MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Numru: 2/2012/1 LM

Jason u Maria konjuġi Bonavia
(l-appellati)

vs.

Elton Calleja (K.I. numru 154678M) u Abigail Calleja (K.I. Numru 537385M)
(l-appellanti)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-konvenuti, hawnhekk "l-appellanti", **Elton Calleja** u **Abigail Calleja** mis-sentenza mogħtija fid-29 ta' April, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem "l-ewwel Qorti"], li permezz tagħha ddeċidiet kif ġej:

"...filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti, tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti, solidalment u flimkien bejniethom, iħallsu lill-atturi s-somma komplessiva ta' €5,601 konsistenti fis-somma ta' €1,001 rappreżentanti l-bilanċ mill-kera bir-rata ta' €46 kuljum għall-lokazzjoni tal-ħanut Nru. 19, Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun, għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011 ***u*** *fis-somma ta' €4,600 rappreżentanti arretrati ta' kera bir-rata ta' €46 kuljum għall-lokazzjoni tal-imsemmi ħanut għall-perijodu mill-10 ta' Lulju 2011 u sa l-10 ta' Ottubru 2011, bl-imgħax dekoribbli mid-data tar-rispettivi skadenzi sad-data tal-effettiv pagament.*

L-ispejjeż, inklużi dawk tal-Ittra Uffiċjali a tenur tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Numru 3343/11 u tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju fl-ismijiet "Jason Bonavia et v. Elton Calleja et" ippreżentat kontestwalment mar-Rikors promotur, huma a karigu esklussiv tal-konvenuti, flimkien u solidalment bejniethom."

Fatti

2. Il-fatti ta' din il-kawża jirrigwardaw il-pretensjoni tal-atturi, hawnhekk "l-appellati" **Jason u Maria konjuġi Bonavia,** għall-ħlas ta' kera dovuta għall-perijodu matul April, 2011, sa l-10 ta' Ottubru, 2011, mingħand il-konvenuti, **,** fir-rigward tal-ħanut li jġib in-numru dsatax (19) fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Ħamrun [minn issa 'l quddiem "il-fond"] skont skrittura privata tal-5 ta' Ottubru, 2010.

Mertu

3. L-atturi appellati istitwew dawn il-proċeduri kontra l-konvenuti appellanti permezz tal-preżentata ta' rikors quddiem l-ewwel Qorti fejn ħarrku

lill-istess appellanti sabiex igħidu għaliex huma m'għandhomx jiġu kkundannati:

> *"...tħallsu lill-mittenti s-somma ta' ħamest elef sitt mija u Euro (€5,601) rappreżentanti in kwantu għal erbat elef u sitt mitt Euro (€4,600) arretrati ta' kera għall-perijodu 10 ta' Lulju 2011 sal-10 ta' Ottubru 2011 u in kwantu għal elf u Euro (€1,001) rappreżentanti bilanċ dovut fuq il-kera tax-xhur ta' April 2011, Mejju 2011 u Ġunju 2011, liema kirjiet huma relattivi għall-kirja tal-ħanut bin-numru dsatax (19) fi Triq Dun Nerik Cordina Perez fil-Ħamrun ai termini ta' skrittura privata datata ħamsa (5) ta' Ottubru 2010, liema arretrati u bilanċi għadhom ma tħallasx u huma dovuti.*
>
> *Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali (Art. 166A) bin-numru 3343/2011 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru /2011 ippreżentat kontestwalment ma' dan l-att u bl-imgħax mid-data minn meta l-ammonti kienu dovuti sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."*

4. L-appellanti eċċepew is-segwenti permezz tan-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom: (a) it-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt; (b) l-appellati kienu inadempjenti fl-obbligazzjonijiet tal-kuntratt ta' kera u għalhekk dan kien iwassal għar-riżoluzzjoni tiegħu; mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti (ċ) l-appellanti kienu permezz tal-artikolu 2 tal-kuntratt ta' kera tterminaw il-kirja; (d) l-ammont pretiż kien eċċessiv; u (e) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-29 ta' April, 2019, l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-appellati wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidrat:

Bil-proċeduri odjerni l-atturi jitolbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsuhom is-somma komplessiva ta' €5,601 rappreżentanti: (i) in kwantu għas-somma ta' €4,600 arretrati ta' kera għall-perijodu mill-10 ta' Lulju 2011 sa l-10 ta' Ottubru 2011; u (ii) in kwantu għas-somma ta' €1,001 bilanċ dovut fuq il-kera tax-xhur ta' April 2011, Mejju 2011 u Ġunju 2011, u dana relattivament għal-lokazzjoni tal-ħanut Nru. 19, Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun, ai termini *ta' skrittura privata datata 5 ta' Ottubru 2010.*

Il-konvenuti jilqagħu għat-talba attriċi bis-segwenti eċċezzjonijiet: (i) it-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi stante li l-ammont kif minnhom reklamat ma huwiex dovut; (ii) l-atturi kisru diversi obbligazzjonijiet importanti emanenti mill-kuntratt ta' kera, liema ksur l-atturi ġew interpellati diversi drabi biex jirrettifikaw iżda dawn baqgħu inadempjenti. Għalhekk ġialadarba kien hemm inadempiment gravi da parte tal-atturi, għandha tikkonsegwi r-riżoluzzjoni tal-kuntratt skont il-Liġi u b'applikazzjoni tad-duttrina tal-patt kommissorju taċitu; (iii) fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju, huma eżerċitaw id-dritt mogħti lilhom permezz tal-Klawsola Numru 2 tal-kuntratt ta' kera u tterminaw il-kirja in kwistjoni; u (iv) fi kwalunkwe każ ukoll u bla preġudizzju, l-ammont pretiż mill-atturi huwa eċċessiv.

Mill-provi prodotti u senjatament mill-iskrittura privata datata 5 ta' Ottubru 2010, esebita mill-attur bħala Dok. "JB1" a fol. 10 sa 12 tal-proċess, jirriżulta li l-atturi Jason Bonavia u martu Maria Bonavia kkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur il-konvenuti Elton Calleja u martu Abigail Calleja, il-fond ossia l-ħanut bl-isem "Lejas" ġià "Ange" Nru. 19, fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun. Inkluż f'din il-kirja kien hemm it-television, manikini, affarijiet ta' Hi-Fi, decorder u żewg air conditioners, b'wieħed minnhom speċifikatament indikat li ma jaħdimx. Din il-lokazzjoni saret għall-perijodu ta' ħames snin dekoribbli mill-11 ta' Ottubru 2010, bl-ewwel sena tal-lokazzjoni tkun di fermo*, u verso l-kera ta' €46 kuljum, pagabbli kull xahar bil-quddiem.*

Fost id-diversi kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata in kwistjoni, rilevanti u pertinenti għal dawn il-proċeduri huma: il-Klawsola Numru 2 li tipprovdi li l-kerrejja rriservaw id-dritt favurihom bis-sid aċċettanti illi jitterminaw din il-kirja matul kwalunkwe sena ta' din il-kirja in corso, però basta: jirritornaw iċ-ċavetta lis-sid; javża lis-sid 3 xhur qabel l-iskadenza tas-sena però jekk tibda sena ġdida ta' kera tkun trid tiġi terminata; il-kerrejja jista' jċedi d-drittijiet tiegħu fuq din l-iskrittura lil terzi però bil-kundizzjoni illi l-istess sid jaċċetta illi jikri l-ħanut lil dawn it-terzi u ssir kirja ġdida.

Qiegħed jiġi miftiehem ukoll bejn il-partijiet illi f'każ illi l-kerrejja jagħmlu użu mid-dritt hawn fuq imsemmi, ċioè illi jittermina din il-kirja, huwa jkollu d-dritt illi jirċievi r-rigal mingħand it-terzi persuni, *u l-Klawsola Numru 5 li tipprovdi illi* l-ħsarat li jinqalgħu fl-għamara tal-ħanut iridu jissewwew a spejjeż tal-kerrejja jew iridu jinbidlu b'għamara oħra tal-istess valur. Il-kelma għamara tinkludi appliances tal-elettriku li nkrew flimkien mal-ħanut.

