MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 849/2000/1

Rachelle **Buttigieg**

vs

Paul u Collette konjugi Berman

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 4 ta’ Mejju 2000 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi l-attrici u l-konvenuti konjugi Berman iffirmaw skrittura fis-26 ta' Lulju 1997 hawn annessa DOK A; u

Illi fost hwejjeg ohra din l-iskrittura tikkontempla ftehim ta' kirja tal-fond 43 Main Street Balzan, b'korrispettiva ta' hlas ta' kera ta' (Lm2,250) elfejn mitejn u hamsin lira ghall-ewwel sena u (Lm4,500) erbat elef u hames mitt lira ghat-tieni sena; u,

Illi l-konvenuti naqsu milli jhallsu l-kera dovuta minnhom li skadiet fis-26 ta' Lulju 1998 li tammonta ghal (Lm4,500) erbat elef u hames mitt lira kif intqal.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta' (Lm4,500) erbat elef u hames mitt lira kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet mill-iskadenza tal-kera kontra

il-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-13 ta’ Gunju 2000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Paul u Colette mizzewgin Berman datata 8 ta’ Gunju 2000 (fol 10) fejn esponew : -

1. Huma ma humiex il-legittimi kontraditturi f’din il-kawza u konsegwentement ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attrici *stante* illi fil-perjodu ta' lokazzjoni li ghalih tirreferi l-kawza *de quo* l-konvenuti ma kienux l-inkwilini tal-fond *de quo* u dan peress illi qabel ma skadiet l-ewwel sena tal-lokazzjoni, permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Lulju 1998, il-konvenuti trasferew id-drittijiet taghhom mill-imsemmija skrittura lil Jagrove Services Limited.

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont ta' kera ta' Lm4,500 mitlub mill-attrici mhux dovut mill-konvenuti *stante* illi dan l-ammont ta' kera jirreferi ghat-tieni sena tal-lokazzjoni cioe` fiz-zmien meta l-konvenuti ma kienux inkwilini tal-fond *de quo* u dan peress illi qabel ma bdiet tiddekorri t-tieni sena tal-lokazzjoni huma kienu trasferew id-drittijiet lokatizji taghhom kif inghad aktar ‘il fuq;

3. Fi kwalunkwe kaz ebda kera ma hija dovuta lill-attrici mill-konvenuti *stante* li fil-perjodu ta' l-inkwilinat taghhom huma ma kellhomx it-tgawdija effettiva tal-fond in kwistjoni u ma setghux jaghmlu uzu mill-istess fond minhabba l-fatt li dan il-fond kien ghad jonqsu diversi xoghlijiet strutturali li kienu ghadhom riedu jsiru u kien ukoll milqut minn diversi difetti u mankamenti strutturali li minhabba fihom il-konvenuti ma setghux, fil-perjodu ta' lokazzjoni *de quo* igawdu l-fond ghall-iskop li ghalih kien gie mikri.

4. Illi *inoltre* minhabba f’dawn in-nuqqasijiet u d-difetti u mankamenti strutturali fil-fond *de quo* u l-konsegwenti nuqqas ta' uzu tal-fond ghall-

iskop li ghalih kien gie mikri l-konvenuti sofrew diversi danni, inkluz il-kera ta' l-ewwel sena cioe' s-somma ta' Lm2250 fi skadiet fis-26 ta' Lulju 1998 u li giet imhallsa mill-konvenuti.

Rat il**-kontra talba** tal-eccezzjonijiet ta' Paul u Colette mizzewgin Berman datata 8 ta' Gunju 2000 (fol 13) fejn esponew: -

Illi, fis-26 ta' Lulju 1997 il-konvenuti rikonvenjenti Paul u Colette konjugi Berman iffirmaw konvenju ma' l-attrici rikonvenuta Rachelle Buttigieg ghall-akkwist tal-fond 43, Main Street, Hal Balzan (hawn aktar 'l isfel maghruf bhala il-"fond *de quo*"),

Illi fl-istess konvenju kien hemm kundizzjoni li l-fond *de quo* kellu jigi konsenjat lill-konvenuti rikonvenjenti, li kellhom id-dritt li jlestu l-fond kif ukoll li jhallsu l-kera ta' Lm2,250 ghall-ewwel sena u Lm4,500 ghat-tieni sena,

Illi l-konvenuti rikonvenjenti riedu dan il-fond sabiex minnu jkunu jistghu jizvolgu l-attivita` kummercjali taghhom fil-kamp ta' l-informatika inkluz bejgh ta' kompjuters u apparat relatat;

Illi l-konvenuti rikonvenjenti fil-fatt hallsu l-kera ta' Lm2,250 ghall-ewwel sena li skadiet nhar is-26 ta' Lulju 1998;

Illi sa mill-bidu nett tal-lokazzjoni tal-fond *de quo* l-konvenuti rikonvenjenti ilmentaw ma' Rachelle Buttigieg li kien hemm xi xoghlijiet ta' kostruzzjoni li kienu ghadhom ma tlestewx kif ukoll illi l-fond *de quo* kien milqut minn diversi difetti u mankamenti strutturali li ma kienux jafu

bihom u li minhabba fihom beda diehel hafna ilma u umidita` f’dan il-fond b'tali mod li ma setghux jibdew jaghmlu x-xoghlijiet u juzaw dan il-fond ghall-iskop li huma riduh qabel ma l-problemi u d-difetti fl-istess fond jigu rrangati.

