MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 592/2004/1

**Spinola Development Company Limited**

**v.**

**Dr. Lorraine Conti nominata b'digriet tal-20 ta' Awwissu 2004 bhala kuratur deputat biex tirraprezenta lil Frederick Schell u lil Eva Pia Kistner**

**Il-Qorti:**
**Preliminari:**

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Awwissu, 2004 is-socjeta` attrici ppremettiet: illi l-konvenuti huma debituri tas-socjeta` attrici fis-somma

ta’ Lm41,280.85 (wiehed u erbghin elf mitejn u tmenin Lira Maltija u hamsa u tmenin centezmu) rapprezentanti arretrati ta’ kera ghal fond Livell numru sbatax (17) fil-Portomaso Business Tower, Portomaso, San Giljan u (b’zieda awtorizzata fid-29 ta’ April 2005) ghal perjodu mill-1 ta’ Dicembru, 2000 sat-30 ta’ Novembru, 2002, skond l-anness *statement* immarkat bhala Dokument “A”; illi l-konvenuti huma wkoll debituri tas-socjeta` attrici fis-somma ta’ Lm1,122.09 (elf mija u tnejn u ghoxrin Lira Maltija u disa’ centezmi) rapprezentanti sehemhom mill-ispejjez komuni tal-Portomaso Business Tower, Portomaso, San Giljan skond l-anness Dokument “B” kif ukoll fis-somma ta’ Lm13.80 (tlettax-il Lira Maltija u tmenin centezmu) rapprezentanti l-mizata tal-Car Park tal fuq imsemmi torri skond l-anness Dokument “C”; illi l-konvenuti huma wkoll debituri tas-socjeta` attrici fis-somma ta’ Lm929.37 (disa’ mija u disgha u ghoxrin Lira Maltija u sebgha u tletin centezmu) rapprezentanti, in kwantu ghas-somma ta’ Lm8.84 (tmien Liri Maltin u erbgha u tmenin centezmu) l-ammont dovut minnhom ghal konsum ta’ elettriku fl-appartament 13103 (tlettax-il elf mija u tlieta) fil-kumpless ta’ Portomaso, San Giljan skond l-anness Dokument “D” u in kwantu ghas-somma ta’ Lm920.53 (disa’ mija u ghoxrin Lira Maltija u tlieta u hamsin centezmu) sehemhom mill-ispejjez tal-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti fejn jinstab l-appartament hawn fuq imsemmi fil-kumpless ta’ Portomaso, San Giljan skond l-anness *statement* immarkat bhala Dokument “E”; illi ghalhekk il-konvenuti, flimkien u in solidum bejniethom, huma debituri tas-socjeta` attrici fis-somma komplessiva ta’ Lm43,346.11 (tlieta u erbghin elf tliet mija u sitta u erbghin Lira Maltija u hdax-il centezmu); illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati permezz ta’ ittra ufficjali tal-5 ta’ Frar, 2003 sabiex ihallsu s-socjeta` attnici, dawn baqghu inadempjenti minghajr gusta kawza skond il-ligi; illi d-debitu huwa cert, likwidu u skadut u fil-fehma tas-socjeta` attrici l-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet x’jaghtu kontra t-talba attrici, u rapprezentant tas-socjeta` attrici qieghed jannetti ma’ din ic-citazzjoni affidavit guramentat (Dokument “X”) a tenur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 167

*et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta; dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:

“1. Tilqa’ t-talba tas-socjeta` attrici u tiddeciedi din il-kawza bid-dispenza tas-smiegh a tenur tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“2. Tikkundanna lill-konvenuti flimkien u in solidum bejniethom sabiex ihallsu s-somma ta’ Lm43,346.11 lis-socjeta` attrici.

“Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta’ Frar, 2003 kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.”

