontriha ġew istitwiti dawn il-proċeduri flimkien mas-soċjetà intimata li lilha kien issullokat il-fond permezz ta' ftehim iffirmat fit-2 ta' Frar, 2004.[5] L-appellat huwa t-tifel tal-konjuġi Lewis John Cauchi u Emma Cauchi.

Mertu

3. Kif ingħad, Philip Grima flimkien ma' martu l-appellanta Georgina Grima, istitwew il-proċeduri odjerni quddiem il-Bord kontra Emma Cauchi u s-soċjetà intimata permezz ta' rikors datat 6 ta' Awwissu, 2010, fejn talbu sabiex jiġu awtorizzati jieħdu lura l-pussess tal-fond, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

4. Emma Cauchi wieġbet billi eċċepiet li t-talba mressqa mir-rikorrenti kienet infondata fil-fatt u fid-dritt, u għaldaqstant kellha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

5. Is-soċjetà intimata eċċepiet primarjament li hija kellha tiġi meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju stante li hija ma kinetx fil-pussess tal-fond.

Trasfużjoni tal-atti f'isem l-appellanti

6. Wara r-rikors tal-appellanti fejn dawn iddikjaraw li r-rikorrent Philip Grima kienet miet fit-2 ta' Diċembru, 2015, u li huma kienu l-werrieta tiegħu,

[5] *A fol.* 19.

din il-Qorti permezz tad-digriet tagħha tat-28 ta' Settembru, 2016, laqgħet it-talba tagħhom sabiex l-atti tal-proċeduri odjerni jiġu trasfużi f'isimhom.

L-ewwel sentenza tal-Bord imħassra minn din il-Qorti

7. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-4 ta' Awwissu, 2016, il-Bord iddeċieda billi ċaħad it-talbiet tal-appellanti, u dan bl-ispejjeż kontrihom. Huma ħassew ruħhom aggravati b'dik is-sentenza u intavolaw appell quddiem din il-Qorti, kif diversament preseduta. L-appell tagħhom ġie deċiż fl-14 ta' Lulju, 2017, fejn il-Qorti ħassret is-sentenza tal-Bord u bagħtet l-atti lura quddiemu sabiex jiddeċiedi dwar il-kawżali kollha, b'dana li l-ispejjeż kellhom jibqgħu mingħajr taxxa.

Trasfużjoni tal-atti f'isem l-appellat

8. Wara r-rikors tal-appellat fejn iddikjara li Emma Cauchi kienet mietet fil-21 ta' Ottubru, 2018, u li huwa kien wieħed mill-werrieta tagħha, il-Bord permezz tad-digriet mogħti waqt l-udjenza tas-7 ta' Marzu, 2019, laqa' t-talba tiegħu sabiex l-atti tal-proċeduri odjerni jiġu trasfużi f'ismu.

Is-Sentenza Appellata

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

"Ġurisprudenza u Prinċipji Applikabbli għall-każ.

Nuqqas ta' użu u konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond

Illi fil-mertu din il-kawża qed issir għar-ripresa ta' fond minħabba n-nuqqas ta' użu tiegħu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tiegħu, żewġ kawżali identifikabbli ma' dak ravviżat fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 senjatament minn użu divers minn dak li għalih kien inkera l-fond.

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' użu, huwa akkolt fid-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna illi n-nuqqas ta' użu ta' fond, jista' jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu purché jittieħdu dawk il-kawteli kollha meħtieġa għal tali konklużjoni. Per eżemplari, fil-kawża ***Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell*** *irriteniet hekk: "...huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkun qed jużah skond id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent 'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone.'"*

Ciononostante din l-affermazzjoni, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi "biex in-non użu jamonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skond iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli" [fn. 1 ***Rocco Caruana vs Albert Cauchi****, Appell, 6 ta' Diċembru 1968].*

Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, inter alia*, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu għab-bażi tal-prinċipju" [fn. 2* ***Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit,*** *Appell, 16 ta' Diċembru 1969].*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, l-ewwel li għandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

"Il-ġurisprudenza tgħallem illi fl-allegazzjoni ta'nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt." [fn. 3 ***Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalità tiegħu ta' uffiċjal tal-Maleth Amateur Dramatic***

***Club u Alec Massa bħala segretarju tal-istess Club**, 6 ta' Diċembru, 2012, Appell Ċivili].*

Fil-każ in eżami l-fond mertu tal-kawża jintuża bħala residenza u għalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuża kuljum bħala residenza u għalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuża kuljum bħala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raġuni ġustifikabbli bħal per eżempju assenza għar-raġuni ta' xogħol jew studju fl-esteru jew għar-raġunijiet mediċi u ta' saħħa. Fil-każ in eżami l-intimat la eċċepixxa tali raġunijiet u lanqas ġab prova tagħhom. L-eċċezzjoni tiegħu hija fis-sens li huwa għadu juża l-fond bħala residenza.

*Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 ġie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond.*

*Konċettwalment in-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku; fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona** et **-vs- Alfreida Walter** et", deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 2003.*

*B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n-"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b'hekk iż-żewġ kunċetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196.***

*Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168**)" [fn. 4 **Salvina Falzon** et **-vs- Edward Agius** et, Qorti tal-Appell, 11 ta' Frar 2004].*

*Fil-kawża **Rocco Caruana et -vs- Albert Cauchi**, Appell 6 ta' Diċembru 1968 ingħad hekk: "Jiġi qabel xejn rilevat illi n-'non użu u l-"użu divers" huma żewġ kunċetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jiġi konċess illi xi kultant intqal ukoll li dawn*

jikkavallaw waħda fuq l-oħra. Dan fis-sens illi 'non-użu' ġie ekwiparat għall-'użu divers'".

Fil-kawża ***Elena Magri et -vs- Andrea Piscopo****, Appell, 12 ta' Mejju 1950 ingħad illi: "Fil-każ tan-'non użu' għandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm, bla ebda ġustifikazzjoni, magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew, jekk isir xi użu minnu, dan isir sporadikament u għal perijodi qosra."[fn. 5* ***Pullicino*** **-vs-** ***Briffa****", Appell, 18 ta' Ġunju 1983;* ***Josephine Smeets*** **-vs-** ***Evelyn Spiteri*** *Appell, 30 ta' Ottubru 1997].*

Invece fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuża mill-godiment tiegħu. Per eżempju minn garage għal karozza jagħmlu store *[fn. 6* ***Emanuel Mifsud -vs- Philip Cassar****, Appell, 31 ta' Mejju 1996] jew minn* furnished flat *jagħmlu uffiċċju [fn. 7* ***Gemma Saliba -vs- Mario Schembri****, Appell, 3 ta' Diċembru 1999].*

Dwar din it-talba bażata fuq in-"non uso" *jinsab paċifikament akkolt mill-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu u f'tali każ, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli skont id-destinazzjoni tal-fond mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu.*

Dan il-prinċipju enunċjat mill-Laurent sab postu permanentament fil-ġurisprudenza tagħna bil-massima tiegħu "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone"*, ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell [fn. 8* ***Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004*** *li ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-****Kollezz. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196*** *u ħafna oħrajn].*

Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Il-kawżali tal-Abbandun

Fil-kawża fl-ismijiet ***Dottor Michelle Tabone noe vs Carmelo Attard****, deċiża fit-28 ta' Ġunju 2012, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bażata fuq l-abbandun tal-fond u konsegwenzjali bdil fid-destinazzjoni tiegħu. Jinsab paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu. F'dak il-każ huwa n-nuqqas ta' użu għal*

żmien konsiderevoli li jista' jwassal għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. Il-ġurista Laurent, kif tajjeb ċitat mir-rikorrenti, dejjem għallem illi 'non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone'*, ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per eżemplari s-sentenza* **Mary Borg vs Invicta Ltd** *App 1.12.2004 meta ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn.) Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidraw jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament."*

Fil-kawża **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** *deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2013 il-Bord iddikjara:*

> *"Illi huwa paċifiku ukoll illi l-kerrej għandu juża l-ħaġa mikrija bħala* bonus paterfamilias *u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit u mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed jintuża b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn żmien twil (ara in rigward* **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** *App. 19.5.1998; Kollez Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196).*

*Illi, fil-każ in eżami, r-rikorrent, fl-*affidavit *tiegħu* a folio *12 tal-proċess, xehed li l-post ilu snin magħluq. Hekk ukoll xehdet bintu, fl-*affidavit *tagħha* a folio *15 tal-proċess. Keith Caruana, rappreżentant tat-Trade Department,* a folio *19 tal-proċess, jixhed illi "ma hemm l-ebda liċenzja għal kummerċ minn għand xi ħadd" fuq il-fond 182, Old Bakery Street, Valletta. Dan mis-sena 2002 'il quddiem. Jgħid li qabel il-liċenzji kienu f'idejn il-Pulizija u li meta r-*records *għaddew f'idejn id-Dipartiment ma irriżultax li kien hemm liċenzja fuq l-imsemmi fond.*

Iben l-intimata, Louis Cauchi jgħid li l-intimata għandha dritt ta' sullokazzjoni. William Borg rappreżentant tal-Vodafone jgħid li l-kumpannija kriet il-fond bħala shop window. Jgħid li meta applikat għall-permess mal-MEPA saret oġġezzjoni mir-rikorrent u l-permess dam ħafna biex joħroġ. Jgħid illi wara ħafna żmien ħareġ il-permess u bdew ix-xogħlijiet. Jispjega li r-rikorrent mar jħedded lill-kuntratturi li kienu tqabbdu biex jagħmlu x-xogħlijiet fil-fond. Bdew korrispondenza mar-rikorrent minħabba dan id-diżgwid. Iżda mbagħad itterminaw il-kirja li kellhom mal-intimata u reġgħu mbarraw kollox.

