QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 19 ta' Gunju, 2001.

Numru 17

Citaz. numru 31/88 NA

Sunstone Properties Limited

vs

Angelo Xuereb bhala Direttur, ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' "Ta' Kella Limited" ; u b'digriet tal-10 ta' Awissu 1998 il-Qorti awtorizzat l-annotazzjoni illi l-isem tas-socjeta' konvenuta llum inbidel minn "Ta Kella Limited" ghal "Holiday Resorts Limited".

Il-Qorti;

<u>PRELIMINARI ; IC-CITAZZJONI TAS-SOCJETA' ATTRICI</u>

1. B'citazzjoni prezentata fil-15 ta' Jannar 1988, Saviour Farrugia ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' attrici, wara li ppremetta illi huwa jikri lis-socjeta' konvenuta korp ta' bini f'Majjeira Street, Qawra,

maghruf bhala “Sunstone Appartments”, minn numru wiehed (1) san-numru erbgha w ghoxrin (24) u ufficini annessi, verso l-kera ta’ Lm21,500 fis-sena, pagabbli kull tlitt xhur bil-quddiem ; u peress illi llum il-konvenut nomine ghandu jhallas lill-attur nomine s-somma ta’ Lm26,875.00 rappresenanti hames skadenzi ta’ tlitt xhur kera bil-quddiem kull skadenza, u li ghalqu rispettivament fl-1 ta’ Dicembru 1986, fl-1 ta’ Marzu 1987, fl-1 ta’ Gunju 1987, fl-1 ta’ Settembru 1987 u fl-1 ta’ Dicembru 1987 ; u li s-socjeta’ konvenuta pero’ naqset milli thallas lis-socjeta’ attrici l-indikat ammont ta’ Lm26,875.00, u dana nonostante ripetuti talbiet ghall-hlas, u li l-konvenut nomine ma ghandu l-ebda eccezzjoni jew raguni valida kontra talba ta’ l-attur nomine ghall-hlas, liema kreditu ghalhekk huwa wkoll cert u likwidu, iccita lill-konvenut nomine sabiex jghid ghaliex ma kellhiex il-Qorti, b’dispensa tal-kawza skond l-Artikoli 167 – 170 tal-Kodici tal-Procedura (allura Kap. 12).

Tikkundannah ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ Lm26,875.00 rappresentanti hlas ta’ hames skadenzi, kull wahda ta’ tlett xhur kera bil-quddiem, li ghalqu rispettivament bejn l-1 ta’ Dicembru 1986 u l-1 ta’ Dicembru 1987, fuq il-korp ta’ bini f’Majjeira Street, Qawra, maghruf bhala “Sunstone Appartments”, mikri mis-socjeta’ attrici lis-socjeta’ konvenuta.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta' Dicembru 1987, bl-imghax legali mid-data tar-rispettivi skadenzi sal-effettiv pagament, kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT NOMINE

2. Il-konvenuti nomine eccepixxa illi :-

(i) L-attur ma jistax jitlob hlas ta' kera peress li huwa, bhala lokatur, naqas mill-obbligi tieghu lejn l-eccipjent inkwilin ghaliex "inademplendi non est ademplendum".

(ii) Minghajr pregudizzju : l-attur ircieva akkonti b'arrangament ta' bejgh lilu ta' oggetti li l-prezz taghhom ma thallasx.

(iii) Minghajr pregudizzju : ma hemmx dritt ghat-talba tal-imghax "mid-data tar-rispettivi skadenzi".

IL-KONTRO TAL-KONVENUT NOMINE

3. Il-konvenut ghamel kontro-talba ai termini ta' l-artikoli 396-399 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, u dana, peress li l-attur nomine, relattivament ghall-korp ta' bini "Sunstone Appartments" imsemmi fic-citazzjoni, naqas mill-obbligi tieghu bhala lokatur li jaghmel

u jzomm il-proprjeta' fi stat li fih l-eccipjent seta' jaghmel l-uzu li ghalih giet mikrija billi, fost affarijiet ohra, ma hax hsieb li l-lifts ikunu jahdmu regolarment u li jkun hemm il-permessi rikjesti mil-ligi u minhabba f'hekk l-eccipjent bata danni, u ccita lill-attur nomine rikonvenzjonalment sabiex jghid ghaliex :-

> (1) ma ghandux jigi dikjarat li huwa naqas mill-obbligi tieghu bhala lokatur u ghalhekk responsabbli ghad-danni kagjonati lill-eccipjent minhabba l-inadempjenza tieghu u konsegwentement, (2) ma ghandhiex din il-Qorti tirriduci l-kera miftiehem ghall-proprjeta', u (3) ma ghandux jigi kundannat ihallas lill-eccipjent dak l-ammont li jigi likwidat minn din il-Qorti in rifuzjoni tad-danni sofferti mill-eccipjenti minhabba l-inadempjenza tal-attur ; bl-ispejjez.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-ATTUR NOMINE RIKONVENUT</u>

4. L-attur nomine rikonvenut eccepixxa illi d-domandi avvanzati mis-socjeta' konvenuta fil-kontro-talba taghha huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante li ma kien hemm ebda agir jew nuqqas da parte tas-socjeta' attrici li seta' jew jista' jaghti lok ghar-riduzzjoni tal-kera miftehma ghall-proprjeta' u/jew ghad-danni pretizi mill-konvenut nomine.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

