MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 2186/2000/1

Rachelle **Buttigieg**

vs

Paul u Collette konjugi Berman u s-socjeta` Jagrove Services Ltd.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici datata 29 ta’ Settembru 2000 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi l-attrici kienet iffirmat skrittura mal-konvenuti konjugi Berman li kienet tikkontempla promessa ta' bejgh u kirja ta' fond, kopja ta' liema skrittura hija annessa u mmarkata DOK A, u,

Illi sussegwentement l-attrici giet infurmata li l-konvenuti Berman kienu ghaddew id-drittijiet taghhom naxxenti mill-iskrittura imsemmija lis-societa' konvenuta, u,

Illi fil-kors tat-terminu tal-operat tal-iskrittura l-konjugi Berman kellhom jesegwixxu xoghlijiet fil-fond hemm imsemmi, liema xoghlijiet huma naqqsu li jesegwixxu bil-konsegwenza li saret hsara kemm lill-fond, lil terzi u lill-attrici stess, u,

Illi matul il-perjodu kollu tal-iskrittura l-konvenuti jew min minnhom, zammew ic-cwievet tal-fond f’idejhom kif ghamlu wkoll wara li skada it-terminu tal-kirja allura ghaddej fil-konfront taghhom, u,

Illi l-konvenuti jew min minnhom irrifjutaw li jirritornaw ic-cwievet tal-fond, izda riedu li sabiex jirritornaw dawn ic-cwievet l-attrici taccetta li m' ghandha l-ebda pretensjoni fil-konfront taghhom, kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u,

Illi bhala rizultat tal-agir illegali u abbusiv tal-konvenuti, l-attrici sofriet danni kif jigi ippruvat.

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

1. Tiddikjarahom, jew min minnhom responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-attrici kif intqal;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jhallas lill-attrici d-danni kif hekk likwidati, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru ipprezentat kontestwalment u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-27 ta’ Novembru 2000.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Paul u Colette konjugi Berman datata 19 ta’ Dicembru 2000 a fol 18 tal-process fejn esponew: -

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici u dan peress illi :

1. Preliminarjament huma ma humiex il-legittimi kontradditturi f'din il-kawza u konsegwentement ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attrici *stante* illi, permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Lulju 1998 u b'effett minn dik id-data, il-konvenuti ttrasferew id-drittijiet taghhom naxxenti mill-iskrittura privata datata 26 ta' Lulju 1997 lis-socjeta` Jagrove Services Limited liema trasferiment gie debitament notifikat lill-attrici;

2. Fil-meritu, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-attrici ma sofriet ebda dannu u li huma mhumiex responsabbli ghad-danni reklamati mill-attrici u dan peress illi :

a. mhux minnu li l-konjugi Berman kienu **obbligati** sabiex jezegwixxu xoghlijiet fil-fond imsemmi fl-iskrittura privata datata 26 ta' Lulju 1997, izda kienu gew awtorizzati (authorised) li jkomplu x-xoghlijiet ta' tlestija tal-fond *de quo* a spejjez taghhom;

b. fi kwalukwe kaz huma ma setghux li jezegwixxu xoghlijiet f'dan il-fond minhabba li dan il-fond kien 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, anke kieku riedu jezegwixxu xoghol ta' tlestija fl-istess fond, u dan ukoll peress li l-fond ma kienx mibni skont il-pjanti approvati mill-Awtorita` tal-Ippjanar u minhabba f'tali difetti kienu l-istess konvenuti konjugi Berman li sofrew danni, ukoll kif jidher mit-talba rikonvenzjonali mresqa minnhom kontra l-

attrici fil-proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-atti tac-citazzjoni 849/00Y1 - JRM.

c. mhux minnu li l-konvenuti zammew ic-cwievet tal-fond *de quo* f'idejhom waqt il-perjodu kollu tal-kirja kif ukoll wara l-istess kirja izda huma konsenjaw ic-cwievet lil Jagrove Services Limited mal-kuntratt ta' cessjoni ta' drittijiet iffirmat

bejniethom nhar l-14 ta' Lulju 1998.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Jagrove Services Limited datata 19 ta' Dicembru 2000 a fol 21 tal-process fejn esponiet : -

