MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 84/2000/1

Stephen Cordina

vs

Domenic u Kim konjugi Grech

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Ottubru, 2006, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz ta' l-attur fejn talab lill-konvenuti jghidu ghaliex l-Qorti m'ghandhiex tikkundannhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-fond numru tmienja u tletin (38) Triq il-Belliegha, Victoria, Ghawdex, ossija s-sit precedentement okkupat minn dak il-fond illum

demolit, liema fond kien lokat lilhom bil-kera ta’ sittin lira maltin (Lm60) fis-sena u dan prevja d-dikjarazzjoni li l-istess lokazzjoni giet xolta bid-distruzzjoni ta’ dan il-fond.

Ghal fini ta’ kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ta’ sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena.

Ikkonstatat mill-atti illi ma tinstabx ebda nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti li pero stqarrew fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom li kuntrarjament “ghal dak li jsostni l-attur fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, il-konvenuti konjugi Grech kienu pprezentaw risposta ghal dan l-avviz. Din ir-risposta kienet giet ipprezentata kontestwalment mat-talba ta’ rikuza ghall-Magistrat li quddiemu giet appuntata l-kawza ghas-smigh, stante l-parentela tieghu ma’ l-attur.

Il-konvenuti Grech kienu eccepew li t-talbiet ta’ l-attur huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante li mhux minnu li l-fond huwa distrutt. Il-konvenuti bil-konoxxenza u approvazzjoni tacita ta’ l-attur bdew jiddemolixxu parti mill-fond sabiex jirrikostruwuh mill-gdid stante illi l-fond il-qadim kien jirrikjedi riparazzjonijiet ta’ natura straordinarja”

Semghet ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkonsidrat:

Fuq it-tema tan-nota tal-eccezzjonijiet li ma tirrizulta mkien mill-atti tal-kawza u li a bazi tal-Artikolu 215 tal-Kap 12 il-konvenuti kienu tenuti li jipprezentaw entro ghoxrin gurnata minn notifika lilhom tal-avviz taht piena li jigu meqjusa kontumacja, il-fehma tal-Qorti, limitat ghall-kaz in specje, hi li l-konvenuti huma biss teknikament kontumacja stante li l-atturi fl-ebda mument tat-

trattazzjoni tal-kawza, hlief li ghamlu accenn fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghom, ma ssolevaw il-punt, u ghalhekk u f’kull kaz, jisthoqqilhom l-konvenuti jinghataw il-beneficju tad-dubbju li kienu verament ipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom li ghal xi raguni ma gietx inserita fl-atti. Jinghad wkoll illi f’kull kaz il-konvenuti kienu dejjem bid-dritt li jipprezentaw nota ta’ sottomissjonijiet kif fil fatt ghamlu. Il-Qorti jidrilha li ghandha f’dan il-kaz titratta mal-konvenuti bhal li kieku m’humiex kontumacja.

Illi in kwantu ghall-meritu l-attur jibbaza t-talba ghall-izgumbrament fuq il-fatt li l-fond gie demolit mill-konvenuti li tieghu kellhom titolu ta’ lokazzjoni. Jirrizulta fil-fatt li t-titolu tal-konvenuti kien originarjament wiehed ta’ enfitewsi li fl-gheluq taghha giet konvertita f’kera in virtu tal-emmendi tal-1979 lill-Kap 158. Issa minn nota tal-osservazzjonijiet tieghu l-attur jinvoka bhala bazi tal-azzjoni tieghu l-Artikolu 1571 tal-Kap 16 li jipprovdi ghall-hall tal-lokazzjoni jekk il-haga tigi meqruda ghal kollox jew in parti. Hemm pero’ wkoll sottintis l-entita’ tal-alterazzjonijiet strutturali fl-ottika tal-Artikolu 1564 tal-Kap 16. A propositu ta’ din l-affermazzjoni u a skans ta’ kull ekwivoku l-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 213 tal-Kap 12 li jaghti diskrezzjonalita’ lill-qrati inferjuri li jiddecidu fuq jedd ghalkemm ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali.