Illi wara diversi ilmenti ma' Rachelle Buttigieg il-konvenuti rikonvenjenti kienu intimaw lill-attrici rikonvenuta sabiex taghmel it-tiswijiet mehtiega u fejn ukoll zammewha responsabbili ghad-danni li huma kienu qed isofru minhabba d-difetti fil-fond *de quo.*

Illi minkejja xi xoghlijiet zghar ta' riparazzjoni li ghamlet fil-fond *de quo* l-attrici rikonvenuta Rachelle Buttigieg, il-problemi ta' dhul ta' ilma tax-xita u umdita` gholja konsegwenza tad-difetti li kien soggett ghalihom il-fond *de quo* ma gewx eliminati;

Illi minkejja li kienet gie mgharrfa b'rapport peritali imhejji mill-perit Adrian Mamo dwar l-istat u l-problemi li kienu jinsabu f’dan il-fond kif ukoll ir-rimedji mehtiega, Rachelle Buttigieg baqghet ma ghamlet xejn fil-fond *de quo*;

Illi minkejja li kienu inkwilini, minhabba l-kundizzjoni strutturali tal-fond, il-konvenuti rikonvenjenti ma kellhomx it-tgawdija tal-fond *de quo* u ma setghux juzawh ghall-iskop li riduh - cioe' fond minn fejn joperaw in-negozju taghhom fil-qasam tal-kompjuters u dan peress li ma kienx ikun possibbli li jigi stallat u mmagazinat apparat ta' kompjuters u oggetti relatati f’post li jidhol fih l-ilma u l-umdita` u dan peress li l-ilma u l-umdita` jaghmlu hafna hsara lill-apparat tal-kompjuters.

Illi fl-14 ta' Lulju 1998 jiena u l-mara tieghi trasferejna d-drittijiet taghna ta' lokazzjoni taghna lil Jagrove Services Limited permezz ta' skrittura privata li ggib l-istess data.

Illi qabel tali trasferiment ta' lokazzjoni, minkejja li l-istess attrici rikonvenuta kienet giet mitluba sabiex tiehu lura c-cwievet tal-fond *de quo* u li thallas lura l-kera imhallsa mill-konvenuti rikonvenjenti sas-26 ta' Lulju 1998, hija ma accettatx u baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk l-attrici rikonvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi ma ghandiex din l-Onorabbili Qorti :

1 Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond *de quo* ma kienx kunsinnat fi stat tajjeb ukoll peress li kien milqut minn diversi difetti u mankamenti ta' natura strutturali li minhabba fihom u l-konsegwenti skoll ta' ilma u umdita`, tali fond ma kienx fi stat li l-konvenuti rikonvenjenti setghu jaghmlu minnu l-uzu li ghalih kien gie mikri;

2 Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba n-nuqqas ta' tgawdija tal-fond *de quo* da parti tal-konvenuti rikonvenjenti ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija l-konvenuti rikonvenjenti sofrew danni, inkluz il-kera ta' sena shiha li ghalqet fis-26 ta' Lulju 1998 cioe' s-somma ta' Lm2,250;

3 Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-istess konvenuti rikonvenjenti;

4 Tikkundanna lill-attrici thallas lill-konvenuti rikonvenjenti s-somma ta' danni hekk likwidati fit-tielet talba;

Bl-imghax u bl-ispejjez kollha kontra l-attrici rikonvenuta li minn issa hija ingunta in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Rachelle Buttigieg rikonvenzjonata datata 23 ta' Gunju 2000 (fol 40) fejn esponiet : -

1 Illi hija kienet ghal kollox adempjenti fl-obbligu taghha lejn il-konvenuti rikonvenzjonanti.

2 Illi l-esponenti mhix responsabbli ghall-danni fil-konfront tal-istess.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 ta' Ottubru 2000 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti semghet it-trattazzjoni dwar l-eccezzjonijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Il-kawza giet differita ghall-provvediment dwar dan, ghat-28 ta' Novembru 2000.

Rat id-decizjoni *in parte* li inghatat fit-28 ta' Marzu 2001 (fol 48) fejn il-Qorti : -

"Qieghda tiddisponi minn din il-kwistjoni billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-imharrkin mizzewgin Berman bhala mhix misthoqqa u tiddikjara li huma ghandhom jibqghu fil-gudizzju.

Tordna li, ghalhekk,. Il-kawza tissokta tinstema` bir-gbir tal-provi fil-mertu."

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Ottubru 2005 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher biss Dr. Lennart Depasquale ghall-konvenuti. L-attrici u l-Avukati taghha msejhin tliet darbiet ma dehrux. Dr. Lennart Depasquale tratta l-kawza li giet registrata. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2006; u l-verbali tas-seduti l-ohra nkluz dak tat-12 ta' Dicembru 2012 (fol 286) fejn b'ordni tal-Qorti l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' April 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fit-28 ta' Novembru 2013 b' ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghas-27 ta' Marzu 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din il-kawza, flimkien ma' numru ta' kawzi ohra, giet assenjata lil din il-Qorti kif attwalment presjeduta b'Digriet ta' surroga tas-16 ta' Jannar 2013.

Permezz tac-citazzjoni taghha, l-attrici, *ai termini* ta' skrittura datata s-26 ta' Lulju 1997 (**DOK A**) qed titlob il-hlas tas-somma ta' Lm4,500 dovuta bhala kera ghall-fond 43, Main Street Balzan. Dan l-ammont hu stipulat fil-ftehim imsemmi ghat-tieni sena ta' lokazzjoni, cioe' mis-26 ta' Lulju 1998 sal-25 ta' Lulju 1999, peress li l-kera, fl-ammont ta' Lm2,250, stipulata ghall-ewwel sena, giet imhallsa.

Il-konvenuti kkontestaw din it-talba billi ssollevaw eccezzjonijet preliminari kif ukoll fuq il-mertu. Primarjament eccipew li ma kienux il-legittimi kontradditturi peress li kienu assenjaw id-drittijiet taghhom mill-iskrittura imsemmija lill-terzi anke qabel l-iskadenza ta' l-ewwel sena tal-kirja. Konsegwentement ma kellhomx it-tgawdija effettiva tal-fond mikri matul it-tieni sena reklamata mill-attrici. *Inoltre* eccipew li l-fond mikri ma kienx ikkunsinnat fi stat tajjeb principalment minhabba hsarat strutturali li minhabba fihom sofrew skoll ta' ilma u umdita'. Huma ressqu **kontro-talba** kontra sid il-kera ghad-danni li soffrew minhabba l-inadempjenza taghha. Din il-kontro-talba giet opposta mill-attrici.

Il-fatti tal-kaz fil-qosor huma is-segwenti. Permezz tal-iskrittura datat s-26 ta' Lulju 1997 (**DOK A**) l-attrici intrabtet li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lill-konvenuti, konjugi Berman, il-fond kummercjali numru 43, Triq il-Kbira, Hal Balzan, fi stat ta' gebel u saqaf (*shell),* skont il-patti u l-kondizzjonijiet hemm imfissra, inkluz il-jedd tal-konvenuti li jcedu u jittrasferixxu d-drittijiet taghhom lill-kumpanija jew lill-terzi.

