MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 1263/2003/1

Consiglio D'Amato

v.

Invicta Limited

Il-Qorti:
Preliminari:

F'sentenza moghtija fis-7 ta' Novembru, 2006 fil-kawza fl-ismijiet hawn fuq premessi prezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Novembru, 2003 jinghad hekk:

"F'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li jieħu lura fond li jikri lis-soċjetà konvenuta, wara li jinħall il-kiri talli l-konvenuta mhijiex qiegħda tħares il-kundizzjonijiet tal-kiri u ħalliet li ssir ħsara fil-fond.

"It-talbiet ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta huma miġjuba f'sentenza li ngħatat fis-7 t'April 2005. F'dik is-sentenza l-Qorti kienet qalet hekk:

"… … … il-Qorti għalissa tipprovdi billi, wara li tgħid illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tħares l-obbligazzjonijiet tagħha ta' kerrej billi ħalliet li ssir ħafna ħsara fil-fond mikri u wkoll billi ma nqdietx bil-fond kif ried il-ftehim, tagħtiha żmien ta' sitt xhur millum biex tagħmel ix-xogħlijiet kollha msemmija fir-relazzjoni maħlufa mill-perit tekniku fit-8 ta' Lulju 2004[1], u wkoll it-tiswijiet meħtieġa fis-sistema tad-dawl u l-ilma. Ix-xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Godwin Abela u l-ispejjeż relattivi għandha tħallashom kollha s-soċjetà konvenuta. Il-konvenuta għandha wkoll, fi żmien xahrejn wara li jitlestew ix-xogħlijiet, tibda tinqeda bil-fond mikri għal skopijiet kummerċjali."

"Dan il-provvediment kien ingħata biex jitħares dak li jrid l-Art. 1570 tal-Kodiċi Ċivili:

"1570. (1) Il-kiri jista' wkoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet ezegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas ta' l-ezekuzzjoni tal-kuntratt.

"(2) F'dan l-aħħar każ, basta li l-ħall tal-kuntratt ma jkunx ġie miftiehem espressament, il-Qorti tista' tagħti lill-konvenut żmien moderat, skond iċ-ċirkostanzi, għall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq

---

[1] *Fol*. 243.

imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara ta' l-attur.

"Ix-xogħlijiet ta' tiswija kellhom jitlestew fi żmien sitt xhur mis-sentenza, i.e. sas-7 ta' Ottubru 2005. Wara talba tal-konvenuta b'rikors tal-25 ta' Ġunju 2005[2] il-Qorti b'digriet tal-21 ta' April 2006[3] tat lill-konvenuta xahrejn oħra minn dakinhar tad-digriet, i.e. sal-21 ta' Ġunju 2006, biex tlesti x-xogħlijiet.

"Fit-30 ta' Ġunju 2006[4], billi dakinhar il-perit tekniku maħtur mill-Qorti kien xzehed illi x-xogħlijiet kienu għadhom ma tlestewx, is-soċjetà konvenuta reġgħet talbet illi tingħata sitt ġimgħat oħra iżda l-Qorti b'digriet tal-10 ta' Lulju 2006[5] ċaħdet it-talba u qalet illi s-soċjetà konvenuta baqgħet ma wettqitx l-obbligazzjonijiet tagħha fiż-żmien mogħti lilha fis-sentenza tas-7 ta' April 2005, kif imġedded bid-digriet tal-21 ta' April 2006.

"B'rikors ieħor tal-11 ta' Lulju 2006[6] is-soċjetà konvenuta talbet illi l-Qorti terġa' taħtar perit tekniku sabiex dan jikkonferma illi x-xogħlijiet issa tlestew.

"Fil-fehma tal-Qorti, iżda, din il-prova, ukoll jekk issir, tkun għalxejn, ladarba x-xogħlijiet f'kull każ ma tlestewx fiż-żmien mogħti. L-Art. 1570(2) tal-Kodiċi Ċivili jagħti lill-Qorti s-setgħa illi lill-kerrej tagħtih il-possibbiltà li jevita li jinħall il-kiri basta l-obbligazzjonijiet li jkun naqas minnhom iwettaqhom fiż-żmien li jingħatalu, u dan iż-żmien irid ikun moderat. Jekk il-kerrej jerġa' ma jħarisx dawn il-kundizzjonijiet ma jistax jieħu aktar żmien milli ngħatalu. Il-linja trid tinqata x'imkien, u għalhekk it-talba magħmula bir-rikors tal-11 ta' Lulju 2006 hija miċħuda.

