Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 44/2014/1

Lawrence Farrugia (K.I. 410138M) bħala president u Bjorn Callus bħala teżorier tas-Soċjetà Mużikali Banda Vittoriosa San Lawrenz għan-nom u in rapprezentanza tal-istess Soċjetà Mużikali Banda Vittoriosa San Lawrenz
(appellati)

vs

Kunsill Lokali Birgu
(appellanti)

25 ta' Frar 2019.

1. Dan hu appell tal-intimat Kunsill Lokali Birgu minn żewġ sentenzi u ċioe mis-sentenza preliminari tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fis-16 t'April 2015 li permezz tagħha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni preliminari rigwardanti l-kompetenza tal-Bord u mis-sentenza tad-29 ta' Mejju 2018 li permezz tagħha ġiet ordnata tagħmel it-tiswijiet neċessarji ġewwa garaxx bla numru u liema jagħmel parti minn ġnien pubbliku fiż-żona tal-Ħawli, Birgu u ordnat il-ħlas ta' elf mittejn u tmienja u tmenin ewro u ħamsin ċenteżmu (€1288.50) bħala danni sofferti mir-rikorrenti.

2. Il-proċeduri li taw wasslu għal dan l-appell kienu:

   a. Permezz ta' rikors tat-12 ta' Mejju 2014 ir-rikorrenti ppremettew illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tal-10 ta' Jannar 2008 irċevew mingħand l-intimat il-garaxx bla numru, liema garaxx jagħmel parti minn ġnien pubbliku fiż-żona tal-Ħawli, Birgu bl-għan li jaħżnu fih il-planċier u affarijiet relatati miegħu. Minħabba ħsara fis-saqaf tal-imsemmi fond, beda jipperkola ħafna ilma kull darba li tagħmel ix-xita bil-konsegwenza li r-rikorrenti sofrew danni fil-planċier u l-affarijiet li jżommu fil-garaxx. Talbu għalhekk li jiġi ddikjarat li l-fond fih ħsara li qed twassal għall-perkolazzjoni ta' ilma ġewwa l-istess fond u li l-intimat huwa responsabbli għat-tiswija ta' l-istess ħsarat u allura għandu jkun ordnat jagħmel it-tiswijiet neċessarji. Talbu wkoll dikjarazzjoni li l-intimat hu

responsabbli għad-danni u sabiex jillikwida d-danni, u jordna l-ħlas tal-ammont li jiġi likwidat.

b. Il-Kunsill Lokali fl-14 t'Ottubru 2014 wieġeb illi l-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux kompetenza; illi l-ġudizzju m'huwiex integru ġialadarba l-manutenzjoni tas-saqaf taqa' taħt ir-responsabbilità ta' terzi; illi l-Kunsill qatt ma rrifjuta illi jagħmel ix-xogħlijiet ta' tiswija; u li l-ħsarat illi sarru fil-plancier hija frott in-nuqqasijiet tal-atturi.

c. B'sentenza preliminari mogħtija fis-16 t'April 2015, il-Bord ċaħad l-ewwel eċċezzjoni. B'sentenza finali tad-29 ta' Mejju 2018, it-talbiet kollha tar-rikorrenti intlaqgħu b'dan illi (i) fi żmien tlett xhur mid-data tas-sentenza, l-intimati għandhom jagħmlu t-tiswijiet neċessarji u fin-nuqqas it-tiswijiet isiru mir-rikorrenti spejjeż a karigu tal-intimat u (ii) llikwidat id-danni soferti mir-rikorrenti għas-somma ta' elf mittejn u tmienja u tmenin ewro u ħamsin ċenteżmu (€1288.50), bl-ispejjeż u imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

3. Il-Kunsill Lokali Birgu appella u talab lil din il-qorti sabiex tirrevoka u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tad-29 ta' Mejju 2018 fil-kawża fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Kunsill intimat. L-aggravji huma s-segwenti:

a. Il-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux il-kompetenza sabiex jiddeċiedi din il-kawża;
b. Il-mertu tal-kawża ġie eżawrit fil-mori u għalhekk il-Bord ma kellux għax jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' uħud mit-talbiet;
c. Hemm nuqqas ta' provi li l-ilma kien għadu qed jipperkola; u
d. Il-likwidazzjoni u kundanna tal-ħsarat allegatament sofferit hija manifestament ħażina.