Skont dan il-ftehim, il-partijiet qablu li l-pussess tal-fond jghaddi ghand il-konvenuti b'effett immedjat u li dawn kienu wkoll awtorizzati "*to complete the premises at their expense and in the meanwhile they will pay vendor Lm2,250 for the first year and Lm4,500 for the second year by title of lease."*

Ghalhekk, sakemm isir il-kuntratt ta' bejgh, il-konjugi Berman kienu qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera.

L-ewwel rata ta' kera giet imhallsa lill-attrici. Izda ftit wara li iffirmaw il-ftehim, bdew jinqalghu problemi fil-bini, l-ewwel darba f'Awwissu tas-sena 1997 meta kien hemm maltempata, u mbaghad f'Dicembru 1997. Beda jiskula l-ilma gol-fond u partikolarment fil-*basement* tal-istess. Il-konjugi Berman riedu dan il-fond bil-hsieb li jittrasferixxu fih l-attivita' kummercjali taghhom fil-kamp tal-informatika. Dan kien jinvolvi l-magazinagg tal-*computers*. Huma sostnew li minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma u umdita' li avverraw fil-fond, ma setax jintuza ghal dan l-iskop.

Il-konvenuti hadu diversi mizuri biex igibu dan kollu ghall-attenzjoni tal-attrici, konsistenti f'ittri legali tat-22 ta' Dicembru 1997 u tal-24 ta' Frar 1998 (**DOKTI. B** u **D**)[1], rapport peritali (**DOK.C**)[2], kif ukoll protest gudizzjarju datat nhar it-18 ta' April 1998 **(DOK.E)[3]**, u talba ghat-terminazzjoni tal-kirja datata l-24 ta' Gunju 1998 **(DOK.F)[4]**. Fl-ahhar ittrasferew il-jeddijiet kollha taghhom naxxenti mill-ftehim, inkluzi dawk litigjuzi, lill-kumpanija *Jagrove Services Limited* u dan permezz ta' ftehim datat l-14 ta' Lulju 1998 **(DOK.G)[5]** cioe' qabel l-iskadenza tal-ewwel sena lokatizju. Dan il-ftehim gie debitament imbollat fil-15 ta' Lulju 1998.

Ikkonsidrat li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Berman giet michuda b'sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu 2001 (fol.48 - 59) u ghalhekk l-indagni tal-Qorti ser titkompla fuq l-eccezzjonijet rimanenti fid-dawl tat-talbiet attrici u tat-talba rikonvenzjonali.

[1] Fol. 20 u 27 rispettivament
[2] Fol. 21
[3] Fol.30
[4] Fol.31
[5] Fol.34

Provi Prodotti

Jirrizulta li hemm kawza ohra pendenti bejn il-partijiet fl-ismijiet "*Rachelle Buttigieg v Paul u Colette Konjugi Berman u Jagrove Services Limited" (*Cit. 2186/00) li qed tigi deciza llum stess. Gie verbalizzat fl-atti ta' dik il-kawza, quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta li ghandha timxi ma' dawn il-proceduri[6]. Imkien ma tirrizulta talba sabiex il-provi li jingabru f'kawza jaghmlu tajjeb ukoll fil-kawza l-ohra u din il-Qorti nnotat li ma hemmx xhieda tal-attrici inseriti f'dan il-process.

Madanakollu, u biex ssir gustizzja lill-partijiet, ser tiehu konjizzjoni tax-xhieda taghha prodotti fil-kawza bir-referenza 2186/00/LSO in kwantu din hija rilevanti ghall-mertu tal-kawza odjerna. L-istess provvediment qed jinghata okkorrendo fir-rigward tax-xhieda tal-konjugi Berman fil-kawza konnessa.

L-attrici xehdet b'affidavit (fol 46 fic-citazzjoni 2186/00) u affermat li inqalghu problemi meta dahal l-ilma f'Settembru/Ottubru 1997. Kellha taccerta jekk l-ilma dahalx mill-bitha, u allura kellhom jirriparaw dan in-nuqqas il-konvenuti, jew jekk kienx dahal mill-fond u allura kienet ir-responsabbilta` tal-kuntrattur li bena l-fond. Qalet "*I liased with the contractors and they fixed some leaking pipes."* Madanakollu l-ilma baqa' diehel u "*we all believed there had to be other problems apart from the yard."* Eventwalment il-perit tal-kuntratturi irrakkommanda li jsiru xoghlijiet ohra inkluz *waterproofing membrane* fuq il-hajt ta' barra. F'Jannar 1998 rega' dahal ilma bhal maggor parti ta' Balzan Valley li gherqet bl-ilmijiet. Irceviet ir-rapport tal-Perit Mamo u ghaddietu lill-Perit Alfred Grech kif ukoll iltaqghet mal-konvenuti flimkien mal-Perit Grech, Jonathan Camilleri li kien qed jissorvelja x-xoghlijiet li kienet qed taghmel fil-fond u certu Lolly, il-*foreman* tal-kuntrattur, fuq is-sit f'Marzu 1998. Il-

[6] Verbal tat-28 ta' Frar 2003 a fol.57

Perit Grech irrediga rapport fejn ma qabilx mal-konkluzjonijiet tal-Perit Mamo.

Il-Qorti mill-ewwel tinnota li l-attrici ma ressqitx lill-Perit Alfred Grech, Jonathan Camilleri jew lill-*foreman* biex jixhdu fiz-zewg kawzi pendenti quddiemha. Ghaldaqstant ma tistax tikkonfronta l-verzjoni ta' dawn ix-xhieda, max-xhieda l-ohra prodotti mill-konvenuti Berman.

Fost dawn hemm il-**Perit Adrian Mamo**[7] li kkonferma l- *condition report* tieghu mhejji fuq inkarigu tal-konvenuti u li jinsab esebit a fol.21 tal-process. Qal li kien ra l-fond mgharraq (*flooded)* bl-ilma. Il-livell tal-ilma li kien dahal tela' ghal bejn sitta u ghaxar pulzieri.