Il-Bord ma jistax in vista ta' dan l-atteġġjament tar-rikorrent jilqa' t-talbiet tiegħu għax kien proprju dan l-aġir tiegħu li wassal sabiex l-intimati jabbandunaw il-fond. Mhux huma biss iżda ukoll is-subinkwilina, l-intimata l-oħra ħalliet il-fond minħabba l-aġir tar-rikorrent.

Ma għandux ikun dubitat il-prinċipju, ormai ben sodat fil-ġurisprudenza tagħna, illi l-għeluq għal żmien twil ta' fond, partikolarment wieħed adebit għal kummerċ, jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tiegħu. Dan minħabba l-potenzjalità tal-ħsara. Kif rilevat fid-deċiżjoni a Vol XXXIV pI p 64 "huwa prinċipju aċċettat fid-dottrina li l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu". In effetti l-Laurent (Vol 25 pro 26) jafferma:- "Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". *Ara wkoll, fost bosta oħrajn, id-deċiżjonijiet fl-ismijiet "Jos. Tonna -vs- A. Degiorgio", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju 1973; "Helen Gulia -vs- Josephine Chircop", Appell Ċivili, 17 ta' Jannar 1995; "Joseph Xuereb -vs- Victor Borg", Appell, 8 ta' Diċembru 1996; u "Maria Sammut et -vs- George Spiteri", Appell, 20 ta' Ġunju 2001.*

Dan il-prinċipju jrid jiġi osservat u mħares. Però l-prinċipju ma huwiex wieħed assolut u ma joperax awtomatikament iżda f'kull każ għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu. Hekk il-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm xi ġustikazzjoni xierqa. ("Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M.D.", Appell Ċivili, 16 ta' Diċembru 1968; "Francis Cutajar et -vs- Michael Attard", Appell Ċivili, 25 ta' Jannar 1988).

F'dan il-każ din il-ġustifikazzjoni altru milli hi ovvja. Jirriżulta li r-rikorrenti, minħabba li kien akkwista l-fond ħaseb li seta' jkeċċi lill-inkwilini u sub-inkwilina minn hemm. U aġixxa b'dan il-mod meta hedded lill-kuntratturi u baqa' jaqla' l-inkwiet lis-soċjetà sub-inkwilina tant illi din iddeċidiet li tittermina l-kirja u titlaq il-fond. Huwa dan l-aspett li ġie njorat għal kollox mir-rikorrent fil-kawża odjerna minnu istitwita.

Hu prinċipju wkoll akkolt fil-ġurisprudenza illi "l-inazzjoni da parti tas-sid għal tul ta' żmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-użu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew għall-anqas tolleranza" (Vol XLVIII pI p56). Ikun aderixxa anke taċitament għal dak l-użu (Vol XLI pI p29) u ma jistax jallega kontra l-inkwilin użu divers (Vol XLVI pI p339). Hawn min jirritjeni wkoll illi hu jista' jitqies fiċ-ċirkostanzi kongruwi li jkunu irrinunzja għall-prosegwiment ta' dak id-dritt. ("Carmelo Calleja -vs-Carmelo Sciortino", Prim'Awla, Qorti Ċivili; 30 ta' Novembru 1971). Skont id-dokument VF1, esebit a folio *7 tal-proċess, jirriżulta li s-soċjetà intimata tterminat il-kirja f'Jannar 2008. Ir-rikorrenti istitwew il-kawża odjerna aktar minn sena u nofs wara fis-6 t'Awissu 2010. Kif jixhed ir-rikorrent huwa jaf li l-fond kien qed ikun*

magħluq għax bieb ma' bieb miegħu għandu negozju tiegħu u għalhekk din is-sitwazzjoni kien qed jaraha ta' kuljum.