5. Fis-17 ta' Gunju 1999, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili tat sentenza fil-kawza fin-numru u fl-ismijiet premess, fejn cahdet sew l-eccezzjonijiet kif ukoll il-kontro-talba tas-socjeta' konvenuta nomine, waqt li laqghet it-talbiet attrici limitatament ghas-somma erbatax-il elf seba' mija u tmienja u hamsin lira Maltin (Lm14,758) kif likwidati mill-Perit Legali u ulterjorment ridotti mill-Onorabbli Qorti stess, liema somma giet dikjarata l-bilance ta' kera dovuta ghal skadenzi li jghalqu kull wahda ta' tlett xhur bil-quddiem bejn l-1 ta' Dicembru 1986 u l-1 ta' Dicembru 1987 fuq il-korp ta' bini f'Majjiera Street, Qawra, maghrufa bhala "Sunstone Appartments", mikrija mis-socjeta' attrici lis-socjeta' konvenuta u dana bl-ispejjez kif mitluba, l-imghax dovuti skond il-ligi u *a scaletta* a bazi ta' dak indikat mill-Perit Legali kif modifikat minn din il-Qorti fil-likwidazzjoni ta' l-istess kera u konsiderat li ma ghandu jkun hemm ebda imghax fuq l-ewwel xahar tal-kirja u ghandu jitnaqqas l-imghax *a scaletta* fuq il-pagamenti li effettivament saru.

<u>L-APPELL TAL-KONVENUT NOMINE</u>

6. Il-konvenut nomine appella minn din is-sentenza fuq l-aggravji segwenti :-

(i) L-iskrittura li a bazi taghha saret din il-kawza ma kienitx fl-intenzjoni tal-partijiet skrittura ta' kera izda mera promessa ta' kera, u

ghaldaqstant kwalunkwe kreditu rizultanti mill-uzu ta' l-appartamenti in kwistjoni kellu jigi likwidat indipendentement mill-istess skrittura.

(ii) L-esponent ma jistghax jaqbel ma' l-interpretazzjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Ewwel Istanza tad-Dok. SF3, li fih il-konvenut nomine assuma "all expenses to be run as holiday block", pero' ad eskluzjoni ta' dak kollu li hu "general maintenance" ; huwa jissottometti li s-socjeta' attrici baqghet responsabbli ghal "general maintenance" u li kwindi ma adempietx l-obbligi kontrattwali taghha.

(iii) Minghajr preguduzzju, anke kieku stess kellha tigi adottata l-interpretazzjoni restrittiva ta' l-Onorabbli Qorti tal-Prim'Istanza, zgur ma jistghax jinghad li l-ftuh ta' vents fix-xaft tal-lift jista' b'xi mod jitqies bhala "ordinary maintenance".

(iv) Is-sentenza appellata hija manifestament kontraddittorja meta, a fol. 26 tiddikjara li l-attur nomine kien qeda d-dmirijiet kontrattwali kollha tieghu, u ghaldaqstant ma jista' jinzamm responsabbli ghal ebda dannu, waqt li a fol. 27 – 28 tiddikjara li l-kirja bdiet tardivament minghajr ebda tort minn naha tal-konvenut nomine. Hija s-sottomissjoni ta' l-esponent li, minghajr pregudizzju, jekk kien hemm fis-sehh kirja regolata mill-iskrittura prodotta, skond ma ssostni s-socjeta' attrici, allura sehh ksur kontrattwali konsistenti fil-fatt li l-appartamenti tlestew u gew ikkonsenjati xahar tard, bir-rizultat li l-istagun turistiku tharbat

totalment, b'telf kbir ta' xoghol u dhul mhux biss ghax-xahar in kwistjoni, izda ghall-istagun kollu kbir ta' xoghol u dhul mhux biss ghax-xahar in kwistjoni, izda ghall-istagun kollu ta' l-1986, kif irrizulta mill-provi.

(v) Is-sentenza appellata injorat totalment il-provi tal-konvenut nomine dwar l-agir ta' terzi li f'certu zmien ostakolaw l-access ghall-appartamenti *de quo*, u kkawzaw storbju u trabijiet li rrizultaw f'telf kbir ghall-istess konvenut nomine, kif ukoll injorat is-sottomissjoni tieghu li kien id-dmir ta' l-attur nomine, *qua* proprjetarju u sid il-kera, li jipprotegi lill-inkwilin tieghu minn tali agir.

(vi) Is-sentenza appellata lanqas ma tat kaz tal-hsarat ikkawzati mill-ilma u l-moffa fi tlieta mill-appartamenti mikrija, liema hsarat gew ikkonstatati mill-gharef perit legali ; s-sottomissjoni ta' l-esponent hija li tali hsarat naqqsu l-valur lokatizju ta' l-appartamenti in kwistjoni u jaghtu lok ghal-likwidazzjoni tad-danni relattivi.

(vii) Is-sentenza appellata injorat ukoll is-sottomissjoni tal-konvenut nomine li n-nuqqasijiet imsemmija taw lok ghal ksur kontrattwali li ta lill-konvenut id-dritt li jirrexxindi l-kuntratt, haga li fil-fatt huwa ghamel f'Novembru ta' l-1986, u li ghaldaqstant, meta l-attur rega' dahal fil-kera f'Mejju ta' l-1987, ghandu jitqies li beda perijodu ta' kera gdid.

(viii) B'riferenza ghad-depozitu inizjali ta' Lm1,000, u ghat-tpacija ta' Lm1,730.40, la wahda u lanqas l-ohra ma gew michuda mill-attur nomine ; is-sentenza appellata, pero', injorat totalment id-depozitu, filwaqt li ddikjarat li ma kienitx saret prova ta' l-identita' tal-persuna li rceviet l-oggetti in kwistjoni (fol. 27). Is-sottomissoni ta' l-esponent hija li tali prova saret permezz ta' l-iskrittura datata 14 ta' Gunju 1986, iffirmata mill-attur nomine.

