QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Mejju 2017

Numru 3

Citazzjoni Numru 1181/10 MCH

Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna

v.

Alexander Borg Caruana

Il-Qorti:

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghitja fil-11 ta' Frar 2013, li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment;

"**Il-Qorti,**

"Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-15 ta' Novembru 2010 li jghid hekk:

"1. Illi b'kuntratt tat-2 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok A'), omm ir-rikorrenti, Wilfreda, armla tal-Professur Dottor Filippo Apap Bologna,

kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Alexander Borg Caruana l-fond numru 2, Telghet Birkirkara, San Giljan ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt imsemmi u dan versu ic-cens ta' mitt Lira (Lm100) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

“2. Illi fit-2 ta' Marzu tas-sena 2000 l-imsemmi cens temporanju ghalaq u ghalhekk fl-4 ta' Marzu 2000, l-istess Wilfreda Apap Bologna ghamlet ftehim ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni mal-intimat Alexander Borg Caruana, (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok B'). Ghalhekk, skond dan il-ftehim, ic-cens temporanju gie kkonvertit f'kera, u dan skond l-artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta;

“1. Illi ir-rikorrent Louis Apap Bologna wiret l-imsemmi proprjeta minghand ommu Wilfreda Apap Bologna li mietet fis-26 ta' Novembru 2003; Benardette Apap Bologna tigi mart l-istess Louis u bejnithom hemm il-komunjoni tal-akkwisti;

“3. Illi fit-2 ta' Settembru 2010 kien hemm hruq fejn il-proprjeta in kwistjoni giet distrutta u reza inabitabbli, tant li kif jidher fir-rapport tal-arkitett Ruben Sciortino A&CE tal-15 ta' Settembru 2010 (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok C) kien rakkommandat li "the existing structure is demolished immediately to avoid any further damage to third party property through water penetration or uncontrolled partial collapse ":

“4. Illi ghalhekk ir-rikorrent sofra danni sostanzjali minhabba dan l-incident u skond il-ligi, l-intimat huwa responsabbli ghad-danni kawzati lis-sid bir-rizultat ta' nirien li zviluppaw fil-fond proprjeta tar-rikorrent;

“Jghid ghalhekk l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli l-Qorti tiddeciedi billi:

“1. Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli bhala kerrej ghal hsara li garrab s-sid hawn rikorrent bl-incident tan-nirien fuq imsemmi fil-fond lilu mikri;

“2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mis-sid okkorendo bl-assistenza ta' perit nominand;

“3. Tikkundanna lill-intimat ihallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrent fiz-zmien moghti minn din l-Onorabbli Qorti flimkien mal-imghax mid-data ta' dan ir-rikors guramentat;

“Bl-ispejjez ta' din il-kawza kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni. Bla preguddizju ghal kwalunkwe azzjoni spettanti lir-rikorrent kontra l-intimat.

“Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

"Preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti ratione materiae ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghal premess, l-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-unici proprjetarji tal-fond mikri lill-konvenut.

"Fil-meritu u bla pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li n-nirien li sehhew fil-fond mikri lill-eccipjenti graw minghajr htija tieghu, u ghalhekk hu ma ghandux iwiegeb ghal konsegwenti hsarat.

"L-azzjoni attrici ghalhekk ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-atturi.

"Salvi eccezzjonijiet ohra.

"Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi;

"Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-11 ta' Frar 2013.

"**Ikkunsidrat**

"Din hi kawza fejn l-atturi, sidien tal-fond numru 2 Telghet B'kara, San Giljan qed ifittxu lill-inkwilin cioe lil konvenut, ghal hsara li sehhet fil-bini konsegwenza ta' hruq fl-istess fond mikri fil-lejl tat-2 ta' Settembru 2010. Il-konvenut qed jichad li hu ghandu jinzamm responsabbli ghal hsara kagonata mill-istess hruq, u jaghmel zewg eccezzjonijiet preliminari li ser jigu mistharrga qabel il-mertu.

"**Eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti**

"Il-konvenut ressaq eccezzjoni tal-inkompetenza a bazi tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jghid illi l-Bord tal-kera ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kull kwistjoni relata ma' kuntratti ta' kera ta' fond urban djar u fondi kummercjali. Dan l-artikolu dahal fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2010.