Prinċipju ieħor ta' kunsiderazzjoni fil-każ odjern huwa "inademplenti non est ademplendum". *Dan il-prinċipju hu bażat fuq ir-raġuni ġuridika illi jekk wieħed huwa inadempjenti u jivvolja l-obbligu tiegħu di fronte għal kontraent l-ieħor - f'dan il-każ u ex-Artikolu 1539 (ċ) tal-Kodiċi Ċivili l-obbligu li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa għaż-żmien kollu tal-kiri – ikun immorali li hu jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li għamel dik il-vjolazzjoni, għaliex da parti tiegħu hemm vjolazzjoni oħra tal-kuntratt (Vol XXX pI p155; Vol XLIX pI p518; Vol L pII p323).*

Il-kawżali tal-ħsarat, żdingar u deterjorazzjoni

*Rigward il-kawżali illi il-garage qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni u abbandun, 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' Diċembru 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-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat."; Fi kliem ieħor 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 I p211); 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 tassanzjoni estrema ta' l-iżgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996". *Terġa' ssir riferenza għar-rapport peritali fejn ġie irraportat hekk fir-rigward tal-kondizzjoni tal-fond [fn. 9 A folio 260 tal-proċess]:-"l-fond m'għandux problemi strutturali jew perikolanti fl-elementi strutturali ... Il-post huwa nadif u miżmum. Jidher li saret manutenzjoni riċenti tas-soqfa u t-travi minn ġewwa tal-garaxx".*

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-inteġrita' tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu. Ara Artikolu 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-Artikoli 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-liġi komuni (artikolu 1555, Kodiċi Ċivili), sija taħt 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-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raġuni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodisfazzjoni 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 ta' l-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-tmien tal-kiri, huwa għandu jitlob permess mill-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-każ in eżami r-rikorrenti jallegaw li l-fond mikri ġie abbandunat u konsegwentament ġarrab ħsara konsiderevoli.

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 Petero Borg** fejn ġie ritenut hekk:-* Hi presunzjoni 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.

Illi fil-każ in eżami, fir-rigward tal-kawżali tal-iżdingar u deterjorazzjoni tal-fond, ma nġabet l-ebda prova għajr ritratt tal-fond magħluq bl-injam u dak li qal ir-rikorrent u bintu. Il-fatt li l-fond jidher magħluq minn barra ma jfissirx awtomatikament li mhix issir manutenzjoni iżda dan in-nuqqas u l-ħsara trid tiġi pruvata mir-rikorrent li allegaha. Dan ma jammontax għal deterjorazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif sostniet il-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Paul Farrugia -vs- Amante Murgo*** *deċiża fid-29 ta' April 1996. Għandu dejjem ir-rimedji ordinarji fil-kors tal-lokazzjoni previsti mill-Kodiċi Ċivili jekk jidhirlu meħtieġ li jaġixxi kontra l-inkwilin tiegħu biex jagħmel il-manutenzjoni neċessarja. Iżda ma jistax jippretendi li jitlob is-sanzjoni estrema taħt il-liġi speċjali meta l-materja ma tinkwadrax ruħha taħt l-espressjoni "ħsara konsiderevoli", liema prova r-rikorrenti naqsu li jagħmluha b'mod konvinċenti.*

Il-kawżali tas-sullokazzjoni jew ċessjoni jew twellija 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-dettal dwar l-istituzzjoni tas-sullokazzjoni, ċessjoni jew tellija u qalet hekk:*

"Jiġi osservat mill-ewwel illi ormai "hu paċifiku illi s-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-affitt mhuwiex l-istess ħaġa anke jekk fil-prattika dawn iż-żewġ 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 Rita sive Rene' 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 ta' l-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 mogħtija 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-ċjessjoni" 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 tenants continuing solvency. But in contrast if by the terms of the lease the lessor gives in advance a siilar 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 appunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruħu b'mod markat fiż-żewġ kunċetti. Dan għaliex effettivament teġisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi iddilungat kemmxejn waħda iżżejjed fuq dan l-aspett iżda dan għamlitu bil-ħsieb li tiġi definita aħjar id-distinzjoni bejn iż-żewġ terminologiji – "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 ta' l-appell.*

Wieħed għalhekk irid jeżamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkjuz 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 taħt 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 jissussiti 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 taħt il-kappa "ittrasferixxa". Dan hu ben ovvju. Ir-raġuni hi illi t-test stess tal-liġi kien diġa' 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 ilkontraenti li tkun abbraċċjata mill-ġeneralizzar tal-kelma "titrasferixxi". Din tkun konklużjoni affrettata. Dan għaliex jekk wieħed jeżamina 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'diżfavur lis-sullokazzjoni magħmula mingħajr il-kunsens espress tas-sid u hu leġittimu l-interess tas-sid li ma jħallix lil ħaddieħor jisekula 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)****.*

