Qorti ta’ l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 74/2006 AE

Schembri Barbros Limited (C9577)

vs

Carmelo Vella (ID 167949M) u, permezz ta' digriet datat 17 ta' Marzu 2010, Noel Vella (ID 104070M) u Alfred Vella (ID 346637M) gew ammessi fil-kawza *in statu et terminis*

L-Erbgha, 24 ta’ Frar 2016

<u>Rikors promotur tas-6 ta’ Settembru 2006</u>.

Is-soċjeta` Schembri Barbors Limited talbet lill-Bord Li Jirregola l-Kera jordna t-tmiem tal-kirja tal-fond 104 Triq Atoia, Hamrun mikri lill-intimati billi dawn:

(i) naqsu milli jaghmlu uzu tal-fond bhala *bonus paterfamilias* u l-fond sarlu hsarat konsiderevoli u dan billi l-fond qatt ma nżamm fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni

(ii) saru diversi tibdiliet strutturali minghajr il-permess tas-sid, u b’riżultat tagħhom saret ħafna ħsara lill-fond

(ii) l-fond ma huwiex qed jintuza ghall-iskop lilu moghti peress illi mhux biss għaliex mhux qiegħed jintuża għall-abitazzjoni, u l-bitħa tal-fond li ġiet sfigurata bil-kostruzzjonijiet illegali illi saru u qiegħed jintuża biex jinżamm ħafna scrap konsistenti f’parts ta’ karozzi kif ukoll karozzi mkissra.

<u>Twegiba tal-intimat.</u>

L-intimat Carmelo Schembri wieġeb li:

(i) l-gudizzju ma kienx integru peress illi s-socjeta rikorrenti kienet propretarja tal-fond flimkien ma' kumpannija ohra li jisimha Angcar Company Limited

(ii) dak allegat mis-socjeta rikorrenti kien totalment infondat

(iii) meta s-socjeta rikorrenti xtrat il-propjeta, hija xtratha *tale quale* u bl-intimat gewwa fiha

(iv) l-istess stat ta’ fatt preżenti kien aċċettat mill-aventi kawża tas-soċjeta` rikorrenti li kien jaċċetta l-kera regolarment

(v) ir-rikors peritali anness mar-rikors promotur jgħid li xi soqfa u travi huma fi stat ħażin u li jinħtieġ li jinbidlu. Dawn huma ta’ natura straordinarja u għalhekk huma a kariku tas-sid skont il-liġi

(vi) fi kwalunkwe każ dawn it-tibdiliet huma kollha riversibbli fi tmiem il-kirja

(vii) kienet is-socjeta rikorrenti stess li kkawzat hsarat meta ghamlet xoghlijiet fil-fond adjacenti ghal dak meritu tal-kawza odjerna.

<u>Sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-28 ta’ Novembru 2013</u>.

Il-Bord qal li mill-provi kien irrizulta li l-fond inkera bhala farm ghat-trobbija tal-annimali. Illum il-gurnata il-fond qieghed jintuza bhala kumpless ta’ garaxxijiet li saru gewwa r-razzett, u li qeghdin jintuzaw mill-intimat u hutu. Mill-provi rrizulta li l-fond jinstab fi stat hazin hafna u sarlu tibdil strutturali sabiex minn razzett sar kumpless ta’ garaxxijiet.

"Fil-kaz in kwistjoni huwa car illi t-tibdiliet illi saru fil-fond huma certament ta’ importanza straordinarja, meta razzett gie zviluppat f’kumpless ta’ garages principalment utilizzat ghaz-zamma ta’ vetturi u oggetti relatati mal-vetturi. Apparti minn hekk, huwa fatt mhux ikkontestat illi bir-rizultat ta’ tali xogholijiet, id-destinazzjoni espresso jew prezunta tal-lokazzjoni inbidlet radikalment, minn dik ta’ razzett ghat-trobbija tal-bhejjem ghal kumpless ta’ garages intiz ghal hazna ta’ vetturi privati u affarijiet relatati maghhom.