B’nota pprezentata fil-11 ta’ Novembru, 2004 Dr. Lorraine Conti nomine (fol. 37) eccepiet:

“1. Illi preliminarjament ic-citazzjoni hija nulla *ai termini* tal-Artikolu 156 tal-Kapitolu XII tal-Ligijiet ta’ Malta stante illi ma hemm l-ebda indikazzjoni la fil-premessi u lanqas fid-dikjarazzjoni tal-attrici, tal-perjodi li ghalihom l-ammonti huma allegatament dovuta u lanqas tal-*breakdown* tal-ammonti pretizi, liema nuqqasijiet jippregudikaw sostanzjalment il-kapacita` tal-konvenuti li jirrispingu t-talbiet attrici u li jhejju d-difiza taghhom u dan *ai termini* tal-Artikolu 789 tal-Kap. XII tal-Ligijiet ta’ Malta;

“2. Subordinatament u minghajr pregudizzju, l-ewwel u t-tieni talba fic-citazzjoni ghandhom jigu michuda peress illi l-ammont mitlub mis-socjeta` attrici m’huwiex kollu dovut u dan peress illi, fir-rigward (i) tas-somma pretiza ta’ wiehed u erbghin elf mitejn u tmenin Lira Maltin u hamsa u tmenin centezmu (Lm41,280.85) s-socjeta` attrici naqqset mill-obbligi taghha li tikkunsinna l-fond mikri u tpoggi lill-konvenuti fir-rejali godiment tal-fond mikri lilhom, kif kienu obbligati illi jaghmlu *ai termini* ta’ Artikolu 1539 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) u ghaldaqstant din is-somma m’hijiex dovuta; (ii) tal-ammont ta’ elf u tnejn u ghoxrin Lira Maltin u disa’ centezmi (Lm1,220.09), la darba l-konvenuti qatt ma setghu jaghmlu uzu mill-fond mikri lilhom minhabba n-nuqqasijiet

tas-socjeta` attrici, l-istess konvenuti ma jistghux jigu mizmuma responsabbli ghall-ispejjez tal-komun in konnessjoni mal-fond, u ghaldaqstant m'huwiex lanqas dovut; subordinatament u minghajr pregudizzju, illi fi kwalunkwe kaz il-konvenuti ghandhom informazzjoni illi dan l-ammont qieghed fil-prezent fil-process li jigi nvestigat mir-residenti tal-Portomaso Business Tower sabiex tigi verifikata l-korrettezza tieghu; u (iii) tas-somma l-ohra ta' disa' mija u disgha u ghoxrin Lira Maltin u sebgha u tletin centezmu (Lm929.37) pretiza fic-citazzjoni, il-Kumitat tar-residenti ta' Portomaso Complex qieghed fil-process illi jivverifika s-somma dovuta ghal spejjez komuni u l-konvenuti lesti li jhallsu tali ammont li jigi vverifikat minn dan il-kumitat ghaldaqstant l-ammont mitlub mis-socjeta` attrici mhix necessarjament dovut kollu;

“3. Illi dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, l-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigi sopportati mill-atturi;

“4. Salv eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza preliminari moghtija fid-29 ta' April 2005 (fol. 47) fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nullita` tac-citazzjoni fejn il-Qorti cahdet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u laqghet it-talba ghal korrezzjoni mitluba mill-atturi;

Rat in-nota ta' riduzzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici fit-30 ta' Ottubru 2006 a fol. 209 fejn irriduciet it-talba taghha bis-somma ta' Lm920.53 rapprezentanti l-ispejjez tal-*common costs* ghas-sena 2004 stante hlas tal-istess somma fil-mori tal-kawza.

**Is-sentenza appellata.**

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-30 ta' Novembru, 2007 meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghat it-talbiet attrici u ordnat lill-konvenuti flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lis-socjeta` attrici

s-somma ta' tnejn u erbghin elf, erba' mija u hamsa u ghoxrin Liri Maltin u tmienja u hamsin centezmi (Lm42,425.58) ekwivalenti ghal tmienja u disghin elf, tmien mija u hamsa u ghoxrin punt zero tnejn Ewro, (€98,825.02) flimkien ma' l-ispejjes tal-kawza, u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

