MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2002

Appell Civili Numru. 120/2000/1

Maurice u Rosaria sive Lucy mizzewgin Cefai

vs

Doris Fenech

Il-Qorti,

Fil-21 ta’ Mejju, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“*Il-Bord,*

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li;

(i) l-intimata tikri minghandhom il-fond 36, Pjazza Robert Sammut, Floriana, bil-kera ta’ hamsin lira (Lm50)

fis-sena, jithallas bis-sitt xhur quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 2001;

(ii) l-intimata qatt ma hadet hsieb il-fond, hallietu zdingat, ma ghamlitx ir-riparazzjonijiet lokatizji kif kienet obbligata u llum il-fond ma ghadux abitabbli u jinsab fi stat li jista' jikkrolla;

<u>Talbu li</u> jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond u jigi ffissat terminu ghall-izgumbrament.

Ra r-<u>risposta</u> ta' l-intimata fejn intqal li t-talba tar-rikorrenti hija infondata u ghandha tigi michuda.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema' t-trattazzjon ta' l-avukat.

Ra d-digriet tieghu tal-5 ta' Lulju 2001 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Renato Laferla u l-AIC Joseph Jaccarini.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tal-14 ta' Frar, 2002.

Ikkonsidra;

1. Il-partijiet jaqblu mal-periti li l-fond jinsab fi stat mill-aghar, perikoluz, mhux tajjeb biex joqoghdu n-nies go fih, ma jaqblux min kellu jaghmel it-tiswijiet. L-intimata ghandha sebghin (70) sena. Ilha toqghod fil-fond madwar hamsin sena. Il-post fih tlett sulari u l-intimata toqghod go kamra isfel.

2. L-artikoli tal-Kodici Civili li jolqtu dan il-kaz huma:-

<u>1559</u>: “Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu ghamlu deskrizzjoni ta’ l-istat tal-haga moghtija b’kiri, il-kerrej ghandu jaghtiha lura f’dak l-istat li jkun irceviha, skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu ghal dak li jkun inqered jw tgharraq bi qdumija jew forza maggura.”

<u>1560</u>:- “Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta’ l-istat tal-haga moghtija b’kiri, jinghad fin-nuqqas ta’ prova kuntrarja, li l-kerrej irceva l-haga fi stat tajjeb, ukoll ghal dawk li huma tiswijiet imsemija fl-artikolu 1556”.

<u>1561</u>: “Il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr ebda htija tieghu.”

<u>1565</u>: “Il-kerrej hu obbligat, taht piena ta’ danni, igharraf bla dewmien, lil sid il-kera, bl-uzuraparazzjonijiet jew hsarat ohra li jsiru fuq il-haga mikrija”.

3. <u>Ghalhekk</u>:

(i) il-kerrej ghandu jiqies li kien irceva l-fond fi stat tajjeb, ghax ma ngiebet ebda prova li kienet saret xi diskrezzjoni tal-fond meta bdiet il-kirja (Art. 1560);

(ii) il-kerrej huwa ghalhekk obbligat li jrodd fi stat tajjeb, hlief ghal dawk il-hsarat li gejjin mill-qdumija tal-fond jew minn forza magguri (Art 1559);

(iii) tmiss lill-kerrej il-prova li l-hsarat ma humiex htija tieghu; fin-nuqqas ta’ din il-prova jkollu jwiegeb ghall-hsarat (Art 1561);

(iv) jekk xi hsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, izda dawn it-tiswijiet ma sarux ghax il-kerrej naqas milli jgharraf lis-sid b’dawn il-hsarat, kif jitlob l-art 1565, u minhabba f’hekk il-hsara tikber, ir-responsabbilita’ tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjonijiet tieghu taht l-art. 1565.

4. Ma ngiebet ebda prova li l-intimata kienet gharrfet lir-rikorrenti li kien hemm hsara fil-fond li kienet tehtieg tiswijiet, sabiex jaghtu lis-sidien l-opportunita li jaghmlu t-tiswijiet – ukoll jekk mehtiga, ta' natura straordinarja u hekk ma jhallux li l-hsara tikber hlief taghrif li l-gallarija kienet spiccat, u dan, dan l-ahhar. Jekk l-intimata kif tghid ix-xhud Carmelina Camilleri (fol 38) ma ghandhiex mezzi finanzjarji messha gharrfet lir-rikorrenti mill-ewwel u tiehu l-passi jekk dawn jibqghu inadempjenti.