Is-socjeta rikorrenti ghalhek irnexxielha tipprova illi l-intimat kif ukoll membri tal-familja tieghu illi huwa halla jokkupa l-fond meritu tal-kawza odjerna, ghamlu tibdiliet strutturali ingenti illi wasslu kemm ghall-hsara lill-fond kif ukoll ghat-tibdil ta’ l-iskop li ghalih tali fond kien mikri inizjalment"

<u>Appell tal-intimat</u>.

L-intimat Carmelo Vella appella mis-sentenza, b’dan l-aggravju:-

(i) irriżulta mill-provi li l-iskop tal-lokazzjoni kien wieħed agrikolu billi oriġinarjament il-fond *de quo* kien użat bħala razzett, u qatt ma nkera bħala abitazzjoni.

(ii) subordinatament, anke jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-lokazzjoni kienet waħda *sui generis* li la hi protetta mill-Kap 69 u lanqas mill-Kap 199, il-Bord ma kellux setgħa li japplika d-disposizzjonijiet tal-Kap 69.

(iii) fil-mertu, it-talba ma tistax tiġi milqugħa billi (a) f’medda ta’ sittax-il sena s-

soċjeta` rikorrenti ma ħadet l-ebda nteress biex tivverifika l-qagħda strutturali tal-fond; (b) is-sostituzzjoni tax-xorok m'humiex responsabilita` tal-kerrej (ċ) ma ġiex ippruvat x'inhuma '*the various structural changes carried out over the years*' li dwarhom jitħadded il-Perit Mallia imqabbad ex parte mir-rikorrenti jekk dan acceda fil-post biss fit-2006 u kull ma jaf hu li '*the building was originally used as a farm*', naturalment kif ġie mgħarraf mis-sidien.

<u>Twegiba u appell inċidentali ta' Noel Vella</u>.

Noel Vella, wieħed mill-intervenuti *in statu et terminis* ippreżenta risposta tal-appell kif ukoll ippropona appell inċidentali. Fir-risposta assoċja ruħu fl-aggravju tal-konvenut appellant. Permezz tal-appell inċidentali talab li titħassar dik il-parti tas-sentenza li ordnat li *"spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tal-intimati in solidum bejniethom"*, u dan billi intervenut la huwa l-attur u lanqas huwa kjamat in kawża u li għalhekk l-intervenut la jista' jitlob għall-ħlas tal-ispejjeż tiegħu u lanqas jista' jiġi kkundannat għall-ispejjeż.

L-intervenut l-ieħor m'appellax filwaqt li ma saret l-ebda tweġiba għall-appell inċidentali.

<u>Twegiba tas-socjeta appellata</u>.

Is-Soċjeta appellata wieġbet li:

(i) l-eċċezzjoni tal-inkompetenza għandha titqajjem in limine litis u mhux fl-appell; jekk titqajjimx *in limine litis* din titqies rinunzjata.

(ii) maqjel jitqies bħala fond urban. Għalhekk għall-fini ta' kompetenza huwa rrilevanti jekk il-fond kienx jintuża għal skop ta' residenza jew, kif isostnu l-intimati, bħala post għat-trobbija tal-annimali.

(iii) si tratta ta' sitwazzjoni li fiha l-inkwilin ma ħax ħsieb il-manutenzjoni ordinarja. Dan in-nuqqas ġab il-fond fl-istat li fih jinstab illum. Barra minn dan l-inkwilin għamel diversi alterazzonijiet li biddlu l-konfigurazzjoni tal-fond.

<u>Gurisdizzjoni</u>.

L-appellanti ssostni li mill-provi rrizulta li l-lokazzjoni kienet agrikola u ghalhekk il-Bord Li Jirregola l-Kera m'ghandux gurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddeciedi dwar il-każ. Kompla jghid:

"Il-Bord anke kif jidher mis-sentenza appellata (pagna 4) kellu quddiemu lokazzjoni ta' razzett 'sabiex jintuza bhala razzett ossija farm', fejn il-'post kien jintuża ghat-trobbija tal-annimali u affarijiet oħra relatati mal-annimali'" (fol. 3).