"Jirrizulta mill-atti illi l-konvenut akkwista b'cens temporanju l-fond in kwistjoni fit-3 ta' Marzu 1979 ghal perjodu ta' 21 sena (ara kuntratt a fol. 4 tal-process). Dan ic-cens skada fit-2 ta' Marzu 2000 u gie kkonvertit f'kera ai termini tal-Kap. 158 artikolu 12(2(a), soggett ghal dak li jistipula l-artikolu 5(3)(b). Dan l-artikolu jsemmi c-cirkostanzi fejn is-sid ghandu dritt ma jgeddidx il-kirja.

"Il-Qorti kellha okkazjoni tiddecidi fuq il-portata tal-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 fil-kawza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** deciza fit 28 ta' Marzu 2011 fejn pero din il-Qorti ma laqghetx l-eccezzjoni tal-inkompetenza peress illi t-talba kienet indirizzata lejn ftehim ta' kera li fuqu allegatament kien hemm firma falza tas-sid u l-bazi tal-azzjoni

kienet ir-rexxisjoni tal-ftehim ghax maghmul bi frodi tas-sid skond l-artikolu 981 tal-Kodici Civili. Kwindi l-kwistjoni kienet mhux dwar kwistjoni konnessa mal-kuntratt izda man-nuqqas ta’ validita tieghu.

“Il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-kera inghata poteri u fakoltajiet estensivi bl-emendi tal-2009 pero essendo Tribunal specjali il-kwistjonijiet li jista’ jiehu konjizzjoni taghhom iridu jkunu tali li jaqghu esplicitament minn dak li jrid il-Kodici Civili u l-artikoli tal-Kap. 69 li jirregola l-kirjiet ta’ fondi urbani ta’ abitazzjoni u dawk kummercjali. Dak li ma johrogx mill-artikoli relevanti tal-ligijiet imsemmija jaqghu fil-kompetenza tal-Qorti Ordinarja.

“Din il-kawza pero tirrigwarda obbligu tal-inkwilin dwar il-kura u l-kustodja tal-fond lilu mikri u l-konsegwenzi emanenti minn hsara li tigri bi hruq kif inhi regolata bl-artikolu 1562 tal-Kap. 16 li jghid li l-kerrej iwiegeb ghal hsara li tigri bi hruq sakemm ma jippruvax li l-hsara ma gratx bi htija tieghu, jew jipprova li sehhet b’accident jew forza magguri. Dan l-artikolu ilu ezistenti u ma giex mittiefes bl-emendi tal-2009.

“Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri** (16/07/2012) li kkonfermat sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fuq il-kwistjoni tal-kompetenza rizultanti mill-introduzzjoni tal-artikolu 1525(1) fil-Kap. 16 fejn inghad:

> “Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta’ certu tip ta’ kawzi u cjoe’ dawk dwar kuntratti ta’ kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera
>
> “Illi f’dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta’ interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta’ dak provdut fl-artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69 li jghid:-
>
> “(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta’ Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta’ kirja

“Ghalkemm l-artikolu 1531L li dahal fis-sehh f’Jannar 2010 ighid li kirjiet li dahlu fis-sehh wara Gunju 1995 ghandhom jibqghu regolati bil-kondizzjonijiet u pattijiet miftehma bejn il-partijiet u bil-ligi kif kienet fis-

> sehh f'dak iz-zmien ma jfissirx illi l-kwistjoni ghandha tibqa regolata proceduralment kif kienet regolata qabel l-emendi izda l-hsieb wara l-kliem 'u tal-ligi kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien' qed tirreferi ghal ligi sostantiva. Kwantu ghal procedura cioe l-kompetenza, din hi kwistjoni procedurali u ta' ordni pubblika u ghalhekk trid tigi segwita.
>
> "F'dan il-kaz jidher car illi l-kwistjoni hi wahda relatata direttament mal-kirja u l-kompetenza mhix tal-Qorti Civili izda tal-Bord tal-kera.
>
> "**Decide**
>
> "Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti u kwindi tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju. Bl-ispejjez jithallsu mill-atturi."

Dan l-appell allura sar mill-atturi li qed jitolbu r-revoka tas-sentenza msemmija u li kwindi l-Qorti tibghat lura l-atti lill-ewwel Qorti biex tiddeciediha fuq il-mertu.

L-aggravju tal-appellanti huwa wiehed u cioe` li l-azzjoni taghhom mhijex ibbazata fuq ir-rapport lokatizju bejn il-partijiet izda fuq il-ligi civili ordinarja u allura fuq il-*culpa* li qed jallegaw li ghandha tigi riskontrata da parti tal-appellat. Ghalhekk skont l-appellanti l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 ma japplikax ghal dan il-kaz.