"**PROVI**

"Is-socjeta` attrici pprezentat mac-citazzjoni hames *statements* tal-ammonti li qed tippretendi kif ukoll affidavit ta' Raymond Fenech, direttur tas-socjeta` attrici (fol. 12) fejn ikkonferma li l-konvenuti jinsabu debituri tas-socjeta` attrici fis-somma kumplessiva ta' Lm43,346.11, u spjega f'hiex jikkonsisti dan l-ammont cioe`:

"i) Is-somma ta' Lm41,280.85 bhala arretrati ta' kera ghal fond livell numru sbatax (17) fil-Portomaso Business Tower, Portomaso, San Giljan;

"ii) is-somma ta' Lm1,122.09 bhala sehem il-konvenuti tal-ispejjez komuni tal-Portomaso Business Tower;

"iii) is-somma ta' Lm13.80 rapprezentanti l-mizata tal-Car park ta' fuq l-imsemmi torri;

"iv) is-somma ta' Lm8.84 rapprezentanti l-ammont dovut ghal konsum tal-elettriku fl-appartament numru 13103, fil-kumpless ta' Portomaso, proprjeta` tal-istess konvenuti; u

"v) is-somma ta' Lm920.53 bhala sehem il-konvenuti mill-ispejjez tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti (liema ammont gie sussegwentement imhallas mill-konvenuti fil-mori tal-kawza).

"**KONTESTAZZJONI**

"**Inadempjenza kuntrattwali**

"Il-konvenuti qeghdin jecepixxu l-inadempjenza kuntrattwali tas-socjeta` attrici bhala raguni ghaliex il-hlas pretiz mis-socjeta` attrici mhux dovut.

"Il-konvenuti jsemmu fl-affidavits taghhom illi huma ma setghux jaghmlu uzu mill-fond mikri lilhom ghaliex is-socjeta` attrici ma issuplietx tlett *lifts* kif kienu obbligati li jaghmlu *ai termini* tal-kuntratt ta' kera iffirmat bejn il-partjiet datat l-14 ta' Dicembru 2001 (a fol. 90) u apparti minnhekk il-*lifts* li kien hemm ma kienux jiffunzjonaw tajjeb. Il-konvenuti pprezentaw affidavit ta' Christopher J. Pace (a fol. 216) direttur tal-kumpanija Business Tower Limited li hija proprjetarju ta' zewg sulari tal-Portomaso Business Tower li kkonferma li minn meta l-kumpanija rapprezentata minnu akkwistat il-proprjeta` taghha u cioe` mit-30 ta' Settembru sad-data li fiha pprezenta l-affidavit minn dejjem kellhom problemi kbar fil-*lifts* u

*""dawn il-problemi kbar fil-bini jimpedixxu li l-inkwilini u s-sidien jaghmlu x-xoghol taghhom efficjentement fil-bini".*

"Ghalhekk il-konvenuti jissottomettu li la darba l-fond mikri lilhom kien jinsab fis-sbatax-il sular u biex jaccedu ghall-fond in kwistjoni kellhom bilfors juzaw il-*lifts* u dawn il-*lifts* ma kienux jiffunzjonaw, huma ma setghux jaghmlu x-xoghlijiet ta' *finishings* rikjesti fil-fond biex jibdew joperaw n-negozju taghhom. Ghalhekk huma m'humiex tenuti jhallsu lis-socjeta` attrici l-kera billi ma kellhomx it-tgawdija tal-fond.

"**Trasferiment tal-fond**

"In oltre, il-konvenuti qeghdin jinvokaw l-Artikolu 12 tal-imsemmi kuntratt li jirreferi ghal *"assignment, subletting or transfer"* u qeghdin jargumentaw illi s-socjeta` attrici naqqset mill-obbligi kuntrattwali taghha ghaliex waqqfet lill-konvenuti milli jittrasferixxu jew ibieghu l-fond lil terzi persuni meta skond huma kellhom dritt jaghmlu dan. Il-konvenuti pprezentaw affidavit ta' Marcel Casolani (a fol. 124) u ta' Frank Salt (a fol. 75) fejn dawn ikkonfermaw illi l-konvenuti kienu ghamlu riklam fuq il-gazzetta (a fol. 127) sabiex jippruvaw ibieghu s-sbatax-il sular tat-torri mikri lill-

konvenuti pero` sussegwentement il-konvenut Frederick Schell kien tahom struzzjonijiet biex ma' jkomplux jirriklamaw din il-proprjeta` ghaliex is-socjeta` attrici kienet qeghda toggezzjona ghal dan.