(ix) Dwar l-imghax, l-aggravju ta' l-esponent jikkonsisti fid-diskriminazzjoni palezi li tista' ssir kontra l-konvenut rikonvenjent f'kaz li tintlaqa' t-talba tieghu ghad-danni.

Ghaldaqstant il-konvenut nomine talab lil din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fis-seduta ta' nhar il-Hamis, 17 ta' Gunju 1999 fil-kawza fl-ismijiet "*Sunstone Properties Limited vs Angelo Xuereb bhala direttur, ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' "Ta' Kella Limited" ; u b'digriet tal-10 ta' Awissu 1998 il-Qorti awtorizzat l-annotazzjoni illi l-isem tas-socjeta' konvenuta llum inbidel minn "Ta' Kella Limited" ghal "Holiday Resorts Limited"*, citazzjoni numru 31/88NA, billi tichad it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine, tilqa' l-kontrotalbiet rikonvenzjonali u tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' attrici, u konsegwentement tillikwida d-danni mitluba rikonvenzjonalment jew alternattivament tirrinvija l-atti tal-kawza lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili

ghal-likwidazzjoni ta' l-istess, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' attrici rikonvenuta.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAS-SOCJETA' ATTRICI SUNSTONE PROPERTIES LIMITED</u>

7. Is-socjeta' attrici appellata wiegbet hekk :-

Illi s-sentenza appellata, salv l-appell incidentali imsemmi izjed 'il quddiem, hija gusta u timmerita konferma.

Ir-Rikors ta' l-Appell tas-socjeta' appellanti jikkontjeni ripetizzjoni nojjuza u tedjanti ta' dak kollu gia sottomess minn dik is-socjeta' quddiem l-ewwel Qorti permezz tan-Nota ta' Kritika taghha ghar-Rapport tal-Perit Legali, u rigettati minn dik il-Qorti fis-sentenza appellata.

Fir-Rikors ta' l-Appell dawk l-istess lanjanzi espressi mis-socjeta' appellanti fin-Nota ta' Kritika fuq imsemmija huma riformulati bhala disa' aggravji li allegatament jiggustifikaw l-appell taghha.

Gustament fis-sentenza appellata l-lanjanzi tas-socjeta' appellanti fil-konfront tal-konkluzzjonijiet peritali gew rigettati bhala guridikament

irrilevanti, u jigi sottomess li din il-Qorti ghandha tasal ghall-istess gudizzju.

Hekk per ezempju, fl-ewwel aggravju s-socjeta' appellanti tilmenta ghal darb'ohra u tissottometti *illi rrizulta mill-provi li meta l-partijiet ghamlu l-iskrittura in kwistjoni, t-tnejn li huma kienu qeghdin jinterpretawha fis-sens ta' pactum de contrahendo, cioe' konvenju, jew ftehim prekontrattwali li jorbot il-partijiet sabiex jidhlu f'kuntratt ta' kera bejniethom, u mhux bhala skrittura ta' kera fiha nnifisha.*

Tali aggravju hu prova cara tat-testardagni tas-socjeta' appellanti li tkompli ssostni argument meta huwa ferm evidenti li tali argument hu guridikament insostenibbli.

Infatti, a parte kull konsiderazzjoni guridika ohra, sia' fir-rapport tal-Perit Legali gie rilevat, kif ukoll fis-sentenza appellata gie konstatat, illi *kienet din il-kitba bejn il-partijiet tad-29 ta' Jannar 1986 li wasslet lill-konvenut nomine jipprezenta nota ta' ammissjoni f'kawza precedenti fejn il-meritu kien rigward l-istess materja (Citaz. Nru. 1055/86 JH) li l-atti taghha jiffurmaw parti mill-atti processwali ta' din il-kawza*.

Eppure, s-socjeta' appellanti ghadha qed issostni illum li dik l-iskrittura tikkostitwixxi biss *pactum de contrahendo* u mhux rabta kontrattwali bejn il-kontendenti!

Hekk ukoll, per ezempju, bhala aggravju iehor is-socjeta' appellanti ssostni li *sehh ksur kontrattwali fil-fatt li l-appartamenti tlestew u gew ikkonsenjati xahar tard, bir-rizultat li l-istagun turistiku tharbat totalment, b'telf kbir ta' xoghol u dhul mhux biss ghax-xahar in kwistjoni, izda ghall-istagun kollu tal-1986, kif irrizulta mill-provi*.

A parte li l-allegazzjoni ta' *telf kbir ta' xoghol u dhul mhux biss ghax-xahar in kwistjoni, izda ghall-istagun kollu tal-1986*, hi biss gratuwita u mhux provata, hawnhekk ukoll tidher l-isfaccatagni tas-socjeta' appellanti meta tissolleva tali aggravju.

