Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 141/2010AE

Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna

Vs

Alexander Borg Caruana

L-Erbgha, 27 ta' April 2016.

1. Ir-rikorrenti ipproponew kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond 2, Telghet Birkirkara, San Giljan ghaliex isostnu li wara l-incendju li sehh fit-2 ta' Settembru 2010 gewwa d-dar mikrija lill-intimat, ir-residenza *"giet distrutta u reza inabitabbli"* (ara rikors promotur). Komplew ighidu: *"Illi skond il-ligi, jekk matul kirja il-proprjeta tigi meqruda parzjalment minhabba incident, il-kirja tigi terminata"*. F'nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw quddiem il-Bord, argumentaw li ghall-kaz japplika l-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:-

   "(1) Jekk matul il-kiri, il-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b'accident, il-kiri jinhall ipso jure; jekk ma tigix meqruda hlief bicca minnha biss, il-kerrej jista' skont ic-cirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-hall tal-kuntratt.

   (2) Il-kerrej jista' wkoll, skond ic-cirkostanzi, jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-hall tal-kuntratt, jekk, b'accident, il-haga mikrija ssir ma tiswiex biex wiehed jinqeda biha.

   (3) F'ebda wiehed mill-kazijiet migjuba f'dan l-artikolu ma jista jintalab hlas ghall-hsara".

   Dwar il-meritu l-intimat (illum appellant) wiegeb li m'huwiex minnu li l-fond mikri sofra hsarat li jwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja. Inoltre hu kontestat li l-akkadut jista' jigi attribwit ghal xi htija jew negligenza da parti tieghu.

   Il-Bord iddecieda li:-

   "Issa meta ezaminat l-artikolu 1571 tal-Kodici Civili, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar logika ghal-kaz odjern hi li jekk tinqered bicca biss mill-fond u dan xorta wahda jista' jintuza, allura l-hsara ghandha titqies bhala wahda parzjali u taghti x-xelta lill-kerrej jew li jitlob riduzzjoni tal-kirja ghaliex jista' jghaddi minghajr il-parti meqruda jew li jitlob il-hall tal-kirja. Fil-kaz kuntrarju, jigifieri li l-fond ma jistax jintuza minhabba l-entita tal-hsara subita, allura dik il-hsara ghandha titqies bhala li tirrendi l-fond meqrud ghal kollox".

   Il-Bord zied li fil-kaz in ezami, ghalkemm il-fond ma ggarrafx pero' minhabba l-entita' tal-hsara ma setax jibqa' jintuza ghall-abitazzjoni. Skond il-Bord dan 'il fatt jirrendi l-fond *"meqrud ghal kollox"* (Artikolu 1571 tal-Kodici Civili).

   Fl-ahhar parti tas-sentenza l-Bord irrimarka wkoll:-

"… kif jemergi mill-atti, senjatament mill-kopja tal-process verbal tal-Magistrat Inkwirenti dwar dan il-hruq, l-incident aktarx origina minn short circuit fis-sett ta' televizjoni tal-inkwilin. Issa l-hruq kien rappurtat lill-pulizija fis-saghtejn nieqes kwart ta' filghodu meta l-inkwilini kienu reqdin. Dan ifisser illi s-sett ta' televizjoni thalla mixghul jew standby matul il-lejl ghaliex altrimenti ma kienx isehh dak li sehh. Wara li kawza ta' dakinhar inqered ghal kollox il-pjan terran ta' din ir-residenza, l-inkwilin qieghed joggezzjona ghall-hall tal-kirja. Inoltre, lanqas huwa dispost li jaghmel xi riparazzjonijiet u qieghed jirrisjedi band'ohra ghaliex il-fond m'ghadux aktar abitabbli. Cirkostanzi dawn li ma jistghux ma jittiehdux in konsiderazzjoni minn dan il-Bord".

2. L-intimat appella mis-sentenza u l-aggravji huma li:-

i. Il-Bord ghamel applikazzjoni zbaljata tal-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili.
ii. Fis-sentenza hemm zbalji ohra.

3. Fl-ewwel lok, ghall-hall *ipso jure* tal-kirja skond l-Artikolu 1571(1) hemm bzonn li:-

    i. Il-fond jnqered **ghal kollox**.
    ii. Dan isehh minhabba accident (*fortuitous event*).

