MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-5 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 251/2013

SBT Complete Auto Repairs Limited (C31 348), Gasapoli Limited (C31870), Frank Paul (KI 592653M) u Maria Concetta (KI 718856M) konjugi Sammut, John (KI 7555M) u Maria Dolores (KI 800757M) konjugi Sammut, Mario (KI 192457M) u Maria Elena (KI 229164M) konjugi Sammut, SBT8, J.F. Mark Street, San Gwann SGN 2211

-vs-

Eugenia sive Genia (KI 159262M) Caruana, Francis sive Frankie Vella (KI 68764M), Carmelo sive Charles Vella (KI 573651M), Emanuele Vella (KI 49553M), Giovanni Vella (KI 279365M),Louis Vella (KI 328754M), Tanya Vella (KI

111574M), Jessica sive Josephine Norman (KI 17435M)
20 Is-Sliem, Bernardette Street, San Gwann.

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti tat-13 ta' Marzu 2013, li jaqra hekk:

"Illi r-rikorrenti huma inkwilini tal-fond ossija mahzen SBT Vehicle Servicing, Bernardette Street, San Gwann mikri lilhom mill-intimati b'zewg skritturi ta' l-1 ta' Gunju 2004 u tal-1 ta' Gunju 2005 hawn annessi u mmarkati bhala ***dokumenti A u B****;*

Illi ai termini ta 1-istess skritturi, omm 1-intimati Carmela Vella, llum mejta, kriet 1-istess fond bid-dritt ta sullokazzjoni biex b'hekk s-socjeta' attrici SBT Complete Auto Repairs Limited welliet l-istess fond lill-attur l-iehor Gasapoli Limited ai termini ta' l-iskrittura ta' l-1 ta' Gunju 2005;

Illi b'rapport tal-Perit John Attard ta' l-l ta' Lulju 2009 hawn anness u mmarkat bhala ***dokument C****, ir-rikorrenti gew infurmati illi b'konsegwenza ta perkolazzjoni ta ilma mill-fond sovrastanti, s-saqaf tal-fond taghhom kien qed jikkorrodi biex b'hekk cappep kbar ta' konkrete bdew jaqghu mis-saqaf tant li kien qed jirrendi parti mill-fond in kwistjoni mhux utli ghall-istess atturi oltre l-hsarat li l-istess saqaf kien qed jissubixxi.*

Illi b'rapport iehor tal-Perit Nicholas Mallia tat-22ta' Frar 2013 hawn anness u mmarkat bhala ***dokument D*** *irrizulta illi l-ilma in kwistjoni kompla jipperikola fl-fond tal-mittenti u minkejja illi kienu qed isiru xogholijiet rimedjali minn naha ta' l-atturi, dan kien kollu ghal xejn ghax il-perkolazzjoni kienet gejja mill-fond sowrastanti fil-livell tat-tieni sular u kien qed ikompli jikkawza hsarat lill-atturi kif jigu pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

Illi din il-perkolazzjoni ta ilma ikkawzat u qed tikkawza hsarat mhux biss ghall-fondi li jenhtiegilhom tiswija imma wkoll bin-non uzu tal-mahzen, fil-makkinarju u apparat

elettroniku u 1-karozzi li jkunu qed jissewew fl-istess garaxx b'dannu ghall-atturi liema danni jigu pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza..

Illi dawn it-tiswijiet huma ta' natura straordinarja u huma responsabbilita tal-intimati biex issewuwhom oltre li huma rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovvrastanti proprjeta' tal-intimati u ghalhekk oltre li jsewwu 1-istess hsarat huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi u dan ai termini tal-Ligi.

Illi l-atturi bl-ittra ufflcjali tas-16 ta Marzu 2011 hawn annesssa u mmarkata bhala ***dokument E*** *interpellaw lill-intimati biex jersqu biex jaghmlu t-tiswijiet straordinarji fil-fond in kwistjoni u dak sovrastanti proprjeta' taghhom pero' baqghu inadempjenti oltre biex jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-istess atturi.*

Jghidu 1-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarji u opportuna u ghar-raunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi 1-intimati huma responsabbli biex issewu l-hsarat u konsegwentement ghal hlas tad-danni sofferti mill-atturi minhabba n-negligenza u tort taghhom b'konsegwenza talli ma sewwewx il-hsarat naxxenti mill-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond sovvrastanti ghall-mahzen SBT Vehicle Servicing, Bernardette Street San Gwann skond skritturi tal-1 ta' Gunju 2004 u l-1 ta Gunju 2005 u lanqas ma resqu ghal rizarciment tad-danni sofferti mill-atturi.

2. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega u rimedjali fil-fond sovvrastanti ghall-mahzen SBT Vehicle Servicing, Bernardette Street San Gwann u fl-istess mahzen biex ma tibqax tissokta l-hsara fl-istess mahzen mikrija lill-atturi u dan taht is-sorveljanza ta periti nominandi.