"Billi għalhekk is-soċjetà konvenuta baqgħet ma wettqitx l-obbligazzjonijiet tagħha ta' kerrej, lanqas wara li ngħatalha żmien taħt l-Art. 1570(2) tal-Kodiċi Ċivili,

---

[2] *Fol*. 257.
[3] *Fol*. 282.
[4] *Fol*. 291.
[5] *Foll*. 297 *et seqq*.
[6] *Fol*. 302[a].

għandu jseħħ il-patt kummissorju li jħoll il-kuntratt tal-kiri minħabba n-nuqqas tas-soċjetà konvenuta.

"Il-Qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara illi tiċħad l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u tgħid illi din kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri, tħoll il-kiri magħmul b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius u tikkundanna lill-konvenuta tiżgombra mill-fond mikri u troddu, flimkien mal-permessi u l-liċenzi relattivi, lill-attur fi żmien xahrejn mil-lum.

"Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas ukoll l-ispejjeż kollha tal-kawża."

Qabel din is-sentenza kien inghata digriet li jghid hekk:

"Il-Qorti:

"Regghet rat ir-rikors ta' l-attur ta' l-14 ta' Settembru 2006 u rat it-twegiba tal-konvneuta;

"Regghet rat ukoll l-atti kollha relevanti;

"Billi d-dokumenti esebiti man-nota ta' sottomissjonijet tal-konvenuta ta' l-1 ta' Settembru 2006 kif ukoll dawk ipprezentati b'nota tat-22 ta' Awwissu 2006 ingiebu wara li nghalaq il-gbir tax-xhieda u wkoll wara li l-kawza kienet gia` differita ghas-sentenza, tilqa' t-talba u tordna illi l-istess dokumenti jitnehhew mill-inkartament.

"Dan id-digriet inghatat *in camera* llum l-Erbgha 18 ta' Ottubru 2006. Ghandha minnufih tinbaghat kopja lill-avukati tal-partijiet."

Is-socjeta` konvenuta pprezentat appell minn din is-sentenza kif ukoll mid-digriet imsemmi, u b'rikors intavolat fl-24 ta' Novembru, 2006 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha illi tilqa' t-talba maghmula fir-rikors tal-11 ta' Awwissu, 2006, tirrevoka d-digriet in camera moghti fit-18 ta' Ottubru, 2006, tirrevoka in toto s-sentenza moghtija fis-7 ta' Novembru, 2006 u tordna li (1) jigu ammessi d-dokumenti prezentati fit-22 ta' Awwissu 2006 u tal-1 ta' Settembru, 2006, (2) tilqa' t-talba

kontenuta fir-rikors tal-11 ta’ Awwissu 2006, (3) tilqa’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u (4) tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attur appellat.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili kienet, kif diga` accenniet, iddisponiet preliminarjament mit-talba attrici kontenuta fic-citazzjoni b’sentenza preliminari moghtija fis-7 ta’ April, 2005 bil-mod segwenti:

“Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti għalissa tipprovdi billi, wara li tgħid illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tħares l-obbligazzjonijiet tagħha ta’ kerrej billi ħalliet li ssir ħafna ħsara fil-fond mikri u wkoll billi ma nqdietx bil-fond kif ried il-ftehim, tagħtiha żmien ta’ sitt xhur mil-lum biex tagħmel ix-xogħlijiet kollha msemmija fir-relazzjoni maħlufa mill-perit tekniku fit-8 ta’ Lulju 2004[7], u wkoll it-tiswijiet meħtieġa fis-sistema tad-dawl u l-ilma. Ix-xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta’ l-A.I.Ċ. Godwin Abela u l-ispejjeż relattivi għandha tħallashom kollha s-soċjetà konvenuta. Il-konvenuta għandha wkoll, fi żmien xahrejn wara li jitlestew ix-xogħlijiet, tibda tinqeda bil-fond mikri għal skopijiet kummerċjali.

“L-ispejjeż ta’ dan l-episodju għandha tħallashom is-soċjetà konvenuta.

“Il-kawża hija differita għas-17 ta’ Jannar 2006 għal informazzjoni dwar jekk is-soċjetà konvenuta tkunx imxiet kif trid is-sentenza tal-lum.”