Huwa fatt inkontestat bejn il-partijiet kontendenti li l-konvenuti ma ħallsux lill-atturi kera fl-ammont ta' €46 kuljum għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011 iżda ħallsu ammont inqas minn hekk ***u*** *ma ħallsux kera lill-atturi għall-perijodu bejn l-10 ta' Lulju 2011 u l-10 ta' Ottubru 2011. Il-konvenuti però jikkontendu li huma ma għandhom iħallsu xejn lill-atturi, jew tal-inqas ma għandhomx iħallsu l-ammont intier pretiż mill-atturi, stante li: (i) il-kera għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011 bi qbil mal-attur ma kellhiex tkun ta' €46 kuljum iżda ta' €35 kuljum, liema kera bir-rata ta' €35 kuljum effettivament tħallset minnhom; u (ii) il-kera għall-perijodu mill-10 ta' Lulju 2011 sa l-10 ta' Ottubru 2011 ma hijiex dovuta stante li minħabba inadempjenza da parte tal-atturi, senjatament fir-rifjut tagħhom li jsewwu l-ħsara li żviluppat fl-air conditioner tal-ħanut, kien hemm l-estremi għar-risoluzzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni a bażi tal-patt kommissorju taċitu u/jew alternattivament u fi kwalunkwe każ huma eżerċitaw id-dritt mogħti lilhom fl-iskrittura privata ta' lokazzjoni li jitterminaw il-lokazzjoni fi kwalunkwe żmien* in corso*.*

Arretrati ta' kera għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011:

Fir-rigward tas-somma ta' €1,001 rappreżentanti bilanċ ta' arretrati ta' kera dovuti għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011, l-attur Jason Bonavia xehed illi: Jiena għandi ħanut sitwat il-Ħamrun, senjatament fin-numru 19, Dun Nerik Cordina Perez. Dan il-ħanut kif spjegajt huwa proprjetà tiegħi u kont nużah jiena imma maż-żmien iddeċidejt li nikrih lil terzi. Darba minnhom kont qed nagħmel refurbishment f'dan il-ħanut peress illi bil-kelma kont diġà ftehimt u kien waqaf il-konvenut bil-karozza jistaqsini jekk il-ħanut kienx għall-kiri. Jien kont irrispondejtu li iva kien għall-kiri u bdejna niddiskutu l-prezz tal-kera. Kull ma kien hemm fih kienet il-kera biss, fis-sens illi x-xogħlijiet b'kollox kien lest u dan għar-raġuni li llum dawk l-affarijiet dak li jitolbu. Konna ftehmna fuq il-kera li kellha titħallas li kienet fil-fatt sitta u erbgħin Euro kuljum u l-konvenut aċċetta. Kien qalli li peress illi hu jaħdem fuq il-monti dak l-ammont ma kienx wisq għalih. Il-kera kellha tibda tgħaddi mill-ħdax ta' Ottubru 2010, kif jirriżulta mill-ftehim. … u mill-istess ftehim jirriżulta wkoll li l-ewwel sena kienet di fermo. Kif diġà spjegajt il-kera kienet ta' sitta u erbgħin Euro kuljum u kienet titħallas xahar bil-quddiem. Wara l-

ewwel xahrejn il-konvenut infurmani li x-xogħol ma kienx sejjer tajjeb, ma kienx qed ilaħħaq. Peress li kelli interess li l-kirja tibqa' għaddejja kont anke offrejtilhom li ngħinhom. Jiena nġib xi xogħol minn Pariġi, ridt intella' lill-konvenut miegħi biex forsi jbiddel il-ġeneru ħalli jmexxi aħjar. B'dana kollu wara li għedtlu qisu xi sitt darbiet, dejjem jgħidli issa nara, issa nara, però baqa' qatt ma għamel xejn, allura jien ma għidtlux iżjed. Il-kera dovuta għall-perijodu bejn il-11 ta' Ottubru 2011 u Marzu tal-2011 tħallset però imbagħad wasalna f'arrangament ieħor. Ipproponejt li fil-fatt il-kera titnizzel minn sitta u erbgħin Euro għal ħamsa u tletin Euro bl-arrangament li meta jkun finanzjarajment aħjar jerġa' jibda jħallas bis-sitta u erbgħin Euro kuljum, bid-differenza għal ħamsa u tletin Euro għas-sitt u erbgħin Euro li ma tkunx tħallset, iħallasili. Il-konvenut dan l-arranġament aċċettaħ, fil-fatt għall-perijodu ta' tlett xhur ħallasni ekwivalenti għal ħamsa u tletin Euro kuljum. Madanakollu imbagħad f'daqqa waħda għalaq il-ħanut. It-tlett xhur li ħallasni l-ħamsa u tletin Euro kuljum kienu April, Mejju u Ġunju *2011 (fn. 7 Xhieda mogħtija mill-attur waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2012, fol. 18 sa 20 tal-proċess.).*

Fir-rigward, da parte tiegħu l-konvenut ikkonferma li għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011 huwa ħallas lill-atturi kera bir-rata ta' €35 kuljum minflok bir-rata ta' €46 kuljum u li dan għamlu bil-kuntentizza tal-attur. Mistoqsi jagħti r-raġuni għalfejn ġie konċess dan it-tnaqqis il-konvenut xehed dak ċempilli u bdejna nitkellmu kif sejrin u qalli, għidtlu mhux sejjer tajjeb insomma u imbagħad qalli li jirranġali xi ħaġa biex inkompli għaddej. … naqqasli ftit zgħira biex inkompli nħallsu regolari, normali jiġifieri. … bdejna nitkellmu u rranġajna bejnietna. In risposta għall-mistoqsija tikkonferma li d-differenza bejn thirty five u forty six kellha titħallas lura meta l-ħanut jerġa' jibda sejjer tajjeb? il-konvenut wieġeb le, ma qalli xejn. Mistoqsi mill-Qorti jiġifieri d-differenza ħafirilek kompletament qed tgħidli? *Il-konvenut wieġeb* ehe *u għall-mistoqsija ulterjuri tal-Qorti* jiġifieri kieku n-negozju tiegħek irpilja, xorta kont ser tibqa' tħallas il-kera baxxa jew imbagħad kont terġa' tmur għall-kera oriġinali mifthema? *Il-konvenut wieġeb* le tibqa' l-istess hux *(fn. 8 Xhieda in kontro-eżami mogħtija mill-konvenut waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar 2014, fol. 50 sa 56 tal-proċess.).*

Minn din ix-xhieda tal-konvenut joħroġ ċar li huwa jikkontendi li l-atturi rrinunżjaw għall-kera mifthema ta' €46 kuljum u minflok aċċettaw li jibdew jirċievu kera mnaqqsa ta' €35 kuljum; pretensjoni din li hija għal kollox miċħuda u kontestata mill-attur.

Il-Qorti tosserva li f'materja ta' rinunzja huwa assodat il-prinċipju ġuridiku li: bla dubju r-rinunzja hija att ġuridiku unilaterali, b'karattru abdikattiv in kwantu tirriżolvi ruħha fit-telf tad-dritt ġià akkwistat. Għaldaqstant iġġorr l-effetti tagħha imprexxindibilment

mill-aċċettazzjoni tal-parti l-oħra. Kif spjegat mill-Laurent (Principii di Diritto Civile, Vol. XXXII para. 126 paġna 109) ir-rinunzja hija "la manifestazione di una volontà, e la volontà o il consenso può manifestarsi o espressamente o tacitamente." Din il-volontà trid tkun ċara u pożittiva u tista' tkun deżumibbli kemm minn provi diretti kemm minn presunzjonijiet - **Anthony Scerri et v. Anthony Cutajar et, Appell Nru. 583/02** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Marzu 2005.*

Fis-sentenza hawn appena ċitata l-Qorti tal-Appell osservat ulterjorment illi: korrispondenti ma' dan il-ħsieb, il-ġurisprudenza tagħna ma tonqosx milli tavverti illi:

(1) "La rinunzia ad un diritto, perche si possa ritenere tale deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non ġià da espressioni generiche" (Kollez. Vol. XXVIII p III p 1154); (2) Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica non riceve che stretta interpretazione in guisa che in dubbio s'intenda rimesso quanto meno sia possibile" (**Sciberras v. Giappone**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840); (3) Ir-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volontà preċiża tar-rinunzjant **"Henry Thake v. Carmel sive Lino Borg"** Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986; (4) In kwantu għall-eżami dwar in-natura tal-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att (Kollez. Vol. XXXIV p II p 646).