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici u dan peress illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li :

1. L-attrici ma sofriet ebda dannu;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost Jagrove Services Limited mhix responsabbli ghad-danni reklamati mill-attrici u dan peress illi Jagrove Services Limited akkwistat id-drittijiet kollha tal-konjugi Paul u Colette Berman naxxenti mill-iskrittura tas-26 ta' Lulju 1997 u assumiet l-obbligi taghhom kollha fil-konfront ta' l-attrici u ghalhekk issubentrat fid-drittijiet ta' l-istess konjugi Berman mill-14 ta' Lulju 1998 'il quddiem;

3. Mhux minnu li Jagrove Services Limited kienet **obbligata** sabiex tezegwixxi xoghlijiet fil-fond imsemmi fl-iskrittura privata datata 26 ta'

Lulju 1997. L-awturi taghha kienu gew awttorizzati (authorised) li jkomplu x-xoghlijiet ta’

tlestija tal-fond *de quo* a spejjez taghhom. Ghalhekk Jagrove Services Limited kienet **awtorizzata** u mhux **obbligata** sabiex tezegwixxi tali xoghlijiet imsemmija fl-iskrittura datata 26 ta’ Lulju 1997;

4. Fi kwalukwe kaz hija ma setghetx li tezegwixxi xoghlijiet f’dan il-fond minhabba li dan il-fond kien jonqsu diversi xoghlijiet strutturali li kienu ghadhom riedu jsiru u kien ukoll milqut minn diversi difetti u mankamenti strutturali li minhabba fihom la l-konvenuti konjugi Berman u l-anqas hija ma setghet, anke kieku riedet tezegwixxi xoghol ta' tlestija fl-istess fond. Dan ukoll peress li l-fond ma kienx mibni skont il-pjanti approvati mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u minhabba f’ dawn id-difetti u nuqqasijiet Jagrove Services Limited sofriet danni ingenti.

5. Mhux minnu li Jagrove Services Limited zammet ic-cwievet tal-fond *de quo* f’idejha waqt il-perjodu kollu tal-kirja kif ukoll wara l-istess kirja. Fil-fatt hija hadet ic-cwievet minghand il-konjugi Berman wara li akkwistat id-drittijiet taghhom fl-14 ta’ Lulju 1998 u wara dik id-data meta wara li diversi tentattivi sabiex tinsab soluzzjoni ghal-problemi li kienu jezistu fil-fond *de quo* fallew u wara li l-attrici irrifjutat li tircievi lura c-cwievet tal-fond *de quo* kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza Jagrove Services Limited kellha tiddepozita cwievet fir-Registru tal-Qorti liema depozitu sehh nhar l-24 ta' Novembru 1998.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-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-Avukat taghha msejhin tliet darbiet ma dehrux. It-trattazzjoni maghmulha mill-

Avukat Lennart Depasquale fl-atti tal-kawza 849/00 hija applikabbli ukoll ghal din il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta’ Frar 2006; u rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha 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, qed titlob ir-risarciment ghad-danni subiti minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti skont ftehim ta' promessa ta' bejgh u kiri tal-fond tal-14 ta' Lulju 1998. Il-konvenuti cedew il-jeddijiet taghhom skont dan il-ftehim lis-socjeta` *Jagrove Services Limited.* Skont l-attrici, bil-ftehim premess, il-konvenuti kienu intrabtu li

jesegwixxu xoghlijiet fl-imsemmi fond, liema xoghlijiet naqqsu milli jwettquhom. *Inoltre* sofriet danni minhabba li l-konvenuti zammew ic-cwievet tal-fond u ma riedux jirrilaxxawhom inkondizjonalment.

Il-konvenuti Berman laqghu ghal din it-talba billi eccipew li mhumiex il-legittimi kontraditturi f'din il-kawza u talbu li jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. *Inoltre*, fil-mertu qalu li l-attrici ma soffrietx danni, li ma kienux obbligati li jesegwixxu xoghlijiet fil-fond imma biss awtorizzati. Apparti dan, anke jekk riedu ma setghu jesegwixxu l-ebda xoghlijiet ghaliex il-fond kien strutturalment difettuz u difatti kienu huma li ssubew id-danni tant li ressqu talba rikonvenzjonali fil-kawza "*Rachelle Buttigieg v Paul Berman et"* (Cit. 849/00). *Inoltre* c-cwievet tal-fond gew mghoddija lis-socjeta' *Jagrove Services Limited* b'effett ta' ftehim ta' cessjoni ta' drittijiet tal-14 ta' Lulju 1998.