Hu kien tal-opinjoni li l-ewwel sular (*ground floor)* seta' jintuza bhala hanut izda mhux il-*basement*. Riferibbilment ghas-sular ta' fuq qal li ma kienx hemm facilitajiet sanitarji u dawn ikunu jridu jigu stallati qabel ma jghaddi s-servizz tad-dawl. Skont ma jirrizulta mid-**DOK AM1** datat il-11 ta' Ottubru 2000 (fol 75) l-istess Perit indika xi diskrepanzi li kienu rrizultawlu bejn il-pjanti sottomessi lill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq PA 1142/98 u l-bini ezistenti. Skont hu, ma hemmx DCC *approval* u ghalhekk ma hemmx permess validu. Qal li l-iktar diskrepanza serja kienet proprju li l-*basement* kien indikat bhala *basement garage.* Il-pjanti ffirmati mill-Awtorita` kienu juru l-*basement* bhala garaxxijiet. Difatti t-titlu tal-applikazzjoni jghid "*Seven basement garages, shop at groundfloor level and four flats* imma ma hemm l-ebda garaxx fil-bini. Ghamel riferenza ukoll ghall-fatt li x-*shaft* ma giex kostruwit u l-pajpijiet tad-dranagg li suppost kellhom jghaddu minn gox-*shaft* gew mghoddija mis-soqfa tal-*basement.* Madanakollu qal li dan eventwalment kien jigi approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

[7] Xhieda a fol 79 *et.seq.*

Fil-mori gew esebiti diversi pjanti[8] u wara li ezaminhom, rega' xehed[9] u kkonferma li jidher minnhom li saru applikazzjonijiet ghal bidliet wara li kien ghamel ir-rapport tieghu fis-sena 2000 u l-garaxxijiet inbidlu ghal *stores.* Sal-mument li kien ezamina l-fond kien inhareg PA 1142/95 (**DOK LDP1)** u 6033/96(fol 71).

Xehed l-agent immobiljari **Joe Woods[10]** involut fil-ftehim bejn il-partijiet, u kkonferma li kien jaf li l-konvenuti riedu l-fond biex imexxu n-negozju taghhom u riedu post bhala hanut u *store.* Ghalhekk kien jehtieg ukoll li jkun hemm il-permessi mehtiega ghal dan l-iskop. Meta marru fuq il-post, kien hemm zewgt ihwienet u wiehed gja kien miftuh jigifieri kien hemm il-permessi fuqu. Sar jaf bil-problema fil- fond wara li gie ffirmat il-ftehim (**DOK A**). Ikkonferma li rcieva ta' mill-inqas Lm500 bhala *agency fees net of tax.*

Xehed **Paul Berman**[11]. Qal li l-attrici kienet konsapevoli li hu u martu riedu l-fond bhala hanut u *store* ghall-*computers* u prodotti relatati. Esebixxa ftehim preliminari antecedenti (**DOK PB1**) fejn kien hemm stipulat li l-fond inbena skont permessi mahruga u l-attrici kellha wkoll tghaddilhom kopja tal-permessi relativi u tal-*approved plans.*[12]

Qal ukoll li kienu innotifikaw lill-attrici u lil Dr Christian Farrugia bil-ftehim ta' cessjoni permezz ta' ittra registrata li taghha ghandhom l-ircevuta. (**DOK PB2, PB3 u PB4**).

Minhabba n-negligenza tal-attrici u d-difetti li sabu fuq il-fond, ma setghux juzawh ghall-iskop li rieduh u soffrew danni ammontanti ghal

---

[8] **DOKTI JF1, JF2, JF3**
[9] Fol.124
[10] Fol. 106
[11] Affidavit a fol.130 *et.seq.* tal-process ikkorroborat minn Colette Berman.
[12] Klawsoli (g) u (i) tal-ftehim.

Lm2,750 bhala depozitu ta' kera bil-quddiem u l-*commission* tal-agent **(DOK PB5)** u danni ohra.

Waqt li kien qed jigi redatt il-ftehim, l-attrici, fuq mistoqsija tan-Nutar George Bonello Dupuis, wiegbet li setghet tipproduci l-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, u ghalhekk in-Nutar qalilhom li setghu jipprocedu biex jiffirmaw. Sussegwentement indunaw li l-pjanti li ghadditilhom kienu differenti minn dawk li gew sottomessi lill-Awtorita' u li l-bini ma kellux il-permess misthoqq "*nor was it obtainable."*

Ghalih, kien essenzjali li l-bini jkollu *lift* izda mill-pjanti sottomessi lill-awtorita`, jirrizulta li ma kienx hemm *lifts* u l-*area* mahsuba ghal dan l-iskop kien gie indikat bhala *toilet*. Ukoll skoprew li ma kienx mahsub li jsir *shaft.* Riferibbilment ghall-fatt li l-permess originali kien inhareg fuq uzu tal-*basement* ghall-garaxxijiet*,* l-applikazzjoni ghall-*change of use* sar wara s-sena 1998 u permess finali ma inharigx.

Hu elenka xi diskrepanzi ohra u kkonferma d-dhul tal-ilma (*flooding)* fil-basement. Kien biss wara xi tliet xhur li l-attrici u l-agent accettaw li jiltaqghu maghhom *on site* mal-Perit taghhom Charles Buhagiar. Sadanittant ix-xhud ma setax juza l-fond. Il-Perit Buhagiar issugerixxa xoghol rimedjali izda, skont ix-xhud, l-attrici ma wettqitx dak kollu rrakkomandat billi ma nizzlux sal-fond imsemmi mill-Perit Buhagiar. (**DOK PB11 u PB12**) u l-problema tal-iskoll tal-ilma baqghet tissussisti.

Qal ukoll li meta ffirmaw il-ftehim perliminari, kien hemm biss pajp wiehed tad-dranagg ghaddej mis-saqaf tal-*basement*. *Ad insaputa* taghhom l-attrici sussegwentement dahhlet il-haddiema u ghaddew bosta pajpijiet mis-saqaf biex jaqdu l-appartamenti sovrastanti. "*This made the premises unsightly and we would never have even considered*

taking the premises in this condition. Furthermore the pipes passing through the ceiling leaked and the location of the new drain meant that all the roof water gushed down in front of the shop."