Issir referenza ghal fol. 10 tas-sentenza appellata fejn hemm riportat is-segwenti : *L-attur kien obbligat jikkunsinna l-haga miftiehma. Dan l-attur ghamlu u mix-xhieda jirrizulta li l-flats kienu lesti u armati u tajbin biex jigu utilizzati ghall-iskop mikri, cioe' bhala holiday flats. Fil-fatt sar inventarju komplet. Ix-xhud Martin Xuereb ikkonferma dan*. ***L-attur talab kemm-il darba lill-konvenut sabiex dan jidhol fil-block f'Mejju izda dan baqa' jittratjeni sa Gunju biex dahal. Inoltre l-istess Martin Xuereb jikkorrobora t-tezi ta' l-attur fejn jixhed li sa fejn jaf hu l-flats kienu lesti f'Mejju. Kwindi ma jirrizultax ghalfejn sar dan id-dewmien u l-konvenut ma rnexxielux jipprova li dan kien bi htija ta' l-attur.***

Bis-seba' aggravju taghha, s-socjeta' appellanti toltrepassa l-limitu tad-decenza konsentita fil-proceduri giudizzjarji.

B'mod ferm originali (!), s-socjeta' appellanti tissottometti li *n-nuqqasijiet imsemmija taw lok ghal ksur kontrattwali li ta lill-konvenut id-dritt li jirrexxindi l-kuntratt, haga li fil-fatt huwa ghamel f'Novembru tal-1986, u li ghaldaqstant, meta l-attur* (recte il-konvenut) *rega' dahal fil-kera f'Mejju tal-1987, ghandu jitqies li beda perjodu ta' kera gdid.*

A parte l-originalita' ta' tali sottomissjoni, ssir referenza ghal fol. 9 tas-sentenza appellata fejn jinghad illi *jirrizulta wkoll illi apparti ghal perjodu ta' xi xhur bejn Novembru 1986 u Mejju 1987, il-konvenut baqa' juza dan il-blokk sa Mejju 1989, u anke fil-perjodu qasir fuq imsemmi, c-cwievet qatt ma kienu fil-pussess ta' l-attur izda baqghu ghand il-konvenut. Mhux hekk biss, izda fil-kawza li saritlu mill-attur ghal hlas ta' kera minn Settembru sa Novembru 1986, il-konvenut b'verbal tat-3 ta' Gunju 1987 ammeta t-talba attrici u cioe' illi kellu kirja tal-blokk u ma hallasx il-kera pattwita.*

Addirittura s-socjeta' appellanti tikkwota b'mod zbaljat, fit-tmien aggravju taghha, dak kontenut fis-sentenza appellata.

Mhux veru li l-ewwel Qorti a fol. 27 tas-sentenza appellata *ddikjarat li ma kienitx saret prova tal-identita' tal-persuna li rceviet l-oggetti in kwistjoni.*

Fis-sentenza appellata jinghad precizament is-segwenti :-

Ezami tad-dokument ezibiti juru illi l-konsenja tal-mobbli lill-attur (illum mejjet) Saviour Farrugia saret personalment fid-dar residenzjali tieghu u mhux lis-socjeta' attrici u fil-blokk tal-appartamenti.

Jigi sottomess b'enfasi li huwa giuridikament u etikament skorrett li s-socjeta' appellanti intenzjonalment tikkwota b'mod zbaljat dak kontenut fis-sentenza appellata, fi sforz iddisprat li tiggustifika aggravji li fil-verita' huma giuridikament insostenibbli.

Fuq l-istess falsa riga ta' ripetizzjonijiet nojjuzi u tghawwig tal-fatti huma mirquma r-rimanenti aggravji tas-socjeta' appellanti, a parte wkoll l-originalita' tad-disa' aggravju taghha li jittratta dwar it-talba tas-socjeta' attrici ghal hlas tal-imghax fuq il-kreditu taghha kontra s-socjeta' appellanti, li a detta ta' l-istess socjeta' appellanti tohloq *sitwazzjoni diskriminatorja*.

A skans ta' ripetizzjonijiet inutili, s-socjeta' appellanti taghmel taghha l-konsiderazzjonijiet maghmula u l-konkluzzjonijiet raggunti mill-ewwel

Qorti fis-sentenza appellata, anke u partikolarment fejn din titratta dwar min kien obbligat, bejn is-socjeta' attrici u s-socjeta' konvenuta, li jaghmel xogholijiet ta' manutenzjoni fil-korp ta' bini koncess in lokazzjoni.

In partikolari ssir referenza ghal dak li jinghad dwar obbligu ta' manutenzjoni fis-sentenza appellata a fol. 25 u 26.

Ghaldaqstant, is-socjeta' appellata tissottometti li l-appell interpost mis-socjeta' konvenuta appellanti ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontriha.

Is-socjeta' appellata issa tixtieq tipprevali ruhha mill-appell prezenti sabiex tinterponi appell incidentali mis-sentenza appellata, u titlob ir-riforma ta' dik is-sentenza billi tigi revokata dik il-parti taghha fejn tnaqqset it-talba attrici bl-ekwivalenti ta' xahar kera, u titlob li minflok l-ekwivalenti ta' xahar kera effettivament jizdied mas-sorte gia' kanonizzata bis-sentenza appellata favur is-socjeta' attrici kontra s-socjeta' konvenuta.

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzzjoni li mill-ammont mitlub ghandu jitnaqqas l-ekwivalenti ta' xahar kera *peress illi l-partijiet ma bdewx jesegwixxu l-ftehim ta' bejniethom qabel ix-xahar ta' Gunju (1996), il-konvenut nomine ma kellux il-pussess u t-tgawdija tal-*

istess fond u ma giex b'ebda mod sufficjentement ippruvat illi dan id-dewmien kien tort tieghu.

Bir-rispett kollu lejn l-ewwel Qorti din il-konkluzzjoni taghha hi zbaljata u mhux konfortata mir-rizultanzi processwali.