Din il-kwistjoni tal-kompetenza tfaccat f'kawzi simili appuntu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 imsemmi illi jghid illi:

> "Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddecidi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba."

Fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. International Trading Co. Ltd** deciza fil-31 ta' Ottubru 2011, Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili qalet hekk:

> "Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gia issemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f' dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba tieghu a bazi tal-fatt li s-socjeta konvenuta ma jisthoqqlux jibqa jiddetjeni l-fond inkwistjoni. Din id-decizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta konvenuta naqset mill-obligi tieghu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525."

Dan l-insenjament gie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet **Elizabeth Schembri v. Irene Fleri Soler**, deciza minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013). Huwa wkoll pacifikament accettat illi l-"*kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini ta' l-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha"*; **Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Fil-kaz in ezami ma hemm ebda dubju ghal din il-Qorti illi l-azzjoni attrici hija ippernjata fuq il-fatt li l-appellat huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni; infatti fir-rikors promotur l-appellanti ma jindika ebda raguni ohra ghaliex qed izomm lill-istess appellat responsabbli ghad-danni li sofra fil-fond, hlief appuntu ghall-fatt li hemm rapport lokatizju bejn il-partijiet. Kieku l-

appellant qed jibbaza l-azzjoni fuq culpa akwiljana, kien jindika r-raguni ghaliex l-appellat kien responsabbli ghall-incendju msemmi fl-istess rikors. Il-fatt li l-Kodici Civili jindika l-istanzi fejn il-kerrej huwa responsabbli ghall-hsarat fil-fond ikomplu jzidu din il-konvinzjoni tal-Qorti. (Ara l-Artikoli 1554 sa 1565 tal-Kap. 16).

Matul il-mori tal-appell pero`, giet in vigore emenda fl-Artikolu 741 tal-Kap. 12 li tghid illi:

> "Iżda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eċċezzjoni hi ġustifikata, il-qorti għandha, permezz ta' digriet in camera , li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża:"
>
> "Iżda wkoll jekk il-qorti, bord jew tribunal li lilhom ikunu ġew trasferiti l-atti tal-proċeduri jikkunsidraw li ma għandhomx ġurisdizzjoni biex jieħdu konjizzjoni tal-kawża lilhom trasferita, il-qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom, fi żmien għaxart ijiem minn meta jkunu rċevew l-atti tal-proċeduri jew minn meta jkun sar l-ewwel smigħ quddiemhom, jibagħtu l-atti tal-proċeduri lill-qorti tal-appell li hi kompetenti li tieħu konjizzjoni ta' appelli minn sentenzi tal-qorti, bord jew tribunal ieħor, liema qorti għandha, fi żmien tletin ġurnata u permezz ta' digriet in camera, tiddeċiedi liema qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom jieħdu konjizzjoni tal-kawża"

Tidher allura cara l-intenzjoni tal-legislatur illi meta dawn it-tip ta' eccezzjonijet jigu milqugha, l-attur ma jkunx kostrett jibda proceduri godda quddiem il-Qorti jew Tribunal kompetenti izda tkun il-Qorti stess li tibghat dawn l-atti quddiem appuntu t-Tribunal jew Qorti kompetenti. Ghalkemm din l-emenda giet fis-sehh fl-2016 u allura sakemm gie appuntat l-appell, dan huwa kaz car fejn tapplika d-duttrina tal-ius superveniens, u kwindi "*l-azzjoni illi qabel tkun difettuza tigi imsahha. Il-*

fondament ta' dan huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzju u ta' l-ispejjes". **(Vella v. Dr Galea – Vol XXXIII-i- 254)**. Ara wkoll fir-rigward is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) **Paul Azzopardi v. Maria Lourdes Sciberras** – 12-2-1996 u tal-Qorti tal-Kummerc **David Clarke nomine v. Dr Marco Griscti nomine.**

Ghalhekk fil-waqt li din il-Qorti se tichad l-appell, se tordna l-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 741.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tichdu u tikkonferma fl-intier taghha is-sentenza appellata; l-ispejjez tal-appell ukoll a kariku tal-appellanti izda tordna li l-atti jigu mibghuta fil-Bord li Jirregola l-Kera biex dan ikompli jisma' l-kawza.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df