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fl-eventwalita li 1-konvenuti jonqsu milli jwettqu tali xogholijiet fi zmien li jigi lilhom prefiss iwettqu x-xogholijiet rimedjali mehtiega sia fil-fond sovvrastanti ghall-mahzen SBT Vehicle Servicing, Bernardette Street San Gwann u fil-mahzen innifsu a spejjez tal-intimati taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi minhabba n-neglienza u tort taghhom konsistenti f'nuqqas ta' tiswija tal-hsarat fl-fond sovvrastanti ghall-mahzen SBT Vehicle Servicing, Bernardette Street San Gwann skond skritturi tal-1 ta Gunju 2004 u l-1 ta Gunju 2005 u fil-mahzen innifsu kif ukoll ta' danni ohra minhabba nuqqas ta' uzu tal-istess fond u hsarat fil-makkinarju, apparat elettroniku u karozzi li jkunu qed jissewwew fl-istess mahzen jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

5. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata minhabba n-negligenza u tort tal-intimati naxxenti mill-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond sowrastanti ghall-mahzen SBT Vehicle Servicing, Bernardette Street San Gwann u fil-mahzen innifsu kif ukoll ta' danni ohra minhabba nuqqas ta uzu tal-istess fond u hsarat fil-makkinarju, apparat elettroniku u karozzi li jkunu qed jissewwew jekk hemm bzonn bl-opera ta periti nominandi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta l-ittra ufficjali tas-16 ta Marzu 2011 u bl-ingunzjoni ta' 1-intimati ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Rat li l-atti tar-rikors promotorju, u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti tal-15 ta' Mejju 2013 li taqra hekk:

“Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante illi:

1. Illi preliminarjament 1-eccipjenti jecepixxu 1-inkompetenza ta’ din 1-Onor Qorti ratione materiae ghab-bazi tal-artikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, 1-eccipjenti jecepixxu n-nuqqas ta’ nteress guridiku tal-maggorparti tal-atturi u dan anke ghab-bazi tad-dokumenti ezebiti mill-istess atturi mar-rikors guramentat.

3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, 1-eccipjenti jirrilevaw li hemm proceduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera fejn hemm talba ghal zgumbrament mill-fond de quo u ghalhekk fi kwalunkwe kaz, din 1-Onor Qorti ghandha tissoprassjedi sakemm jigu determinati dawk il-proceduri [Rikors numru 79/20 10 GG] fi-ismijiet: ***Carmelo sive Charles Vella et vs Francis Sammut et****, liema prceduri huma differiti ghall-14 t’Ottubru, 2013.*

4. Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-hsarat li hemm fil- fond in kwistjoni gie kkagunat eskiussivament mill-atturi jew min minnhom u mhux mill-eccipjenti, u dan minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni u riparazzjoni, kif ukoll minhabba non-uzu tal-fond, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz. Ladarba huma 1-atturi li kkawzaw tali hsarat huma ghandhom iwiegbu ghall-istess u jaghmlu r-riparazzjonijiet mehtiega ghas-spejjez taghhom u dan ai termini tal Artikolu 1561 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

5. Illi 1-eccipjenti jichdu wkoll li huma m’humiex il-kagun tan-non uzu tal-fond u n-non uzu tal-fond ma kienx konsegwenza ta’ xi hsarat li hemm fil-fond, izda kien decizjoni li ttiehdet mill-atturi, jew min minnhom, fejn dawn

iddecidew li ma jibqghux juzaw il-fond ghal fini ta' negozju u dan ghal ragunijiet li jafu huma bihom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni fil-konfront tal-atturi."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-konvenuti tal-14 t'Ottubru 2013 dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari imressqa minnhom ;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet ta' SBT Complete Auto Repairs Limited tas-17 t'Ottubru 2013;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Ikkonsidrat:

Il-materja in ezami tikkoncerna zewg eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati u cioe'

1. Inkompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti abbazi tal-Artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta; u

2. Nuqqas t'interess guridiku tal-maggiorparti tal-atturi.

Ikkonsidrat:

Jirrizulta illi jidher illi huwa pacifiku bejn il-partijiet illi hemm ftehim ta' lokazzjoni ghall-skopijiet kummercjali vide skrittura Dok. A a fol. 4 u Dok. B a fol.5 ghal fond mahzen SBT Vehicle Servicing Bernardette Street San Gwann, illi bih omm l-intimati Carmela Vella illum mejta, kriet l-istess fond bi dritt ta' sullokazzjoni lis-socjeta' attrici, li minn naha taghha welliet l-istess fond lis-socjeta' attrici Gaspoli Limited, vide Dok. B.

Illi id-danni meritu tal-azzjoni odjerna allegatament jemergu mill-fond sovrastanti ghall fond tas-socjetajiet rikorrenti li mhuwiex mikri lill-atturi.

Il-Qorti taghmilha cara li dawn huma premessi u l-istess Qorti la hija qed taqbel jew tirrifjuthom bhala fatti pruvati, f'dan l-istadju. Pero ghall-finijiet tal-gurisdizzjoni hija talba attrici kif tirrizulta mill-atti li tinvesti jew tizvesti il-Qorti mill-gurisdizzjoni fuq il-materja.