Kif riportat fil-fol. 10 tal-istess sentenza appellata, *L-attur kien obbligat jikkunsinna l-haga miftiehma. Dan l-attur ghamlu u mix-xhieda jirrizulta li l-flats kienu lesti u armati u tajbin biex jigu utilizzati ghall-iskop mikri, cioe' bhala holiday flats. Fil-fatt sar inventarju komplet. Ix-xhud Martin Xuereb ikkonferma dan.*

Kif konstatat mill-ewwel Qorti, irrizulta b'mod univoku illi **L-attur talab kemm-il darba lill-konvenut sabiex dan jidhol fil-block f'Mejju izda dan baqa' jittratjeni sa Gunju biex dahal. Inoltre l-istess Martin Xuereb jikkorrobora t-tezi ta' l-attur fejn jixhed li sa fejn jaf hu l-flats kienu lesti f'Mejju. Kwindi ma jirrizultax ghalfejn sar dan id-dewmien u l-konvenut ma rnexxielux jipprova li dan kien bi htija ta' l-attur**.

Illi dan Martin Xuereb kien impjegat bhala Manager mas-socjeta' konvenuta, kien inkarigat biex jikkoordina ma' l-attur li l-blokk ta' *flats* jigi kompletat u konsenjat fil-grad miftiehem, u kien ukoll hu l-persuna inkarigata mis-socjeta' konvenuta sabiex wara l-konsenja jiehu hsieb

jamministra hu l-istess korp ta' bini billi jakkomoda fih il-klijenti tas-socjeta' appellanti.

Kwindi l-ewwel Qorti ma kienitx giustifikata li tnaqqas mit-talba attrici l-ekwivalenti ta' xahar kera u cioe' ghax-xahar ta' Mejju 1986.

Ghalhekk fejn fis-sentenza appellata jinghad illi *l-konvenut ma kellux il-pussess u t-tgawdija tal-istess fond u ma giex b'ebda mod sufficjentement ippruvat illi dan id-dewmien kien tort tieghu,* dan hu kontradittorju ma' dak permess.

Kif xehed Martin Xuereb, il-verita' kienet illi l-*flats* kienu pronti ghall-konsenja sa mill-bidu tax-xahar ta' Mejju 1986, u d-dewmien fil-konsenja kien attribwibbli esklussivament lis-socjeta' konvenuta, li ma gharfitx tiggustifika.

B'hekk hi gustifikata t-talba tas-socjeta' attrici li ghandha tithallas ukoll minghand is-socjeta' konvenuta l-kera ghax-xahar ta' Mejju 1986.

Ghaldaqstant, is-socjeta' appellata titlob lil din il-Qorti li joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' l-appell incidentali taghha u zzid mas-sorte gia kanonizzata bl-istess sentenza. L-ekwivalenti ta xahar kera ghax-xahar ta' Mejju 1986, u fir-rimanenti titlob il-konferma

tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' konvenuta appellanti.

<u>IR-RISPOSTA TAL-KONVENUT ANGELO XUEREB NOE GHALL-APPELL INCIDENTALI TAS-SOCJETA' ATTRICI</u>

7. Il-konvenut nomine appellant wiegeb hekk :-

(i) Illi l-prezenti nota hija risposta tal-konvenut appellant Angelo Xuereb nomine ghall-appell incidentali maghmul mis-socjeta' attrici appellata Sunstone Properties Limited mis-sentenza moghtija fis-seduta ta' nhar il-Hamis, 17 ta' Gunju 1999, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fin-numru u fl-ismijiet premessi.

(ii) Illi b'riferenza ghas-sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici appellata dwar id-disa' aggravji li fuqhom huwa bazat l-appell prezenti, l-esponent naturalment jirrizerva li jittratta fil-kors tas-smiegh ; f'dan l-istadju, pero' l-esponent jixtieq jipprotesta kontra l-lingwagg abbuziv u oltraggjuz li bih giet espressa r-risposta ta' l-appell tas-socjeta' appellata. In partikolari, l-esponent ihoss li l-ewwel paragrafju tat-tielet pagna ("Bis-seba' aggravju ….. fil-proceduri gudizzjarji") kif ukoll it-tmein paragrafju ta' l-istess pagna ("Jigi sottomess b'enfasi ….. guridikament insostenibbli") tar-risposta *de quo* jikkostitwixxu attakki personali u offensivi u ghandhom jigu kancellat.

(iii) Illi dwar l-appell incidentali maghmul mis-socjeta' attrici appellata, din tirrigwarda l-hlas tal-kera tas-Sunstone Appartments ghax-xahar ta' Mejju 1986. L-esponent jirrileva l-ewwel nett li ma jistax jifhem kif sar dan l-appell incidentali meta s-socjeta' attrici kienet irrimettiet ruhha ghall-konkluzzjonijiet peritali, liema konkluzzjonijiet kienu fis-sens illi l-kirja bdiet f'Gunju ta' l-1986. Huwa veru li l-abbli perit legali xorta wahda ssuggerixxa li jintlaqghu t-talbiet attrici, billi l-iskadenzi "jersqu" b'xahar, tali soluzzjoni kienet tkun manifestament *extra petita*, u fil-fatt hekk irritenbiet l-ewwel Qorti. Il-konvenut nomine jissottometti li l-kontroparti kienet irrimettiet ruhha ghall-konkluzzjonijiet kontenuti fir-rapport peritali, billi fl-ebda stadju ma ghamlet l-ebda kritika ghalih, u ma tistax issa l-istess kontroparti tikkontesta l-konkluzzjonijiet *fattwali* milhuqa mill-abbli perit legali, sempliciment ghaliex l-ewwel Qorti ma qablitx mieghu dwar il-konsegwenzi *legali* ta' l-istess fatti.