Fil-fehma tal-Qorti minn eżami akkurat tal-provi prodotti u b'mod partikolari tax-xhieda tal-attur u tal-konvenut, ir-rinunzja allegata u pretiża mill-konvenut, u ċioè li l-attur irrinunzja għall-kera ta' €46 kuljum u minflok aċċetta li jirċievi l-kera mnaqqsa ta' €35 kuljum, ma tirriżultax.

Jirriżulta b'mod ċar kemm mix-xhieda tal-attur kif ukoll mix-xhieda tal-konvenut li l-attur naqqas ir-rata tal-kera minn €46 kuljum għal €35 kuljum biex jipprova jgħin lill-konvenut peress illi dak iż-żmien in-negozju tiegħu ma kienx sejjer tajjeb u fl-istess ħin biex jipprova jissalvagwardja l-kirja u jevita li l-istess tintemm wara biss ftit xhur minħabba nuqqas ta' ħlas da parte tal-konvenuti. Il-Qorti ssibha ferm diffiċli temmen li l-attur, li fl-aħħar mill-aħħar ried jagħmel negozju mill-kiri tal-fond in kwistjoni, kellu l-intenzjoni li u effettivament għadda biex jirrinunzja b'mod permanenti u definittiv għall-kera ta' €46 kuljum oriġinarjament miftehma u pattwita mal-konvenuti u minflok jibqa' jitħallas il-kera iktar baxxa ta' €35 kuljum irrispettivament mill-fatt li n-negozju tal-konvenut seta' jirpilja iktar 'l quddiem. Li l-atturi ma kellhom l-ebda intenzjoni li jirrinunzjaw b'mod permanenti u definittiv għar-rata ta' kera ta' €46 kuljum jirriżulta mill-fatt li hekk kif il-konvenuti għalqu l-ħanut u għarrfu lill-atturi li riedu jitterminaw il-

lokazzjoni, l-istess atturi mill-ewwel esiġew il-ħlas kemm tad-differenza fir-rata tal-kera bejn €46 kuljum u €35 kuljum għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011 kif ukoll tar-rata ta' kera intiera, ossia tar-rata ta' €46 kuljum, dovuta għall-perijodu mill-10 ta' Lulju 2011 sa l-10 ta' Ottubru 2011. Dan jirriżulta mill-Ittra Uffiċjali a tenur ta' l-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Numru 3343/11 datata 2 ta' Settembru 2011 minbgħuta lill-konvenuti, esebita bħala Dok. "JB2" a fol. 13 tal-proċess, u mill-ittra datata 17 ta' Ottubru 2011, ukoll mibgħuta lill-konvenuti, esebita bħala Dok. "JB3" a fol. 16 tal-proċess.

Fid-dawl ta' dan għalhekk il-Qorti tqis li s-somma ta' €1,001 rappreżentanti l-bilanċ tal-kera ghal-lokazzjoni tal-ħanut Nru. 19, Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun, għall-perijodu April, Mejju u Ġunju 2011, hija effettivament dovuta mill-konvenuti lill-atturi u b'hekk għandha titħallas mill-konvenuti lill-atturi.

Kera dovuta għall-perijodu 10 ta' Lulju 2011 sa l-10 ta' Ottubru 2011:

Kif ġià iktar 'l fuq osservat, apparti l-kwistjoni tar-rata ta' kera dovuta mill-konvenuti lill-atturi, l-istess konvenuti jsostnu li ebda kera ma hija minnhom dovuta lill-atturi għall-perijodu mill-10 ta' Lulju 2011 sa l-10 ta' Ottubru 2011 in vista tar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni a bazi tal-prinċipju tal-patt kommissorju taċitu stante l-inadempjenza kontrattwali tal-atturi u/jew alternattivament in vista tal-fatt li l-huma, ossia l-konvenuti, fi kwalunkwe każ eżerċitaw id-dritt lilhom konċess fil-ftehim ta' lokazzjoni li jitterminaw il-lokazzjoni tal-ħanut fi kwalunkwe żmien in corso.

Skont il-konvenut l-allegata inadempjenza kontrattwali da parte tal-atturi tikkonsisti fil-fatt li l-istess atturi naqsu milli jsewwu l-ħsara li żviluppat fl-uniku air conditioner funzjonanti li kien hemm fil-ħanut in kwistjoni. Fir-rigward il-konvenut xehed u saħaq illi huwa kera l-ħanut mingħand l-atturi b'kollox ossia, bit-television, aircondition, proprjament kellu żewġ airconditions, wieħed minnhom ma jaħdimx u jien aċċettajt għax qalli li taħdem b'wieħed. Krejt u tajtu l-ewwel xahar bil-quddiem, kif ġejt biex nippruvaw l-affarijiet l-ieħor ma kienx jaħdem lanqas. *Fuq mistoqsija tal-Qorti jiġifieri minn żewġ air conditioners irriżulta li t-tnejn li huma ma kienux qed jaħdmu? il-konvenut wieġeb* iva t-tnejn li huma. Il-konvenut iddikjara ulterjorment illi aħna ftehmna, anke fuq il-kuntratt kien hemm miktub, li wieħed ma jaħdimx u jien aċċettajt, mentri imbagħad kif morna pruvajniehom u tajtu d-deposit tax-xahar inzerta li l-ieħor ma jaħdimx lanqas u qalli li kien se jirranġah għax b'xejn ma nistax naħdem, bla airconditions. Bqajt nagħtih il-kera normali, sa dan it-tant kienet ix-xitwa u bħal speċi ma kellix bżonn l-aircondition, imma hu u ġej is-sajf għedtlu biex jippreparali għall-

aircondition u dan ma riedx jagħmlu. Bgħattlu ittra wkoll. *Mistoqsi kif kien jinterpella jew jgħid lill-attur biex isewwi l-air conditioner, il-konvenut wieġeb* meta kien jiġi għaċ-ċekk, nagħtih iċ-ċekk u ngħidlu għall-aircondition għamiltli xi ħaġa u hu kien jgħidli w iva issa naraw, għalissa m'għandekx bżonnu, u vera ma kellix bżonnu imma imbagħad beda ġej is-sajf u kelli bżonnu l-aircondition. Kien jiġi għaċ-ċekk u kont ngħidlu x'ser tagħmel, imbagħad darba minnhom qalli isma' jien mhux ħa nagħmlu. … Wiċċ imb' wiċċ qalli u kont għedtlu jien li ma nistax nibqa' sejjer hekk fi sħana u anke cempiltlu. … għedtlu x'għamilt għall-aircondition u hekk, Jason ħa tagħmel xi ħaġa, qalli ġa għedtlek li mhux ħa nagħmlu jien l-aircondition. Għedtlu jiġifieri jien ħa noqgħod sejjer hekk jiġifieri f'din is-sħana, għax fuqi ma kienx hemm bini jiġifieri dan huwa saqaf dirett max-xemx u t-twieqi ma kienx hemm, jiġifieri l-arja trid tidħol mill-bieb minn fejn jidhlu n-nies. Qalli naf li għandek raġun, naf li s-sħana isstaporti. Jiena ma nistax nagħtih il-kera u nistaporti gol-ħanut. … Imbagħad għedtlu jekk m'intix ser tagħmel l-aircondition jiena ser nitlaq. … fil-fatt bgħattlu karta u ma rrispondiex lura u bħal speċi qisu beda jgħaddi iż-żmien bija, u jien qbadt u għedtlu sa nhar it-Tnejn ħa nżarma u nagħtik iċ-ċavetta. Iċ-ċavetta ma ridiex u jien iddepożitajtha l-Qorti. *Mistoqsi lil min ta ċ-ċavetta l-konvenut wieġeb lil Dr. Chris Cardona (fn. 9 Xhieda mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Marzu 2013, fol. 29 sa 31 tal-proċess.). Meta reġa' xehed waqt is-seduta tal-31 ta' Ottubru 2013 (fn. 10 Fol. 47 u 48 tal-proċess.) il-konvenut in risposta għall-mistoqsija* sur Calleja inti meta xehedt l-ewwel darba kont għedtilna li kienu saru diversi telefonati lil Jason Bonavia rigward il-problemi li kellkom, tista' tispjega telefonata partikolari li inti rreferejt għaliha tul dan il-każ x'kien fiha? *Wieġeb* ċempiltlu u staqsejtu x'ser jagħmel fuq l-aircondition u qalli li mhu ser jagħmilli xejn. Għedtlu jiena ser noqgħod fis-sħana, imbagħad qalli "ara x'tista' tivvinta inti għax jiena mhux ser nagħmlu l-aircondition". Jiena għedtlu li qed nagħtih il-kera u li l-ħanut ħadtu b'kollox bl-aircondition jaħdem imma hu qalli li mhux ser jagħmlu. In risposta għall-mistoqsija ulterjuri u intom x'kontu ftehmtu fil-bidu tal-kuntratt rigward dan l-aircondition? *Il-konvenut wieġeb* kellu aircondition wieħed kien bil-ħsara u l-ieħor jaħdem u qalli li b'wieħed kelli naħdem, li aircondition wieħed kien ser ibati imma ta' qabli kienet ħadmet bih. Imbagħad meta morna l-ewwel darba l-aircondition ma ħadimx mal-ewwel, ġab technician u ma nafx kif irranġaw bejniethom u qalli fil-każ jagħmilhuli. Dan kien għadu x-xitwa u kif ġie s-sajf ċempiltlu għal diversi drabi u qalli li mhux ser jagħmlu għax kien ser jiġih għoli, imma jiena xtora bqajt nagħtih il-flus tal-kera. Għall-mistoqsija f'dan il-mument li qallek li mhux ser jagħmlu, lilu x'għedtlu lis-Sur Bonavia? il-konvenut wieġeb għedtlu li ma nistax nibqa' hemm ġew fis-sħana u hu qalli "hu paċenzja". Imma jiena ma stajtx nibqa' nieħu paċenzja u nibqa' fis-sħana.

