MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 13/1999/2

Francis Grech, Salvina Grech, Carmelo Grech, John Mary Grech, Emanuel Grech, u Mary Anne Grech; u b'digriet tal-Qorti tat-8 ta' Frar, 2010 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Gio Maria (John Mary) Grech u Marianna (Mary Anne) Grech nominati bhala eredi tad-defunta Salvina Grech li mietet fil-mori tal-kawza.

vs

Salvina Bonnici

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Novembru, 2009, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew:

Illi huma jikru lill-intimata l-fond 132, Bridge Street, Mosta versu l-kera ta' tletin lira (Lm30) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-15 ta' Lulju 1999.

Illi l-intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-kirja billi ghamlet diversi tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-permess tas-sidien, anzi ghal insaputa taghhom, u rrizulta wkoll illi dawn it-tibdiliet strutturali saru minghajr il-permess tal-awtorita' kompetenti cioe' il-Planning Authority.

Talbu bir-rispett illi dana l-Bord joghgbu jawtorizzhom sabiex fi tmien l-iskadenza korrenti tal-kirja jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi.

Bl-ispejjes.

Ra' r-risposta tal-intimata Salvina Bonnici (fol 4 ibid) u li biha esponiet bir-rispett-

Illi fl-ewwel lok ix-xogholijiet strutturali imsemmija fir-rikors promotorju ilhom zmien twil li saru u r-rikorrenti kienu jafu bihom u xorta accettaw il-kera u dana mill-iskadenza tal-15 ta' Jannar 1998 sal-15 ta' Lulju 1998 'il quddiem.

Illi fit-tieni lok, ix-xogholijiet illi saru ma jikkwalifikawx bhala tibdiliet strutturali izda bhala miljoramenti ghall-fond in kwistjoni u dana peress illi fost affarijiet ohra l-intimata kellha tidbel is-soqfa kollha tal-fond peress illi dawn kienu fi stat perikoluz u dana kif iccertifika il-Perit Ludovico Micallef, liema xogholijiet saru kollha mill-intimata a spejjez taghha.

Illi fit-tielet lok, il-permessi imsemmija fir-rikors promotorju wasslu biex johorgu mill-Planning Authority u dana wara illi saret l-applikazzjoni relattiva mill-intimata.

Illi r-rikorrenti kienu diga' intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera ghall-awment tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Rat is-sentenza (fol 15 et seq ibid) moghtija mill-istess Bord, kif diversament presjedut, fl-24 ta' Mejju 2001 u li biha gie dikjarat illi l-intimata ma kisritx il-kondizzjonijiet tal-kirja kif allegat fir-rikors ghax dak li ghamlet setghet taghmlu minghajr il-permess tas-sid.

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Gunju 2002 u li biha is-sentenza hawn fuq imsemmija giet revokata 'in kwantu u jirreferi ghall-kawzali dwar tibdiliet strutturali fil-fond lokat' waqt li ordnat li l-atti kollha jigu rinvjati lura lill-istess Bord sabiex tinghata decisjoni dwar l-eccezzjoni li kien hemm kunsens tacitu da parti tas-sidien.

Rat l-atti kollha tal-kawza b'mod specjali:-

a) id-digriet mghoti fl-17 ta' Ottubru 2000 in rigward nomina ta' espert kaligrafu u r-relazzjoni relattiva.
b) Id-digriet moghti fit-23 ta' Gunju 1999 dwar il-nomina tal-Periti Teknici ta' dan il-Bord u r-rapport sottomess minnhom.
c) Id-digriet moghti fid-9 ta' Ottubru 2002 u li bih c-'Chairman' tal-Bord astjena u l-atti gew rinvjati lil dan il-Bord kif presjedut
d) Id-digriet moghti fit-2 ta' Dicembru 2005 u li bih zdiedu l-kliem 'liema kera gie mibdul ghal Lm6 fis-sena'.
e) In-nota tal-osservazzjonijiet tar-rikorrenti a fol 145 et seq ibid.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi jkun opportun, f'dan l-istadju li ssir referenza u tigi citata s-sentenza moghtija, f'dawn il-proceduri, mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Gunju 2002 . Skond

dan il-Bord kif presjedut, il-partijiet saljenti fl-imsemmija sentenza huma kif ser jinghad:-