(iv) Illi fil-mertu, rrizulta sufficjentement mill-provi :-

(a) Li l-konvenut nomine qatt ma ntrabat jew b'ebda mod obbliga ruhu li jidhol fil-kera qabel id-data li fiha hu effettivament dahal fil-kera ; u

(b) Li bhala stat ta' fatt l-appartamenti *de quo* ma kienux lesti f'Mejju ta' l-1986.

(v) Illi ghalkemm dan kollu ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni ta' l-appell odjern, u huwa materjali ghal diversi aggravju ta' l-esponent, jigi sottomess li fi kwalunkwe kaz, ghall-finijiet limitati ta' l-appell incidentali tas-socjeta' attrici, kwalunkwe kwistjoni dwar il-bidu tal-kirja u l-hlas ta' l-ewwel tlett xhur kera kienet giet issuperata *a tempo vergine* permezz ta' l-iskrittura konkluza bejn il-partijiet fl-14 ta' Gunju 1986, iffirmata minn Saviour Farrugia nnifsu, l-attur originali, fuq *letterhead* tas-Sunny Coast Resort. Din l-iskrittura kienet giet esibita fl-atti tal-kawza bejn l-istess partijiet Citazzjoni Numru 1055/86 JH, liema atti jinsabu annessa ma' l-atti tal-kawza odjerna, a fol. 36 – 37. Tali skrittura hija redatta fis-segwenti dicitura :-

> Received from Sunny Coast Complex the sum of Lm1000 as deposit paid on the 29th January 1986. A further Lm1730.40 pertaining to items purchases from Midsor Co. Ltd and Sunny Coast. <u>Plus Lm2644.60 representing the balance for the lease of the first three months ; June, July, and August</u> of Sunstone Appartments Nos 1 to 24 consecutively.
>
> [enfasi mizjuda]

L-iskrittura tkompli billi taghti d-dettalji dwar il-mod kif sehh il-pagament in kwistjoni, permezz ta' cekkijiet li gew imsarrfa u li wkoll jinsabu esebiti fl-istess atti processwali.

(vi) Illi a bazi ta' din l-iskrittura, li giet iffirmata f'Gunju stess ta' l-1986 mill-persuna li dak iz-zmien kellha r-rapprezentanza guridika ta' socjeta' attrici, ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li l-ewwel tlett xhur tal-kirja

kienu Gunju, Lulju u Awissu 1986, u li sehh qbil sa mill-1986 dwar il-hlas ta' tali tlett xhur kera. Sincerament, l-esponent ihoss illi prova iktar cara u univoka minn hekk ta' dawn il-fatti ma setghetx issir, u dan apparti r-rifless ta' l-istess skrittura fuq id-depozitu ta' elf lira Maltin (Lm1,000) u d-*datio in solutum* ta' oggetti tal-valura ta' elf seba' mija u tletin lira Maltin u erbghin centezmu (Lm1730.40), liema pagamenti ma gewx ikkunsidrati mill-ewwel Qorti, u dwar liema pagamenti sar ukoll appell mill-konvenut nomine.

<u>IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI</u>

9. Ikkunsidrat li minn ezami tas-sensiela ta' aggravji formanti l-appell principali intavolat mis-socjeta' konvenuta, ghandu jirrizulta li bhala kostatazzjoni ta' fatt, ma hemm assolutament l-ebda punt li ma giex skrutinat u approfondit b'mod elaborat kemm mill-espert gudizzjarju nominat mill-ewwel Qorti, ulterjorment, u wara li l-istess appellant mar talab pero' ma nsistiex izjed fuq it-talba tieghu ghan-nomina ta' periti perizjuri, minn dik il-Qorti stess.

10. Illi nonostante li s-socjeta' konvenuta appellanti eccepiet li l-appellat nomine kien inadempjenti "bhala lokatur", fl-istess waqt hija ghadha s'issa ssostni li mill-provi kellu jirrizulta li proprjament l-iskrittura li giet iffirmata bejn il-partijiet kontendenti lanqas kienet tammonta ghal skrittura jew ftehim ta' lokazzjoni imma kienet biss <u>pactum de</u>

contrahendo. Din il-Qorti thoss li lanqas ghandha ghalfejn toqghod tirrepeti dak kollu li gie ritenut mill-ewwel Qorti fejn din ikkonkludiet – gustament – li l-iskrittura in kwistjoni ankorche' redatta b'mod mhux alkwantu felici – kienet tghodd bhala ftehim lokatizju. U l-appellant m'ghandux ghalfejn ikun sorpriz b'din il-konkluzzjoni ghax hu stess osserva – ara para 9, rikors t'appell, li,

> "L-esponent jammetta illi prima facie, l-iskrittura in kwistjoni tissodisfa oggettivament ir-rekwiziti kollha ta' l-iskrittura privata ta' kiri ……."

Pero' l-lanjanza tieghu hija li,

> "…. fi kwalunkwe mod tigi interpretata litteralment l-iskrittura, hija l-intenzjoni tal-partijiet li tghodd, u saret prova sufficjenti ta' x'kienu l-intenzjonijiet tal-partijiet, inkluz l-attur."