Is-socjeta' konvenuta *Jagrove Services Ltd.* ukoll opponiet ghat-talbiet attrici u fis-sustanza ressqet l-istess eccezzjonijet imressqa mill-konvenuti Berman. Riferibbilment ghaz-zamma tac-cwievet, tghid li rceviet ic-cwievet tal-fond mill-konvenuti Berman wara li akkwistat id-drittijiet taghhom fl-14 ta' Lulju 1998 u li, wara li l-attrici irrifjutat li tircievi c-cwievet, iddepozitathom taht l-awtorita` tal-Qorti b'cedola tal-24 ta' Novembru 1998.

Il-fatti tal-kaz fil-qosor huma s-segwenti. Permezz tal-iskrittura datata 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 il-klawzola 7 ta' dan il-ftehim: "*The property is being delivered now to purchasers who are authorised 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."*

Ftit wara li ffirmaw 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-magazinnagg tal-*computers*. Huma sostnew li minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma u umdita' li avverraw fil-fond, ma setax jintuza ghal dan l-iskop.

Jirrizulta mill-korrispondenza esebita li s-socjeta' *Jagrove Services Limited* kienet disposta li tirritorna c-cwievet bonarjament jekk l-attrici taccettahom b'mod inkondizzjonat (Ittra fol 33 u ittra gudizzjarja a fol.29).

Jirrizulta wkoll mill-atti li fil-25 ta' Novembru 1998 is-socjeta' konvenuta ddepozitat ic-cwievet tal-fond taht l-Awtorita' ta' din il-Qorti "*sabiex l-istess jigu rtirati mill-imsemmija Rachelle Buttigieg."* (Cedola 1137/98 a fol 28).

<u>Provi Prodotti</u>

Jirrizulta li hemm kawza ohra pendenti bejn il-partijiet fl-ismijiet "*Rachelle Buttigieg v Paul u Colette Konjugi Berman u Jagrove Services Limited*" (Cit. 849/00) li qed tigi deciza llum stess. Gie verbalizzat li din il-kawza ghandha timxi ma’ dawk il-proceduri[1].

L-affidavits tal-konvenuti Berman u ta' Raymond Cassar Torreggiani huma inseriti fil-process 849/00. Gew prodotti xhieda ohra f'dik il-kawza u biex ssir gustizzja lill-istess partijiet, ser tiehu konjizzjoni tal-provi prodotti fil-kawza bir-referenza 849/00 in kwantu din hija rilevanti ghall-mertu tal-kawza odjerna.

L-attrici xehdet b'affidavit (fol 46) u affermat li nqalghu problemi meta dahal l-ilma f'Settembru/Ottubru 1997. Kellha taccerta jekk l-ilma dahal mill-bitha, u allura kellhom jirriparaw in-nuqqas il-konvenuti, jew kien 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-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

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

quddiemha. Ghaldaqstant ma tistax tikkonfronta l-verzjoni ta' dawn ix-xhieda, max- xhieda l-ohra prodotti mill-konvenuti Berman.

Fl-14 ta' Lulju 1998 l-konvenuti Berman ttrasferew il-jeddijiet kollha taghhom naxxenti mill-ftehim, inkluzi dawk litigjuzi, lill-kumpanija *Jagrove Services Limited*. Dan il-ftehim gie debitament imbollat fil-15 ta' Lulju 1998. Skont l-attrici, dan gie notifikat lilha f'Lulju 1999. *Inoltre* giet notifikata bic-cedola tad-depozitu xi tmien xhur wara l-prezentata tac-cedola. Hi ma gabbritx ic-cavetta skont parir legali li rceviet.