4. Da parti tagħhom, l-appellati wieġbu li d-deċiżjoni appellata hi ġusta u jistħoqqilha konferma. L-appellati rrimarkaw li l-Kunsill hu inkonsistenti liema hija l-awtorità ġudizzjarja kompetenti sabiex tiddeċiedi din il-kawża. Jingħad ukoll li l-kuntratt tal-kera huwa ċar - huwa l-obbligu tas-sid li jsewwi kwalunkwe ħsarat interni u esterni.

<u>Motivazzjoni.</u>

5. Permezz tal-**ewwel aggravju** l-appellant jillmenta li ġialadarba l-maħżen jifforma parti minn condominium il-kwistjoni tat-tiswija kellha tiġi riferuta Arbitraġġ u dan ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kap. 398. Fit-tieni paragrafu sabiex jiġġustifika dan l-aggravju, l-appellant jgħid li t-talba għad-danni kellha tiġi intavolat quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar.

6. Il-Bord ikkunsidrat li '*talba sabiex s-sid ikun kkundannat isewwi dik il-hsara fil-haga mikrija lill-kerrej tinkwadra fil-kompetenza tieghu kif ravvizat fl-artikolu 16(4) talKapitolu 69 kif ukoll fl-artikolu 1525 tal-Kap 16*'.

7. L-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu:

> "….. *l-kompetenza esklussiva li **<u>jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri</u>** ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali*".

8. Mill-provi rrizulta li l-lokazzjoni saret permezz ta' skrittura privata tal-10 ta' Jannar 2008, għall-perjodu ta' għaxar snin b'effett mid-data tal-iskrittura privata; m'hemmx dubju għalhekk li l-oġġett tal-kawża hu fond urban mikri għand ir-rikorrenti.

9. Fil-*white paper "Il-Ħtieġa ta' Riforma Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni"* pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r-Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera, toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord:

> *"Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taħt entita waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata **<u>ġurisdizzjoni sħiħa</u>** lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat".*

10. Meħud in konsiderazzjoni li l-kwistjoni tikkonċerna l-obbligi ta' sid il-kera u meta tqies l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord għandu: "*….. l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban",* il-Qorti m'għandhiex dubju li dan hu każ li għandu x'jaqsam mal-kuntratt ta' kiri li l-partijiet iffirmaw, u li bih is-sid obbliga ruħu:

> *"9. Il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond tkun a karigu tas-Sid".*

11. Xejn mhu minnhu għalhekk li l-appellati kellhom jistitwixxu żewġ proċeduri quddiem Tribunal separati. Bl-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eċċezzjoni, hi li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva. Saħansitra kienu biss dawk il-kawżi li kienu diġa' pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqgħu jinstemgħu u jiġu deċiżi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari tal-Abbozz, il-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta din il-liġi, qal li bid-dħul fis-seħħ tal-Att:-

> *"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati"* (seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66).

12. Fl-ewwel aggravju issemma wkoll li l-garaxx jifforma parti minn kondominju. Prova li ma saritx.

13. In vista tas-suespost għalhekk l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

14. It-tieni aggravju tal-Kunsill hu bażat fuq il-fatt li fil-mori tal-kawża l-kuntratt tal-kera skada u għalhekk il-Bord ma setgħax jikkundanna lill-Kunsill jagħmel tiswijiet għaliex ma kienx għad baqa' relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet.

15. L-appellat iddefenda dan il-punt billi qal li l-kirja għadha għaddejja kif turi l-irċevuta tal-ħlas tal-kirja li tkompri sas-sena 2019. Il-Qorti tosserva li:-

    i. Il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-10 ta' Jannar, 2008 jipprovdi li l-kirja hi għall-għaxar (10) snin minn dakinhar. Għaldaqstant, il-kirja skadiet fl-10 ta' Jannar, 2018.
    ii. Ma tressqitx prova li tħallset kera għas-sena 2019. Saħansitra fis-seduta tal-4 ta' Diċembru, 2018 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx x'iżidu u l-qorti setgħet tgħaddi għas-sentenza.
    iii. Ma nġabitx prova li saret kirja ġdida. Prova li kellha ssir billi tkun ippreżentata skrittura oħra ta' lokazzjoni.