Da parti tiegħu l-attur jiċħad li fil-bidunett tal-kirja huwa kien ġie infurmat mill-konvenuti li l-air conditioner funzjonanti tal-ħanut ma kienx qed jaħdem. Fir-rigward huwa ddikjara li f'Lulju bagħat messaġġ lill-konvenut biex infakkru li l-kera kienet waslet biex tagħlaq, fis-sens li saret dovuta u hu kien qalli kien għalqu u stajt immur għaċ-ċwievet. Kif qalli hekk, jien naturalment qbadt u ċempiltlu ħa nara x'kienet is-sitwazzjoni u hemmhekk bdiet il-kwistjoni ta' bejnietna. Il-konvenut qalli li ried jagħlaq il-ħanut għaliex l-aircondition tal-ħanut ma kienx qed jaħdem. Skont il-ftehim li kellna bejnietna, il-ħsara li ssir ta' ġol-ħanut, kellha tissewwa kollha mill-kerrej. Proprjament ir-raġuni għalfejn ried jagħlaq il-konvenut kienet ukoll għax kien sejjer ħażin. Fuq domanda tal-Qorti, ngħid li bħala fatt f'Lulju l-konvenut kien semmieli l-aircondition ma kienx qed jaħdem. Meta hu semmieli l-aircondition qabel ngħid illi r-risposta tiegħi, dak kien jaħdem. Għalkemm il-konvenut kien infurmani li ser jagħlaq il-ħanut, iċ-ċwievet bħala fatt żammhom hu għall-perijodu di fermo kollu u imbagħad tahomli wara li qabez dak it-terminu. Iċ-ċwievet ġew ritornati lill-Avukat tiegħi Dr. Michael Grech, min tahomlu ma nafx, imbagħad kien l-Avukat tiegħi li għaddihom lili. Kien hemm sett ta' ċwievet ieħor fil-kexxun tal-ħanut, però naturalment hekk kif l-Avukat tani ċ-ċwievet illi ġew konsenjati lilu, ġejt bis-settijiet kollha fil-pussess tiegħi. *In kontro-eżami u b'referenza speċifika għall-kwistjoni tal-air conditioner l-attur xehed illi* qed niġi mistoqsi li għalkemm fil-kuntratt tal-kera hemm indikat li wieħed mill-air conditioners ma kienx jaħdem, bħala fatt il-konvenuti fil-bidu tal-kirja kienu lmentaw miegħi li anke l-aircondition l-ieħor ma kienx qed jaħdem, ngħid li lili ħadd ma qalli. Nerga' ngħid li fil-bidu tal-kirja l-konvenuti ma ġibdulix l-attenzjoni li għandha l-aircondition. Jien niċħad ukoll li kont bgħatt technician biex jispezzjona dan l-aircondition. Qed jiġi suġġerit lili li l-konvenut kien ċempilli u ried iwaqqaf il-kirja minħabba l-aircondition u mhux għax kien sejjer ħażin, ngħid illi le. Ir-raġuni kienet għaliex kien sejjer ħażin *(fn. 11 Xhieda in eżami u kontro-eżami mogħtija mill-attur waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2012, fol. 18 sa 20 tal-proċess).*

Wara li eżaminat il-provi prodotti l-Qorti diffiċilment tista' temmen dak affermat u pretiż mill-konvenuti.

Fix-xhieda li ta quddiem il-Qorti l-konvenut ripetutament saħaq li l-allegata ħsara fl-uniku air conditioner funzjonanti li kien hemm fil-ħanut irriżultat meta mar biex iħallas id-depożitu ta' xahar lill-atturi u fl-istess ħin jipprova l-air conditioners tal-ħanut u li dan kien wara ġiet iffirmata l-iskrittura privata tal-5 ta' Ottubru 2010. Dak allegat mill-konvenut però jinsab kontradett proprio mill-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 5 ta' Ottubru 2010.

Il-Klawsola Numru 1 tal-iskrittura privata in kwistjoni tistipula li din il-kirja qieghda issir għall-perijodu ta' ħames snin (5) dekoribbli mill-ħdax (11) ta' Ottubru tas-sena 2010. Il-partijiet qeghdin jintrabtu, l-ewwel sena di fermo, versu l-kera ta' sitta u erbgħin Euro (€46) kull jum, pagabbli kull xahar bil-quddiem. **L-ewwel xahar tħallas qabel illum** (*fn. 12 Enfasi tal-Qorti. Fol. 10 tal-proċess.). Minn din il-klawsola jirriżulta ċar li d-depożitu ta' xahar kera imsemmi mill-konvenut tħallas* ***qabel*** *ma ġiet iffirmata l-iskrittura privata ta' lokazzjoni u, kif fil-fatt huwa loġiku li jsir, il-konvenuti vverifikaw l-istat tal-air conditioners* ***qabel*** *ma ġiet iffirmata l-iskrittura privata ta' lokazzjoni u mhux wara. Kemm-il darba verament l-air conditioner l-ieħor li hemm fil-ħanut ukoll ma kienx qed jaħdem fl-okkażjoni imsemmija mill-konvenut, ċertament kien jissemma fil-ftehim, senjatament fid-deskrizzjoni ta' dak li kien qed jinkera lill-konvenuti fejn ġie stipulat illi* s-sid qiegħed jagħti u jikkonċedi b'titolu ta' kera a favur tal-kerrejja, li bl-istess titolu jaċċettaw, il-ħanut bl-isem "LEJAS" ġià "ANGE" numru dsatax (19) fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun. Inkluż fil-kirja hemm il-kiri tat-television, manikini, affarijiet tal-Hifi, decoder, **żewġ air conditioners (li wieħed minnhom ma jaħdimx)** *(fn. 13 Enfasi tal-Qorti. Fol. 10 tal-proċess.) bl-istess mod li ssemma l-air conditioner li ġià fil-bidu tal-kirja ma kienx qed jaħdem. La dan ma sarx isegwi, salv prova kuntrarja da parti tal-konvenuti, liema prova però ma saritx, illi l-air conditioner li issa l-konvenuti jikkontendu li żviluppatlu il-ħsara fil-bidu tal-lokazzjoni in verità kien funzjonanti.*

Il-Qorti tibbaża din l-osservazzjoni fuq dak provdut fl-Artikolu 1560 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioè li jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb. *Dan il-prinċipju ġie diversi drabi enunċjat mill-Qrati nostrali bħal ad eżempju mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet* ***Adelina Sant v. Emanuel Caruana, Appell Nru. 230/02*** *deċiża fl-10 ta' Jannar 2007, fejn appuntu ġie osservat* inter alia *li: hu obbligu ġenerali tal-kerrej illi dan għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554 (ċ) tal-Kodiċi Ċivili]. Hi, imbagħad, presunzjoni krejata mill-Artikolu 1560 illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja, dan iġib li l-kerrej irċeviha fi stat tajjeb. In kwantu tali, u salv prova kuntrarja - li jiġi ribadit fil-każ in eżami ma saritx mill-konvenuti* - hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fl-istess stat tajjeb. Di fatti l-liġi tqiegħed a kariku tiegħu l-obbligu li jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu sakemm ma jipprovax li dawn seħħew mingħajr ħtija tiegħu (Artikolu 1561).