a) … jidher li l-kaz in esami huwa propju wiehed min dawk fejn hasset li l-konklusjonijiet ragguni mill-ewwel Tribunal ma kienu xejn legalment gustifikati fid-dawl ta' dak li jemergi mill-provi u mill-atti'.
b) … Il-Bord (kif diversament presjedut bhala 'Chairman') kellu jaghti piz sew lir-relazzjoni ppresentata miz-zewg membri teknici tieghu (ara fol 23 u fol 24 tal-atti) (fejn jinghad) '… saru xoghlijiet strutturali fil-fond, li dawn huma ta' natura estensiva u jinkludu kemm tibdil ta' elementi tal-bini kif ukoll estensjoni bil-bini gdid …'.
c) L-istess membri teknici, dejjem fir-rapport sottomess minnhom, kienu kkonstataw illi dawn ix-xogholijiet kienu '.. intraprizi (mill-intimata) bla ma qabel kienet ottjeniet permess minghand is-sidien jew l-Awtorita' ta' l-Ippjanar' u kienu jikkonsistu fi '…. Twaqqigh tas-saqaf tal-intrata, il-bini ta' tromba bit-tarag ghal fuq, il-kcina u l-kamra tal-banju godda tal-pjan terran u tieni sular kollu ….'
d) 'Mill-gurisprudenza … jirrisulta pacifiku illi kerrej, anke jekk ma jkunx ottjena permess … jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond mikri basta li dawn ikunu ta'natura parzjali u mhux ta' importanza kbira principju li fl-opinjoni tac-'Chairman' ta' dan il-Bord kif presjedut ghandu jittiehed b'certa kawtela u applikat b'mod li hu gustifikat fic-cirkostanzi ta' kull kaz in desamina. '… ma tista' taccetta u tammetti qatt li l-kerrej addirittura jkompli miexi bl-istess xogholijiet billi jikkonverti terran f'iehor ta' zewg sulari … huma qatt ma riedu jestendu din il-fakolta ghal xogholijiet estensivi u straordinarji li jinvolvu bdil minn terran ghal eihor ta' mezzanin b'zewg sulari'. Dwar l-istess xoghol li jista' jsir mill-inkwilin '… Wiehed … irid ikollu jimxi b'kawtela … purche' l-stess xoghol ikun jista' jigi rimoss fit-terminazzjoni

tal-kirja' sakemm dan ma jkunx sar '.. b'vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji …'.

e) F'kaz li tigi accettata l-konkluzjoni tas-sentenza originali tal-Bord, li gie revokat ' .. il-kerrej jkun qieghed jinghatawlu drittijiet magguri minn dawk li kellu sa issa di parte ghas-sid'.

f) Inoltre '…il-fatt li l-kerrej beda x-xogholijiet in kwistjoni minghajr lanqas biss ma hass il-htiega li jinforma lis-sid dwarhom jew li jitlob il-permess ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar mhux biss kien juri <u>mala fede</u> imma kien qieghed jesponi lis-sid ghat-tehid ta' passi gudizzjarji serji kontrih mill-Awtorita'.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi l-istess Qorti tal-Appell, wara li rrevokat is-sentenza originali, kompliet billi tghid illi l-istess Bord, kif diversament presjedut ma kienx esamina u ddecieda bl-eccezjoni l-ohra mressqa '… rigwardanti l-allegata akkonoxxenza jew kunsens tacitu da parti tas-sidien …' u ghalhekk gew rimessi lura l-atti sabiex tittiehed decisjoni fuq dan il-punt.

Dwar l-istess punt jew prodotti s-segwenti provi:-

a) <u>Salvina Grech</u> ir-rikorrenti (fol 107 et seq ibid) semmiet illi qabel dawn il-proceduri kien gie intavolat rikors sabiex tigi ffissata il-kera xierqa vis-à-vis l-istess post. Waqt l-access, Bartolomeo Bonnici bin l-intimata ma kienx accetta li jidhlu fil-post, ix-xhud, ir-rikorrenti l-iehor Francis Grech u t-tifel ta' dan, Mario Grech. Pero fuq insistenza tal-istess Periti Teknici huma kienu dahlu gewwa ukoll anke fis-sular ta' fuq u hawnhekk l-istess Salvina Grech kienet indunat bix-xogholijiet li kienu saru u hawn fuq imsemmija. Inoltre, dwar l-istess xoghljiet, kienet giet infurmata illi l-Awtorita' msemmija ma kienet taf xejn dwarhom. Wara, l-ebda kera ma kienet thallset.
Inoltre x-xhud allegat illi l-intimata jew binha kienu '… baghbsu l-ktieb tal-kera'. Hi kompliet tghid li