Minkejja weghdiet mill-attrici li kienet ser tiehu hsieb tirranga l-fond, dan baqa' ma sehhx u l-ilma baqa' diehel fil-fond tant li kellhom jikru post alternattiv biex ikomplu fl-attivita' kummercjali taghhom.

Wara li cedew id-drittijiet taghhom, *Jagrove Services Ltd*, b'ittra (**DOK PB21 u PB21a**)[13] kiteb *tramite* d-difensur tal-istess lill-attrici biex is-socjeta` tirritorna c-cwievet tal-fond u meta ma rcevietx risposta, il-kumpanija iddepozitat ic-cwievet taht l-awtorita' tal-Qorti (**DOK PB22 u PB23**).

Hu elenka is-segwenti spejjez li jammontaw komplessivament ghal **Lm25,310.14 :**

1. Lm22,277.81 - kera ta’ fond alternattiv **(PB24-37)**
2. Lm39 spejjez Notarili ghar-ricerki **(PB38)**
3. Lm173.22 + Lm4.36 materjal ta' bini **(PB39, PB40)**
4. Lm36.75 spejjez ghar-rapport Peritali (**PB41**)
5. Lm525 *commission* lil *Dhalia Central Limited* **(PB42)**
6. Lm10 lill-MEPA **(DOK PB43)** ghall-kopja tal-pjanti.
7. Lm2,250 kera ghall-ewwel sena**.**

[13] Fol 165 u 166

Xehed ukoll li l-attrici ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kontrihom u billi ma kellhomx likwidita`, l-Bank waqqfilhom il-facilitajiet bankarji b'dannu u hsara kbira ghalihom. (**DOK PB44-46**).

Xehed **Raymond Cassar Torreggiani**[14] missier il-konvenuta, u kkonferma li kienet dahlet ix-xita fil-fond mikri. Qal li dahal hafna ilma li gharraq il-*basement*. Dan baqa’ jigri f'diversi okkazzjonijiet u ghalhekk ix-xoghol mahsub mill-inkwilini biex jirrangaw il-post ma setghax isir. Kienu gja xtraw materjal bil-prezz ta’ Lm181.94 (**DOK RCT21**). Ikkonferma x-xhieda tal-konvenut rigward l-istallazzjoni tal-pajpijiet tad-*drains* u tal-ilma fil-fond li kienu johrogu minn tliet postijiet fis-saqaf. Dawn ma kienux accettabbli ghall-konvenuti u kienu qed inixxu l-ilma. (Rapport peritali **RCT 25**).

Xehed **Joseph Farrugia**[15] u qal li s-sit tal-permess PA1142/95 (**DOK JF4**) hu differenti mis-sit tal-permessi PA 8085/94 u PA6033/96.

<u>**Apprezzament tal-Provi**</u>

Ikkonsidrat li l-validita' tal-kirja mhiex ikkontestata. Li hu kkontestat hu l-obbligu tal-konvenuti li jhallsu il-kera reklamata. Skont l-istess konvenuti, dan mhuwiex dovut ghar-ragunijiet principali hawn taht imsemmija:-

i. Billi cedew id-drittijiet u obbligazzjonijiet taghhom lis-socjeta' *Jagrove Systems Limited* (skrittura tal-14 ta' Lulju 1998) qabel l-iskadenza tal-ewwel sena, il-hlas mhuwiex dovut minnhom.

[14] Affidavit a fol.197 tal-process.
[15] Fol. 239 *et.seq.*

ii. Li l-fond kellu difetti strutturali tali li ma kienx tajjeb ghall-uzu li riedu jaghmlu minnu.

Huwa utili f'dan l-istadju li l-Qorti tislet il-kostatazzjonijiet gja decizi minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza parzjali taghha tat-28 ta' Marzu 2001 (fol.48). Din il-Qorti investigat:-

a) Jekk c-cessjoni bejn il-konvenuti u s-socjeta' *Jagrove Services Limited* kienet valida;

b) Jekk ic-cessjoni kienet torbot lill-attrici;

c) Jekk b'din ic-cessjoni l-konvenuti ezumew ruhhom mill-obbligazzjonijiet taghhom skont il-ftehim originali ta' kera.

Fis-sentenza preliminari imsemmija, din il-Qorti ikkonkludiet mhux biss li l-konvenuti Berman kienu awtorizzati li jcedu d-drittijiet u obbligazzjonijiet taghhom skont il-ftehim lill-terzi, imma wkoll, in kwantu li l-ftehim sar fis-sena 1997, u allura huma applikabbli ghall-istess l-ammendi introdotti bl-ATT XXXI tal-1995, japplika d-dispost tal-artikolu **1614 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.** Dan l-artikolu, fiz-zmien tal-kirja, kien jghid hekk:-

"1614. *(1) Il-kerrej ghandu jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta din is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt....."*

Riferibbilment ghall-effett tal-ftehim ta' cessjoni, din il-Qorti sabet li ghalkemm il-ftehim kien wiehed validu, ma kienx jidher li l-attrici giet notifikata bic-cessjoni *ai termini* tal-**artikolu 1471 tal-Kap.16.**

Dwar dan, din il-Qorti llum issib li saret in-notifika rikjesta permezz ta'

ittra registrata li giet notifikata lill-attrici kif ukoll lid-difensur taghha (Ara Dokti **PB3, PB4 u PB4A** a fol 139 sa 141).

Cessjoni ta' Jeddijiet

Skont l-Artikolu **1469** *"ic-cessjoni jew bejgh ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjeta` taghha tigi akkwistata ipso jure mic-cessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz*".

Illi rigward in-notifika lid-debitur bic-cessjoni, din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"*Emmanuela sive Lily Schembri vs Marco Aroyo*"** (P.A. 16 ta' Dicembru 1949) li fiha wiehed isib insenjament interessanti dwar it-taghrifa ta' cessjoni ta' kreditu. Fl-imsemmija sentenza l-Qorti kienet tal-opinjoni illi m'hemmx ghalfejn li l-iskrittura ta' cessjoni nnifisha tigi notifikata izda hu bizzejjed li tigi notifikata s-sustanza tal-konvenzjoni. Fl-istess sentenza gie kwotat l-awtur **Laurent** li jghid "*E inutile far conoscere al debitore e ai terzi le clausole del contratto, che interessano soltanto le parti contraenti. L'unica cosa che essi abbiano interesse di sapere e' il fatto della cessione del credito. Ecco tutto quanto che deve essere notificato al debitore. Cosi` la pensano tutti gli scrittori; e la giurisprudenza ha consacrato questa opinione."*

Mill-atti processwali fuq imsemmija, jirrizulta li l-attrici giet mgharrfa bic-cessjoni kif ukoll b'kopja tal-ftehim tal-14 ta' Lulju 1998.

