MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili Numru. 478/2004/1

Avviz Numru 478/2004/JAB

Investments Limited

vs

Country Homes Limited

Illi fil-11 ta' Ottubru 2010 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) pronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"Il-Qorti

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta' attrici talbet sabiex dik konvenuta tghid 'il ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata thallas dik is-somma, fil-kompetenza ta' din il-Qorti, li tigi likwidata okkorrendo bl-opra tal-Periti nominandi u rappresentanti d-danni sofferti mis-socjeta' attrici bhala rizultat tal-ksur da parti tas-socjeta' konvenuta tal-obbligi taghha naxxenti mill-ftehim ta' kera relattiv

ghall-hanut gia maghruf bhala 'Biggie Best' gewwa d-Dolphin Complex, Balzan, senjalatament l-obbligu li thalli l-miljoramenti kollha fil-fond mikri u li tirriprestina l-fond fil-kondizzjoni originali tieghu mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, liema obbligi s-socjeta` konvenuta naqset li taddempixxi nonostante l-interpellanzi tas-socjeta' attrici.

Jigi dikjarat illi s-somma da likwidarsi ma tissupperax il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tat-22 ta' April u 29 ta' April 2003 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess socjeta' konvenuta a fol 9 tal-istess atti u li biha eccepiet bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

2. Illi kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta' konvenuta, meta tterminat il-kirja, onorat l-obbligi kollha assunti minnha fl-iskrittura ta' kirja li giet iffirmata fit-tmintax (18) ta' Marzu 1993 mas-socjeta' attrici, li kopja taghha hija annessa u mmarkata Dok BB1.

3. Illi assolutament mhuwiex minnu li s-socjeta' konvenuta ma onoratx l-obbligi assunti minnha fil-klawzoli numri sebgha (7) u hdax (11b) tal-ftehim hawn fuq imsemmi, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, permezz ta' '<u>affidavit</u>' anness a fol 24 tal-atti, <u>Vivian Bianchi</u>, fil-kwalita` tieghu premessa, xehed illi s-socjeta' attrici kienet kriet lil dik konvenuta, tlett (3) ihwienet '<u>in</u>

<u>shell form</u>' (ara l-imsemmi <u>Dok BB1</u> a fol 10 et seq ibid). Waqt li din il-kirja kienet giet iffirmata fit-18 ta' Marzu 1993, is-socjeta' konvenuta, f'April 2003, kienet tat avviz ta' terminazzjoni tal-istess kirja u minhabba hekk, il-post in kwistjoni kien gie spezzjonat. Inoltre s-socjeta' konvenuta kienet giet avzatha li kwalunkwe benefikat ('improvements') li kienet ghamlet fl-istess post '…kellhom jithallew f'posthom'. Wara li saret spezzjoni, kien inhareg '<u>condition report</u>' mill-persuna inkarigata mis-socjeta' attrici ossija Mark Bianchi liema rapport jinsab a fol 30 sa fol 32 ibid. Meta l-istess socjeta` konvenuta harget u tat lura l-post in kwistjoni instab li l-impjant tal-<u>arja</u> kondizzjonata hemm stallat, kien gie mnehhi avolja dan ma setax jsir skont il-klawsola 11b tal-imsemmi ftehim. Ghalhekk kienet saret stima sabiex jitpogga wiehed gdid liema stima kienet tammonta ghal Lm1,344. Illi l-imsemmi <u>Mark Bianchi</u> (fol 37 u fol 49 ibid) gie prodott bhala xhud u b'referenza ghall-istess impjant, bhala inginjier mekkaniku kkonferma li dan kien gie stallat mis-socjeta' konvenuta a spejjes taghha u li kien tnehha wara li ra r-rapport sottomess minnu. Dwar il-'wall paper' imsemmi minnu fl-istess rapport, hu semma' li fl-opinjoni tieghu, dan ma kienx miljormament u seta' jitnehha.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi s-socjeta' konvenuta ssottomettiet is-segwenti bhala provi:-