Jekk verament żviluppat ħsara f'dan l-air conditioner u dana ġara wara li ġiet iffirmata l-iskrittura privata datata 5 ta' Ottubru 2010, il-konvenuti xorta waħda ma kellhomx jedd jesiġu li l-ħsara tissewwa mill-atturi u li fin-nuqqas li dan isir jippretendu li l-atturi

jkunu ddekadu mill-obbligi kontrattwali tagħhom b'dana li l-lokazzjoni setgħet tiġi xolta unilateralment da parti tagħhom. Dan jirriżulta minn dak stipulat fil-Klawsola Numru 5 tal-fethim ta' lokazzjoni u ċioè li **l-ħsarat li jinqalgħu fl-għamara tal-ħanut iridu jissewwew a spejjeż tal-kerrejja** jew iridu jinbidlu b'għamara oħra tal-istess valur. **Il-kelma għamara tinkludi appliances tal-elettriku li nkrew flimkien mal-ħanut** *(fn. 14 Enfasi tal-Qorti. Fol. 11 tal-proċess.).*

Dato ma non concesso *li l-ħsara fl-air conditioner setgħet żviluppat wara li ġiet iffirmata l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 5 ta' Ottubru 2010 iżda fl-istadju inizjali tal-kirja b'dan li jista' jiġi argumentat li ma jkunx ġust li tiskatta l-kondizzjoni stipulata fil-Klawsola Numru 5 hawn appena ċitata, il-Qorti fi kwalunke każ tqis li l-istess konvenuti ma setgħux b'mod għal kollox unilaterali jitterminaw il-lokazzjoni pratikament mill-lum għall-għada, hekk kif għamlu permezz tal-ittra datata 26 ta' Ġunju 2011 (fn. 15 Dok. "EC1" a fol. 28 tal-proċess.).*

Fl-imsemmija ittra l-konvenuti għarrfu lill-atturi li intom ksirtu dan il-ftehim ta' bejnietkom u dana billi intkom bqajtu sa mill-bidu tal-lokazzjoni ma ġibtux fi stat funzjonanti wieħed miż-żewġ 'air-conditioning units' li hemm fl-imsemmi fond. Huwa minnu li hemm iddikjarat fuq l-imsemmi ftehim li wieħed minn dawn il-units mhux funzjonanti iżda l-ieħor kellu jkun jaħdem sa mill-bidu tal-lokazzjoni u l-istess Jason Bonavia kien intrabat versu l-mittenti *(ossia l-konvenuti)* li dan iġibu funzjonanti iżda qatt ma wettaq dan. Il-mittenti qegħdin iqisu dan bħala ksur gravi u serju tal-ftehim da parti tagħkom li minħabba fih huma ma jistgħux joperaw f'dawn ix-xhur tal-istaġun tas-Sajf u għalhekk huma qegħdin jinformawk formalment li huma se jieqfu minn din il-kirja fl-aħħar tax-xahar ta' Ġunju 2011.

Ai termini tal-Liġi lokazzjoni tista' tinħall ipso jure *f'waħda minn dawn ċ-ċirkostanzi:* bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieg li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin *[Artikolu 1566 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta];* il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-Liġi; jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dakinhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftieħem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqed b'dan il-ftehim; fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset *[Artikolu 1569(1),(2) u (3) tal-Kap. 16 tal-*

Liġijiet ta' Malta]; jekk, matul il-kiri, il-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox b'aċċident, il-kiri jinħall ipso jure; jekk ma tiġix meqruda ħlief biċċa minnha biss, il-kerrej jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-ħall tal-kuntratt; il-kerrej jista' wkoll, skont iċ-ċirkostanzi, jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt, jekk, b'aċċident, il-ħaġa mikrija ssir ma tiswiex biex wieħed jinqeda biha; f'ebda wieħed mill-każijiet miġjuba f'dan l-artikolu ma jista' jintalab ħlas għall-ħsara *[Artikolu 1571(1),(2) u (3) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta].*

Kemm mill-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 5 ta' Ottubru 2010, li ma tistipula l-ebda kondizzjoni risoluttiva f'każ ta' inadempjenza kontrattwali da parte tas-sidien, ossia l-atturi, kif ukoll mill-provi prodotti, jirriżulta b'mod ċar li fil-każ in eżami u fiċ-ċirkostanza partikolari ta' l-allegata ħsara fl-uniku air conditioner funzjonanti tal-ħanut, il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jitterminaw il-lokazzjoni ipso jure*. L-alternattiva se mai kellha tkun dik provdut fl-Artikolu 1570(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè li* l-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li iġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt.

Ladarba l-konvenuti ma mxewx ai termini tal-Liġi ma jistax jitqies li l-mod kif huma itterminaw il-kirja in kwistjoni kien wieħed validu u lilhom konsentit kemm bil-Liġi kif ukoll bl-iskrittura privata ta' lokazzjoni in kwistjoni.

Il-konvenuti jikkontendu wkoll li huma fi kwalunkwe każ kienu fakoltizzati bl-istess skrittura privata ta' lokazzjoni li jitterminaw il-kirja fi kwalunkwe żmien in corso *u li huma fl-aħħar mill-aħħar ma għamlu xejn għajr li jusufruwixxu minn tali jedd konċess lilhom u li għalhekk ma għandhomx ikunu tenuti passabbli għall-ħlas tal-kera għall-perijodu mill-10 ta' Lulju 2011 sa l-10 ta' Ottubru 2011.*

Hawnhekk il-konvenuti kjarament qed jagħmlu referenza għall-Klawsola Numru 2 tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni fejn hemm stipulat illi: il-kerrejja jirriservaw id-dritt favurihom bis-sid aċċettanti illi jitterminaw din il-kirja matul kwalunkwe sena ta' din il-kirja in corso, però basta: jirritornaw iċ-ċwievet lis-sid; javża lis-sid 3 xhur qabel l-iskadenza tas-sena però jekk tibda sena ġdida ta' kera tkun trid tiġi terminata; il-kerrejja jista' jċedi d-drittijiet tiegħu fuq din l-iskrittura lil terzi però bil-kundizzjoni illi l-istess sid jaċċetta illi jikri l-ħanut lil dawn it-terzi u ssir kirja ġdida… *Minn dak li irriżulta mill-provi prodotti però il-Qorti tqis li l-mod kif agixxew il-konvenuti ma jistax jitqies li jirrifletti l-jedd u fakoltà konċessa lilhom bis-saħħa tal-imsemmija Klawsola*.

Jibda biex jiġi osservat li l-konvenuti ma tawx avviż ta' terminazzjoni tlett xhur qabel l-iskadenza tas-sena, li kienet tagħlaq fl-10 ta' Ottubru 2011, in kwantu bl-ittra tal-24 ta' Ġunju 2011 għarrfu lill-atturi li b'effett immedjat u prattikament millum għall-għada kienu se jitterminaw il-kirja. Apparti minnhekk, il-konvenuti ma rritornawx iċ-ċwievet tal-fond qabel l-iskadenza tas-sena di fermo *li għalqet fl-10 ta' Ottubru 2011 u għalhekk, jiġi ribadit, huma ma osservawx l-obbligi tagħhom f'kuntest ta' terminazzjoni kif provdut u stipulat fl-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 5 ta' Ottubru 2010.*

Dwar iċ-ċwievet l-attur xehed illi għalkemm il-konvenut kien infurmani li ser jagħlaq il-ħanut, iċ-ċwievet bħala fatt żammhom hu għall-perijodu di fermo kollu u imbagħad tahomli wara li qabez dak it-terminu. Iċ-ċwievet ġew ritornati lill-Avukat tiegħi Dr. Michael Grech, min tahomlu ma nafx, imbagħad kien l-Avukat tiegħi li għaddihom lili. Kien hemm sett ta' ċwievet ieħor fil-kexxun tal-ħanut, però naturalment hekk kif l-Avukat tani ċ-ċwievet illi ġew konsenjati lilu, ġejt bis-settijiet kollha fil-pussess tiegħi (fn. *16. Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2012, fol. 18 sa 20 tal-proċess).*