L-Artikolu 1571 jennunzja bhala principju generali li “jekk matul il-kiri l-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b’accident, il-kiri jinhall ipso jure…”. Huwa ovvju li hawnhekk non si tratta ta’ qirda tal-fond b’accident. Lanqas ma jista’ jkun hemm dubbju li l-konvenuti almenu sa ma intraprendew xoghlijiet ta’ ristrutturazzjoni kellhom titolu validu ta’ kera li skaturixxa minn titolu ta’ enfitewsi precedenti. Fejn din il-Qorti ma taqbilx mal-attur hu li hi tikkontendi li sabiex jigi fis-sehh l-artikolu in dizamina jehtieg att kolpuz minn naha tal-konduttur li jgib il-qerda

tal-fond fis-sens li jgibu nadegwat ghall-uzu destinat. Dak li verament, fil-fehma ta’ din il-Qorti, hu imperattiv li jigi determinat hu jekk kienx hemm il-kunsens tal-attur qua lokattur ghax-xoghlijiet li saru, u imbaghad jekk dawn kienux koperti bil-permessi relattivi fejn allura jidhol fl-istampa l-Artikolu 1564 tal-Kap 16. Dan l-Artikolu wkoll jennuncja l-principju generali li “il-kerrej, matul il-kiri ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera…”, disposizzjoni din li ma tinsabx la fil-Kodici Civili Taljan u lanqas f’dak Franciz u li fit-termini tal-ligi nostrana tfisser li m’humiex permissibbli lanqas dawk l-innovazzjonijiet li jistghu jkunu ta’ gid jew vantagg lis-sid.

Ikkonsidrat:

Illi fil-kaz in meritu kien hemm minn naha ta’ l-allura sidien, fosthom l-attur, il-kunsens espress f’kundizzjonijiet li huma dawk esebiti folio 24. Huwa minnu li d-dikjarazzjoni fil-waqt li saret mill-allura sidien kif intqal kienet minnhom maghmula f’forma ta’ dikjarazzjoni li kellha tigi ffirmata mill-konvenut u li fil-fatt ma iffirmajhiex. Dan in-nuqqas pero’ xejn ma josta ghall-fatt li s-sidien kienu taw il-kunsens taghhom biss assoggettawh ghall-kundizzjonijiet. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk il-permess moghti mis-sidien kien jikkostitwixxi fakolta’ lill-inkwilin li jaghmel it-tibdil u dik il-fakolta’ u mhux il-lokazzjoni ‘ut sic’ giet subordinata fl-ezercizzju taghha ghall-kundizzjonijiet ‘sine qua non’, b’mod li f’kaz li l-kerrej kien juza minn dik il-fakolta’ minghajr ma jirrispetta il-kundizzjonijiet kien jkun hemm lok ghar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni in bazi ghall-patt kommissorju tacitu – ara *Vol.XXXVII.i.538*.

Illi fil-kaz in meritu huma s-segwenti fatturi li jindicu l-Qorti li tiddeciedi kontra t-talba ta’ l-attur. Dan huma:

a. is-sura tal-fond li kien zghir, bi ftit ambjenti u manifestament inadegwat ghall-bzonnijiet tal-konvenut;

b. l-entita' tax-xoghlijiet li ghalkemm twaqqghu internament kienu necessarji fic-cirkostanzi anka sabiex tigi eliminata l-hsara li kellhu;

c. il-fatt li l-kunsens ma kienx limitat ghal xi xoghol strutturali specifiku izda li verosimilment inghata b'mod generali;

d. il-fatt li kien hemm mahrug General Development Order fuq l-izvilupp li jista' talvolta jkopri wkoll l-izvilupp li kien intiz jsir.

Ghaldaqstant tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad t-talba tal-attur bl-ispejjez.**"**

Minn din is-sentenza appella l-attur bl-aggravji li qed jigu koncizament riprodotti kif gej:-

(1) Il-principju li kellu jigwida lill-ewwel Qorti fid-determinazzjoni tal-vertenza kien dak unikament a norma ta' l-Artikolu 1571 (1) tal-Kodici Civili;

(2) Il-Qorti applikat principji skorretti ghal fattispeci tal-kaz meta sostniet (i) li d-distruzzjoni tal-fond setghet tavvera ruhha biss b' accident, (ii) li ma kienx bizzejjed li l-fond jingieb f' sitwazzjoni fejn il-fond ma jistax jintuza izjed skond id-destinazzjoni tieghu, u (iii) li ried jigi ezaminat jekk is-sid ikunx ta l-kunsens tieghu biex isiru x-xoghlijiet in kwestjoni;

(3) Ukoll, l-ewwel Qorti kienet skorretta meta tat x' wiehed jifhem li x-xoghlijiet kienu necessarji u daqs li kieku ma kienux ta' entita kbira;

(4) F' kull kaz ix-xoghlijiet intraprezi mill-konvenuti saru minghajr id-debita awtorizzazzjoni tieghu;