Illi fil-każ in eżami sa mill-bidu tal-kirja l-predeċessuri tal-intimati kellhom id-dritt illi jissullokaw jew jittrasferixxu d-dritt tal-inkwilinat tagħhom. Dan kif jirriżulta mill-kuntratti u skritturi esebiti minn Louis Cauchi a folio 33 sa 41 tal-proċess. Dan jirriżulta senjatament mill-aħħar paragrafu tal-folio 37, li jpoġġi kundizzjoni għal tali dritt u jgħid hekk: “Jibka miftiehem u stipulat bejn il-partijiet ligħal ebda raġiuni u taħt l’ebda ċirkostanza Cauchi u Cilia, jew anche xi wieħed minnhom biss ma għand iċedi anche parti waħda biss mill-imsemmi negoziu mingħajr kabel ma icunu ħallsu u issodisfaw għal collox il-bilanċ collhu chif minnhom dovut ta’ mitejn lira (£200).”.

Dan ifisser illi l-unika kundizzjoni li saret lill-inkwilini għaċ-ċessjoni jew twellija tal-fond kienet li jitħallas il-bilanċ li kien għadu dovut lis-sid fuq dak il-kuntratt.

Fil-fatt l-inkwilini eżerċitaw dan id-dritt ftit snin wara u dan kif jidher mid-Dokument a folio 41 tal-proċess. Din il-ftehim baqa’ fis-seħħ snin twal mingħajr ma ttieħdet l-ebda azzjoni mis-sid. Dan ukoll jikkonferma li l-inkwilini kellhom dan id-dritt ta’ ċessjoni jew twellija jew sullokazzjoni, altrimenti s-sid oriġinali kien jikkontesta din l-ewwel ċessjoni li kienet saret. Dan jikkonferma wkoll illi dak il-bilanċ ta’ mitejn Lira kien tħallas. Dwar jekk tħallasx jew le ma nġabet l-ebda prova però, f’każ li ma kienx tħallas, illum huwa estint u għalhekk ma huwa ta’ ebda ostaklu għall-intimati sabiex jeżerċitaw dan id-dritt.”

Ir-Rikors tal-Appell

10. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-8 ta’ Awwissu, 2019, fejn filwaqt li rrilevaw li qabelxejn l-okkju tas-sentenza appellata kellu jirrifletti d-digriet tat-28 ta’ Settembru, 2016 tal-Bord fejn ġiet awtorizzata it-trasfużjoni tal-ġudizzju f’isem l-apellanti u d-digriet tal-Bord tas-7 ta’ Marzu, 2019 fejn ġiet awtorizzata t-trasfużjoni tal-ġudizzju f’isem l-appellat, talbu lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li (a) tilqa’

t-talbiet tagħhom u tordna r-ripreża tal-fond; u (b) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellati; u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat. L-appellanti ressqu dawn iż-żewġ aggravji: (1) irriżulta mill-provi li l-fond ma kienx baqa' jintuża; u (2) irriżulta wkoll li l-intimata Emma Cauchi kienet issullokat il-fond lis-soċjetà intimata.

<u>Ir-Risposta tal-Appell tal-appellat</u>

11. L-appellat min-naħa tiegħu jilqa' billi jgħid qabelxejn li n-nuqqasijiet fl-okkju tas-sentenza appellata ma jistgħux jiġu sanati kif qed jippretendu l-appellanti. Dwar il-mertu, jissottometti li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma għal dawk ir-raġunijiet li jispjega fir-risposta tiegħu.

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

12. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet tal-appellat, u dan fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: irriżulta mill-provi li l-fond ma kienx baqa' jintuża

13. L-appellanti jibdew bis-sottomissjonijiet dwar l-ewwel aggravju billi jiċċitaw il-paragrafu (a) tal-artikolu 1554 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma jgħidu li mill-provi rriżulta ċar li l-fond ma kienx baqa' jintuża, u saħansitra llum