Wara l-iskadenza tal-kirja, talbet il-kunsinna tac-cwievet minghand il-konvenuti, liema talba giet rifjutata diment li hi ma rrinunzjatx ghall-pretensjonijiet taghha ghall-kumpens. Hi ddeciediet li tirriprendi l-pussess tal-fond u fit-13 ta' Settembru 2000 sgassat il-bieb u dahlet fil-prezenza tal-Avukat taghha, Dr Anthony Farrugia, tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil u tal-*handyman* Charles Galea.

Hi qalet li qed titlob kumpens ghall-okkupazzjoni tal-konvenuti Berman mid-data tal-iskadenza tal-kirja sad-data li irriprendiet il-pussess tal-fond.

Xehed l-**Avukat Anthony Farrugia**[2] u ghamel riferenza ghall-korrispondenza esebita minn fejn jirrizulta li l-konvenuti kienu disposti li jirritornaw c-cwievet tal-fond bil-kondizzjoni li l-attrici taccettahom b'mod inkondizzjonat. L-attrici giet notifikata bl-ittra ufficjali tal-24 ta' Novembru 1998 fil-14 ta' Lulju 1999. Permezz ta' ittra ufficjali tal-15 ta' Lulju 1999, l-attrici interpellat lill-konvenuti sabiex jaghtu lura l-konsenja tal-fond imsemmi b'mod inkondizjonat. Spjega li ghalkemm ma hemmx kondizzjoni mposta fic-cedola, fid-dawl tad-diskursati u l-ittri ufficjali li

[2] Xhieda a fol.35 *et.seq.* tal-process

saru rigwardanti l-kondizzjonijiet ghar-ritorn tac-cwievet, ta parir lill-attrici illi l-kondizzjonijiet tar-ritorn kienu cari u ma kellhiex taccetta c-cwievet ghaliex titqies li qed tirrinunzja ghall-pretensjonijiet taghha.

Mill-affidavit tan-**Nutar Dottor Rachel Busuttil**[3] jirrizulta li akkompanjat lill-attrici u lill-Avukat Anthony P Farrugia fuq il-fond 42B Main Street, Balzan fit-13 ta' Settembru 2000 biex tkun xhud. Kien prezenti wkoll Charles Galea. Hi affermat li Galea dahal fil-fond permezz ta' proprjeta` adjacenti. Setghet tara li ma kienux saru xoghlijiet fil-fond u l-pajpijiet kienu ghadhom esposti. Is-serratura giet mibdula minn Charles Galea.

Xehed f'dawn l-atti ukoll **il-Perit Adrian Mamo**[4] b'riferenza ghall-pjanti annessi mal-applikazzjoni ghall-permess ta' bini tal-fond, PA 1142/95 (**DOK LDP1**) qal li kien hemm diskrepanza serja minhabba l-uzu indikat tal-*basement,* li fl-applikazzjoni kien indikat bhala garaxxijiet. Diskrepanzi ohra kienu li kien hemm *toilets* approvati fuq il-pjanti izda li tnehhew u kellhom jinbnew *shafts* li baqghu ma gewx kostruwiti. Sakemm ma jigix regolarizzat specjalment l-uzu tal-*basement,* ma johrogux permessi ghas-servizzi tad-dawl u ilma. Il-post ma kienx regolarizzat sas-sena 2000. Fis-sena 2001 saret applikazzjoni ghall-*change of use* tal-*basement.*

L-ewwel Eccezzjoni -

Il-konvenuti Berman eccipew li mhumiex il-legittimi kuntraditturi f'din il-kawza *stante* li cedew id-drittijiet taghhom permezz tal-iskrittura tal-14 ta' Lulju 1998 lil *Jagrove Services Limited.*

[3] Fol.34 tal-process
[4] Fol.62 *et.seq.*

Ikkonsidrat li din l-eccezzjoni giet sollevata fil-kawza 849/00 fejn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, cahditha ghar-ragunijiet hemm moghtija.

Il-Qorti tikkondividi d-decizjoni moghtija fis-sentenza tat-28 ta' Marzu 2001 (fol 48 fil-process 849/00) dwar l-eccezzjoni sollevata f'dawk il-proceduri li ghandha tapplika wkoll ghall-istess motivi, ghal din il-vertenza.