Kienet waslet ghal din il-konkluzzjoni wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“F’din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li jieħu lura fond li jikri lis-soċjetà konvenuta, wara li jinħall il-kiri talli l-konvenuta mhijiex qiegħda tħares il-kundizzjonijiet tal-kiri u ħalliet li ssir ħsara fil-fond.

---

[7] *Fol*. 243.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, l-attur kien kera lill-konvenuta fond li dak iż-żmien kien *restaurant* fi Triq Ponsomby, il-Mosta, għal żmien ta' mitt (100) sena u bil-kera ta' lira u nofs (Lm1.50) kuljum, b'dan illi l-konvenuta setgħet tibdel in-natura kummerċjali tal-fond.

"Il-konvenuta, iżda, kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri għax mhijiex qiegħda tinqeda bil-fond għal skop kummerċjali u, barra minhekk, ma ħaditx ħsieb il-manutenzjoni tal-fond, tant illi l-fond mar lura ħafna u hemm ukoll ħsara strutturali. Dan jagħti lill-attur il-jedd illi jitlob illi jinħall il-kiri u l-iżgombrament tal-konvenuta.

"L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-Qorti, wara illi tgħid illi s-soċjetà konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri, tħoll il-kiri u tordna l-iżgombrament tal-konvenuta u r-radd lill-attur tal-fond bil-permessi relattivi.

"Talab ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-Qorti, b'digriet mogħti fis-16 ta' Jannar 2004 ordnat illi l-kawża tinstema' taħt il-proċedura ordinarja, u s-soċjetà konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi hi ma kisret ebda kundizzjoni tal-kiri u għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

"Billi l-attur qal illi s-soċjetà konvenuta ħalliet illi ssir ħsara fil-fond, il-Qorti b'digriet tal-31 ta' Mejju 2004 ħatret lill-A.I.Ċ. Godwin Abela bħala perit tekniku sabiex igħid il-fond għandux ħsarat, liema xogħlijiet ta' tiswija jeħtieġ, kemm jiswew dawn ix-xogħlijiet u kemm huwa meħtieġ żmien biex jitlestew.

"Il-perit irrelata fit-8 ta' Lulju 2004. Sab illi l-fond huwa mitluq ħafna u fih ħafna ħsara minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Ix-xogħlijiet biex tissewwa l-ħsara, bla ma tqis tiswijiet fis-sistema elettriku u ta' l-ilma, jiġu jiswew madwar ħdax-il elf, ħames mija u ħamsin lira (Lm11,550) barra t-taxxa fuq il-valur miżjud, u jeħtieġu żmien ta' ħames xhur biex jitlestew.

“Il-perizja tagħmel prova illi l-attur qiegħed igħid sew illi s-soċjetà konvenuta ħalliet li ssir ħafna ħsara fil-fond.

“L-attur qiegħed igħid ukoll illi l-konvenuta mhijiex qiegħda tinqeda bil-fond għal skop kummerċjali.

“Il-konvenuta, min-naħa l-oħra, tgħid illi l-fond tinqeda bih bħala maħżen. Ix-xhieda mressqa mill-konvenuta qalu illi kien hemm il-ħsieb illi l-fond jiġi żviluppat iżda l-proġett ma twettaqx minħabba nuqqas ta’ flus. Minkejja dan, qalu illi xorta l-konvenuta baqgħet tagħmel użu mill-fond bħala maħżen.

“Tassew illi l-kuntratt ta’ kiri jgħid illi l-konvenuta bħala kerrej kellha s-setgħa li tinqeda bil-fond “għal kwalunkwe skop kummerċjali”; dan iżda ma jfissirx illi l-fond jista’ jinżamm vojt, bla ma jsir ebda użu minnu. Tassew ukoll illi biex tinqeda b’fond bħala maħżen ma tridx wisq: biżżejjed taħżen xi ħwejjeġ fih. L-użu iżda jrid ikun wieħed ġenwin, u mhux biss għad-dehra. Din hija konsegwenza ta’ l-Art. 993 tal-Kodiċi Ċivili li jrid illi l-kuntratti jiġu esegwiti bil-bona fidi.