Il-qorti tosserva, irrispettivament minn jekk eccezzjoni simili tistax tigi sollevata

għall-ewwel darba fil-Qorti tal-Appell, li:-

1. Hu minnu li għalkemm fir-rikors promotur sid il-kera taddući bħala wieħed mill-kawżali tagħha l-bdil fid-destinazzjoni billi l-fond mhux jintuża għal skop t'abitazzjoni, mill-provi rriżulta illi r-razzett kien, safejn jistgħu jiftakru l-intimati, jintuża bhala razzett ghat-trobbija tal-annimali, fosthom il-barrin. Irriżulta kif fl-istess post kien joqtol l-annimali f'tali post. F'dan ir-rigward:-

    (a) l-appellant xehed: *"Jiena nghid illi l-post konna nużawh ghat-trobbija tal-barrin, imma ngħid illi dan ilhom erbgħin sena neqsin minn hemm ħlief ghal xi ghoġol jew nagħġa, jew xi fniek u tiġieġ kultant, imma mhux dak in-numru kbir ta' annimali li kien ikun hemm qabel"* (fol. 172). Kompla jghid: *"Kemm ilhom neqsin il-barrin qed inpoġġu xi karozzi privati li nuzawhom ghax-xogħol"*.
    (b) l-intervenut fil-kawza Noel Vella xehed: *"Jiena niftakar li n-nannu kien irabbi l-bhejjem hemm gew u kien joqtolhom hemm hekk ghall-biccerija, ghax ix-xogħol tieghu kien li jrabbi l-annimali ghall-biċċerija"* u *"Missieri mbagħad kompla fuq dak li kien jagħmel in-nannu, dejjem fuq xogħol tal-annimali tal-biċċerija u z-ziju Alfred ukoll kien miegħu"* (fol. 167).

2. F'dan il-kuntest huma rilevanti diversi pronunżjamenti tal-Qrati:

    "Pero` mill-kliem tal-liġi stess jidher ċar illi l-kompetenza mogħtija lill-bord hija ristretta ħafna in kwantu l-kelma raba hija marbuta biex tfisser inqas minn dak li normalment tfisser u hija marbuta mal-produzzjoni tal-agrikoltura ut sic, tant li hemm esklusa kull raba li hija mqabbla għat-trobbija tal-annimali jew għall-kaċċa jew għall-pastorizja, biex tirgħa fuqha merħla ngħaġ jew mogħoż jew baqar" – Appell, Vol. LXXVI.ii.220.

    "Bħala mqajjel li ma għandhomx fil-preżent x'jaqsmu mal-biedja u li kienu użati u ġew mikrija biss għat-trobbija tal-annimali, huma ma jistgħux jiġu kkunsiderati xort'oħra ħlief bħala fond urban minħabba l-attwali destinazzjoni tagħhom… F'dan is-sens ġie deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Ottubru 1930 in re Maria Dolores Muscat v Gio Maria Azzopardi" – **Giuseppe Vella vs Lorenzo Cassar**, Appell, 14 ta' Diċembru, 1956 (Volum XL.i.421);

    "Post fejn l-inkwilin iżomm numru konsiderevoli ta' annimali li jservu għall-eżerċizzju tal-industrija tiegħu bħal ma huma l-mogħoż u l-baqar li jinżammu għall-ħalib huwa protett bil-liġi tal-kera bħala fond kummerċjali" – **Giuseppe Bugeja v Carmelo Falzon** – Qorti tal-Appell, 11 ta' Mejju, 1956 (Volum XL.i.164);

"Fil-każ preżenti l-fond kif deskritt mill-Bord… jikkonsisti f'razzett użat tal-bhejjem… a bażi ta' din id-deskrizzjoni l-Qorti ma jidhriliex bir-rispett li jista' jingħad, kif qal il-Bord, illi dan il-fond jaqa' fid-definizzjoni tal-kelma raba riportata hawn fuq (mill-Kap 199)". – **Carmelo Bugeja v Giovanni Pace** – Appell Ċivili 28 ta' Frar, 1969.

Fl-istess sens hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Santo Tonna vs Salvatore Portelli**, deċiża fl-10 ta' Diċembru 1951 (Volum XXV.i.215).

