MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 1181/2010

Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna

vs

Alexander Borg Caruana

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.

< Sentenza Finali >

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