“Wara li qieset ir-rapport tal-perit dwar l-istat tal-fond, il-Qorti hija tal-fehma illi ma huwiex qiegħed isir użu tassew mill-fond, għax kieku ma kienx jitħalla f’dak l-istat. Il-perit sab *switch boxes* tad-dawl mikxufin, u ovvjament ta’ perikolu għal min jersaq lejhom. Il-Qorti ma temminx illi s-soċjetà konvenuta sejra tħalli lin-nies tagħha jaħdmu f’kundizzjonijiet ta’ perikolu, bi ksur ta’ l-obbligi tagħha taħt il-liġi. Temmen, għalhekk, illi l-użu li tagħmel mill-fond huwa biss wieħed artifiċjali u għalhekk il-konvenuta ma kienitx qiegħda tħares l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-kuntratt ta’ kiri.

“Ngħaddu issa biex naraw il-konsegwenzi ta’ dawn in-nuqqasijiet tal-konvenuta.

“Għalkemm il-kiri kien wieħed kummerċjali, xorta jibqa’ regolat taħt id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kodiċi Ċivili, kif igħid l-Art. 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ:

"117. Fil-kuntratti kummerċjali, il-kundizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-Artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt *ipso jure*, u l-Qorti ma tistax tati żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora:

"Iżda dan l-artikolu ma japplikax għal kuntratti ta' kiri ta' proprjetà mmobbli jew għal kuntratti ta' enfitewsi jew għal kuntratti li l-ħall tagħhom, fil-każ ta' nuqqas ta' waħda mill-partijiet milli tħares l-obbligi tagħha, jkun regolat b'liġi b'mod speċjali.

"Il-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet ma kienx fih kundizzjoni riżoluttiva, u għalhekk huwa regolat taħt l-Art. 1570 tal-Kodiċi Ċivili:

"1570. (1) Il-kiri jista' wkoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet ezegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-ezekuzzjoni 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.

"(2) F'dan l-aħħar każ, basta li l-ħall tal-kuntratt ma jkunx ġie miftiehem espressament, il-Qorti tista' tagħti lill-konvenut żmien moderat, skond iċ-ċirkostanzi, għall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara ta' l-attur.

"Il-Qorti hija tal-fehma illi fil-każ tal-lum, ladarba l-kiri kien għal mitt sena li minnhom is-soċjetà konvenuta gawdiet biss ftit aktar min-nofs tan-nofs, il-kiri ma għandux jinħall qabel ma l-konvenuta tkun ingħatat żmien xieraq biex twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha."

<u>Minn din is-sentenza tas-7 ta' April 2005 ma gie intavolat ebda appell</u>, anzi jidher li s-socjeta` konvenuta sokkombenti rrikonoxxiet l-obbligi taghha hemm indikati u bdiet tezegwixxi x-xoghlijiet mehtiega a tenur ta' l-istess sentenza. Isegwi, ghalhekk, li l-kwistjoni dwar jekk is-socjeta` konvenuta naqsitx li thares l-obbligazzjonijiet

taghha ta’ kerrej billi halliet li ssir hafna hsara fil-fond mikri u wkoll billi ma nqdietx bil-fond kif ried il-ftehim, illum ghaddiet in gudikat u kull ma kien fadal x’jigi determinat kien jekk l-istess socjeta` konvenuta ottemperatx ruhha mal-ordni tal-ewwel Qorti moghti fl-imsemmija sentenza tas-7 ta’ April, 2005, bil-konsegwenzi f’kaz li dan ma jirrizutax. Huma ghalhekk irrilevanti u mhux ammissibbli t-tielet u raba’ talba kontenuti fir-rikors tal-appell fejn is-socjeta` appellanti qeghda titlob li din il-Qorti “*tilqa’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta*” u “*tichad it-talbiet attrici*”, in kwantu l-eccezzjoni sollevata mill-istess socjeta` konvenuta fis-sens li *“ma gewx miksura l-ebda kundizzjonijiet da parti tal-eccipjenti”* (fol. 13) illum tinsab deciza definitivament bis-sentenza fuq riportata fejn l-ewwel Qorti esprimiet ruhha favur it-talba attrici ghal dak li jikkoncerna l-ksur, da parti tas-socjeta` konvenuta, tal-kundizzjonijiet tal-kiri. Jibqa’, ghalhekk, biss x’jigi determinat jekk ix-xoljiment tal-kirja u l-konsegwenti zgombrament ordnat bis-sentenza appellata, ghandux jinghata effett.