Għalhekk m'hemmx dubju li l-Bord li Jirregola l-Kera kien it-tribunal kompetenti sabiex jisma' u jiddecidi l-kawża. Il-fond oggett tal-kawża jikkwalifika bhala **fond urban** skond il-Kap. 69.

<u>Meritu</u>.

Dwar il-fattur tal-ħsarat, din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-appellant. L-appellant qal:

"Il-proprjeta meritu ta' din il-kawża nxtrat, flimkien ma' art akbar madwarha, mis-socjeta' rikorrenti u s-soċjeta' Angcar Limited, fis-sena 1990. Fl-2003 is-socjeta rikorrenti kisbet in-nofs indiviż tal-proprjeta' mingħand Angcar Limited. Imbagħad fl-2006 ġie nkarigat il-Perit Claude Mallia biex jispezzjona l-proprjeta'.

Wieħed jifhem illi hu ragonevoli li jistaqsi:

(a) għaliex f'medda ta' sittax-il sena s-socjeta' rikorrenti ma ħadet l-ebda nteress kwalsiasi biex tivverifika l-qagħda strutturali tal-proprjeta' akkwistata minnha ?" (fol. 5).

Sid il-kera ma kellha l-ebda obbligu tivverifika l-qagħda strutturali tal-proprjeta` li akkwist fl-1990. 'Il fatt li seta' m'għamlitx il-verifiki ma jippreġudikax id-drittijiet taghha taħt il-liġijiet tal-kera.

Inoltre, l-*various structural changes* li rrefera għalihom il-perit Claude Mallia fir-rapport tieghu (fol. 2), l-appellant jistaqsi x'inhuma. Pero' dawn jirriżultaw mill-istess deposizzjoni tal-perit Mallia (fol. 33) quddiem il-Bord u r-rapport tal-istess xhud (fol. 2). Ix-xhud spjega: *"Jiena mort bl-idea li ser nara farmhouse iżda dan il-fond kien sensiela ta' garaxxijiet u sheds"*. Il-qorti taqbel perfettament mal-Bord li f'dan il-każ irriżulta li dak li kien mikri bhala razzett, inbidel ghal kumpless ta' garaxxijiet.

Is-sostituzzjoni tax-xorok issir responsabilita` tal-kerrej kemm-il darba dan jonqos li jagħmel ix-xogħolijiet ta' manutenzjoni ordinarja. Kif jirriżulta

mill-istess rapport – mhux kontradett – apparti wieħed mill-garaxxijiet li nbena mill-inkwilin fil-bitħa: *"the remaining parts of the buildings are in a poor state or repair. Several timber beams are to be imminently replaced, while some roofs are to be replaced or done anew as some have already collapsed"* (fol 2). Il-perit Mallia xehed ukoll: *"Ghal dak li hija kundizzjoni ġenerali l-istruttura oriġinali dik l-antika m'hijiex iktar abitabbli. Qiegħda fi stat hażin……"*. Fil-fehma tal-qorti dwar il-meritu l-appellant ma tax ragunijiet li jistghu jwasslu lill-qorti biex tiskarta l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord u l-konkluzjoni li wasal ghaliha.

<u>Appell inċidentali</u>.

Hu validu l-argument tal-intervenut Noel Vella li ma kellux jiġi kkundannat jaghmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża, għalkemm huwa tenut iħallas l-ispejjeż tiegħu stess.

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda:

1. **Ticħad l-appell ta' Carmelo Vella bl-ispejjeż kontra tiegħu. It-terminu ghall-iżgumbrament stabbilit mill-Bord, jiddekorri mil-lum.**
2. **Tilqa' l-appell ta' Noel Vella u tvarja s-sentenza tal-Bord tat-28 ta' Novembru 2013 u tiddikjara li dan l-appellant m'għandux ihallas spejjeż relatati ma' dawn il-proċeduri hlief ghall-ispejjeż tieghu. Spejjeż relatati mal-appell inċidentali jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet ġialdarba hu evidenti li l-ħtieġa ghal dan l-appell kien minħabba żball tal-Bord.**

Anthony Ellul.