'… skond Bonnici in rigward l-ircevuti esebiti in atti, it-ticpis li hemm … saru mill-Avukat tieghu'.
b) Francis Grech, rikorrenti iehor (fol 27 u fol 110 et seq ibid) ikkonferma dak li xehdet Salvina Grech kif ghamel it-tifel ta' dan Mario Grech (fol 113 u fol 114 ibid).
c) Giet riprodotta l-imsemmija Salvina Grech (fol 117 ibid) u ghamlet referenza ghall-ahhar zewg ircevuti '… li jirreferi ghas-sena' 1999 Jannar u Lulju' u li huma miktubin minnha. Hi sostniet illi '… d-data qatt ma ktibtha' u jiena nimmagina li l-intimat gie jhallas matul in-1998' u dan '.. ghal sena' u kont nirrilaxxalu zewg ircevuti' (ara fol 26 ibid). Hi kompliet tghid (a fol 135 u fol 136 ibid) illi bin l-intimata Bartolomeo Bonnici ma kienx hallas il-kera, waqt l-access imsemmi, mizmum mill-membri teknici tal-Bord. Difatti hi cahdet illi tali hlas kien sar waqt l-istess access minn Bartolomeo Bonnici. In kontro esami (fol 138 u fol 139 ibid) hi cahdet, b'mod assolut illi kienet hadet u irceviet flus minghand l-istess Bartolomeo Bonnici. L-istess hlas kien dejjem sar mill-intimata stess.

Ikkunsidrat

Illi l-istess Bartolomeo Bonnici kien gie gja xehed quddiem il-Bord kif diversament presjedut u kien qal (fol 13 et seq ibid) illi, dwar il-punt in esami, illi waqt l-imsemmi access (fl-atti tar-rikors numru 121/91B u li sar fit-12 ta' Jannar 1999) .. jiena taghha (lil Salvina Grech) l-kera u Salvina Grech, dak in-nhar stess kienet fil-post taghna … u ghamlitli rcevuta tal-kera mit-12 ta' Jannar 1999 sal-15 ta' Lulju 1999". Hu jsostni illi f'Jannar 1998, Salvina Grech kienet di gja giet fil-post in kwistjoni meta x-xogholijiet in esami kienu di gja tlestew u ghalhekk kienet taf bihom meta kienet giet fl-istess post u accettat il-kera minn ghandu.

Illi jigi relvat illi l-espert kaligrafu Ivan Formosa (fol 50 et seq ibid) kien issottometta illi, effetivament,

awtor injot kien ghamel tibdiliet liz-zewg ircevuti imsemmijin minn Salvina Grech kif hemm indikat fil-paragrafu 3, 4 u 5 a fol 51 ibid.

Ikkunsidrat

Illi jigi sottolineat illi l-istess Qorti tal-Appell, a bazi tal-provi li gew imressqin Quddiemha sad-data tas-sentenza Taghha illi l-inkwilina kienet bdiet ix-xogholjiet in kwistjoni minghajr ma informat lis-sid ossija sidien dwarhom u minghajr ma saret applikazzjoni ghall-permess minghand l-Awtorita' kompetenti. Dan kien juri, fi kliemu l-istess sentenza, ‘mala fede’ da parti tal-inkwilina u espona lis-sidien ghall-passi gudizzjarji mill-istess Awtorita.

Illi l-istess Qorti tal-Appell kienet irrinvjat lura lil dan il-Bord l-atti sabiex jinstemghu ‘l-provi li ghad fadal’ dwar il-punt in esami cjoe jekk is-sidien jew uhud minnhom tawx il-kunsens taghhom anke tacitu ghall-istess xogholjiet. Dwar dan il-punt l-intimati kienu di gja ppruducew diversi provi dwar l-istess punt principalment dwar l-iffirmar ta’ zewg ircvuti waqt l-access imsemmi meta Bartolomeo Bonnici allegatament hallas skadenzi ta’ kera lil Salvina Grech u fl-istess post. Hawnhekk jigi sottolineat illi l-istess intimata pproduciet provi altament inverosimili u ma jistax jitwemmen dak li xehed Bartolomeo Bonnici dwar kif thallsu l-imsemmi skadenzi ta’ kera.

In rigward l-istess punt, jigi enfanizzat illi irrizulta, dak li ssottometta l-espert kaligarafu illi l-ircevuti relattivi kellhom alterazzjonijiet specjalment fid-data ‘15’ mibdula ghal ‘12’ u maghmulin b’pinna differenti min dik li intuzat sabiex jinkitbu l-kumplament tal-kliem fl-ircevuta markati Dok RC2, gja msemmija.