Il-fatti relevanti ghall-konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti huma s-segwenti:

a) Bis-sentenza preliminari tas-7 ta’ April, 2005, wara li l-ewwel Qorti sabet li s-socjeta` konvenuta kienet naqset milli thares l-obbligazzjonijiet taghha ta’ kerrej billi halliet li ssir hafna hsara fil-fond mikri u wkoll billi ma nqdietx bil-fond kif ried il-ftehim, dik l-istess Qorti, bl-applikazzjoni tas-sub-artikolu (2) ta’ l-Artikolu 1570 tal-Kap 16, ikkoncediet sitt xhur zmien lis-socjeta` konvenuta biex din taghmel ix-xoghlijiet kollha msemmija fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela. Ix-xoghlijiet mehtiega ghalhekk kellhom jitlestew sas-7 ta’ Ottubru, 2005.

b) Fl-10 ta’ Gunju, 2005 is-socjeta` konvenuta intavolat rikors fejn, filwaqt li ghamlet referenza ghal dik il-parti mix-xoghlijiet li kienu jikkonsistu fit-tnehhija tal-balavostri tat-terrazzin u rikostruzzjoni ta’ l-istess, sija fit-tieni sular u sija fit-tielet sular, u rrilevat li dawn il-balavostri ma ghadhomx jigu aktar manifatturati, kif gie kkonfermat mill-Perit Mario Cassar imqabbad mill-istess

socjeta` konvenuta, din talbet direzzjoni mill-Qorti. Dan ir-rikors gie segwit b'rikors iehor ipprezentata fis-17 ta' Awwissu, 2005 meta l-ewwel Qorti ngiebet a konjizzjoni tal-ispiza enormi biex isiru l-balavostri u regghet intalbet direzzjoni.

c) B'digriet tal-21 ta' April, 2006 l-ewwel Qorti, wara li kkunsidrat it-talba tas-socjeta` konvenuta maghmula fir-rikors tas-17 ta' Awwissu, 2005 u wara li kkonsiderat ir-risposta tal-kontro-parti u l-fattispecie kollha tal-kaz, ordnat li x-xoghol jibqa' jsir taht id-direzzjoni tal-A.I.C. Godwin Abela u awtorizzat lill-istess perit li "*japprova metodu iehor ta' kostruzzjoni tal-balavostri*" u <u>geddedt it-terminu moghti fis-sentenza tas-7 ta' April, 2005 b'dan li x-xoghlijiet kollha kellhom jitlestew fiz-zmien xahrejn mid-data tal-provvediment u cioe` sal-21 ta' Gunju, 2006.</u>

d) Fil-11 ta' Awwissu, 2006 [mhux kif inkorrettament indikat fis-sentenza appellata bhala 11 ta' Lulju, 2006] is-socjeta` konvenuta filwaqt li nfurmat lill-ewwel Qorti li "*ix-xoghol li kellu jsir issa gie kompletat*" talbet li dik il-Qorti tordna lill-A.I.C. Godwin Abela biex jaccedi fuq il-fond ghad-debita cerzjorazzjoni u verifika.

e) Fit-22 ta' Awwissu, 2006 is-socjeta` konvenuta permezz ta' nota pprezentat diversi ritratti tal-fond mertu tal-kawza fejn allegatament jinghad li dawn juru l-post kompletat mix-xoghlijiet.

f) Fl-1 ta' Settembru, 2006 is-socjeta` konvenuta pprezentat nota tal-osservazzjonijiet flimkien ma' diversi ritratti.

g) B'digriet kamerali tat-18 ta' Ottubru, 2006 l-ewwel Qorti ordnat li sfilz tad-dokumenti hawn fuq imsemmija billi kienu ngiebu wara li nghalaq il-gbir tax-xhieda u wkoll wara li l-kawza kienet giet differita ghas-sentenza.

h) Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti pprovdiet dwar it-talba fir-rikors tal-11 ta' Lulju, 2006 [*recte*: 11 ta' Awwissu, 2006] billi qalet li "*fil-fehma tal-Qorti, izda, din il-prova, ukoll jekk issir, tkun ghalxejn, ladarba x-xoghlijiet*

f'kull kaz ma tlestewx fiz-zmien moghti. L-Art. 1570(2) tal-Kodici Civili jaghti lill-Qorti s-setgha illi lill-kerrej taghtih il-possibbilita` li jevita li jinhall il-kiri basta l-obbligazzjonijiet li jkun naqas minnhom iwettaqhom fiz-zmien li jinghatalu, u dan iz-zmien irid ikun moderat. Jekk il-kerrej jerga' ma jharisx dawn il-kundizzjonijiet ma jistax jiehu aktar zmien milli nghatalu. Il-linja trid tinqata' x'imkien, u ghalhekk it-talba maghmula bir-rikors tal-11 ta' Lulju [*recte*: Awwissu] *2006 hija michuda.*" Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti ghaddiet biex iddikjarat il-kirja mahlula u ordnat l-izgombrament.