Fil-qosor hafna l-fatti saljenti tal-kaz huma dawn. Il-konvenuti ddemolew il-fond mikri lilhom (hlief ghal faccata tieghu) in kwantu htiegilhom jaghmlu ristrutturazzjoni teighu. Hi l-kontenzjoni ta' l-attur appellanti illi f' dan l-istat intemm l-iskop li ghalih il-fond kien mikri u l-kirja kellha titqies rizoluta. Huwa jissottometti wkoll illi kien irrilevanti jekk dan l-istat tal-fond avverax b' accident jew bi htija ta' l-inkwilin;

Linejarment ma' din il-posizzjoni tieghu, l-appellanti jirrikorri ghall-ewwel parti tad-dispost ta' l-Artikolu 1571 (1) tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "jekk, matul il-kiri, il-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b' accident, il-kiri jinhall *ipso jure*. Hu proprju fuq dan it-test tal-ligi li l-Qorti trid tiffoka l-attenzjoni taghha, anke fil-konsiderazzjoni ta' dik il-prospettazzjoni postulata mill-appellanti illi dan il-provvediment jikkontempla wkoll is-sitwazzjoni fejn l-oggett mikri jigi meqrud minhabba azzjoni intenzjonata jew kolpuza ta' l-inkwilin. Qaghda din ferm ikkontestata mil-appellati taht zewg aspetti. 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. Fit-tieni lok, illi ankorke dan l-att kien hekk komprensiv l-istess, f' dan il-kaz partikulari, ma kienx isib ebda applikabilita` billi huma qatt ma kellhom intenzjoni li jeqirdu l-fond izda, invece, li jimmeljoraw l-ambjenti tieghu b' xoghlijiet ta' ristrutturazzjoni u tali ma jistax jigi kwalifikat bhala att kolpuz;

Jibda biex jigi osservat, fuq l-analisi tad-disposizzjoni tal-ligi surreferita, illi dak fiha kkontemplat bl-uzu tal-kelma "<u>meqruda</u>" hi l-verifika ta' sitwazzjoni ta' rovina jew tad-dizintegrazzjoni ta' l-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' xoghlijiet u riparazzjonijiet, anke jekk talvolta jkunu notevoli;

Il-ligi, imbaghad, titkellem fuq qerda "<u>ghal kollox</u>", 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;

Dan premess, tibqa' l-problema ermentewtika fundamentali fir-rigward tal-kelma "<u>accident</u>" kif kollokata fit-test tal-ligi. Senjatament, jekk din, kif sostenut mill-appellanti, ghandhiex tkun komprensiva ta' distruzzjoni tal-haga lokata ghal 'kolpa' jew 'dolo' tal-kerrej innifsu jew ghandhiex tkun limitata ghat-tifsira ekwiparata ghall-forza magguri jew il-kaz fortuwitu, kif hekk solitament jirrizulta minn disposizzjonijiet ohra taht il-Kodici Civili. Ad ezempju, l-Artikolu 1029 u 1334 tieghu;

Mill-gurisprudenza analizzata jidher li s-sentenzi principali tal-Qrati taghna fuq is-suggett huma dawn li sejrin jissemmew:-

1. Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Dr. Emmanuele D' Agostino -vs- Antonio Valentino**", Appell Inferjuri, 27 ta' Jannar 1942 illi "jekk fil-kors tal-lokazzjoni l-fond jigi distrutt totalment minhabba <u>kaz fortuwitu</u> l-lokazzjoni tinhall *ipso jure*". Dan sija jekk si tratta minn fond urban jew fond rustiku. Ara "**Edward Gauci -vs- Giuseppe Triolo**", Appell Inferjuri, 12 ta' Lulju 1943;

2. Inghad, imbaghad, in tema fid-decizjoni "**Dr. Carlo Moore -vs- Nobbli Dr. Giuseppe Attard Montalto**", Prim' Awla, Qorti Civili, 23 ta' Frar 1945 illi

"biex jista' jinghad li hemm distruzzjoni totali tal-fond li ggib maghha r-rizoluzzjoni hu bizzejjed li ma jkunx possibbli li l-inkwilin jista' jgawdi l-fond skond l-uzu li ghalih hu destinat, jew li gie provedut fil-kuntratt tal-kirja, minhabba kaz fortuwitu jew forza magguri". F' dan il-kaz il-Qorti rriteniet li d-dar minghajr ir-rikostruzzjoni taghha ma kienetx tezisti aktar u dan igib b' konsegwenza t-tmiem *ipso jure* tal-kirja;