Illi hu minnu illi wara li dan il-kaz, giet differita ghas-sentenza, l-intimata permezz ta’ zewg rikorsi

(fol 152 u fol 167 ibid) pprovat tipproduci provi ulterjuri, liema talbiet gew michuda minhabba l-istadju li fih kienu waslu l-istess procedura, t-trapass ta’ zmien u l-opportunitajiet diversi li nghatat lill-intimata ghal dan il-ghan. Ta’ min izid illi dawn kienu jikkonsistu fi tlett (3) ‘affidavits’, fosthom wahda tal-istess Bartolomeo Bonnici li kien di gja xehed f’dawn l-atti.

Illi, ghalhekk il-konklusjoni ghandha tkun illi l-istess bini saru, b’mod car u assolut, minghajr il-kunsens, anke tacit, tas-sidien.

Ghaldaqstant, il-Bord jilqa’ t-talbiet kif dedotti mill-istess rikors u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-post, 132, Bridge Street, Mosta u dan sal-15 ta’ Jannar 2010.

In rigward l-ispejjes dawn jithallsu mill-intimata.**”**

L-aggravji sottoposti mill-intimata fil-kontestazzjoni ta’ din is-sentenza huma fis-sens infraskritt:-

1. Is-sentenza hi nulla stante l-mewt taghha fil-mori tal-kawza quddiem il-Bord;
2. Il-Bord ikkommetta ksur tar-regola ta’ gustizzja naturali fil-konfront taghha meta bid-digriet tat-8 ta’ Jannar, 2008 cahdilha d-dritt li tipproduci x-xhieda ta’ Bartolomeo Bonnici, Dorianne Bonnici u tal-Perit Ludovico Micallef;
3. Il-Bord ma okkupax ruhu mis-sottomissjoni taghha rilevata bir-rikors tas-27 ta’ April, 2005 illi r-rikors promotur tar-rikorrenti kien jippekka minn element essenzjali mehtieg *ad validitatem* u, cjoe, indikazzjoni cara u sewwa tal-kera pagabbli;
4. Il-Bord skarta ghal kollox ix-xhieda moghtija minn Bartolomeo Bonnici mentri accetta dik ta’ Salvina Grech li, ghall-inkonsistenza fix-xhieda taghha, kellha titqies inattendibbli;

Ghal dan l-appell it-twegiba tar-rikorrenti sidien hi sintetikament kif gej:-

1. In-nullita` tar-rikors ta' l-appell billi dan gie intavolat minn persuna inezistenti in vista tad-decess taghha;
2. Una volta l-kawza kienet imhollija ghas-sentenza ma kienx hemm htiega tal-trasfuzjoni;
3. L-intimata kellha kull opportunita` tressaq il-provi imma naqset milli taghmel dan;
4. Fil-mument li giet intavolata l-istanza quddiem il-Bord il-kera pagabbli kien kif indikat fir-rikors promotur;
5. Mhux minnu li huma tacitament accettaw it-tibdil materjali li sar fil-fond mikri;

Mill-esposizzjoni tal-gravami ta' l-appell u tat-twegiba ta' l-appellati dwarhom dak li jiehu precedenza fuq kull konsiderazzjoni ohra huma n-nullitajiet opposta: il-wahda, dik ta' l-appellanti di fronte ghas-sentenza appellata; l-ohra, dik sottoposta mill-appellati fir-rigward ta' l-appell interpost. Huwa evidentement fl-ordni logiku illi din l-ahhar speci ta' nullita` ghandha, kronologikament, tigi investita qabel dik l-ohra, in kwantu, jekk fondata, ma jkunx baqa' lok biex jigi mistharreg l-appell principali;

Fis-sostanza, il-pregudizzjali tan-nullita` sollevata mill-appellati timporta l-inammissibilita` ta' l-appell in kwantu tonqos il-legittimazzjoni processwali ghall-impunjattiva tas-sentenza, min minn, ghalkemm kompartecipi bhala parti fl-ewwel grad, ikun decedut. Huwa veru li skond il-kanoni imperattiv tal-Kodici ritwali, ex-Artikolu 236 tieghu, l-appell minn sentenzi, tnehhi s'intendi l-kaz ta' appell minn terz interessat fejn permissibbli, tispetta lill-partijiet fil-kawza izda, b'daqshekk, ma jfisserx li parti li tkun lahqet mietet tibqala' s-setgha li tipproponi appell bhal dak jekk, kif inhu l-kaz, hi ma jkunx ghad baqalha l-ebda ezercizzju liberu ta' dritt ghal proposizzjoni ta' l-appell u l-ebda interess processwali;