"**Problemi finanzjarji**

"Min-naha l-ohra, is-socjeta` attrici tinsisti illi l-hlas ma sarx mill-konvenuti ghaliex kellhom problemi finanzjarji u mhux ghar-ragunijiet li l-konvenuti issa qeghdin isemmu fil-kawza odjerna. In sostenn ta' dan xehed Maurice Tabone li esebixxa *fax* u *e-mail* li gew mmarkati bhala Dok. MT1 u MT 2 lkoll datati it-22 ta' Jannar 2002 li jinsabu a fol. 201-202 mibghuta lilu mill-konvenuta Eva Kistner li fihom l-istess konvenuta ssemmi dawn il-problemi finanzjarji. Hi tghid:

*""I have a meeting this week with our bank in order to resolve our financial situation regarding our floor in the Portomaso Tower".*

"Maurice Tabone jghid li kellu relazzjoni "eccellenti" mal-konvenuti u kien ghamel minn kollox sabiex ighinhom fis-sitwazzjoni taghhom, fis-sens li tahom bizzejjed zmien sabiex ihallsu ghaliex kien jaf illi kellhom problemi finanzjari u xehed ukoll illi l-konvenuti stess kienu jibghatulu l-haddiema li huma jkunu qabbdu sabiex jaghmlu x-xoghol ta' *finishings* u ma' jkunux hallsuhom, biex hu jassigurahom illi s-socjeta` attrici kienet qed ittihom zmien sabiex ihallsu. Ix-xhud ighid illi l-konvenut kien qallu illi:

*""l-business tieghu kien in telecommunications u ntlaqat doppjament mill-problema li kien hemm fil-communications industries fil-1999/2000. Hu kien qieghed jistabilixxi hawn Malta digital TV, satellite TV and cable station u l-manager tieghu kif spjegalna dak iz-zmien kien ghamillu stragi u harab b'xi flus ukoll, barra minn hekk xi flus li kellu jircievi minn Sweden l-affarijiet ma marrux tajjeb ghax at the same time omm il-mara tieghu li kellu shares f'hafna telecommunications miet dak iz-zmien u gew assesjati ghad-duty fi Sweden bil-valuri*

*tax-shares ta' meta kien miet huwa, illi bazikament harbathom u li kellhom jbieghu xi shares fi Sweden ukoll. Kellu diffikultajiet finanzjarji serji."  (fol 204).*

"Meta l-konvenut Frederick Schell in kontro-ezami fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2006 (a fol. 129 ) gie mistoqsi jekk huwa qattx informa lis-Sur Tabone bis-sitwazzjoni finanzjarja tieghu huwa rrisponda illi:

*""I have talked to Mr. Tabone regarding these things on a friendly basis man to man…"*

"Is-Sur Tabone jghid li ilmenti hu ma kellu xejn, u li l-*faxes* saru sentejn wara li l-konvenuti ffirmaw l-*agreement*.

"**Konsiderazzjonijiet**

"Illi l-konvenuti gabu zewg ragunijiet ghaliex qed jikkontestaw it-talba tas-socjeta` attrici u cioe`:

"i) Li s-socjeta` attrici ma onoratx il-ftehim verbali taghhom illi jittrasferixxu l-kuntratt ta' kera minn fuq isem il-konvenuti personali ghal fuq isem il-kumpanija Svediza bl-isem ta' "Selfguard", liema ftehim ma giex onorat; u

"ii) l-inadempjenza kuntrattwali da parte tas-socjeta` attrici u li ghalhekk il-konvenuti ma kienux tenuti jhallsu l-kera u l-ispejjez l-ohra mitluba peress illi ma kienux fit-tgawdija tal-fond.