jinsab żdingat u magħluq b'bieb tal-kartun, filwaqt li tneħħietlu l-faċċata b'mod abbużiv u illegali. Jirrilevaw li dan kien ġie kkonfermat mill-appellat fix-xhieda tiegħu waqt l-udjenza tal-14 ta' Ġunju, 2018, u mill-appellanta Doreen Grima fl-*affidavit* tagħha fejn qalet li l-fond kien ilu magħluq sa mis-snin tmenin. Iżidu jgħidu li l-mejjet Philip Grima wkoll ikkonferma n-nuqqas ta' użu tal-fond u li kienet qiegħda ssirlu ħsara bħala riżultat ta' dan. Il-mejta Emma Cauchi stess qatt ma ċaħdet dawn l-allegazzjonijiet, filwaqt li mix-xhieda ta' William Borg, *property senior executive* tas-soċjetà intimata, jirriżulta li l-fond ma ntużax sa miż-żmien li telqitu s-soċjetà intimata fis-sena 2007 sal-lum. Fir-rikors tagħhom l-appellanti jagħmlu wkoll riferiment għax-xhieda mogħtija permezz tal-*affidavit* minn Gerald Meli u Albert Debattista fil-proċeduri tal-kawża numru 8/1999/1 fl-ismijiet **Philip Grima *vs.* Louis Cauchi u Emma Cauchi**. L-appellanti filwaqt li jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza, isostnu li l-intimata ma kellhiex tibqa' fil-pussess tal-kirja ġaladarba l-fond ma kienx qed jinfetaħ fil-ħinijiet li s-soltu jinfetħu l-ħwienet, u dan fid-dawl tal-ammissjoni tas-soċjetà intimata stess li l-fond kien ilu ma jinfetaħ sa mis-sena 2007. Min-naħa tagħha l-intimata ma kienet ressqet l-ebda prova sabiex tiġġustifika n-nuqqas ta' użu. Huma jiċċitaw ukoll is-subartikolu 1555A(3) tal-Kap. 16, filwaqt li jissottomettu li l-fond ma kienx qed jintuża għal skopijiet kummerċjali għaliex ma kinux qed jinbiegħu jew jiġu esposti oġġetti għall-bejgħ, u b'hekk in-nuqqas kien iwassal għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Hawn għal darb'oħra l-appellanti jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, u jżiedu jgħidu li kif irriżulta mix-xhieda ta' Keith Caruana, rappreżentant tat-Trade Department, kif mogħtija waqt l-udjenza tal-14 ta' Novembru, 2011, saħansitra lanqas il-liċenzji kummerċjali ma kienu

tħallsu. Huma jagħmlu wkoll riferiment għal diversi sentenzi tal-Bord in sostenn tal-argument tagħhom favur l-iżgumbrament. Jagħlqu billi jirrilevaw li fil-31 ta' Lulju, 2019, l-appellat kien bagħat ittra lill-appellanta Georgina Grima, flimkien ma' ċekk għall-ħlas ta' kera dovuta minn Lulju 2008 sa Lulju 2019, liema ittra u ċekk huma kienu qegħdin jannettu mar-rikors tagħhom, dan kollu wera li l-appellat u l-mejta intimata kienu naqsu wkoll fil-ħlas tal-kera.

14. L-appellat min-naħa tiegħu jilqa' billi jiċċita parti mis-sentenza appellata fejn il-Bord jagħmel riferiment għall-aġir tal-mejjet Philip Grima, u wkoll dik il-parti tas-sentenza tal-appell mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-16 ta' Diċembru, 2002, fl-ismijiet **Philip Grima *vs.* Louis Cauchi et** fejn ukoll sar riferiment għall-imsemmi aġir. Huwa jsostni li bl-applikazzjoni tal-prinċipju *inademplenti non est ademplendum,* l-allegazzjoni da parti tal-appellanti ġiet ġustament miċħuda mill-Bord.

15. Għandu mill-ewwel jingħad li f'dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġie kkunsidrat in-nuqqas ta' użu u l-konsegwenti bidla fid-destinazzjoni tal-fond, il-Bord għalkemm iddelibera fit-tul dwar il-prinċipji legali applikabbli, żbaljatament ikkunsidra l-fond mertu tal-kawża odjerna bħala wieħed residenzjali u naqas għal kollox milli jagħmel evalwazzjoni tal-fatti riżultanti mill-provi mressqa mill-partijiet. B'hekk din il-Qorti tista' tgħid li l-Bord naqas milli jiddeċiedi din il-kawżali mressqa mill-appellanti u li għalhekk jeħtieġ li tiġi deċiża hawnhekk.

16. Il-Qorti tosserva li l-appellat fl-*affidavit*[6] tiegħu jiddikjara li wara li nqatgħet minn din il-Qorti, kif diversament preseduta, is-sentenza tal-ewwel kawża fis-16 ta' Diċembru, 2002, li kien istitwixxa Philip Grima fl-ismijiet **Philip Grima *vs.* Louis Cauchi et**[7], *"...Philip Grima kellu jgħaddi lil missieri ċ-ċavetta tal-katnazz li kien għamel, u b'hekk stajna mill-ġdid nidħlu fil-ħanut"*. Mill-provi ma jirriżultax li minn hemm 'il quddiem il-pussess ma baqax f'idejn missieru Lewis John Cauchi. Jirriżulta li sussegwentement wara li miet Lewis John Cauchi, il-pussess baqa' f'idejn il-mara tiegħu Emma Cauchi u warajha waqa' għand binhom l-appellat, li baqa' fil-pussess tal-fond sal-lum. Għalhekk fil-kawża odjerna ma jirriżultawx l-istess fattispecie li kien hemm quddiem din il-Qorti meta ttrattat l-appell tal-proċeduri appena msemmija, u b'hekk jeħtieġ li din il-Qorti tgħarbel sew il-provi li tressqu fil-proċeduri odjerni sabiex tistabbilixxi jekk verament kienx hemm nuqqas ta' użu tal-fond mingħajr ġustifikazzjoni valida fil-liġi min-naħa tal-appellat.

17. L-appellat fl-*affidavit*[8] tiegħu ma jmerix l-allegazzjoni tal-appellanti li l-fond ma kienx sar użu minnu saħansitra sal-lum. Iżda jittenta jiġġustifika dan billi jgħid li għal dan kien jaħti l-aġir tar-rikorrent li *"...dejjem ġie bl-inkwiet"*, anki meta huma bis-saħħa tad-dritt li kellhom li jissullokaw il-fond, kienu daħlu fi ftehim mas-soċjetà intimata.

18. Il-Qorti tqis li l-appellat ma ressaq l-ebda prova sabiex juri kif il-pussess tiegħu ġie mfixkel b'xi mod mir-rikorrent sa minn meta hu kien ta ċavetta lill-intimat. Huwa jgħid biss li *"...meta l-ħaddiema tal-Vodafone marru fuq il-post*

[6] *A fol.* 26.
[7] Rikors nru. 8/99PS.
[8] *Supra.*

biex jagħmlu l-preparamenti sabiex jinfetaħ il-ħanut, Philip Grima żammhom". Huwa jinsisti li missieru kellu d-dritt li jissulloka l-fond u għalhekk jikkunsidra l-aġir tar-rikorrenti bħala wieħed intiż li joħloq l-inkwiet.

19. Hawnhekk il-Qorti tgħid li huwa xieraq li tikkunsidra jekk l-appellat jew l-awturi tiegħu qablu, kellhomx dritt li jissullokaw il-fond, għaliex l-appellat jittenta jressaq l-isfrattar tal-ftehim ta' sullokazzjoni bħala riżultat tal-aġir ta' Philip Grima, bħala raġuni valida għan-nuqqas ta' użu tal-fond. B'hekk hawnhekk ser jiġi kkunsidrat it-tieni aggravju tal-appellanti.

It-tieni aggravju: *l-intimata Emma Cauchi issullokat il-fond lis-soċjetà intimata mingħajr il-kunsens tal-awtur tal-appellanti*

20. L-appellanti jissottomettu li huwa ċar mill-provi li Emma Cauchi kienet issullokat il-fond lis-soċjetà intimata mingħajr il-kunsens tal-awtur tagħhom Philip Grima, li min-naħa tiegħu kien oppona bil-qawwa kollha għal dik is-sullokazzjoni, tant li s-soċjetà intimata temmet il-ftehim li kellha ma' Emma Cauchi. Mix-xhieda ta' William Borg, *property senior executive* mas-soċjetà intimata, irriżulta li r-rikorrent Philip Grima ma kienx ta l-kunsens tiegħu għas-sullokazzjoni. B'riferiment għall-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1953, fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius[9], l-appellanti jissottomettu li dan kien sempliċement ftehim għaċ-ċessjoni tal-avvjament tal-fond u minn imkien ma rriżulta li l-imsemmija Emma Cauchi kellha dritt li tissulloka dak il-fond. Jirrilevaw li s-subartikolu 1614(1) tal-Kap. 16 ma kienx jagħti d-dritt lill-inkwilin li jissulloka l-fond għajr bi ftehim mas-sid. Skont il-paragrafu (a) tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69,

[9] Dok. LC1 *a fol.* 33.

fin-nuqqas ta' dak il-kunsens is-sid jista' jirrikorri quddiem il-Bord għat-teħid lura tal-fond. L-appellanti jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-qrati in sostenn tal-argument tagħhom. Hawnhekk jissottomettu li l-kuntratt ta' kiri oriġinali qatt ma ġie ppreżentat. Barra minn hekk in-Nobbli Cecilia Pick qatt ma kienet parti mill-kuntratt ta' ċessjoni u lanqas irriżulta li hija b'xi mod kienet tat il-kunsens tagħha sabiex jiġi ffirmat dak il-kuntratt, tant hu hekk meta biegħet lil Philip Grima, hija biegħet il-fond bħala liberu u frank. L-appellanti jaslu sabiex isostnu li l-okkupazzjoni da parti ta' Lewis John Cauchi u ta' Carmelo Cilia kienet dejjem waħda abbużiva, arbitrarja u llegali għal dak iż-żmien kollu li baqgħet proprjetarja n-Nobbli Cecilia Pick, u wkoll saħansitra wara sakemm Philip Grima rrikonoxxa lil Lewis John Cauchi bħala inkwilin. Jgħidu li madankollu tali rikonoxximent ma fissirx li Lewis John Cauchi ngħata wkoll id-dritt li jissulloka l-fond u l-appellat ma ressaq l-ebda prova li setgħet turi li kemm hu u/jew l-inkwilin ta' qabilhom kienu jgawdu dan id-dritt. Fil-fatt l-appellanti josservaw li l-ebda ftehim ta' kera ma ġie ppreżentat, kemm fir-rigward tal-kirja bejn il-partijiet stess kif ukoll dik bejn l-intimati u s-sid oriġinali, in-Nobbli Cecilia Pick.

21. Min-naħa tiegħu l-appellat jinsisti li missieru Lewis John Cauchi kien ilu s-snin igawdi minn titolu ta' lokazzjoni, kif ukoll mid-dritt li jissulloka l-fond, meta l-mejjet Philip Grima kien akkwista l-fond. Irriżulta li dak il-fond fil-fatt kien ilu sullokat minn Lewis John Cauchi lil terzi sa minn qabel l-imsemmi akkwist tal-fond, u dan kien konxju tiegħu Philip Grima. Jissottometti li dan tal-aħħar kien ukoll jaf bis-sullokazzjoni li saret fis-sena 2004 a favur is-soċjetà

intimata. Minkejja dan huwa kien baqa' jitlob u jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand l-inkwilin sal-iskadenza ta' Lulju, 2007.

22. Il-Bord wara li kkunsidra dak li ntqal f'diversi sentenzi tal-qrati u tiegħu stess fil-materja tal-permess o meno li jingħata lill-inkwilin sabiex dan jissulloka jew iċedi l-kirja, iddeċieda li fil-każ odjern l-inkwilini kellhom id-dritt ta' ċessjoni u wkoll ta' sullokazzjoni. L-argument tiegħu huwa msejjes fuq l-interpretazzjoni li jagħti lill-kuntratt notarili tal-25 ta' Jannar, 1953[10], fejn Lewis John Cauchi u Carmelo Cilia kienu akkwistaw l-inkwilinat u l-avvjament tal-fond. Il-Bord josserva li skont it-termini użati f'dan il-ftehim, ma jibqax dubju li dan kien wieħed ta' sub-inkwilinat.

23. Iżda hawnhekk il-Bord huwa żbaljat. Imkien f'dak il-ftehim ma jissemma' li min kien qed iċedi l-inkwilinat u l-avvjament kien qed iċedi wkoll id-dritt tas-sullokazzjoni tal-fond. Barra minn hekk jekk dan id-dritt ingħata, il-Bord ma setax jasal sabiex jgħid li s-sid in-Nobbli Cecilia Pick kienet ikkonċediet dan id-dritt lill-konċessjonarji ta' dak l-inkwilinat, għaliex ma ngabet lanqas prova li tali konċessjonarji verament kienu jgawdu l-inkwilinat tal-fond. Mill-kliem użati fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond[11] jirriżulta biss lil din il-Qorti li l-fond kien mikri, iżda ma tirriżulta l-ebda prova minn dak il-kuntratt u anki mill-atti proċesswali dwar min effettivament kien jikri mingħand in-Nobbli Cecilia Pick u/jew jekk il-familja Salinos qatt krew il-fond mingħandha. Tenut kont tal-fatt li m'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li Emma Cauchi kienet issullokat il-fond lis-soċjetà

[10] *A fol.* 37.
[11] *Supra.*

intimata permezz ta' ftehim iffirmat fit-2 ta' Frar, 2004[12], din il-Qorti tgħid li l-appellat la jista' jserraħ l-argument tiegħu kontra l-kawżali tan-nuqqas ta' użu tal-fond fuq l-allegat sfrattu min-naħa tas-sid ta' dak il-ftehim, u lanqas jista' b'suċċess jilqa' għat-tieni aggravju mressaq mill-appellanti.

24. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-aggravji tal-appellanti huma ġustifikati u tilqagħhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu, u dan filwaqt li tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tilqa' t-talbiet tal-appellanti, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellat; tillibera lis-soċjetà intimata mill-osservanza tal-ġudizzju; u tordna lill-appellat sabiex fi żmien ġimgħa mid-data ta' din is-sentenza jiżgombra mill-fond u jgħaddi l-pussess vakanti tiegħu lill-appellanti.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza wara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Lulju, 2017, kif ukoll dawk ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

---

[12] *Supra.*