Il-konvenut da parti tiegħu rribatta billi ddikjara li fil-fatt bgħattlu karta u ma irrispondinix lura u bħal speċi qisu beda jgħaddi ż-żmien bija u jien qbadt u għedtlu sa nhar it-Tnejn ħa nżarma u nagħtik iċ-ċavetta. Iċ-ċavetta ma ridiex u jien iddepożitajtha l-Qorti *tramite l-Avukat tiegħu ta' dak iż-żmien Dr. Chris Cardona (fn. 16 Xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu 2013, fol. 29 sa 31 tal-proċess.). Madanakollu però meta xehed in kontro-eżami dwar il-kwistjoni taċ-ċavetta, il-konvenut mistoqsi* ngħid sew li ċ-ċavetta ġiet ritornata lura għand Jason wara li infetħet il-kawża? *Wieġeb* dik tahielu Dr. Chris Cardona ċ-ċavetta. *Mistoqsi ulterjorment* jiġifieri qed naqblu li ma ġietx depożitata l-Qorti, imma inti tajtha lil Dr. Chris Cardona u Dr. Chris Cardona wara li nfetħet il-kawża għaddieha, jiġifieri m' għaddejthiex fil-perjodu li inti ma kontx qed topera l-ħanut? *il-konvenut wieġeb* jiena ma tajtux iċ-ċavetta. *Mistoqsi mill-ġdid* qed naqblu li għand Jason ġiet wara li nfetħet il-kawża? *il-konvenut wieġeb* jiena tajtha lil Dr. Chris Cardona. (fn. 18 *Xhieda in kontro-eżami mogħtija waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar 2014, fol. 50 sa 56 tal-proċess). Jidher għalhekk li l-konvenut huwa kemm xejn konfuż dwar il-mod kif u meta din iċ-ċavetta setgħet għaddiet għand l-atturi.*

Meta xehed il-Ministru Dr. Chris Cardona huwa ddikjara li rigward iċ-ċavetta tal-ħanut mertu tal-kawża jien niftakar li Elton u Abigail Calleja kienu ġew għandi s-Sibt jidhirli qabel l-2013, minix ċert kienitx is-sena 2012 u qaluli li kellhom problema rigward ħanut li huma kienu jikru u jidhirli li l-problema kienet tinvolvi xi sħanat u sirt naf li l-avukat tal-parti l-oħra kien Dr. Michael Grech. Ma niftakarx kellimtx lil Dr. Grech dakinhar

imma dak iż-żmien konna naħdmu bieb ma' bieb ma' xulxin. Dawn Calleja riedu jirritornaw lura ċ-ċavetta tal-fond lis-sid u jidhirli illi jiena kont għaddejtha ġo envelope lil Dr. Grech però kien infurmani li mhux ser jaċċettaha. Sussegwentement kont infurmajtu li konna ser nispiċċaw il-Qorti u nsejt x'ġara miċ-ċwievet u imbagħad jiena għaddejt il-każ lil avukat ieħor peress illi ma kontx naħdem fil-Qorti Ċivili. Li nista' ngħid żgur iċ-ċavetta ma baqgħetx għandi tant li sussegwentement fittixtha u ma sibthiex (fn. 19 *Xhieda mogħtija quddiem l-Assistent Ġudizzjarju Dr. Daniel Mangion waqt is-seduta miżmuma fid-19 ta' Novembru, 2014, fol. 61 tal-proċess).*

Minn dan kollu hawn fuq osservat jirriżulta li l-konvenuti ma rnexxilhomx jikkontradiċu b'mod sodisfaċenti l-affermazzjoni tal-atturi li ċ-ċavetta tal-ħanut ġiet lura fil-pussess tagħhom wara li għalqet is-sena di fermo *fl-10 ta' Ottubru 2011 u dana billi assolutament ma rnexxilhomx jippruvaw li l-imsemmija ċavetta ġiet depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-konvenuti baqgħu fil-pussess tal-ħanut għad illi dan ma kienx qed jinfetaħ u għaldaqstant baqgħu obbligati għall-ħlas tal-kera għall-perijodu bejn l-10 ta' Lulju 2011 sa l-10 ta' Ottubru 2011.*

Fid-dawl ta' dan kollu osservat il-Qorti tqis li tħares minn fejn tħares lejn il-fattispecie tal-każ in eżami, il-konklużjoni li tista' tasal għaliha hija waħda biss u ċioè li l-konvenuti huma obbligati jħallsu lill-atturi l-kera bir-rata ta' €46 kuljum għal-lokazzjoni tal-ħanut Nru. 19, Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun, għall-perijodu mill-10 ta' Lulju 2011 u sa l-10 ta' Ottubru 2011 u għaldaqstant, għandhom iħallsu lill-atturi s-somma minnhom pretiża ta' €4,600.

<u>Ir-Rikors tal-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-20 ta' Mejju, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tilqa' dan l-appell b'dana illi tgħaddi biex, in linea ma' dak sottomess fil-preżenti rikors tal-appell, tħassar u tirrevoka id-digriet tal-Ewwel Qorti tal-1 ta' Lulju, 2013 u tammetti bħala prova r-reġistrazzjoni tat-telefonata preżentata mill-appellanti fl-4 ta' Marzu, 2013, tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti tad-29 t'April, 2019 u f'każ li jintlaqa' l-ewwel aggravju, tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex tisma' u tiddeċiedi l-każ skont il-Liġi jew sussidjarjament tiddeċiedi dan

l-appell billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti u konsegwentament tiċħad t-talbiet tal-appellat bl-ispejjeż kontra l-istess."

Huma fissru li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (1) l-isfilz ta' prova importanti permezz ta' digriet datat l-1 ta' Lulju, 2013; u (2) l-ewwel Qorti straħet biss fuq il-verżjoni tal-appellat u b'hekk ċahdet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħhom.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

7. Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-appellati jissottomettu li l-appell imressaq mill-appellanti għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontrihom, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha għar-raġunijiet hemm imfissra.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell tal-appellanti, flimkien mar-risposta tal-appellati, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti.

L-ewwel aggravju: l-isfilz ta' reġistrazzjoni ta' telefonata bħala prova

9. L-appellanti qabel ma jfissru l-aggravji tagħhom, mill-ewwel jaċċettaw li qorti tat-tieni grad m'għandhiex tindaħal fl-eżercizzju tad-diskrezzjoni tal-qorti

tal-ewwel grad, iżda jgħidu wkoll li dan il-prinċipju mhux assolut u jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Appell in sostenn tal-argument tagħhom. Fil-każ odjern, huma jgħidu li tirriżulta inkongruwenza sostantiva u ġuridika u fil-fehma tagħhom l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat b'mod li saret inġustizzja manifesta. Filwaqt li jissottomettu li n-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom ippreżentata quddiem l-ewwel qorti għandha tittieħed inkonsiderazzjoni minn din il-Qorti, huma jgħaddu sabiex ifissru l-ewwel aggravju tagħhom. Hawnhekk huma jilmentaw mill-isfilz ta' prova importanti konsistenti fir-reġistrazzjoni ta' telefonata mal-appellat. Dan sar permezz ta' digriet tal-ewwel Qorti tal-1 ta' Lulju, 2013, wara li l-appellat permezz ta' rikors talab l-isfilz tal-imsemmija reġistrazzjoni minħabba l-illegalità tagħha *ai termini* tar-regolamenti 4 u 5 tal-L.S. 440.01. Jgħidu li l-ewwel Qorti skartat għalkollox is-sottomissjonijiet tal-appellat magħmula fid-dawl ta' dak li tipprovdi għalih din il-leġiżlazzjoni sussidjarja u minflok irreferiet għall-artikolu 15 tal-Kap. 391. Iżda l-appellanti jissottomettu xorta waħda li l-ewwel Qorti kienet żbaljata fid-deċiżjoni tagħha u jagħmlu riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Ir-Repubblika ta' Malta *vs.* David Norbert Schembri**[1], sabiex jispjegaw din is-sottomissjoni tagħhom. Isostnu li l-argument miġjub f'dik is-sentenza, jiġifieri li l-fatt biss li waħda minn żewġ partijiet ma tkunx tat il-kunsens tagħha sabiex il-parti l-oħra tirreġistra telefonata ma jagħmilx dik ir-reġistrazzjoni illegali, huwa applikabbli fil-kamp ċivili kif muri mill-ħafna sentenzi li ġew deċiżi ukoll fid-dawl ta' provi ta' reġistrazzjoni ta' telefonati. Hawnhekk l-appellanti saħansitra jagħmlu riferiment għal żewġ sentenzi oħra,

[1] Qorti Kriminali, 31.05.2007.

waħda tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **AB *vs.* CB**[2] u oħra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Onor. David Agius *vs.* Alex Farrugia**.[3] Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka d-digriet inkwistjoni u tordna l-ammissjoni tar-reġistrazzjoni bħala prova.