Madanakollu l-Qorti tikkondividi l-hsieb imfisser fis-sentenza parzjali fejn gie ribadit li "*mhux lakemm wiehed jinghata dritt icedi lill-terzi u, b'dak*

l'att biss jesimi ruhu minn kull rabta jew obbligazzjoni ma' min ikun tah dak il-jedd." B'mod partikolari fejn *si tratta* ta' cessjoni ta' drittijiet u obbligazzjonijiet tal-inkwilin qed issir riferenza ghal dak provvdut **fl-artikoli 1619 sa 1621 tal-Kodici Civili.**

Fil-kaz odjern ma jirrizultax li sid il-kera espressament helset lill-inkwilini Berman mill-obbligazzjonijiet taghhom u ma gharrfitx espressament lil *Jargrove Services Limited. Vis-a-vis* l-istess sid, ic-cessjoni mill-inkwilini hu *res inter alios actia,* li lis-sid, *neque nocunt neque prosunt. Inoltre* taghmel taghha l-hsieb imfisser fis-sentenza preliminari, li, tenut kont li l-konjugi Berman kellhom il-kontroll shih tas-socjeta` *Jagrove*, u li c-cessjoni saret biss tliett gimghat wara li dawn talbu lill-attrici biex thassar il-ftehim li kellha maghhom, "*dan il-pass mhux kollox ortodoss m'ghandux iservi biex b'hekk l-imharrkin jfarfru mir-responsabbilta' taghhom."*

Fid-dawl tal-premess, il-konvenuti Berman ma ezumewx ruhhom mir-responsabbiltajiet taghhom fil-konfront tal-attrici meta cedew il-jeddijiet taghhom lil *Jagrove Services Limited.*

Jibqa' ghalhekk ghal Qorti biex tezamina jekk il-konvenuti Berman kienux obbligati jroddu l-kera lis-sid ghat-tieni sena tal-kirja fic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Il-konvenuti jsostnu li l-fatt li ma setghux igawdu l-fond minhabba n-nuqqas tas-sid li tikkonsenja l-istess fi stat tajjeb jtihom il-jedd li ma jhallsux il-kera miftehma (it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti).

Skont l-Art **1539 tal-Kodici Civili,** sid il-kera hu obbligat, *inter alia* li (*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. Hu essenzjali ghall-kuntratt ta' kiri li s-sid jikkonsenja lill-inkwilin l-oggett mikri sabiex dan ikun jista' igawdi mill-uzu tieghu. "*Questa disposizione significa che il locatore deve esegwuire tutte le riparazioni che abbisognano al momento dell'entrata in godimento del conduttore."*[16] Hu interessanti li skont dan l-istess awtur, dan l-obbligu jirrikjedi, *inter alia* li l-fond ikollu "*stato esteriore dei muri irreprensibile"*. Skont il-ligi u d-duttrina, dan il-kuntratt hu wiehed kontinwu u ghalhekk insibu li s-sid jibqa' obbligat tul il-perjodu lokatizju biex izomm il-fond fi stat ta' riparazzjoni tajba f'dak li huma riparazzjonijiet straordinarji.

Huwa minnu li l-fond mikri kien ikkunsinnjat fi stat ta' gebel u saqaf izda b'dan il-Qorti tifhem li s-sid kienet fid-dover li tikkonsenja l-bini fi stat strutturalment integru. Il-konvenuti kienu fakoltizzati li jaghmlu xoghlijiet fil-fond, li wiehed jifhem jirreferu ghall- xoghlijiet intizi biex ix-*shell* jitlibbes u jinghalaq (ghajr ghall-bieb ta' barra li kien obbligu tas-sid li tipprovdih). Il-ftehim bejn il-partijiet, interpretat logikament iwassal ghall-intendiment li l-istruttura kellha tkun mibnija skont is-sengha sabiex ix-xoghlijiet ta' *finishing* jistghu jinbdew mill-inkwilini.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti irnexxielhom jippruvaw li l-fond ma giex ikkunsinnjat lilhom fi stat tajjeb. Din il-konkluzjoni, tistrieh fuq ir-rapport dettaljat tal-Perit Adrian Mamo, kif ukoll mit-testimonjanza diretta tieghu, tal-konvenuti u ta' Raymond Cassar Torreggiani. Dawn ikkonfermaw il-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma, specjalment fil-*basement.* Dan kien

[16] *Baudry Lacantineri "Trattato di Diritto Civile " XX PARA 272* - kumment dwar artikolu identiku fil-Kodici Civili Taljan tal-epoka. Jghid li dan jiddistingwi l-lokatur mill-venditur li mhuwiex obbligat li jikkonsenja l-oggett mibjugh fi stat tajjeb, imma biss fl-istat li jinstab.

tant gravi li uzaw il-kelma *flooding* u difatti l-Perit Mamo xehed li l-ilma tela' sa livell bejn 6 u 10 pulzieri.

Il-Perit Mamo kkonferma minghajr tlaqliq li ghalkemm l-ewwel sular (*ground floor)* seta' jintuza bhala hanut il-*basement* ma kienx utilizzabbli. L-uzu li riedu jaghmlu mill-fond il-konvenuti, bhala hanut u *store* ghall-*computers* kien maghruf lill-attrici u tali uzu jirrikjedi post xott mhux post umdu fejn jiskula l-ilma ta' spiss.[17]

Il-Perit spjega li "*The main problem is that being a basement construction, it is not constructed in the way a normal basement construction would be, i.e. taking measures to ensure there is no water penetration."* Spjega li l-ilma jidhol minn xquq fil-hajt divizorju bejn il-bini u l-art adjacenti li ma kienx mibni. Dan il-hajt, li suppost kellu ikun mibni bid-dobblu bhala *retaining wall,* kien singlu. (fol.81). Ikkonstata wkoll li l-mizuri li ttiehdu mill-attrici ma kienux sufficjenti jilqghu ghal din il-problema ghaliex sab li l-*membrane* li gie stallat recentement ma jkoprix u ma jipprotegix il-hajt kollu ."*There therefore is an area of wall of at least 4 feet (1.2m) below this which is unprotected in this way and subject to the adverse effect of abutting damp soil, and water seepage."*[18] Qal ukoll li l-ilma kien ikompli jippenetra minn taht id-*damp proof course (dpc)* jekk ma jittiehdux passi ohra rimedjali.