16. Ladarba mill-provi rriżulta li l-kirja skadiet xhur qabel ingħatat is-sentenza tal-Bord, l-appellati ma kienx għad fadlilhom interess ġuridiku fir-rigward tat-tielet talba tar-rikors promotur tat-12 ta' Mejju, 2014 u li taqra:

> *"3. Tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-Onorabbli Bord tagħmel dawk it-tiswijiet neċessarji sabiex il-ħsara tissewwa*

u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma stess a spejjeż tal-intimata okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi".

17. Hu veru li eċċezzjoni f'dak is-sens ma ngħatatx quddiem il-Bord, madankollu eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku hi ta' natura perentorja u tista' tiġi sollevata *ex officio* mill-Bord jew qorti jew tingħata minn parti fi stadju tal-appell. Interess li jrid jeżisti fil-kors kollu tal-proċeduri, u li f'dan il-każ ġie nieqes qabel ingħatat is-sentenza finali mill-Bord.

18. Ir-raba' u l-aħħar aggravju huma bażati fuq l-allegazzjoni li r-rikorrenti naqsu milli jippruvaw id-danni. Qalu li l-istima tal-Perit Galea ma saritx skont il-liġi; li l-planċier ma kienx kostruwit skont is-sengħa u l-arti; li r-rikorrenti kkontribbuxxew għall-ħsara stante li kienu jafu li hemm perkolazzjoni tal-ilma u xorta waħda żammew l-armar hemm; u li l-appellati qegħdin jippruvaw jieħdu vantaġġ mis-sitwazzjoni u ser jiżbgħu l-planċier '*minn fuq dahar il-Kunsill'*.

19. Mill-provi prodotta mir-rikorrenti ġew spjegati fid-dettal il-ħsarat li soffrew ir-rikorrenti. Spjegaw għas-sodisfazzjoni tal-Bord li huwa veru li kien hemm perkolazzjoni tal-ilma kull darba li tagħmel ix-xita.

20. Għalkemm l-appellat jallega li r-rapport tal-Perit Galea ma sarx skont il-liġi u li l-planċier ma nbeniex skont is-sengħa, l-istess appellanti naqsu milli jispeċifikaw fuq liema disposizzjoni tal-liġi qegħdin jibbażaw l-argument tagħhom. Inoltre ma ressqux provi sabiex isostnu l-allegazzjoni tagħhom li l-planċier ma nbniex skont is-sengħa.

21. L-argument li l-appellati kkontribwew għall-ħsara huwa monk ukoll. L-intimati kienu jafu mill-bidunett x'kien l-għan tal-kirja tant li fil-kuntratt stess ġie miftiehem: *'7. Il-fond qed jigi lokat ghall-iskop specifiku li l-Inkwilin jerfa' u jahzen biss affarijiet relatati mal-plancier proprejta' tal-Inkwilin'*. Il-Bord li Jirregola l-Kera kien għalhekk korrett meta fis-sentenza qal, *'Illi tali kundizzjoni mhux biss tpoggi obbligi fuq l-inkwilin li ma juzax il-fond ghal skop iehor izda* ***tpoggi wkoll obbligu fuq l-intimat illi l-fond li qed jipprovdi jkun adattat u adegwat ghal tali skop'***.

22. Mill-qari tal-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet jirriżulta li r-rikorrenti għamlu minn kollox sabiex iżommu l-ħsarat milli jiżdiedu tant li l-ewwel korrispondenza ntbgħatet mir-rikorrent lis-Sindku tal-Birgu fl-2011 u baqgħu jinterpellawhom b'mod konsistenti.

23. Il-qorti ma ssib xejn li jista’ jwassalha li ma taqbilx mal-Bord fil-konkluzjoni li wasal għaliha għal dak li jirrigwarda l-likwidazzjoni ta’ danni.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ l-appell tal-intimat Kunsill Lokali Birgu limitatament sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq billi:-

i. **Tiċħad l-ewwel aggravju.**
ii. **Parzjalment tilqa’ t-tieni aggravju u tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-29 ta’ Mejju 2018 li laqgħet t-tielet talba tal-appellati.**
iii. **Għar-raġunijiet mogħtija hawn fuq tiddikjara li ġialadarba l-kirja skadiet, l-appellati m’għadx għandhom interess ġuridiku fuq dik it-talba. Għaldaqstant b’riferenza għat-tielet talba tillibera lill-appellant mill-osservanza tal-ġudizzju.**
iv. **Għall-kumplament tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza.**

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal tlett kwarti a karigu tal-appellanti u kwart a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.