4. Jekk il-Bord kien konvint, kif jidher li kien, li dak li gara kien tort tal-inkwilin, allura dan il-provvediment ma japplikax. Il-kelma *"accident"*, fit-test Ingliz ***"fortuitous event"***, tirreferi ghall-grajja li ssehh minghajr htija tal-persuna:

    "Meta jkun hemm vjolazzjoni ta' dmir u ommissjoni volontarja ta' diligenza li taghha ma jigux previsti l-konsegwenzi, u jigi vjolat id-dritt ta' haddiehor, minghajr volontarjeta' anki minghajr dan ikun previst, ma jikkonfigurax ruhu l-kaz fortuwitu, izda l-kolpa u l-kwazi delitt"

    (**Bonnici vs Phoenicia Malta Hotel Limited**, Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-12 ta' Jannar 2005).

    L-Artikolu 1571 japplika biss f'kaz fortuwitu u mhux fejn hemm htija tal-inkwilin, tant hu hekk li skond subinciz (3) sid il-kera m'ghandux jedd jitlob id-danni ghall-hsara.

    Mis-sentenza jidher li l-Bord fehem li l-kelma 'accident' fl-Artikolu 1571 tfisser incident, u dan peress li l-Bord fl-ewwel lok qal: *"Issa, ghalkemm huwa palezi illi l-fond de quo sofra hsarat konsiderevoli kawza ta'* ***nirien accidentali***[1]*, dan ma jfissirx il-hall tal-kera ipso jure sakemm ma jirrizultax illi l-fond kien meqrud ghal kollox"*, u fit-tieni lok fl-ahhar parti tas-sentenza l-Bord kkonkluda li l-htija ghall-incident kienet tal-inkwilin (l-appellant) izda madankollu applika l-istess provvediment tant li laqa' t-talba ta' sidien il-kera.

[1] Enfazi tal-qorti.

5. F'kull kaz, mill-provi rrizulta li:-

   i. Il-fond, li kien jintuza bhala r-residenza tal-appellant, ma ggarrafx;
   ii. Il-fond garrab hsara kbira bil-konsegwenza li l-appellat u l-familja tieghu kellhom johorgu u jsibu akkomodazzjoni alternattiva;

   Skond stima ta' periti teknici nkarigati mill-Bord, hemm spiza ta' madwar €42,904 sabiex tissewwa l-hsara, filwaqt li hemm spiza ta' madwar €82,889 biex il-fond jitwaqqa' u jerga' jinbena.

6. Fis-sentenza **Stephen Cordina vs Domenic Grech et** tat-12 ta' Lulju 2007, din il-qorti[2] kkunsidrat l-Artikolu 1570(1) tal-Kodici Civili u qalet:-

   "Fl-ewwel lok, li l-artikolu de quo ma jikkomprendix il-fatt tad-distruzzjoni tal-fond bil-kolpa tal-konduttur izda biss, u merament, minn accident…..

   Jibda biex jigi osservat, fuq l-analisi tad-disposizzjoni tal-ligi surreferita, illi dak fiha kkontemplat bl-uzu tal-kelma "meqruda" hi l-verifika ta' sitwazzjoni ta' rovina jew tad-dizintegrazzjoni tal-elementi principali u strutturali tal-fond innifsu. ***Dan hu sew kontraddistint minn qaghda fejn il-fond isofri deterjorazzjoni jew anke danneggjament in kwantu f'dawn il-kazijiet il-fond jibqa' jissussisti fl-individwalita` oggettiva tieghu u, barra minn dan, il-qaghda tat-telf tal-godiment tieghu hi wahda temporanja li tista' tirrizolvi ruhha b' xogholijiet u riparazzjonijiet, anke jekk talvolta jkunu notevoli****;*

   Il-ligi, imbaghad, titkellem fuq ***qerda "ghal kollox", u dan necessarjament ifisser illi l-event sopravvenut fil-kors tal-lokazzjoni kkreja sitwazzjoni ta' impossibilita` ta' godiment f'sens definittiv*** *u, allura,* ***wiehed ma jistax jaspira li jirrisolvi l-qaghda b'semplici riparazzjonijiet imma biss permezz tar-rikostruzzjoni ex novo tal-fond****. Bil-kontra ta' fejn ghandek stat ta' danneggjament, jew anke ta' qerda parzjali, hawn ir-rapport lokatizzju jestingwi ruhu bl-operat tal-ligi;"* (enfazi mizjuda).