Issa mill-provi f'ebda waqt ma jirrizulta li l-attur appellat qatt xi darba kkonceda li l-ftehim ma kienx wiehed ta' lokazzjoni u per di piu' wiehed vinkolanti, allura din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha ma tifhimx dan ir-ragjonament ta' l-appellant. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra, xejn anqas pezanti u kontra dak li gie sottomess mill-appellant li, fi procedura ohra separata, l-appellant nomine kien ipprezenta nota ta' ammissjoni f'kawza fejn il-meritu kien ibbazat fuq l-istess rabta bejn il-partijiet odjerni u ghal liema atti saret debita riferenza f'din il-kawza (ara Citaz. Nru. 1055/86/JH). Mela, jekk l-attur nomine mhux jaqbel mal-appellant nomine li hawn si trattava biss ta' mera konvenju jew

promessa ta' ftehim u hemm prova konkreta li l-appellant innifsu jirrikonoxxi li tali lokazzjoni hija wahda valida u giet imqeghda fis-sehh – allura fejn hi l-intenzjoni manifesta jew evidenzjata li hawn ma kienx hemm tassew rabta kontrattwali fis-sens premess fl-att tac-citazzjoni?

11. Dwar it-tieni aggravju, l-appellant nomine rega' ssottometta li meta l-kliem "extraordinary maintenance" gew kancellati u mibdulin bil-kliem "not ordinary maintenance", is-sens juri li dan kien ifisser li l-ispejjez kollha kwalifikabbli bhala "general maintenance" kienu a kariku tal-appellat nomine u mhux tieghu u li hu ma kienx jaghraf differenza bejn "running costs" u "running expenses".

Illi kif kellha okkazzjoni tispjega l-ewwel Qorti meta wiehed jezamina l-iskrittura jsib li l-kirja kellha tkopri "all running expenses" imma teskludi "general maintenance". Tnizzel pero' wkoll fiha li l-appellant nomine kellu jkun responsabbli ghall-ispejjez "to run a holiday block" u "excluding general maintenance". Skond l-ewwel Qorti, il-manutenzjoni mixhuta fuq spallejn l-appellant nomine, in bazi tal-ftehim, kienet "tmur oltre dak illi jsostni l-konvenut nomine …… u tinkludi 'maintenance' ta' kollox inkluz il-lift u mhux biss tindif, laundry et coetera? Qari interpretattiv tal-ftehim milhuq irriteniet l-ewwel Qorti, u fil-fehma ta' din il-Qorti korrettement, akkoppjat ma' dak li jemergi mill-provi juri li,

> "Il-partijiet …… kellhom f'mohhom li l-konvenut nomine kellu jkun responsabbli ghall-manutenzjoni kollha ordinarja tal-blokk li tmur ferm oltre mill-'expenses' involuti?"

Kwindi, u dan biex ikun hemm twegiba wkoll ghat-tielet punt ta' aggravju, jekk kien hemm il-htiega li jigu miftuhin xi "vents" fix-xaft tal-lift dawk ix-xogholijiet kellhom isiru mill-appellant nomine wkoll.

12. Illi dwar ir-raba' aggravju – li hu konness strettament mal-appell incidentali intavolat mill-attur appellant – bil-fatt li l-ewwel Qorti laqghet parti ckejkna hafna mil-lanjanzi tal-appellant nomine billi naqset il-hlas tal-kera b'xahar billi rrizultalha li l-kirja bdiet topera b'ritardar ta' xahar, b'daqshekk ma kienx ifisser li "s-sentenza appellata hija manifestament kontraddittorja." Tfisser biss li l-ewwel Qorti kienet retta u esigenti bizzejjed biex dak li ma kienx strettament dovut ma jithallasx. Pero' kien hemm x'jindika li min-naha tal-appellant nomine ma kienx hemm xi akkamiment specjali biex ifittex jibda bil-kirja l-ghaliex mill-provi jidher li huwa pprova jaqbad ma' kwalsiasi pretest biex jirreagixxi negattivament ghal kull ostakolu potenzjali li beda jinholoq bl-iskop li jaddossah fuq il-parti l-ohra. Ghax l-ewwel Qorti dehrilha li s-sorte kellhom jonqsu b'ekwivalenti ta' xahar kera, l-appellant nomine qieghed jippretendi li dan kien ifisser li "sehh ksur kontrattwali ….. bir-rizultat li l-istagun turistiku tharbat totalment, b'telf kbir ta' xoghol u dhul mhux biss ghax-xahar in kwistjoni, izda ghall-istagun kollu ta' l-1986 ….." Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi relativi, hija tal-fehma li din l-asserzjoni tal-appellant nomine hija wahda esagerata ghall-ahhar, ma tirrespekkjax l-

andament tal-fatti li sehhew u hija kwindi pretensjoni ingustifikata ghal kollox.

13. Fl-istess vena li jigi addossat kollox fuq il-kontroparti, l-appellant nomine ghadu jinsisti li ghaliex terz, li mhuwiex parti f'din il-kawza, ghazel li jintraprendi xogholijiet fil-vicinanzi tal-kumpless turistiku de quo, u l-lokatur halla kollox ghaddej u ma hax passi kontrieh biex ma jiddisturbax l-ambjent "qua proprjetarju u sid il-kera", u dana billi "jipprotegi lill-inkwilin tieghu minn tali agir, allura l-lokatur kien hu responsabbli ghat-"telf kbir" soffert minnu.