L-aggravju mressaq mis-socjeta` konvenuta kontra s-sentenza tas-7 ta' Novembru, 2006 jammonta ghal-talba sabiex din il-Qorti terga' taghmel valutazzjoni tal-provi prodotti in prim istanza, inkluzi dawk konsistenti f'ritratti esebiti man-nota tal-11 ta' Awwissu, 2006 u mar-rikors tal-14 ta' Settembru, 2006, u tasal ghal konkluzzjoni differenti minn dak li waslet ghalih l-ewwel Qorti u dana billi qed jinghad li "*mill-provi prodotti quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti l-istess Onorabbli Qorti kellha tasal ghal konkluzzjoni inversa ghal dik li effettivament waslet ghaliha u* [l-aggravju] *jikkonsisti illi l-eccezzjoni tas-socjeta` appellanti kellha tigi milqugha, filwaqt li t-talbiet attrici ghax-xoljiment tal-lokazzjoni kif ukoll ghal konsegwenti zgombrament kellhom jigu michuda.*"

L-unika eccezzjoni mressqa mis-socjeta` konvenuta kienet fis-sens li t-talbiet attrici kienu nfondati sia fil-fatt u fid-dritt "<u>stante li ma gewx miksura l-ebda kundizzjonijiet da parti tal-eccipjenti kif eroneament allegat mill-attur</u>. Il-mertu proprju tal-kawza u cioe` t-talba ghal dikjarazzjoni gudizzjarja li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja da parti tas-socjeta` konvenuta, kif gja` nghad hawn fuq, kien jifforma l-mertu tad-decizjoni preliminari ta' l-ewwel Qorti fis-sentenza moghtija fis-7 ta' April, 2005, liema sentenza ghaddiet in gudikat. Wara dan kien fadal biss li l-ewwel Qorti tikkunsidra, ghal fini tax-xoljment tal-lokazzjoni u l-izgumbrament, jekk is-socjeta` konvenuta kienitx ottemperat ruhha mal-ordni tal-istess Qorti a tenur tal-Artikolu 1570(2) u cioe` l-koncessjoni moghtija lill-istess

socjeta` konvenuta sabiex terga tqieghed fl-istat pristinu l-fond mikri lilha li kien jinsab fi stat delapidat.

Mill-atti processwali u senjatament dawk li jirrizultaw wara li nghatat l-ewwel sentenza tas-7 ta' April, 2005 jirrizulta ampjament li s-socjeta` konvenuta ma ottemperatx ruhha mal-ordni tal-Qorti u dana minkejja li t-terminu ta' sitt xhur originali gie estiz, tajjeb jew hazin, ghal aktar minn sena. Kienet ghalhekk korretta l-ewwel Qorti li tippronunzja s-sentenza finali taghha tas-7 ta' Novembru, 2006 billi kien irrizultalha li anke biz-zieda fit-terminu koncess lill-istess socjeta` konvenuta, liema terminu kellu jiskadi fil-21 ta' Gunju, 2006, din sat-22 ta'Gunju, 2006 kienet ghadha ma ezegwitx ix-xoghlijiet ordnati, kif jinsab kkonfermat mill-perit inkarigat l-AIC Godwin Abela meta xehed fl-udjenza tat-22 ta' Gunju, 2006 (fol. 298 *et seq*). Kien ghalhekk ikun inutili li l-ewwel Qorti tippermetti li jigu esebiti ritratti li saru wara li skada t-terminu jew li tinkariga lill-perit minnha mahtur biex jaccedi fuq il-post billi dawn setghu biss jikkonfermaw li x-xoghlijiet, jekk saru, gew finalizzati wara li skada t-terminu stabbilit.

Kienet ukoll korretta l-ewwel Qorti fil-konkluzzjoni taghha li xoljiet il-kirja u ordna l-izgombrament billi s-socjeta` konvenuta ma kienitx ottemperat ruhha mal-ordni lilha moghti fis-sentenza preliminari.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta appellanti. Inoltre jigi dikjarat li t-terminu ta' xahrejn koncess ghal fini tal-izgumbrament u r-radd lura lill-attur tal-fond in kwistjoni flimkien mal-permessi u licenzji relattivi jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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