"(i) Illi dwar l-ewwel raguni tal-konvenuti, johrog car mill-provi illi dan il-ftehim illi l-konvenuti qeghdin jirreferu ghalih qatt ma kien redatt bil-kitba u bl-ebda mod ma gie mnizzel fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet.  Ghaldaqstant, galadarba dan il-ftehim verbali ma giex stipulat fil-kuntratt li jirregola r-relazzjoni bejn il-kontendenti u bl-ebda mod fl-atti ta' din il-kawza ma gie kkonfermat mis-socjeta` attrici, il-Qorti ma tistax taccetta din ir-raguni mressqa mill-konvenuti. F'dan ir-rigward il-Qorti ma taqbilx ma' l-interpretazzjoni tal-konvenuti li kellhom dritt jittrasferixxu lil terzi billi l-kuntratt in kwistjoni jirreferi strettament ghall-

kuntratt ta’ kera bl-ghazla moghtija lill-konvenuti illi jakkwistaw il-fond ossija “*option to buy*” izda bl-ebda mod ma gew moghtija l-fakolta` illi jbieghu lill-terzi il-fond in kwistjoni.

“(ii) Dwar l-inadempjenza kuntrattwali, din il-Qorti tirreferi ghall-Artikolu 1539 tal-Kodici Civli li l-konvenuti qeghdin jaghmlu wkoll referenza ghalih fit-tieni eccezzjoni taghhom specifikatament ghall-paragrafu (c) tal-istess Artikolu li jipprovdi illi:

“Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u minghajr ma jinhtieg ebda ftehim specjali –

*“(a) jikkunsinna lill-kerrej il-haga mikrija;*

*“(b) izomm din il-haga fi stat li wiehed jista’ jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija;*

*“(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri.*

“F’dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza ta’ dawn il-Qrati li l-kera pattwita ghandha dejjem tithallas ghax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, u l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex “jaghmel tajjeb” ghan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. Meta inkwilin jagixxi wahdu u ma jsegwix il-procedura li trid il-ligi, jitlef id-dritt li jzomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjez minnu inkorsi. (ara “John u Mary konjugi Galea v. Raymond u Rosanne konjugi Falzon” deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ April 2005 Citazzjoni numru 1419/2000TM u r-ragunijet hemm moghtija). Fil-kawza fl-ismijiet “Abela v. Gauci” deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta’ Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f’kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tieghu li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija pacifika tal-fond ghaz-zmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin “*huwa tenut jhallas il-*

*kera pattwit u ma jistax f'kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera.*" Meta wiehed jigi mcahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu huwa, f'kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera.

"Fil-kaz in ezami, ghalkemm il-konvenuti jsostnu illi huma ma kellhomx it-tgawdija tal-fond mikri lilhom huma bl-ebda mod ma interpellaw b'att gudizzjarju lis-socjeta` attrici, lanqas b'semplici ittra u bl-ebda mod ma agixxew kontra s-socjeta` attrici ghad-danni. Il-konvenuti li ghamlu kien li ma jhallsux il-kera dovuta lis-socjeta` attrici ghaliex hasbu li b'dan il-mod huma setghu jigu kkumpensati ghall-allegat nuqqas tas-socjeta` attrici.

"Fil-verita` li jirrizulta mill-provi u fuq dan jaqblu anke l-konvenuti hu li s-sitwazzjoni finanzjarja tal-konvenuti kienet tbiddlet billi l-investituri barrarin ma baqghux interessati fil-progett u l-konvenuti personalment ma kellhomx il-finanzi bizzejjed ghal dan l-investiment u meta ghalhekk talbu biex il-kuntratt jinqaleb ghall fuq il-kumpanija Selfguard Centre, huma jallegaw li s-socjeta` attrici opponiet pero` mill-*e-mails* fuq imsemmija jidher car li l-konvenuti kienu lesti li jaccettaw li jhallsu l-arretrati tal-kera pero` huma kienu qed jinsistu wkoll li l-kuntratt idur fuq il-kumpanija.

"Ghalhekk it-tieni eccezzjoni qed tigi respinta."

**L-appell ta' Dr. Lorraine Conti nomine.**

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors ipprezentat fid-19 ta' Dicembru, 2007 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza msemmija tat-30 ta' Novembru, 2007 u dan billi tichad "it-talba" (sic!) attrici hekk kif dedotta u tilqa' l-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti appellanti u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi (sic!) appellati.

Is-socjeta` attrici appellata pprezentat risposta ghar-rikors tal-appell tal-konvenuti fejn, filwaqt li ddikjarat li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, talbet li l-appell jigi michud bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

**L-aggravji tal-konvenuti appellanti:**

Fir-rikors tal-appell taghhom il-konvenuti ressqu bazikament zewg aggravji kontra s-sentenza appellata billi sostnew:-

a) Illi, fil-fatt, l-ewwel Qorti naqset milli tapplika l-principji *ademplenti non est ademplendum* kif titlob id-duttrina legali.

b) Illi l-mod kif l-ewwel Qorti pproponiet illi ssolvi l-vertenza huwa repunjanti ghall-gustizzja u l-ordinament guridiku modern.

Kif sewwa rilevat mis-socjeta` attrici appellata fir-risposta taghha ghall-appell tal-konvenuti miz-zewg aggravji mressqa mill-appellanti, jidher *"illi l-konvenuti appellati m'ghadhomx qed isostnu l-ewwel eccezzjoni taghhom u cioe` illi 's-socjeta` attrici ma onoratx il-ftehim verbali taghhom illi jittrasferixxu l-kuntratt ta' kera minn fuq isem il-konvenuti personalment ghal fuq il-kumpanija Svediza bl-isem ta' Safeguard, liema ftehim ma giex onorat' u dan billi mill-provi mressqa quddiem l-ewwel Qorti"* tosserva s-socjeta` attrici appellata *"irrizulta illi l-konvenuti kellhom 'option to buy' izda qatt ma kellhom l-opzjoni li jittrasferixxu lill-terzi."* Dan huwa minnu billi l-aggravji mressqa u trattati mill-konvenuti bl-ebda mod ma jikkoncernaw din l-ewwel parti tat-tieni eccezzjoni (u mhux, kif indikat fir-risposta, "l-ewwel eccezzjoni").

**Ikkunsidrat:**

Permezz ta' skrittura privata ta' lokazzjoni (fol. 90) datata 14 ta' Dicembru, 2001 is-socjeta` Spinola Development Limited tat lill-konvenuti personalment b'titolu ta' kera ghall-perjodu ta' hames snin b'effett mill-1 ta' Settembru, 2000 (*Commencement Date*) *"That portion of Level*

*seventeen of the Business Tower in the Portomaso Complex outlined in red in attached plan marked Document 'A1'"* tal-kejl ta' cirka 306 metri kwadri. Fil-Klawsola 3.01 tal-imsemmija skrittura gie dikjarat li *"The Leased Premises are being transferred* *<u>in shell form</u>"* (sottolinear ta' din il-Qorti), mentri fil-klawsola sussegwenti jinghad li *"It is understood by the Lessee that presently only two lifts are in use, while the third lift will be installed once works within the individual offices are completed."* Il-Klawsola 4.01.01 tistipula li *"The rent for years one and two of this agreement shall be Eighteen Thousand, three hundred Maltese Liri (Lm18,300) per annum, and nineteen thousand, seven hundred and sixty five thousand* (din kellha tkun Maltese) *Liri (Lm19,765) per annum for years three, four and five.* Fil-Klawsola 4.01.03 jinghad li *"Tenant shall pay on the Commencement Date one months rent, which together with the three months rent already paid by the Tenant as deposit, shall be the rent paid up to the end of 2000."*
Dan premess u qabel ma din il-Qorti tezamina l-aggravji mressqa mill-konvenuti ghandu jigi rilevat li l-ammont reklamat bhala kera ghall-perjodu 1 ta' Dicembru, 2000 sat-30 ta' Novembru, 2002 fl-ammont ta' Lm41,280.85 ma huwiex korrett billi eccessiv. Dan qed jinghad billi:

a) Il-kera tax-xahar ta' Dicembru 2000 ammontanti ghal Lm1,525 (cioe` $^{1}/_{12}$ tal-kera konvenuta ta' Lm18,300 ghas-sena 1/9/2000 sat-30/9/2001) m'hijiex dovuta billi tirrizulta mhallsa skond ma jidher fil-Klawsola 4.01.03 tal-imsemmi kuntratt tal-14 ta' Dicembru, 2001 (fol. 90 *et seq*).

b) Il-kera ghall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2001 sat-30 ta' Awwissu, 2001 (cioe` ghall-tmien xhur) bir-rata ta' Lm18,300 skond ma jinghad fil-Klawsola 4.01.01 hawn fuq citata huwa ta' Lm12,200.

c) Il-kera bejn l-1 ta' Settembru, 2001 sat-30 ta' Awwissu, 2002 hija ta' Lm18,300 essendo din it-tieni sena tal-kirja u ghalhekk japplika dak li hemm fil-Klawsola 4.01.01 citata.

d) Il-kera bejn l-1 ta' Settembru, 2002 sat-30 ta' Novembru, 2002 u cioe` ghall-perjodu ta' tlett xhur bir-rata

ta’ Lm19,765 per annum skond ma jinghad fil-Klawsola 4.01.01 imsemmija jammonta ghal Lm4,941.25 l-ekwivalent ghal tlett xhur bir-rata ta’ Lm1,647.08 kull xahar.

Ghalhekk jigi li l-ammont totali ta’ kera verament dovut ghall-perjodu msemmi fic-citazzjoni ghandu jkun jikkonsisti fis-somma ta’ Lm35,441.25 u mhux Lm41,280.85 kif indikat u mitlub fic-citazzjoni. Dwar dan, fl-interess tal-gustizzja, ser issir il-korrezzjoni mehtiega fil-parti konkluziva ta’ din is-sentenza u dan in vista` ta’ dak li ser jinghad u jigi deciz fil-konfront tal-aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti.

**Ikkunsidrat:**

Il-konvenuti appellanti ressqu zewg aggravji kontra s-sentenza appellata billi qed isostnu li l-ewwel Qorti naqset li tapplika l-principju *inademplendi* (ghalkemm fir-rikors tintuza l-kelma “ademplenti” li twassal ghall-konkluzjoni kuntrarja ghal dak li qed jinghad fir-rikors) *non est ademplendum*. Qed ighidu wkoll li dak li pproponiet l-ewwel Qorti biex issolvi l-vertenza huwa ripunjanti ghall-gustizzja u l-ordinament guridiku modern billi, skond l-appellanti dak li qed jigi propost huwa li jkun hemm multiplicita` ta’ kawzi. Dawn iz-zewg aggravji huma marbutin ma’ xulxin.

Dwar it-tieni aggravju din il-Qorti taghmel taghha dak li gie sottomess fir-risposta tas-socjeta` appellata fejn gie rilevat li jekk il-konvenuti kellhom xi raguni valida biex ma jhallsux il-kera ossia li jirreklamaw id-danni minhabba l-allegat *non uso* tal-fond lokat, kien jispetta lill-istess konvenuti li jintavolaw kontro-talba ghat-talba tas-socjeta` attrici u b’hekk il-pretensjoni taghhom tigi ezaminata fl-istess atti tal-kawza odjerna. Dan, fil-fatt, ma sarx u ghalhekk din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala ghandha tikkunsidra aktar dan l-aggravju.
Illi dwar l-aggravju principali tan-nuqqas ta’ osservanza tal-kundizzjonijiet lokatizzji da parti tas-socjeta` attrici, jigi rilevat fl-ewwel lok li sal-mument tal-istituzzjoni ta’ dawn il-proceduri l-konvenuti qatt ma ilmentaw minn xi nuqqas da