5. Deskrizzjoni tal-fond jidhder li ma saritx. Jidher ukoll li l-kera tal-fond hu wiehed kontrollat u l-intimata kienet responsabbli ghall-manutenzjoni fuq gewwa. Il-post jidher li hu mitluq ghal kollox qatt ma saret manutenzjoni jew xi sforz mill-intimati biex issewwi l-qaghad. Ma giex pruvat illi l-hsara giet jew almenu zdiedet htija tar-rikorrenti.

Billi r-rikorrenti ippruvaw il-kawzali li fuqha qed isejsu t-talba taghhom ghall-izgumbrament, il-Bord jilqa' t-talba taghhom u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 36, Pjazza Robert Sammut, Floriana; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur millum, bit-tama li l-partijiet jaslu ghal xi ftehim halli ma jbati hadd; kif inhu l-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa ghall-partijiet."

Appellat minn din is-sentenza l-intimata b'rikors intavolat fit-<u>3 ta' Gunju 2002</u>. L-aggravju taghha hu fondat fuq ir-ragjonament illi l-obbligu impost mil-ligi fuq il-kerrej hi dak li jikkunsinna lura l-fond lokat fi stat tajjeb fil-mument tad-devoluzzjoni tieghu lis-sid fit-terminazzjoni tal-kirja. Argomentat ukoll illi t-tiswija tal-hsarat de quo kienet responsabilita' tas-sid lokatur u inoltre dan kien konsapevoli minn natura u l-konsistenza tal-hsarat.

Fir-risposta taghhom l-appellati ssollevaw il-punt tan-nullita' tal-procedura billi din giet intavolata tardivament. Naturalment qabel esplorazzjoni tal-meritu huwa proprju dan il-punt li jrid jigi investit l-ewwel in kwantu dan jidderimi l-appell f'kaz li jirrizulta gustifikat. Dan hu hekk ovvju kemm fl-ordni guridiku kif ukoll fl-ordni logiku. Ghaliex una volta li l-appell interpost jigi dikjarat irritwali u

null allura qisu qatt ma sar appell mis-sentenza u din infatti ssir gudikata “ex tunc”.

L-Artikolu 24 (2) tal-Kap 69 jipprovdi li mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera l-appell jingieb quddiem il-Qorti ta’ l-Appell kif kostitwit skond subartikolu (6) ta’ l-Artikolu 41 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili b’rikors, fi zmien sitt ijiem tax-xoghol mid-data li fiha d-decizjoni tal-Bord tkun inghatat.”

Ezami matematiku anke superficjali iwassal necessarjament ghall-konkluzjoni inevitabbli illi l-appell tal-intimata gie pprezentat oltre t-terminu statutorju prefiss mill-precitat artikolu tal-ligi.

Id-decizjoni tal-Bord inghatat fil-21 ta’ Mejju 2002 mentri l-appell gie intavolat fit-3 ta’ Gunju 2002. L-appellanti ghalhekk impjegat disat ijiem tax-xoghol biex ressqet l-appell taghha.

Huwa pacifiku illi l-ligijiet ta’ procedura “si debbono osservara alla lettera e non per equipollens” (**Vol XVIII pI p879**). Dan ghaliex il-procedura hi konsiderata ligi ta’ ordni pubbliku u in kwantu statwita mil-ligi “ma tistax tigi sostitwita bi procedura ohra, lanqas bil-kunsens tal-parti opposta. B’mod li l-eccezzjoni relattiva jekk ma tigix sollevata mill-parti l-ohra, jew tigi rinunzjata, ghandha tigi mill-Qorti sollevata ‘ex officio’”((**Vol XXXVI pI p204**; **Vol XLIV pI p421**).

Dan igib bhala konsegwenza illi t-terminu procedurali ghal proponiment ta’ l-appell kellu jigi osservat strettament u ‘ad unguem’. Din mhiex kwistjoni ta’ formalizmu izda ta’ mizura ta’ dixxiplina processwali li mill-osservanza taghha tibbenefika l-andament kif imiss tas-sistema kollu.

Kaz konsimili ghal din in ezami hu dak trattat fid-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tal-21 ta’ Marzu 1997 fl-ismijiet “**Giuseppi Caruana –vs- Charles sive Charlie Psaila**” u fejn ukoll dik il-Qorti kienet irritenet illi l-eccezzjoni tan-nullita kienet gustament sollevata u kien jimmeritaha akkoljiment. Dan ighodd ukoll ghal kaz in disamina.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tiddikjara li l-appell gie pprezentat tardivament u konsegwentement hu irritu u null u bla ebda effett fil-ligi. Il-Qort ma tistax ghalhekk tiehu konjizzjoni tal-meritu tieghu u tordna li jigi kancellat minn fuq il-listi. L-ispejjez ta’ dan l-appell huma a kariku tal-intimata appellanti.

Dep/Reg
cb