Ghalkemm il-Perit Mamo hu xhud *ex parte*, il-Qorti tqis li x-xhieda tieghu hija attendibbli. L-attrici ma ressqitx xhieda soddisfacjenti biex tikkontesta dan ir-rapport ghalkemm skont l-affidavit taghha, dan gie rifjutat mill-Perit Alfred Grech. Ghal xi raguni, il-Perit Grech ma giex prodott biex jaghti x-xhieda tieghu u ghalhekk, l-asserzjoni tal-attrici ma ssib l-ebda korroborazzjoni. Il-Perit Mamo hu bniedem professjonist u l-

[17] Affidavit Paul Berman fol.130 ikkorroborat mix-xhieda tal-agent immobbiljari Joe Woods (fol.106 *et. seq.)*
[18] Rapport a fol. 22

Qorti temmen li dak li kkonstata fir-rapport tieghu kien affermah taht ir-responsabbilta' professjonali tieghu.

Il-konvenuti esibew diversi ritratti fil-kors tal-proceduri, li jaghtu xhieda indipendenti tal-umdita' li rriskontraw fil-hitan tal-fond imsemmi.[19] **Paul Berman**, fl-affidavit tieghu, ta xhieda dettaljata dwar l-ilmijiet li dahlu fil-fond.

Skont kif xehed **Berman**, minkejja li dahal l-ilma f'Awwissu 1997 u anke gharrfu lill-attrici verbalment u bl-iskritt f'Dicembru 1997, din baqghet ma ghamlitx xoghol rimedjali u ghalhekk inkarigaw lill-Perit Mamo li hejja r-rapport tieghu fi Frar 1998. Dan kien ben 7 xhur wara li hadu l-post f'idejhom. Izda minnkejja dan id-dewmien, l-attrici damet tliet xhur ohra sakemm giet fuq il-post bil-Perit taghha, il-Perit Charles Buhagiar. Skont ix-xhud, il-Perit Buhagiar irrakkommanda li ssir *damp course* mal-hajt kollu izda x-xoghol ma sarx kif kien irrakkomanda ghaliex id-*dpc level* ma tnizzilx biex ikopri l-hajt kollu sa taht il-livell tat-triq.

Apparti n-nuqqas strutturali fil-fond, jirrizulta li dan ma kienx kopert bil-permessi mehtiega mill-Awtorita' tal-Ippjanar fil-mument tal-kirja u anke tul it-tieni sena tal-kirja. (Ara xhieda tal-Perit Mamo u dokumenti esebiti). L-iktar diskrepanza serja li sab il-Perit Mamo jikkoncerna l-uzu li kien indikat ghall-*basement ai fini* tal-permess mitlub.Dan kien indikat ghall-uzu ta' garaxxijiet u mhux bhala hanut jew *store.* Diskrepanzi ohra rrizultaw meta gew imqabblin il-pjanti sottomessi lill-Awtorita' mal-konfigurazzjoni reali tal-bini. Skont il-konvenut Paul Berman, l-attrici sahansitra zgwidathom meta ghadditilhom pjanti li kienu differenti minn dawk li kienet sottomettiet lill-Awtorita' tal-Ippjanar.

[19] Ara ad.es. ritratti esebiti bhala Dok H u I a fol. 36,37, a fol. 145 sa 148, 150

Fid-dawl ta' dawn il-provi, jirrizulta li l-attrici naqqset fl-obbligazzjoni taghha li tikkunsinna l-fond fi stat tajjeb ghall-uzu li kien intiz ghalih u anke baqghet ma rrimedjatx in-nuqqas taghha, bi ksur tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali taghha fil-konfront tal-inkwilini Berman.

Obligazzjoni tal-Inkwilin li Jhallas il-Kera pattwita

Madanakollu din l-inadempjenza ma taghtix lill-inkwilini l-jedd li jhollu l-kirja *ipso jure*.

Ser issir riferenza ghall- **art. 1548 (2) tal-Kap.16** li tiddisponi illi **:**

"(1*) Jekk, matul il-kiri, il-fond mikri jkun jihtieg tiswijiet li ma jridux dewmien u li ma jistghux jithallew sat-tmiem tal-kuntratt, il-kerrej ghandu jhalli jsiru dawn it-tiswijiet, ikun xi jkun ix-xkiel li jgibulu, ukoll jekk, fiz-zmien li jkunu qeghdin isiru hu jitlef l-uzu ta' bicca mill-fond.*

(2) Izda, jekk dawn it-tiswijiet jiehdu izjed minn erbghin gurnata, il-kera jigi mnaqqas fil-proporzjon taz-zmien u tal-bicca tal-fond li taghha l-kerrej jitlef l-uzu."

Indubbjament fil-kaz in ezami, in-nuqqasijiet li sabu fil-fond impedew l-uzu tieghu ghall-iskop intiz b'mod assolut u totali u x-xoghlijiet riparattivi kienu inidonei biex jaghmlu l-fond strutturalment integru. Dan l-istat ta' fatt baqa' jissussisti tul il-perjodu intier tal-kirja (sentejn). Isegwi li anke l-kera mhallsa ghall-ewwel sena tal-kirja ghandha tigi restitwita lill-konvenuti.