3. B' aktar precizazzjoni nghad fis-sentenza "**Farmacista Nicola Spiteri *et* -vs- Vincenza Zarb**", Prim' Awla, Qorti Civili, 9 ta' Gunju 1951, illi ghalkemm hu minnu li skond il-ligi meta haga lokata tigi distrutta totalment il-lokazzjoni tispicca, imma dak l-artikolu [1571 (1)] jitkellem fuq meta l-haga tispicca minhabba f'kaz fortuwitu, li jista' jkun pero` anke l-incendju jew il-*factum principis*";

4. Ir-raba' u l-ahhar sentenza f' din is-serje li jidher li segwit ukoll l-enuncjazzjoni tal-principju fis-sentenzi predetti hi dik fl-ismijiet "**Giuseppe Abdilla -vs- Giuseppe Magro**", Appell Civili, 29 ta' Jannar 1971, u fejn fiha, incidentalment ukoll, saret id-distinzjoni bejn riparazzjoni u rikostruzzjoni, anke jekk f' dan il-kaz si trattava ta' distruzzjoni parzjali. Intqal a propozitu f' din l-istess sentenza illi l-hsara tal-gwerra li gabet id-demolizzjoni in parte tal-fond "hi indubbjament kaz fortuwitu (fit-test malti tal-ligi issa traddott bhala "accident")" u "kieku ma kienx hekk kienu naturalment jidhlu konsiderazzjonijiet ohra";

Huwa bil-bosta evidenti mill-interpretazzjoni estratta minn dawn is-sentenzi illi, obbjettivament, fl-istat tal-ligi Maltija l-kelma "accident" ghandha konnotazzjoni stretta mal-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, kif karratterizzati jew minn xi inevitabilita` partikulari (gwerra jew incendju) jew anke minn *factum principis*, bhal ma huma l-provvedimenti ta' l-Awtoritajiet kompetenti. Minn dawn l-istess sentenzi huwa implicitament ravvizabbli illi ghall-"accident" ma jiccentra bl-ebda mod ness ta' kawzalita bejn il-fatt jew l-azzjoni u l-ommissjoni imputabbli lill-kerrej. Fil-kaz in ezami l-kawza

maghrufa tad-distruzzjoni tal-fond kienet il-konsegwenza tal-fatt illi l-appellati waqqghu parti sostanzjali minnu. Dan fil-fehma tal-Qorti mhux “accident” imma haga voluta u bi skop preciz. Sitwazzjoni bhal din tista’ tattira konsegwenzi legali ohra imma certament mhux il-fonti tad-dritt kif artikolat u koncepit fil-provvediment ta’ l-Artikolu 1571 (1), Kodici Civili;

Bir-rispett dovut il-Qorti ma tistax toqghod fuq insenjament dottrinali meta l-artikolu korrispondenti kif mahsub f’ ligijiet ta’ pajjizi ohra huwa divers minn dak prospettat fil-ligi taghna. Isegwi illi sid il-fond kellu, fil-fattispeci, ghazliet ohra ta’ azzjonijiet ghad-disposizzjoni tieghu kif kontemplati mill-principji generali tad-dritt u minn disposizzjonijiet ohra specjali fl-istitut tal-lokazzjoni, imma, certament, mhux ukoll li jippretendi illi l-lokazzjoni nhallat *ipso jure*, ghall-fatt, li fuq l-insenjament tal-**Laurent**, avverat ruhha “*la perdita della cosa convenuta per colpa del locatorio*” (**Diritto Civile, Vol. XXV pp 339 - 341**), fir-rifless ta’ lokuzzjoni diversa fl-Artikolu 1571 (1), hawn ampjament ikkummentat;

Meta hekk inhu l-kaz, l-azzjoni esperita ma tistax tirnexxi u dan igib li l-fundament tad-dritt pretiz mill-appellanti, hekk impostat fuq l-artikolu suddett, jisfuma fix-xejn. F’ dawn ic-cirkustanzi l-Qorti ma tarax li tezisti raguni biex tkompli tinoltra ruhha f’ dibattitu dwar l-obbjezzjonijiet l-ohra ventilati mill-appellanti, senjatament dawk jekk ix-xoghlijiet mill-appellati sarux bil-kunsens, o meno, tieghu. Tali ezercizzju seta’ biss isir, fil-fehma tal-Qorti, kieku irnexxiet il-bazi ta’ l-azzjoni sperimentata minnu, imma, la ma rrizultax hekk, kull ezercizzju bhal dan ma jistax hlief ikun wiehed akkademiku.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti, anke jekk ghal konsiderazzjonijiet diversi minn dawk ta’ l-ewwel Qorti, qed tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza a karigu ta’ l-attur appellanti.

< Sentenza Finali >

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