Huwa anzi indubitament wisq logiku illi fil-kaz ta' mewt ta' xi parti fil-gudizzju, il-legittimazzjoni *ad processum* ma tibqax ta' dik il-parti izda din titrasmetti ruhha fl-eredi taghha skond il-previzjoni tal-ligi fl-Artikolu 806 tal-Kodici ta' Procedura bil-konsegwenza li r-rapport processwali jigi persegwit minnu, jew fil-konfront ta' dawn. Hekk, allura, l-impunjattiva tas-sentenza li fiha l-parti deceduta sfat sokkombenti trid tigi zvolta mis-successur tieghu jew taghha biex jista' jitkompla r-rapport guridiku sostanzjali dedott fil-gudizzju ghad-durata li jkun baqa' tal-procediment;

Il-konsegwenza tan-nuqqas ta' osservanza mal-precett tal-ligi fl-artikolu precitat, hekk espressament mahsub b'applikazzjoni ghall-kontinwazzjoni regolari tal-process, tissarraf ruhha f'qaghda fejn it-talba relattiva ta' l-appell ma tkunx wahda ritwali u, anzi, tikkonfigura ruhha f'ipotesi ta' nullita` asosluta. Huwa irrilevanti dak sottomess f'para. 9 tar-rikors odjern ta' l-appell illi n-notizja tad-decess ta' Salvina Bonnici giet divulgata lil min ghamel l-appell fil-kors tar-redazzjoni ta' l-appell ghaliex jibqa' l-fatt illi l-appell gie propost minn persuna mejta u l-procedura relattiva tal-legittimazzjoni baqghet ma saretx. Li ried isir, u baqa' ma sarx, kellu jkun dak li fit-terminu preskrivibbli ghall-appell jew anke konkorrenzjalment mieghu ssir talba bl-appozitu rikors separat ghal-legittimazzjoni ta' l-atti fis-successur. La dan ma sarx, l-att processwali kompjut bl-appell *de quo* hu difettuz u ma jistax jissewwa;

Fis-sentenza taghha fl-ismijiet "**Carmela Farrugia *et* -vs- JIT Trading Ltd**", 17 ta' April, 2009 din il-Qorti, kif presjeduta, kienet diga ezaminat qaghda konsimili, oltre dik tan-nullita` tas-sentenza nnifisha proposta mill-appellanti. Fiha, ghal dak li jiswa ghall-punt hawn konsiderat, insibu dawn l-estratti:-

1. "Issa ma hemmx dubju illi l-kontestazzjoni ta' sentenza permezz tar-rit ta' appell timporta domanda fejn wiehed jew wahda mill-partijet litigandi jirrimetti ghad-diskussjoni quddiem il-Qorti tat-tieni istanza u fil-konfront

tal-kontendenti l-iehor, l-oggett tal-provvediment moghti fis-sentenza. Skop preponderanti ta' appell bhal dan hu dak li l-appellanti jottjeni ghaf-favur tieghu l-effett sostitutiv tas-sentenza minnu attakkata. F'dan kollu ghandu ingress il-principju generali ta' l-interess guridiku u ta' dik il-legittimazzjoni li wiehed jattakka s-sentenza biex jikseb ghalih dik l-utilita` li tohrog mill-akkoljiment ta' l-ilment tieghu";

2. "Jghidu x'jghidu l-ligijiet ta' pajjizi ohra, la l-ligi taghna ma tikkontjenix disposizzjoni espressa illi fil-fazi tal-procediment interrott bl-evenjenza ta' mewt hu permissibbli li jigu intavolati atti ohra minghajr ma dawn jitqiesu nulli, ritwalment l-appell intavolat ma setax jigi propost minn parti deceduta li tkun sfat sokkombenti";

In bazi ghal dawn il-konsiderandi f'dik id-decizjoni b'aggunta wkoll mar-riflessjonijiet aktar 'il fuq maghmula, il-pregudizzjali sollevata mill-appellati ma tistax ma tirceviex l-adezjoni ta' din il-Qorti.

Ghal motivi kollha predetti u bl-akkoljiment tal-pregudizzjali sottomessa mill-appellati din il-Qorti qed tqis l-appell inammissibbli in kwantu mhux ritwalment propost. L-ispejjez gudizzjarji jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------