Fid-dawl tal-premess il-Qorti taqbel mat-tezi tal-konvenuti. Ghalkemm baqghu jwiegbu ghall-obbligazzjonijiet naxxenti mill-ftehim tal-kera favur l-attrici, minkejja c-cessjoni lill-*Jagrove Services,* m'ghandhomx jibqghu obbligati li jhallsu l-kera reklamata ghat-tieni sena lokatizju peress li jirrizulta li l-istess konvenuti kienu frustrati b'mod totali mit-tgawdija tal-fond mikri minhabba l-agir leziv tal-attrici. Jirrizulta li l-attrici, minkejja li kienet mgharrfa bin-nuqqasijiet strutturali fil-fond, naqqset li taghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega. *Inoltre*, kienet ressqet pjanti inveritieri lill-Awtorita' tal-Ippjanar u rrizulta li l-permess ma kienx inhareg ghall-fond skont kif kien mibni realment. Aparti dan kollu, minhabba n-nuqqasijiet u diskrepanzi fil-proceduri li segwiet mal-Awtorita' kien ikollhom isiru xoghlijiet ohra u applikazzjonijiet godda qabel mal-bini jigi in regola.

Talba Rikonvenzjonali ghad-Danni

Bl-applikazzjoni tal-artikolu **1546 tal-Kap.16** sid il-kera hija responsabbli ghall-hlas tad-danni subiti mill-inkwilin minhabba mankamenti u difetti li kienet taf bihom u minnhabba non-osservanza tal-obbligazzjonijiet taghha bhala sid il-kera, naxxenti mill-kuntratt lokatizju.

Il-konvenut **Paul Berman** elenka s-segwenti spejjez li taghhom qed jitlob ir-rimbors, liema jammontaw komplessivament ghal **Lm25,310.14 :**

1. Lm22,277.81 - kera ta' fond alternattiv **(PB24-37)**
2. Lm39 spejjez Notarili ghar-ricerki **(PB38)**
3. Lm173.22 + Lm4.36 materjal ta' bini **(PB39, PB40)**
4. Lm36.75 spejjez ghar-rapport Peritali **(PB41**)
5. Lm525 *commission* lil *Dhalia Central Limited* **(PB42)**

6. Lm10 lill-MEPA **(DOK PB43)** ghall-kopja tal-pjanti.

7. Lm2,250 kera ghall-ewwel sena**.**

Kera ta' Fond Alternattiv

Mill-prospett esebit (**DOK PB24**) u rcevuti relattivi, jirrizulta li l-konvenuti qed jitolbu r-risarciment ghall-kera mhallsa fuq fond alternattiv bejn it-30 ta' Settembru 1997 sal-31/10/2000.

Dan il-perjodu jmur *oltre* l-perjodu lokatizju li kien mis-26 ta' Lulju 1997 sal-25 ta' Lulju 1999.

Apparti din il-konsiderazzjoni kien evidenti ghall-konvenuti li l-fond ma kienx ser ikun tajjeb ghall-uzu tieghu gja qabel ma bdiet it-tieni sena tal-kera. Difatti cedew il-jeddijiet taghhom lis-socjeta' *Jagrove Services Limited* fl-14 ta' Lulju 1998. In kwantu li ghazlu li jitterminaw ir-relazzjoni taghhom ma' sid il-kera, il-Qorti ma taqbilx li ghandhom il-jedd li jitolbu r-risarciment tal-ammont imhallas bhala kera ghall-fond alternattiv ghat-tieni sena lokatizju peress li l-kera ghat-tieni fond thallset minn *Jagrove Services Limited*. *Inoltre* l-istess *Jagrove Services Limited* iddepozitat ic-cwievet tal-fond, u b'hekk irrilaxxjat il-pussess tal-fond, b'cedola ta' depozitu tal-25 ta' Novembru 1998 (fol.169).

Ghaldaqstant qed tillikwida d-danni ghal din il-partita fl-ammont ta' Lm1,825 + Lm1,825 (**Unit One** 30/10/1997, 30/4/98) u Lm1464 + Lm1,464 (**Unit Two** - 30/9/97, 30/3/1998) - ammontanti komplessivament ghal Lm6,758 = **€15,322.62.**

Spejjez Ohra reklamati

Il-Qorti taqbel li l-konvenuti ghandhom jigu risarciti tal-partiti l-ohra hlief ghar-ricerki notarili li wiehed jiddezumi kienu mehtiega ghal fini tax-xiri tal-fond in konnessjoni mal-konvenju. It-talba ghar-rifuzjoni tal-kera mhallsa ghall-ewwel sena wkoll qed tigi akkolta ghar-ragunijiet gja spjegati. Ghaldaqstant din il-Qorti qed tillikwida *in linea* ta' danni favur il-konvenuti Berman is-segwenti:

Kera ta' fond alternattiv	€15,322.62.
Rifuzjoni tal-kera ghall-ewwel sena	€ 5,241.00
Spejjez ohra (Lm744.97)	€ 1,735.31
	€22,298.93

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tichad** it-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u tiddisponi mit-talbiet rikonvenzjonali billi **tichad** l-eccezzjonijiet tal-attrici rikonvenzjonata u:-

1 **Tilqa'** l-ewwel talba rikonvenzjonali u tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond *de quo* ma kienx kunsinnat fi stat tajjeb ukoll peress li kien milqut minn diversi difetti u mankamenti ta' natura strutturali li minhabba fihom u l-konsegwenti skoll ta' ilma u umdita`, tali fond ma kienx fi stat li l-konvenuti rikonvenjenti setghu jaghmlu minnu l-uzu li ghalih kien gie mikri;

2 **Tilqa'** it-tieni talba rikonvenzjonali u tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba n-nuqqas ta' tgawdija tal-fond *de quo* da parti tal-konvenuti rikonvenjenti ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija l-konvenuti rikonvenjenti sofrew danni, inkluz il-kera ta' sena shiha li ghalqet fis-26 ta' Lulju 1998 cioe' s-somma ta' Lm2,250 *ossia* € 5,241.00.

3 **Tilqa'** it-tielet talba rikonvenzjonali u tillikwida d-danni hekk sofferti mill-istess konvenuti rikonvenjenti fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf, mitejn u tmienja u disghin ewro u tlieta u disghin centezmu (**€22,298.93)**;

4 **Tilqa' i**r-raba' talba rikovenzjonali u tikkundanna lill-attrici thallas lill-konvenuti rikonvenjenti s-somma ta' danni hekk likwidati fit-tielet talba bl-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

L-ispejjez jithallsu mill-attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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