10. L-appellati jwieġbu billi jispjegaw l-oġġezzjoni tagħhom għall-ammissjoni tat-telefonata bħala prova. Jirrilevaw li l-appellat qatt ma kien ġie infurmat li xi telefonata mal-appellant kienet qiegħda tiġi reġistrata u l-ewwel Qorti kienet korretta meta għamlet riferiment għall-artikolu 15 tal-Kap. 391. Huma jispjegaw l-isfond f'aktar dettal li fih ingħatat is-sentenza tal-Qorti Kriminali ċitata mill-appellanti, fejn saħansitra r-reġistrazzjoni kienet ġiet dikjarata inamissibbli. L-appellati ttrattaw dak li ntqal fl-imsemmija żewġ sentenzi ċitati u jgħidu li fis-sentenza fl-ismijiet **AB *vs.* CB** ma ssemma l-ebda *recording* ta' telefonata privata li ġiet ippreżentata u fis-sentenza l-oħra fl-ismijiet **Onor. David Agius *vs.* Alex Farrugia** ma kien hemm l-ebda indikazzjoni jekk it-telefonata rreġistrata kienet ġiet ippreżentata bħala prova. L-appellati jsostnu li r-reġistrazzjoni inkwistjoni fil-każ odjern kienet illegali u tikkonsisti f'reat punibbli wkoll bi priġunerija. B'hekk l-aggravju tal-appellanti kien infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi respint.

11. Fid-digriet tagħha tal-1 ta' Lulju, 2013, l-ewwel Qorti filwaqt li għamlet riferiment għall-artikolu 15 tal-Kap. 391, irrilevat li:

---

[2] P.A., 432/10RGM, 27.10.16.
[3] App. Inf. 73/08PS, 25.06.10.

> *"Minn dan l-artikolu tal-Liġi joħrog ċar li salv għal dak provdut fis-subregolamenti (2) u (3) tal-istess artikolu, l-interċettazzjoni – li tinkludi wkoll* recording *– ta', fost affarijiet oħra, telefonati mingħajr il-kunsens tal-persuna li tkun qed tagħmel jew tirċievi dik it-telefonata huwa illegali u għalhekk, ladarba fil-każ in eżami r-*recording *tat-telefonata bejn l-attur u il-konvenut saret mill-konvenut ad insaputa u b'hekk mingħajr il-kunsens tal-attur isegwi li l-istess hija illegali u konsegwentement mhux ammissibbli bħala prova."*

12. Din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti u tikkonferma li kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 15 tal-Kap. 391 huma ċari u ma jħallux lok għal interpretazzjoni kif donnhom qegħdin jippretendu l-appellanti meta jagħmlu riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kriminali. Skont dak l-artikolu, kull interċettazzjoni - li skont it-tifsira mogħtija fl-artikolu 2 tal-istess liġi tinkludi wkoll att ta' reġistrazzjoni - ta' komunikazzjoni b'diversi modi inkluż dik tat-telekomunikazzjoni, hija reat sakemm ma tkunx saret bis-saħħa ta' mandat maħruġ mill-Ministru skont l-artikolu 6 ta' dak l-Att jew sakemm ma jkunx hemm il-kunsens tal-parti l-oħra. Fil-każ odjern ir-reġistrazzjoni saret mingħajr is-saħħa ta' mandat skont l-artikolu 6 u, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-appellat ċertament ma kienx ta l-kunsens tiegħu. Dan ifisser li dik ir-reġistrazzjoni hija illegali u ma tistax tinġieb bħala prova.

13. Ma' dan għandu jingħad ukoll li r-riferiment tal-appellanti għas-sentenza tal-Qorti Kriminali huwa żbaljat, prinċipalment għaliex l-isfond hawnhekk mhux wieħed ta' att kriminali. F'dawk il-proċeduri r-reġistrazzjoni saret f'kuntest ta' theddid lill-persuna li kienet irreġistrat it-telefonata, iżda fil-proċeduri odjerni huma l-appellanti stess li fir-risposta tagħhom għat-talba ta'

sfilz ippreżentata mill-appellati quddiem l-ewwel Qorti, li jitfgħu dawl fuq dak li ntqal meta jgħidu li tali reġistrazzjoni tikkostitwixxi *"prova ta' transazzjoni kummerċjali".* Is-sentenza fl-ismijiet **AB *vs.* CB** ukoll m'għandhiex rilevanza għall-każ odjern, għaliex minn qari akkurat tagħha jirriżulta li għalkemm wieħed mix-xhieda ppreżenta r-reġistrazzjoni ta' telefonata li saret ma' missieru, ma sar l-ebda riferiment mill-Qorti għall-istess reġistrazzjoni fil-konsiderazzjonijiet tagħha li wasluha għad-deċiżjoni finali. Anki fis-sentenza fl-ismijiet **Onor. David Agius *vs.* Aleks Farrugia** il-Qorti tal-Appell (Ċivili Inferjuri) ma straħet bl-ebda mod fuq ir-reġistrazzjoni tat-telefonata li kienet ġiet ippreżentata mill-konvenut. Barra minn hekk għandu jiġi osservat li fl-ebda proċedura msemmija ma kien hemm talba għall-sfilz mill-parti l-oħra għal kwalunkwe raġuni, u għalhekk kien għall-Qrati rispettivi li jiddeċiedu x'piż kellhom jagħtu lil dik il-prova.

14. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju ġustifikat u qiegħda tiċħdu.

It-tieni aggravju: *l-ewwel Qorti straħet biss fuq il-verżjoni tal-appellat u b'hekk ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħhom*

15. L-appellanti jserħu dan l-aggravju fuq l-ewwel wieħed. Jissottomettu li jekk din il-Qorti jogħġobha tilqa' l-ewwel aggravju, permezz tat-telefonata inkwistjoni, kien ser jintwera li l-appellat gideb taħt ġurament. L-ewwel Qorti min-naħa tagħha straħet biss fuq ix-xhieda tal-appellat, u dan saħansitra meta

kienet wissietu diversi drabi dwar il-konsegwenzi ta' ġurament falz. Dan ġara kemm fir-rigward tal-fatt li kien jeżisti ftehim għar-reviżjoni tal-kera u anki fir-rigward tal-*air conditioner* li ma kienx qed jaħdem sew. Huma jissottomettu li l-appellat kien assuma l-obbligu li jsewwi dak l-*air conditioner* u dan filwaqt li jagħmlu riferiment għax-xhieda tal-appellant li waqt l-udjenza tal-31 ta' Ottubru, 2013, qal *"imbagħad meta morna l-ewwel darba l-air condition ma ħadimx mill-ewwel, ġab technician u ma nafx kif irranġaw bejniethom u qalli fil-każ jagħmiluli".* L-appellanti jsostnu li l-appellat ma jistax jippretendi li jonqos mill-obbligu tiegħu li jipprovdi fond tajjeb għall-użu prospettat, u fil-każ ta' inademjenza ta' natura serja ta' parti, il-ġurisprudenza kienet turi li l-kundizzjoni riżoluttiva hija dejjem sottintiża. Issa meta l-*air conditioner* ma ħadimx, dan kien wassal għal tant sħana fil-ħanut li kien ikun vojt. B'hekk l-iskop għaliex inkera ma ntlaħaqx.

16. L-appellati jilqgħu billi jagħmlu riferiment għall-prinċipju li qorti tal-appell ma tiddisturbax leġġerment l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel qorti għajr għal motivi eċċezzjonali, gravi u serji li ma jistax jingħad li jirriżultaw fil-każ odjern. Hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi in sostenn ta' dan il-prinċipju. Fir-rigward tal-allegazzjoni li l-appellat xehed falz dwar l-allegat ftehim verbali li l-kera kienet ġiet riveduta għal €35 fil-ġimgħa, l-appellati jgħidu li ma kienx minnu li l-ewwel Qorti straħet biss fuq ix-xhieda tal-appellat u jispjegaw dan b'riferiment għall-provi l-oħra miġjuba quddiem dik l-ewwel Qorti. Huma jsostnu li l-ewwel Qorti saħansitra ttrattat il-kwistjoni fil-fond u d-deċiżjoni tagħha kienet waħda tajba. Anki dwar il-kwistjoni tal-*air conditioner* l-appellati jgħidu li l-ewwel Qorti kkunsidrat diversi fatturi li

jiddentifikaw fir-risposta tagħhom. Minn hawnhekk kien jidher ċar li l-ewwel Qorti kienet għamlet apprezzament tajjeb tal-provi u ma kien hemm l-ebda raġunijiet gravi u serji sabiex din il-Qorti tindaħal fl-apprezzament tal-provi li kienet għamlet.