parti tas-socjeta` attrici. Jirrizulta li kemm il-konvenuti kif ukoll diversi sidien jew inkwilini tal-fondi sottostanti jew sovrastanti dak tal-konvenuti kienu fi process li jaghmlu "*refurbishment*" tal-fondi minnhom okkupati u dan kien jinvolvi l-uzu tal-*lifts* mill-haddiema li kienu gew inkarigati jaghmlu dawn ix-xoghlijiet. Kien ghalhekk naturali li dawn il-*lifts* ikunu qed jintuzaw regolarment minn dawn in-nies. Dan pero` ma jfissirx li ma kienx hemm access ghal-livell fejn il-konvenuti kellhom il-kirja. Mix-xhieda tal-konvenut Schell jidher li kemm hu kif ukoll il-konvenuta l-ohra kienu konxji minn dan u accettaw li jipposponu x-xoghlijiet li kellhom jaghmlu huma; b'dan kollu ghalkemm gie allegat li l-fond mikri ma kienx qed jigi uzat jidher li, sahansitra sena u cirka tlett xhur wara li sar l-ftehim originali bil-fomm bejn il-partijiet, gie konkluz il-kuntratt fl-14 ta' Dicembru 2001 u, minkejja li ghal dak il-perjodu kollu il-konvenuti jallegaw li ma setghux jaghmlu uzu mill-fond mikri, fil-kuntratt ma jinghad xejn dwar in-*non uso* anzi thallset il-kera ta' l-ewwel erba' xhur ghall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru, 2000 sa l-ahhar ta' Dicembru tal-istess sena. Barra minn hekk jirrizulta li fil-11 ta' Lulju 2001 il-konvenuti, permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar John Gambin akkwistaw minghand is-socjeta` attrici l-utili dominju ghaz-zmien li kien fadal minn 150 sena ta' appartament residenzjali formanti parti mill-Portomaso Development – mela altru li ma kienux kuntenti l-istess konvenuti.

Issa huwa risaput li l-kera dovut huwa l-korrispettiv ghat-titolu vantatt mill-inkwilin u ghalhekk dan ma jistax mill-banda l-wahda jivvanta dan id-dritt u mill-banda l-ohra jirrifjuta li jhallas il-kera. Jekk l-inkwilin ma kienx sodisfatt bl-ezekuzzjoni tal-obbligi tas-sid il-kera kellu kull dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt ta' kera u anke; in ultima ipotezi, jivvanta danni minhabba xi telf li jkun sofra minhabba dan in-nuqqas. Minn dan jidher li l-konvenuti ma ghamlu xejn; kull ma ghamlu kien li ma hallsux il-kera ghax hasbu, skorrettament, li kellhom dritt jaghmlu dan. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti filwaqt li tirriduci l-ammont dovut lis-socjeta` attrici bis-somma ta' hamest

elef tmien mija disa’ u tletin Lira Maltin u sitta u disghin centezmu (Lm5,839.96) minhabba li l-ammont reklamat fic-citazzjoni u akkordat (kif ridott minhabba pagament ta’ xi partita fil-mori tal-kawza) ma rrizultax korrett, tirriforma s-sentenza billi tiddikjara li l-ammont finali dovut mill-konvenuti ghandu jkun fis-somma ta’ sitta u tletin elf hames mija u hamsa u tmenin Lira Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm36,585.62) ekwivalenti ghall-hamsa u tmenin elf mitejn u wiehed u ghoxrin punt hamsa seba’ Ewro (€85,221.57); ghal bqija tichad l-aggravji mressqa mill-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata nkwantu jirrizulta li l-eccezzjonijiet mressqa mhux gustifikati, hlief ghal dak li ghadu kemm inghad dwar l-ammont dovut. Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta’ dan l-appell kif ukoll tal-prim istanza (hlief ghal dawk ga` decizi bis-sentenza preliminari tad-29 ta’ April 2005 li ghandhom jibqghu kif hemm decizi) ghandhom jigu sopportati kwantu ghal erba’ partijiet minn hamsa ($^{4}/_{5}$) mill-appellanti solidament bejniethom u r-rimanenti kwinta ($^{1}/_{5}$) parti mis-socjeta` attrici appellata.

**< Sentenza Finali >**

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