a) <u>Andrew Warrington</u>, direttur tas-socjeta' konvenuta (fol 45 u fol 50 et seq ibid) spjega li hu kien involut fil-kirja tat-tliet partijiet bhala 'gebel u saqaf'. Difatti s-socjeta' onvenuta kienet a spejjes taghha poggiet il-madum, il-bibien, it-twieqi kif ukoll ghamlet it-tikhil u ghaddiet kemm id-dawl kemm l-ilma kif ukoll xoghlijiet ohra kif spjegati fl-istess xhieda. Eventwalment, skont it-termini tal-istess ftehim is-socjeta' konvenuta kienet tat il-pre-avviz ghat-terminazzjoni tal-kirja. Sussegwentement is-socjeta' kienet irceviet zewg ittri (fol 65 u 66 tal-atti) li bihom intalbet sabiex timprestina l-istess post fl-istat originali tieghu waqt li s-socjeta` attrici zzomm il-benefikati kif hemm specifikati 'waqt li ahna niehdu r-rimanenti'. Dwar

l-impjant tal-arja kondizjonata, dan kien twahhal fil-bidu tal-kirja mis-socjeta' konvenuta, a spejjes taghha u skont l-istess xhud '… dawn ma humiex 'fixtures' permanenti tal-hanut u l-valur relattiv kien spicca ghal kollox minhabba d-deprezzament tieghu (ara fol 52 et seq ibid specjalment in-nota numru erbgha (4) fuq pagna erbgha (4) id-dokument esebit). Meta giet terminata l-kirja, is-socjeta' konvenuta kienet hadet kull haga li setghet tinqala' minghajr ma jigu kagunati danni fl-istess post u thalla dejjem fl-istess postijiet dak kollu li kien ta' natura permanenti (ara ukoll ix-xhieda ta' Richard Scerri a fol 60 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi sintetizzati l-provi prodotti jidher car li l-postijiet in kwistjoni kienu nkrew bhala 'gebel u saqaf' u s-socjeta' konvenuta inkorriet diversi spejjes sabiex tirrendi l-istess postijiet adatti ghall-iskop, li ghalih kienet saret il-kirja in esami. Difatti jidher ukoll illi fl-istess postijiet, thallew diversi benefikati ta' natura permanenti, maghmula a spejjes tas-socjeta` konvenuta fosthom il-madum tac-ceramika u l-aperturi kollha kif ukoll is-sistema ta' dawl u ilma.

Ikkunsidrat

Illi, inoltre jridu jigu konsiderati s-segwenti:-

a) Il-paragrafu sebgha (7) tal-ftehim imsemmi (fol 11 ibid) jghid illi 'all fixed finishings and fixtures' ghandhom jinzammu mis-socjeta` konvenuta fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u ghandhom jigu ritornati fi stat tajjeb salv 'fair wear and tear'.

b) Il-paragrafu 11(b) ibid jghid illi l-partijiet ftehmu illi kull miljorament esegwit mill-inkwilin, sew bil-kunsens tas-sid jew minghajru, jridu jibqghu fl-istess postijiet mikrija a beneficcju tas-sid u dan minghajr kumpens lill-inkwilin.

Ikkunsidrat

Illi, mill-premess jidher li l-kontestazzjoni, f'dan il-kaz giet principalment ristretta, ghall-impjant tal-arja kondizzjonata installat fil-post fil-bidu tal-kirja, a spejjes tas-socjeta' konvenuta u li gie mnehhi fit-terminazzjoni tal-krija. Hu minnu, ukoll, li s-socjeta' attrici qed tilmenta b'xi msiemer u toqob li thallew fil-hitan u travi u dwar hitan 'not… retained to their original state'. Dwar dawn l-ahhar ilmenti, ma tantx jidher li saret xi prova li fuqha wiehed jista' jistrieh fuqha, hlief serje ta' kopji ta' ritratti bl-ebda mod cari (ara fol 31 u fol 32 ibid) kif ukoll l-imsemmi rapport maghmul 'ex parte'. Dwar dan il-punt, jinghad ukoll illi ma tantx saret xi enfasi waqt is-smigh tal-provi fuq dawn it-toqob u msiemer. In rigward dak allegat fuq il-hitan li ma kienux fl-istat originali, ma hux kontestat illi l-postijiet gew mikrija bhala 'gebel u saqaf' u ghalhekk il-Qorti ma tistax tifhem x'jista' jkun l-ilment dwar dan.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, dwar il-kondizzjonatur tal-arja, oltre l-paragrafu 11(b) gie citat li l-fehma tal-Qorti illi, mil-<u>lat legali</u> ghandu jigi konsiderat abbinat mieghu l-artikoli 1564 (2) tal-Kodici Civili fejn jinghad li l-inkwilin ghandu d-dritt jiehu lura '… dawk il-miljoramenti billi jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma saru …' . Dan l-artikolu jaghti, fifatt, id-dritt lill-inkwilin li jiehu fit-terminazzjoni tal-kirja, il-miljoramenti kollha li huma <u>mobili u mhix ta' natura permanenti</u>. Ghalhekk, dejjem fil-fehma ta' din il-Qorti, permezz ta' dan l-artikolu tenut kont ukoll illi l-inkwilin ma kellu ebda dritt ta' kumpens f'kaz li jhalli dan l-impjant fil-post hu seta' jiehu lura l-istess impjant. Ghalhekk is-socjeta` konvenuta kienet gustifikata li tnehhi u tiehu dan l-impjant, li filfatt, spicca minghajr xi valur sinifikanti minhabba d-deprezzament tieghu.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, ghalhekk ma jidhirx li, f'dan il-kaz, is-socjeta` konvenuta kissret xi obbligu taghha kuntrattwali kif hemm allegat fl-avviz in esami u konsegwentement, it-talbiet in esami ma jistghux jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes jithallsu mill-istess socjeta' attrici".