17. Minn eżami akkurat tas-sentenza appellata jirriżulta lil din il-Qorti li m'hemm l-ebda raġuni għaliex għandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmula mill-ewwel Qorti.

18. Din tal-aħħar irrikonoxxiet li kien hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar l-allegata rinunzja tal-kera fl-ammont ta' €46 kuljum li suppost ġiet ridotta għal €35 kuljum għax-xhur ta' April, Mejju u Ġunju tas-sena 2011. L-ewwel Qorti mbagħad għaddiet sabiex għamlet riferiment dirett għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Scerri et *vs*. Anthony Cutajar et** ta' din il-Qorti kif diversament preseduta[4], fejn ġew enunċjati l-prinċipji fil-materja ta' rinunzja, u fid-dawl ta' dawk il-prinċipji li jitolbu li rinunzja għandha tkun ċara u inekwivoka, ikkunsidrat il-provi prodotti partikolarment ix-xhieda tal-partijiet u ddikjarat li l-allegata rinunzja ma kinitx tirriżulta fil-każ odjern. L-ewwel Qorti spjegat ukoll ir-raġunijiet tagħha li wasluha sabiex tgħid li kienet ferm diffiċli li taċċetta li l-appellati rrinunzjaw b'mod permanenti u definittiv għall-kera ta' €46 kuljum irrispettivament mill-fatt jekk in-negozju tal-appellati jkunx mar għall-aħjar. L-ewwel Qorti tgħid dan prinċipalment għaliex l-appellati, hekk kif l-appellanti għarfuhom bl-intenzjoni li jtemmu l-ftehim ta' lokazzjoni, kienu eżigew kemm-il ħlas fid-differenza bejn ir-rata miftiehma u dik ridotta għaż-

[4] 16.03.2005, Appell Numru 583/02.

żmien patwit, kif ukoll il-ħlas tal-kera sħiħa għall-perjodu ta' wara. Hekk irriżulta mill-ittra uffiċjali numru 3343/11 tat-2 ta' Settembru, 2011, esebita *a fol.* 13 tal-proċess, u mill-ittra interpellatorja datata 17 ta' Ottubru, 2011, esebita a *fol.* 16 tal-proċess. Għalkemm l-appellanti jallegaw li l-ewwel Qorti wissiet diversi drabi lill-appellat dwar il-konsegwenza ta' ġurament falz, ma jirriżultax lil din il-Qorti li dan kien il-każ.

19. Imbagħad dwar il-pretensjoni tal-appellanti li l-ebda ħlas ta' kera mhuwa dovut għall-perjodu bejn il-10 ta' Lulju, 2011 sal-10 ta' Ottubru, 2011, minħabba r-riżoluzzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni bħala riżultat tal-ħsara fil-*air conditioner*, l-ewwel Qorti ikkunsidrat ix-xhieda tal-appellat, kif ukoll dik tal-appellant. L-ewwel Qorti rrilevat li diffiċli li temmen ix-xhieda tal-appellat in vista ta' dak li kien jipprovdi għalih il-ftehim ta' lokazzjoni, jiġifieri li l-ewwel xahar tħallas qabel ma ġie ffirmat dak il-ftehim skont il-klawsola numru 1 ta' dak il-ftehim. Loġikament ukoll, tgħid l-ewwel Qorti, l-appellati vverifikaw l-istat tal-*air conditioners* qabel iffirmaw dak il-ftehim. Dwar dan il-ftehim, l-ewwel Qorti osservat li ma kien hemm xejn x'jindika fid-deskrizzjoni tas-suġġett tal-kirja li t-tieni *air conditioner* ma kienx jaħdem ukoll. Tenut kont tal-fatt li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova kuntrarja, l-ewwel Qorti waslet biex tgħid li għalhekk dak it-tieni *air conditioner* kien jaħdem. Irrilevat li din l-osservazzjoni kienet msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1560 tal-Kap. 16 li jipprovdi li fin-nuqqas ta' deskrizzjoni u ta' prova kuntrarja, jitqies li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb, u dan kif rifless fis-sentenzi tal-Qrati tagħna u hawn tiċċita silta mis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fl-ismijiet

Adelina Sant *vs.* Emanuel Caruana.[5] Kompliet billi qalet li *dato ma non concesso* li l-ħsara fil-*air conditioner* żviluppat ftit wara li ġie ffirmat il-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, b'mod li ma setgħetx tkun applikabbli l-klawsola 5 ta' dak il-ftehim, l-ewwel Qorti stqarret li l-appellanti ma setgħux unilateralment jitterminaw il-lokazzjoni bil-mod kif għamlu permezz tal-ittra tas-26 ta' Ġunju, 2011. Wara li għamlet riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 dwar kif tinħall il-kirja, u kkunsidrat li ma kien hemm l-ebda kondizzjoni riżoluttiva fil-ftehim ta' lokazzjoni, l-ewwel Qorti ddikjarat li l-appellanti ma kellhom l-ebda dritt li jitterminaw il-kirja *ipso jure* ħlief skont kif kien jipprovdi is-subartikolu 1570(1) tal-Kap. 16. Iżda, kompliet tgħid, ġaladarba l-appellanti m'għażlux li jimxu skont il-liġi, il-mod kif itterminaw il-ftehim ta' lokazzjoni ma kienx wieħed validu u magħmul skont il-ligi. Irrilevat li huma lanqas ma mxew skont dak li kien jipprovdi l-ftehim ta' lokazzjoni. Hekk kif l-ewwel Qorti għarblet kemm ix-xhieda tal-partijiet u wkoll ix-xhieda tal-Avukat Dott. Chris Cardona, irriżulta lilha li l-fond kien baqa' fil-pussess tagħhom, ukoll jekk ma kienx qed jinfetaħ, u b'hekk huma baqgħu obbligati għall-ħlas tal-kera inkwistjoni.

20. Hawnhekk ukoll il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex għandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti. Jirriżulta li din eżaminat bir-reqqa u b'mod eżawrienti għall-aħħar ix-xhieda kemm tal-appellant u wkoll dik tal-appellat stess, flimkien mal-provi mressqa mill-partijiet, u dan fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-liġi kif ukoll tal-klawsoli li jinsabu fil-ftehim ta'

---

[5] App.Inf. 230/02, 10.01.07.

lokazzjoni ffirmat bejn il-partijiet. Din il-Qorti tikkondividi b'mod sħiħ il-ħsieb u l-konklużjoni loġika tal-ewwel Qorti u ma tara l-ebda raġuni għaliex għandha twarrabhom u taċċetta dak li qegħdin isostnu fuqu l-appellanti. Mill-provi u partikolarment mill-ftehim ta' lokazzjoni jirriżulta kif tgħid l-ewwel Qorti, li l-*air conditioner* inkwistjoni kien fil-fatt għadda f'idejn l-appellanti fi stat li jaħdem. Meta mbagħad ġratlu l-ħsara, skont il-klawsola 5 tal-ftehim ta' lokazzjoni l-appellanti kellhom l-obbligu li jsewwuh a spejjeż tagħhom kif ġustament osservat l-ewwel Qorti. Imma in vista tal-fatt li l-ftehim ta' lokazzjoni ma jipprovdi għal ebda kundizzjoni riżoluttiva, l-appellanti bl-ebda mod ma kellhom id-dritt li jxolju unilateralment il-ftehim ta' lokazzjoni mil-lum għal għada, gravi kemm ħasbuh gravi l-appellanti l-inadempiment tal-appellati, skont kif sewwa kkonkludiet l-ewwel Qorti, bil-mod li għamlu iżda kellhom isegwu dak li tipprovdi għalih il-liġi, jew dak li ġie patwit fil-ftehim ta' lokazzjoni.

21. Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tikkunsidra li dan it-tieni aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u għalhekk tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi u dawk ta' din l-istanza jkunu a karigu tal-appellanti flimkien u solidalment bejniethom.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur