Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 99/2010

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

Vs

Emma Cauchi u Vodafone Limited (appellati)

14 ta' Lulju, 2017.

1. B'rikors prezentat fis-6 ta' Awissu, 2010 fil-Bord Li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbuh jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tal-fond 182, Old Bakery Street, Valletta li hu mikri lill-intimata Cauchi ghall-kera ta' €93.18 fis-sena. Ir-ragunijiet ghalfejn ir-rikorrenti ghamlu din it-talba huma:

   - Il-fond mhuwiex jintuza mill-inkwilina tant li ilu maghluq iktar minn hames (5) snin. Ghalhekk qeghda ssirlu hsara, thalla zdingat u fi stat ta' deterjorazzjoni. Fil-fatt tnehhitlu wkoll l-armatura tal-faccata.
   - Sehh bdil ta' destinazzjoni tal-fond permezz tan-non uzu.
   - Ricentement saru jafu li l-inkwilina cediet, issullokat u/jew williet lil Vodafone Malta Limited il-fond in kwistjoni.

2. L-intimata Cauchi wiegbet li t-talba hi nfondata fil-fatt u fid-dritt.

3. Is-socjeta' intimata wiegbet li:

   i. M'hijiex legittimu kontradittur peress li mhijiex fil-pussess tal-fond;
   ii. Is-sullokazzjoni li kellha kienet terminata skont ittra tal-4 ta' Lulju, 2007;
   iii. Tikkontesta kwalsiasi pretensjoni li jista' jkollhom ir-rikorrenti ghal xi danni. F'kull kaz kull pretensjoni hi preskritta skont l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

4. B'sentenza tal-4 ta' Awissu, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tar-rikorrenti wara li qal:

   i. Kien minhabba l-agir tal-appellant li l-intimati abbandunaw il-fond. F'dan il-kaz kien hemm gustifikazzjoni ghalfejn il-fond inzamm maghluq; *"Jirrizulta li r-rikorrenti, minhabba li kien akkwista l-fond haseb li seta' jkecci lill-inkwilini u sub-inkwilina minn hemm. U agixxa b'dan il-mod meta hedded lill-kuntratturi u baqa' jaqla' l-inkwiet lis-*

socjeta sub-inkwilina tant illi din iddecidiet li tittermina l-kirja u titlaq il-fond. Huwa dan l-aspett li gie injorat ghal kollox mir-rikorrent fil-kawza odjerna minn istitwita".

ii. Sid il-kera kien jaf li l-fond kien qieghed jinzamm maghluq. Il-kirja tal-Vodafone kienet terminate f'Jannar 2008; *"Ir-rikorrenti istitwew il-kawza odjerna aktar minn sena u nofs wara fis-06 ta' Awissu, 2010. Kif jixhed ir-rikorrent huwa jaf li l-fond kien qed ikun maghluq ghax bieb ma' bieb mieghu ghandu negozju tieghu u ghalhekk din is-sitwazzjoni kien qed jaraha ta' kuljum".*

iii. Ghall-kaz in ezami japplika wkoll il-principju *'inadempleti non est ademplendum'*. Sid il-kera ghandu l-obbligu li jizgura li l-inkwilin igawdi bil-kwiet l-oggett tal-kirja; *"…. ikun immorali li hu jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt (Vol. XXX.i.155; Vol. XLIX.i.518; Vol. L.ii.323)".*

iv. Ma tressqet l-ebda prova ghajr ritratt tal-fond maghluq bl-injam u dak li qalu r-rikorrenti dwar il-kawzali li l-fond thalla zdingat u qieghed jiddeterjora. Il-fatt li l-fond hu maghluq ma jfissirx li mhijiex issir manutenzjoni. F'kull kaz sid il-kera dejjem ghandu r-rimedji ordinarji kontemplat fil-Kodici Civili, sabiex igieghel lill-inkwilin jaghmel il-manutenzjoni. Sid il-kera *"… ma jistax jippretendi li jitlob is-sanzjoni estrema taht il-ligi specjali meta l-materja ma tinkwadrax ruhha taht l-espressjoni 'hsara konsiderevoli', liema prova r-rikorrenti naqsu li jaghmluha b'mod konvincenti".*

5. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera. L-aggravji huma li:

   i. Il-Bord ma ddecidiex dwar l-aggravju tas-sullokazzjoni li saret mill-intimata Cauchi.

   ii. Hemm provi cari li saret sullokazzjoni li qatt ma kienet awtorizzata.

   iii. Mill-provi rrizulta li l-fond ilu snin twal maghluq u madankollu l-Bord cahad il-kawzali li l-fond hu abbandunat. Tressqu provi mhux kontradetti li l-fond ilu s-snin imbarrat, zdingat u mhux uzat. Wara li s-socjeta Vodafone Limited telqet mill-fond, dan inzamm maghluq u dan mhux sal-ftuh tal-kawza imma sahansitra sal-gurnata tal-lum.