   Min-naha l-ohra fis-sentenza **Perit Joseph Barbara et vs Mary Micallef et** tat-13 ta' Jannar 1967, il-Qorti tal-Appell qalet li fir-rigward tal-kliem *"meqrud ghal kollox"* (fit-test Ingliz ***"totally destroyed"***):-

   "Dak li hu fondamentali f'din il-materja ghall-finijiet tal-accertament tal-perdita totali hi ***l-impossibilita godiment****. Fid-distruzzjoni li ma tolqotx l-interezza materjali tal-haga imma* ***fejn ir-residwu ma jkunx jista' jservi izjed ghall-uzu previst mill-kuntratt, kif ukoll fejn imhabba l-perdita guridika tal-haga (mid-dottrina assimilata ghall-perdita materjali) il-konduttur ikun fl-impossibilita' li jgawdi l-immobbli jew li juzah skond id-destinazzjoni tieghu, id-dottrina irravizat ugwalment perdita totali****. Il-kuncett centrali f'din il-materja hu bic-car il-godiment tal-haga jew pjuttost l-impossibilta' tieghu, u verament oggett tal-lokazzjoni m'hiex, il-haga innifisha imma l-godiment taghha"* [3](enfazi mizjuda).

---

[2] Imhallef P. Sciberras.

[3] L-appellati ghamlu wkoll riferenza ghas-sentenza **Angelica Fava vs Dottor Lorenza Cassar et** tat-13 ta' Frar 1959 tal-Prim'Awla. Pero' dak il-kaz kien differenti mill-kaz in ezami ghaliex il-fond kien iggarraf.

Fil-kaz in ezami, mir-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord hu evidenti li ghalkemm il-fond sofra hsarat kbar ma sofriex hsara irreparabbli tali li jkollu jitwaqqa' u jinbena mill-gdid. Hu minnu li hemm bzonn li jsir xi xoghol strutturali li jrid isir, pero' jidher li l-iktar spejjez huma fil-*finishings*. Dan m'huwiex kaz fejn minghajr it-twaqqiegh u l-bini mill-gdid, id-dar ma kinitx tkun tezisti aktar. Il-qorti temmen li l-fehma li esprimiet din il-qorti fis-sentenza tat-12 ta' Lulju 2007 tirrifletti b'mod preciz dak li jidher li kellu f'mohhu l-legislatur. Din il-qorti tkompli ssahhah din il-fehma in vista ta' dak li jipprovdi subinciz (2), gialadarba l-kerrej jista' jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-hall tal-kuntratt, fejn "….*il-haga mikrija* ***ssir ma tiswiex biex wiehed jinqeda biha".*** Ghalhekk hu evidenti li l-fatt li l-inkwilin ma jkunx jista' jinqeda bil-haga mikrija, ma jwassalx ghall-hall tal-kuntratt skond l-Artikolu 1570.

7. Fit-twegiba l-appellati ghamlu riferenza ghall-Artikolu 1540 tal-Kodici Civili, u jsostnu li ma hemm l-ebda provvediment fil-ligi li jista' jobbliga lis-sid jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja meta l-hsara tkun kawza ta' accident. Il-qorti tqies li dan il-provvediment m'huwiex rilevanti ghall-iskop ta' din il-kawza gialadarba hu evidenti li l-azzjoni tal-appellati hi bazata fuq l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili. Fejn m'hemmx l-elementi mehtiega ghall-applikazzjoni ta' dan il-provvediment, l-azzjoni ta' sid il-kera biex jigi dikjarat li l-kirja nhallet *ipso jure* u ghall-izgumbrament tal-inkwilin, ma tistax tirnexxi.

Konkluzjoni:- Ladarba l-qorti hi tal-fehma li l-fond 2, Telghet Birkirkara, San Giljan ma nqeridx ghal kollox, l-Artikolu 1570(1) tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in ezami. Dan ifisser li l-kirja ma nhallitx *ipso jure* kif jippretendu sidien il-kirja. Ghalhekk l-azzjoni kif proposta minnhom ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-3 ta' Ottubru 2013, u filwaqt li tilqa' l-ewwel parti tal-ahhar eccezzjoni[4] tichad it-talba tar-rikorrenti (appellati) bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Anthony Ellul.

[4] Dik il-parti li taqra: *"Fil-meritu u bla pregudizzju ghal prmess, ma huwiex minnu li l-fond mikri lill-intimat sofra hsarat tali li jistghu jwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja."*