?????
Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` Investments Limited datat l-ewwel (1) ta' Novembru 2010 fejn ghar-ragunijiet hemm premessi talbet li tigi revokata s-sentenza fl-ismijiet premessi tal-11 ta' Ottubru 2010 b'dan li tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici appellanti kif dedotta fl-Avviz promotorju u dan billi tiddikjara li s-socjeta' appellata kisret l-obbligi naxxenti mill-ftehim ta' kera relattiv ghall-hanut gja maghruf bhala "Biggie Best" gewwa Dolphin Complex, Balzan, senjalatament l-obbligu li thalli l-miljoramenti kollha fil-fond mikri u li tirriprestina l-fond fil-kondizzjoni originali tieghu mat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentment tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' appellanti bhala rizultat tal-istess bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontra s-socjeta' appellata.

Rat li l-istess appell gie appuntat ghas-smigh ghat-22 ta' Frar 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta' konvenuta appellata datata 24 ta' Novembru 2010 (fol. 9) fejn talbet li l-appell jigi michud u s-sentenza fl-ismijiet premessi tigi kkonfermata.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Frar 2011 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-appell gie differit ghas-sentenza ghall-4 ta' Ottubru 2011.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluzi dawk quddiem l-Ewwel Qorti.

Rat is-sentenza hawn appellata.

Rat l-atti l-ohra kolllha tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-appell tas-socjeta' appellanti huwa fis-sens li l-Qorti qaghdet fuq dak li tipprovdi l-ligi skond l-**artikolu 1564 (2)**

tal-Kap. 16 li jirregola l-obbligi bejn is-sid u l-kerrej f'kaz ta' miljoramenti li huma mobbli u mhux permanenti, meta skond l-appellanti l-Qorti kellha toqghod fuq dak li ftehmu l-partijiet skond l-artikolu 11 (b) tal-kuntratt datat 18 ta' Marzu 1993 haga li li s-socjeta' appellanti jsostni li l-Qorti ma ghamlitx u dan peress li skont hija l-ftehim kien li kerrej kellhu jhallu il-miljoramenti kollha mobbli u immobbli fl-istess fond meta tispicca l-kirja.

Illi hawn s-socjeta' appellanti qed tghid li bil-kwalsola 11 b tal-kuntratt Dok. "BB1" (fol. 10) s-socjeta' appellata ma kellhiex taqla l-air conditioner li hija kienet wahlet fil-fond jew fondi lokati u dan ghaliex kien obbligu tal-kerrej li kull *"improvement, carried about by the leaseee, whether authorised or not, shall remain for the benefit of the lessor without any compensation thereof being due to the leasee at the termination of lease".*

Illi l-Qorti hawn tirreferi wkoll ghall klawsola 7 tal-istess kuntratt li tipprovdi li *"the leasee shall maintain all fixed furnishings and fixtures in a good state of repair throughout the lease and shall return the same in a good state of repair at the termination of the lease, fair wear and tear excepted".*

Illi s-socjeta' attrici qed tikkontendi li l-air conditioner kien *"improvement"* u bhala tali kellhu jibqa' fil-fond skond il-kuntratt. Izda din il-Qorti ma taqbilx li b'dawn il-klawsoli kull ma twahhal fil-post kellhu jibqa' fil-post, anzi jidher car, anke meta wiehed jaqra l-artikoli fuq indikati flimkien, li dak li l-kerrej kellhu jhalli fl-ahhar tal-kirja kienu biss il-fixed furnishings li saru parti integrali u haga wahda mal-fond b'mod li saru mmobbli, b'dan allura li kull haga li setghet tinqala' minghajr hsara lil-fond, u ghalhekk ma saritx parti wahda u integrali mill-istess fond, u setghet tinqala u tittiehed mill-kerrej .