6. L-intimati wiegbu fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

7. Fis-seduta tal-10 ta' Marzu, 2017 l-appellata Cauchi qajmet eccezzjoni li r-rikors tal-appell hu null ghaliex:

> *"…. Fil-mument tal-prezentata ta' dan ir-riokrs fit-23 ta' Awissu, 2016 l-atti kien ghadhom ma gewx trasfuzi f'isem il-persuni li ntavolaw l-appell u ghalhekk f'dak il-mument ma kinux parti f'dawk il-proceduri".*

8. **Fatti.**

i. L-oggett tal-kawza huwa l-fond 182, Old Bakery Street, Valletta mikri ghand l-intimata versu l-kera ta' €93.18 fis-sena li tithallas kull 31 ta' Lulju.
ii. B'kuntratt tal-25 ta' Jannar 1953, Lewis John Cauchi (ir-ragel tal-intimata) u Carmel Cilia akkwistaw: *"id-dritt tal-avviament u tal-inquilinat tal-Hanut bl-isem ta' 'Elba Store' li kighed il-Belt, Valletta, Old Bakery Street….".*
iii. Fil-25 ta' Ottubru, 1959 ir-ragel tal-intimat kien ta l-fond b'kera lil John Perici Calascione ghal Lm50 fis-sena li bdiet fl-1 ta' Novembru, 1959.
iv. Mis-sena 2002 ma kienx hemm *trading licence* fuq il-fond in kwistjoni.
v. Fit-2 ta' Frar, 2004 il-kumpannija Vodafone Malta Limited kriet il-fond minghand l-intimata. L-istess kumpannija tterminat il-kirja fit-3 ta' Jannar 2008. Skont Louis Cauchi, iben l-intimata, il-fond kien mikri ghall-perjodu ta' erba' snin.
vi. Minn dakinhar il-fond baqa' maghluq.

Konsiderazzjoni.

9. Il-qorti ser tibda biex tikkunsidra l-eccezzjoni li nghatat mill-appellata waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu, 2017:

i. Ir-rikorrent Philip Grima miet fit-2 ta' Dicembru, 2015, fi zmien meta l-kawza kienet ghadha pendenti quddiem il-Bord ghas-sentenza.
ii. Originarjament il-kawza kienet proposta minn Philip Grima u Georgina Grima.
iii. Il-werrieta ta' Philip Grima huma Georgina Grima u wliedu Doreen u Joseph Grima.
iv. Sad-data tas-sentenza tal-Bord ir-rikorrenti Georgina Grima u l-werrieta ta' Philip Grima m'ghamlu l-ebda procedura ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju.
v. Ir-rikors tal-appell kien prezentat fit-23 ta' Awissu, 2016 f'isem Georgina Grima, Doreen Grima u Joseph Grima.
vi. Skont l-Artikolu 810B tal-Kap. 12:
"Meta, fi zmien sitt xhur mill-mewt pendent lite ta' xi parti f'kawza, ma jkun sar ebda rikors minn xi persuna sabiex tkompli l-kawza minflok il-mejjet, jew fejn matul dan iz-zmien ebda rikors ma jkun gie intavolat minn xi parti fil-kawza sabiex jintalab li l-kawza tkompli ssir f'isem l-eredi prezunt jew prezunti tal-mejjet, il-kawza ghandha tkompli f'isem il-mejjet u kwalunkwe sentenza li tinghata f'tali kawza tkun ezegwibbli kontra l-eredi tal-mejjet".
vii. Gialadarba s-sentenza hi ezegwibbli kontra l-eredi tal-mejjet minkejja li ma saritx il-procedura ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju, Doreen Grima u Joseph Grima kellhom kull dritt li jappellaw f'isimhom. Il-fatt li qabel ipprezentaw ir-rikors tal-appell jew kontestwalment mieghu ma pprezentawx ir-rikors ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju, mhu ta ebda konsegwenza.