F'dik is-sentenza l-Qorti qalet 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 tliet 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* u din l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

<u>It-Tieni Eccezzjoni tal-Konvenuti Berman u t-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet ta' *Jagrove Services Limited*</u>

Dawn l-eccezzjonijiet huma imsejsa fuq tliet ragunijiet.

a) Li l-inkwilini ma kienux **obbligati** li jesegwixxu xoghlijiet fil-fond, kontrarjament ghall-pretensjoni attrici.

Il-klawsola operattiva tal-ftehim **DOK A** tghid hekk:

7. "*The property is being delivered now to purchasers who are <u>authorised</u> 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."* (sottolinear tal-Qorti).

Illi f'dan ir-rigward tajjeb li wiehed ihares lejn ir-regoli li jirregolaw l-interpretazzjoni ta' kuntratti. Illi f'dan ir-rigward l-**artikoli 1002 u 1003 tal-Kodici Civili** jipprovdu illi:-

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" u *"Meta*

s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif jkun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet".

Il-klawsola imsemmija hija cara bizzejjed biex ma taghtix lok ghall-interpretazzjoni 'il hinn mit-tifsira normali tal-kliem taghha. Il-kelma "*authorised*" hija fakoltattiva fis-sens li hija fix-xelta tal-inkwilini jekk iridu jaghmlu xoghlijiet fil-fond.Jistghu jaghzlu li ma jaghmlu xejn. Ma jirrizultax mill-kumpless tal-klawsoli redatti fil-ftehim imsemmi, li s-sid imponiet obbligu fuq l-akkwirenti/inkwilini biex jeffettwaw xoghlijiet a spejjez taghhom, imma biss tathom il-permess sabiex, jekk iridu, jaghmlu x-xoghlijiet fil-fond.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha.

b) Il-konvenuti lkoll eccipew li, anke jekk riedu, ma setghux jesegwixxu xoghlijiet biex jikkompletaw il-fond peress li kien hemm nuqqasijiet strutturali li minhabba fihom, il-fond ma kienx tajjeb ghall-uzu li riedu jaghmlu bih u li l-fond ma kienx konformi mal-permessi mahrugin mill-Awtorita' tal-Ippjanar. *Inoltre* soffrew danni li kienu qed jigu reklamati kontra l-attrici fi proceduri separati.

Ghalkemm id-decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni tirrendi il-htiega ta' decizjoni fuq din l-eccezzjoni superfluwa, tajjeb li tikkonstata li s-sustanza ta' din l-eccezzjoni giet deciza illum stess fil-kawza fl-ismijiet ***"Rachelle Buttigieg v Paul u Colette Berman"*** *(849/000)* u qed issir riferenza ghal dik is-sentenza minn fejn jirrisulta li l-attrici rrendiet impossibbli ghall-inkwilini li jesegwixxu xogholijiet fil-fond. Per

konsegwenza, din l-eccezzjoni qed tigi milqugha wkoll u fir-rigward tal-konvenuti kollha.

c) Il-konvenuti Berman eccipew ukoll li ma zammewx ic-cwievet tal-fond billi kkonsenjawhom lil *Jagrove Services Limited mal-kuntratt ta' cessjoni.* Is-socjeta' konvenuta, da parti taghha, tirritjeni li ddepozitat ic-cwievet taht l-awtorita' tal-Qorti.

Din il-Qorti gja ddisponiet li l-konvenuti, *qua* inkwilini, baqghu responsabbli lejn is-sid. Ghalhekk ic-cessjoni ma ezonerathomx mill-obbligu li jikkonsenjaw ic-cwievet lis-sid mat-terminazzjoni tal-kera. L-attrici ma irrikonoxxietx lill-*Jagrove Services Limited* u b'hekk il-konjugi Berman baqghu obbligati li jassiguraw il-konsenja tac-cwievet fiz-zmien pattwit cioe`, mat-terminazzjoni tat-tieni sena tal-kirja fil-25 ta' Lulju 1999.