Illi dan ifisser li la darba t-tnehhija tal-istess oggett ma kinitx ser tikkawza dannu lill-istess fond. il-kerrej setgha jehodha mieghu u ghaliex tali oggett baqa' mobbli u ma sarx parti mill-fond lokat li kellhu jigi ritornat lis-Sid, u ghalhekk il-Qorti kienet altru milli preciza meta rreferiet

ghad-disposizzjoni tal-**artikolu 1564 (2) tal-Kap. 16** sabiex permezz tal-istess, hija interpretat l-istess kuntratt, ghaliex f'dan il-kaz, jidher li l-interpretazzjoni tal-ligi u tal-kuntratt huma simili; b'hekk mhux minnu li l-Qorti interpretat il-ligi izda mhux il-kuntratt.

Illi anzi jidher li tant il-Qorti ghamlet dan li hija hadhet in konsiderazzjoni kif kien inkrew il-fond lokati u cjoe' li dawn kienu fi stat ta' gebel u saqaf u kienet l-istess socjeta' appellata li lestiet il-fond sabiex irrenditu tajjeb ghall uzu li ghalih kien mikri u dan billi ghamlet dak kollu necessarju nkluz twahhil ta' madum, tikhil, dawl, twahhiel ta' aperturi etc, b'dan allura li dak li sar parti mill-istess fond/i thalla fl-istess post, izda dak li ghalkemm imwahhal baqa' mobbli haditu, u dan kien jinkludi mhux biss l-airconditioner izda wkoll l-ghamara u l-oggetti kollha l-ohra li baqaw mobbli li ma sarux parti ntegrali mill-istess fond u dan kif jidher car mix-xhieda ta' Andrew Warrington datata 8 ta' Marzu 2008, u li l-Qorti gustament irreferiet ghaliha fid-decizjoni taghha.

Illi b'hekk din il-Qorti thoss li l-interpretazzjoni li l-istess Qorti ghamlet tal-kuntratt bejn il-partijiet kienet korretta u dan ghaliex hija fil-fatt applikat il-provedimenti tal-kuntratt li jirregola l-obbligi tal-kontendenti. Il-fatt li f'tali interpretazzjoni l-Qorti ma qablitx mat-tezi attrici, ma jfissirx li d-decizjoni ghandha tigi censurata; jinghad ukoll li sabiex interpretattat il-kuntratt, il-Qorti ghamlet riferenza ghall dak li jipprovdi **l-artikolu 1564 (2) tal-Kap. 16** ma jfissirx li ma saritx interpretazzjoni tal-kuntratt, anzi jidher li l-istess artikolu intuza sabiex jaghti proprju interpretazzjoni tal-kuntratt, kemm fil-kuntest tad-dicitura uzata u kif ukoll fid-dawl tal-fattispecie tal-kaz, tenut kont tal-mod kif kien il-fond meta saret il-kirja, li setgha jaghti dawl, u fil-fatt kien sa certu punt determinanti ghall mod kif saru l-istess klawsoli, u allura llum relevanti kif l-istess jigu nterpretati, b'dan allura li din il-Qorti thoss li l-istess decizjoni kienet gusta u korretta, fil-konsiderazzjonijiet u konkluzzjonijiet taghha, kemm fuq punti ta' dritt u kemm fuq punti ta' fatt, u ghalhekk l-appell odjern qed jigi michud bl-ispejjez kontra s-socjeta' appellanti.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tas-socjeta' appellata datata 24 ta' Novembru 2010 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mis-socjeta' appellanti Investements Limited datat l-1 ta' Novembru 2010 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz b'dan li tikkonferma s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet "Investments Limited vs Country Homes Limited" (Rikors Numru 478/04/JAB) datata 11 ta' Ottubru 2010 ghall- finijiet u effetti kollha tal-ligi.**

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti Investments Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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