L-artikoli relevanti dwar gurisdizzjoni fil-materja huwa l-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 li jaqra kif gej:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan ittitolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

Il-Bord tal-Kera għandu l-poter jitlob informazzjoni u dokumenti minn entitajiet, dipartimenti u awtoritajiet tal-gvern kif ukoll istituzzjonijiet oħra biex ikun jista' jaqdi l-funzjonijiet tiegħu għall-fini ta' dan il-Kodiċi.

(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu, sakemm ma jkunx ġie hekk indikat speċifikament f'dan it-Titolu, ma jgħoddux għall-kiri ta' raba' li għandu jibqa' jiġi

regolat bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu: "fond kummerċ j a l i ' ' t f i s s e r fond urban l i mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew blimnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:

Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ; "każin" tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-disposizzjonijiet xierqa tal-liġi.

Dan l-Artikolu irid jinqara b'referenza ghall-Artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 li jaqra hekk:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il- kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Dan qed jigi sostnut stante li Artikolu 46 tal-Kapitolu 69 jipprovdi illi l-Artikoli 16 sa 45 japplikaw ghall-kirjiet kollha li sehhew wara 1 ta' Gunju 1995 li kienu solitu jaqghu taht il-Kodici Civili biss.

Kif tajjeb gie ritenut fis-sentenza “**Enriketta Bonnici vs Gordon Borg”** deciza fl-**4 ta’ Dicembru 2013**, **Appell Inferjuri per Onor. Imhallef Dr. M . Chetcuti**.

“L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wessa’ bil-bosta l-kompetenza tal-Bord tal-Kera f’materji li jolqtu kuntratti ta’ kera anzi jghid testwalment li l-Bord tal-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban, dar ta’ abitazzjoni u ta’ fond kummercjali (sottolineari tal-Qorti). Din il-Qorti pero hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodici Civili fejn jirrigwarda kera ta’ fond bhal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta’ kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici Civili u dawk tal- Kapitolu 69.

Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l- poteri tieghu u akkordaw lil Bord poteri investigattivi u l- poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi mal-kuntratt ta’ kera. Pero din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa’ tribunal specjali b’poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta’ dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri rridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal- Qrati Ordinarji.

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 <u>mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l- kompetenza tal-Qrati ordinarji, u</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”* (Enfasi ta’ din il-Qorti)

Vide contrario senso sentenzi tal-Qorti tal-Magistrati tad-**9 ta’ April 2013** fl- ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg** , segwita minn decizjoni fil- kawza **Massihnia Massih vs Stivala Properties Limited** deciza fit-**2 ta’ Lulju 2013**, u ohra tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet **Mario Bugeja noe vs Joseph Attard** , deciza fis-**17 ta’ Settembru 2013**.

Il-kaz pero li ghandha in ezami din il-Qorti jirrigwarda danni allegatament subiti minn perkolazjzoni ta’ ilma minn fond sovrastanti ghal dak tal-fond soggett ghall-lokazzjoni.

Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni il-fatt illi incidentalment s-sidien tal-fond sovrastanti **huma ukoll sidien tal-fond sullokat**, u l-fatt illi l-fond sovrastanti illi minnu allegatament qieghed jigi kagunat il-hsarat u danni pretizi mir-rikorrenti u mis-socjetajiet rikorrenti, m’huwiex soggett ta’ lokazzjoni bejn il-partijiet.

Il-Qorti tqis illi l-emendi li sehhu permezz tal-Att X fis-sena 2009 akkordaw gurisdizzjoni wiesgha hafna lill-Bord tal-Kera li giet mghonija b’gurisdizzjoni esklussiva illi tiddeciedi **l-materji kollha** li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani, residenzjali kif ukoll dawk kummercjali. L-aspett wiesgha tal-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera gie riaffermat f’diversi sentenzi ta’ dawn il-Qrati (vide Ibid), b’mod specjali ghall-analizi metikoluz li twettaq fis-sentenza **Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg** deciza fl-**4 ta’ Dicembru 2013** per **Imh. Dr. M Chetcuti**.

Din il-Qorti tqis illi gialadarba bejn l-intimati u rikorrenti hemm kwistjonijiet konnessi ma kuntratt ta’ kiri ta’ fond urban jew kummercjali, dan il-vinkolu legali huwa il-vinkolu determinanti ghal kwistjoni ta’ gurisdizzjoni, aktar u aktar meta ser ikun difficli jekk mhux kwasi impossibli, li jigu determinati dawk id-danni kawzati permezz tal-allegat

perkolazzjoni ta’ ilma u dawk l-allegat danni illi sid il-kera huwa responsabbli ghalihom skond il-ligi.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-eccezzjoni preliminari tal-intimati, tiddikjara l-inkompetenza ta’ din il-Qorti ratione materiae u fid-dawl ta’ dan tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eccezzjoni.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u socjetajiet rikorrenti.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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