Din l-eccezzjoni hija wkoll marbuta mal-**hames eccezzjoni** sollevata minn *Jagrove Services Limited.*

Jirrizulta li *Jagrove* ddepozitat ic-cwievet tal-fond taht l-awtorita' tal-Qorti b'cedola datata l-25 ta' Novembru 1998. Skont l-attrici, kif ikkonfermat mill-Avukat Farrugia, peress li c-cedola saret fl-isfond ta' diskussjonijiet u ta' ittra ufficjali li pprospettaw ir-ritorn tac-cwievet purke' hi tirrinunzja ghall-jeddijiet taghha, iddecidiet li ma tigborhomx mill-Qorti u stenniet sa Settembru 2000 biex tisgassa s-serratura u tiehu l-pussess fattwali tal-fond.

L-ittra ufficjali li giet ipprezentata kontestwalment mac-cedola (**DOK AP4**) jghid hekk:" *...Jagrove Services Limited formalment tinfurmak illi*

ma hix disposta li tilqa' t-talba tieghek ghar-ritorn tac-cwievet b'mod inkondizzjonat u ghalhekk qed tkun kostretta li tiddepozita l-istess cwievet tal-fond 43 Main Street Hal Balzan fir-Registru tal-Qorti Superjuri sabiex l-istess cwievet ikunu jistghu jigu minnek irtirati."

Il-Qorti tosserva minn dan il-kliem li ma hemm l-ebda kondizzjoni imposta fuq l-attrici ghall-irtirar tac-cwievet.

Jirrizulta mir-riferti esebiti a fol 171 tal-kaz 849/00 li l-ittra ufficjali tal-25 ta' Novembru 1998 giet notifikata lill-attrici fl-14 ta' Lulju 1999 u cioe`, qabel l-iskadenza tat-tieni sena tal-kirja miftehma.

Ikkonsidrat li ghalkemm tifhem id-diffikolta' li sabet ruhha l-attrici li kienet wahda ta' interpretazzjoni fl-isfond tad-diskussjonijiet u ittri legali antecedenti bejnha u bejn il-konvenuti, kienet obbligata li timinimizza d-danni li setghet tissubixxi. Minflok, ghazlet li tistenna sa' Settembru 2000 biex tipprezenta dawn il-proceduri, meta setghet facilment tipprezenta l-kaz taghha malli giet notifikata bic-cedola f'Lulju 1999, kif ukoll tiehu l-passi mehtiega biex tottjeni c-cwievet tal-fond. Dan id-dewmien holqitu hi minghajr spjegazzjoni jew gustifikazzjoni.

Il-konvenuta *Jagrove Services Limited* iddepozitat ic-cwievet sabiex jigu rtirati mill-attrici u b'hekk validament ezimiet ruhha mir-responsabbilta' ghall-fond u ghall-kirja u ma baqghetx izjed fil-pussess tal-fond. *Inoltre* l-effett ta' dan id-depozitu jopera favur il-konjugi Berman .

Isewgi li l-premessa li fuqha l-attrici qed tibbaza t-talbiet taghha, cioe`, il-pussess illegali tal-fond sad-data tal-isgass, ma tirrizultax.

Apparti dan kollu, il-Qorti tinnota li jirrizulta mhux ikkontestat li l-attrici baghtet in-nies biex jaghmlu xoghlijiet fil-fond meta dan kien f'idejn il-konvenuti Berman. Dan jirrizulta mill-affidavit attrici a fol 48 fejn tghid li Paul Berman mar fuq il-post u sab il-haddiema hemmhekk. Dan hu wkoll kkonfermat minn Paul Berman fl-affidavit tieghu fejn jghid li saru xoghlijiet u tqeghdu pajpijiet *ad insaputa* tieghu.

Il-Qorti tifhem b'dan li l-attrici kellha gja c-cwievet tal-fond u ma kien hemm xejn xi jzommha milli tidhol u liberament tiehu l-pussess tal-fond malli saret taf bid-depozitu tac-cavetta relattiva.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti ser tichad it-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Paul u Colette Berman, **tilqa'** l-eccezzjonijiet kollha tal-istess konvenuti u tas-socjeta' *Jagrove Services Limited* filwaqt li **tichad** it-talbiet attrici, u dan ghar-ragunijiet kollha dedotti fis-sentenza billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ispejjez jithallsu mill-attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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