Ghaldaqstant, tichad l-eccezzjoni preliminari tal-appellata Cauchi.

10. L-ewwel aggravju tal-appellanti hu li l-Bord naqas milli jikkunsidra l-kawzali dwar is-sullokazzjoni. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti ppremettew:

> *"Illi huma saru jafu recentement illi Emma Cauchi cediet, issullokat u /jew williet lil Vodafone Malta Limited il-fond in kwistjoni stante illi din l-armatura, bieb u shutter tnehhiet mill-istess Vodafone Malta Limited"*.

Hu evidenti li r-rikorrenti kienu qeghdin jilmentaw ukoll dwar il-ftehim li l-inkwilina ghamlet ma' Vodafone Malta Limited tant hu hekk li harrku wkoll lis-socjeta intimata. Hu evidenti li f'dak l-istadju s-sidien ma kinux jafu x'tip ta' ftehim kien hemm bejn l-intimati tant hu hekk li fir-rikors promotur semmew cessjoni, sullokazzjoni u twillija.

11. Dwar dan l-aggravju hadd mill-appellati m'ghamel xi argument.

12. F'dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn immotiva d-decizjoni, ghamel riferenza ghall-kawzali li titratta s-sullokazzjoni. Fil-fatt qal:

> *"Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu zgumbrament tal-inkwilin minhabba nuqqas ta' uzu u ghalhekk hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, minhabba illi l-fond thalla zdingat **u minhabba sullokazzjoni mhix awtorizzata**"*.

13. Pero' l-Bord s'hawn wasal. Ghalkemm cahad it-talba tar-rikorrenti, mis-sentenza hu evidenti li **ma qal xejn** ta sustanza dwar il-kawzali li titratta l-allegata sullokazzjoni. Materja li giet trattata wkoll mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fil-21 ta' Awissu, 2012 (fol. 46). Ghaldaqstant, l-appellanti ghandha ragun tilmenta:

> *"8. Illi ghalhekk l-esponenti huma aggravate gialadarba il-Bord in Prim Istanza, kompletament skarta l-kawzali tas-sullokazzjoni, minghajr ma ta l-ebda konsiderazzjoni fuq tali kawzali u dan minkejja li kienet wahda mir-ragunijiet il-ghaliex l-esponenti kienu qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilina mill-fond. Illi l-Bord lanqas biss ikkunsidra jekk l-intimata setatx tissulloka l-fond jew le, b'konsegwenza li l-Bord naqas milli jiddetermina u jiddeciedi l-kawza odjerna skont il-kawzali u r-ragunijiet kollha mitluba mill-esponenti"*.

14. Skont l-artikolu 790 tal-Kap. 12:

> *"Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tingieb 'il quddiem eccezzjoni tan-nullita' tas-sentenza appellata, dik l-eccezzjoni ma ghandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha, hlief jekk l-eccezzjoni tkun ibbazata fuq nuqqas ta' gurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' citazzjoni, jew fuq illegittimita' ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel qorti hija extra perita jew ultra petita jew **fuq difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smigh xieraq**"*.

15. Il-Bord kellu d-dmir li jiddeciedi fuq kull wahda mill-kawzali li ssemmiet fir-rikors promotur prezentat fis-6 ta' Awissu, 2010. Hu ovvju li n-nuqqas tal-Bord li jikkunsidra l-kawzali ta' sullokazzjoni hu difett fis-sentenza li jippregudika l-jedd ta' smigh xieraq.

16. Il-konsegwenza ta' dan in-nuqqas hi li s-sentenza hi **nulla** u ghalhekk il-Bord Li Jirregola l-Kera jrid jerga' jiddeciedi.

Ghal dawn il-motivi:

1. **Tichad l-eccezzjoni preliminari li nghatat mill-appellata Cauchi fis-seduta tal-10 ta' Marzu, 2017. Spejjez a karigu ta' Cauchi.**

2. **Tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti u thassar is-sentenza li ta l-Bord fl-4 ta' Awissu, 2016 u tibghat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jiddeciedi fuq il-kawzali kollha. Spejjez jibqghu minghajr taxxa gialadarba dak li gara ma kienx htija tal-partijiet.**

Anthony Ellul.