Din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, hija tal-fehma, li tali pretensjoni, bir-rispett kollu, hija wahda legalment assurda. Ir-realta' tas-sitwazzjoni kienet turi li l-appellat nomine ma kellu x'jaqsam proprju xejn max-xogholijiet intraprizi mit-terz u jekk dan ta' l-ahhar holoq danni kagjonati minhabba "storbju u trabijiet" – karatteristika sfortunatament li taffettwa kwotidjanament lil nofs Malta! – kull pretensjoni f'dan ir-rigward setghet tittiehed direttament mill-inkwilin appellant kontra dan it-terz u mhux kif pretiz u sottomess fir-rikors ta' appell. Fil-ligi taghna, ara artikolu 1550 tal-Kap. 16, insibu li sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej ghal molestji li terzi persuni b'eghmilhom, jikkagunawlu fit-tgawdija tal-haga meta dawn il-persuni ma jippretendux xi jedd fuq il-haga mikrija.

14. Aggravju iehor hu dak li l-ewwel Qorti naqset milli tqis li certi hsarat ikkawzati minn perkolazzjoni ta' ilma u moffa fi tlett appartamenti mikrija. L-appellant jissottometti li tali hsarat naqqsu l-valur lokatizju u taw lok ghal hlas ta' danni.

Dwar dana l-aggravju ghandu jirrizulta kjarament mis-sentenza appellata li l-ewwel Qorti kienet tal-fehma li "jirrizulta mill-provi li l-attur nomine ghamel dak li kien obbligat jaghmel u li l-ilmenti tal-konvenut nomine li huwa sofra danni huma konsegwenza ta' nuqqasijiet da parti tieghu milli jaghmel dak ix-xoghol ta' manutenzjoni li, skond il-ftehim kien jispetta lilu li jaghmel."

Illi, bil-maqlub ta' dak li gie sottomess mill-appellant nomine, <u>mhux minnu</u> li l-espert gudizzjarju sab xi htija attribwibbli lis-sid dwar din il-lanjanza, anzi dan ir-relatur kiteb (ara fol 17 tar-rapporti, a fol 87 tal-process, ir-raba' paragrafu) li,

> "Il-konvenut ma gab ebda prova illi l-istat tal-'groundfloor flats' kienu tali li ma setghux jinkrew …… Lanqas hemm qbil dwar kemm il-flat gratlu hsara bl-ilma. Bin-nuqqas ta' prova konkreta l-esponenti ma jistax jasal ghal ebda konkluzzjoni dwar responsabbilita' o meno ta' l-attur."

Kien jispetta lill-konvenut appellant li jforni prova bhal din pero' evidentement mis-suespost tali prova ma saritx.

15. L-appellant nomine jippretendi wkoll li b'dak kollu li huwa eccepixxa – bla ma jirnexxielu pero' sufficjentement jiddimostra – li

galadarba dawn in-nuqqasijiet "taw lok ghal ksur kontrattwali", allura kien ifisser li "mela l-attur (recte l-konvenut nomine) dahal fil-kera f'Mejju 1987, ghandu jitqies li beda perijodu ta' kera gdid". Dan ghaliex, dejjem skond l-appellant, tali ksur kontrattwali tah id-dritt li jirrexindi l-kuntratt.

Il-Qorti diga' esprimiet ruhha kategorikament fis-sens li, minkejja d-diversi lanzjanzi, ripetuti ad oltranza, min-naha ta' l-appellant nomine, m'hemmx provi li jissuffragaw jew jiggustifikaw b'xi mod it-tezi minnu sostenuta. Illi konsegwentement il-pretensjoni, del resto ghal kollox arbitrarja u gratuwita, li l-kuntratt gie rexiss u beda iehor gdid minfloku, qieghda tigi respinta.

16. L-appellant nomine jinsisti wkoll li l-ewwel sentenza injurat ghal kollox il-fatt li minn naha tieghu kien sar depozitu inizjali ta' elf lira (Lm1,000), kif ukoll sehhet tpacija ghal valur ta' LM1,730.40.

Illi dwar l-allegata tpacija, jirrizulta mill-provi li l-mobbli mghoddija mill-konvenut gew ikkonsenjati lil Saviour Farrugia personalment fid-dar residenzjali tieghu u kwindi mhux lis-socjeta' attrici appellata u ghalhekk mhux kaz ta' kompensazzjoni bejn l-istess individwi jew socjetajiet. Dwar l-allegat depozitu inizjali, hija l-fehma ta' din il-Qorti, rispekkjata minn dak li kien ikkostata l-perit legali fir-relazzjoni tieghu li l-prova

prodotta dwara hija wahda monka u insufficjenti u certament ma tikkostitwixxix l-ahjar prova.

17. Darba li t-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-konvenut nomine gew respinti, certament li f'kull kaz ghandu jsegwi li l-aggravju dwar l-interessi fuq is-sorte, fis-sens li dawn mhux dovuti kif deciz mill-ewwel Qorti, huwa ghal kollox infondat u ghalhekk mhux il-kaz li dana l-aggravju jigi indagat ulterjorment.

L-APPELL INCIDENTALI

18. Is-socjeta' attrici tidher li riedet tipprevalixxi ruhha mill-appell tal-konvenut nomine billi intavolat appell incidentali. Hija qeghda titlob riforma tas-sentenza appellata billi tigi revokata dik il-parti taghha fejn tnaqqset it-talba attrici bl-ekwivalenti ta' xahar kera, mentri din kellha tibqa' u kwindi tizdied mas-sorte.

Illi huwa minnu li x-xhud Martin Xuereb, prodott b'xhud mill-appellant nomine stess, xehed li l-appartamenti kienu lesti ghall-kiri f'Mejju 1986. Izda huwa minnu wkoll li l-partijiet ma bdewx jesegwixxu l-ftehim ta' bejniethom qabel ix-xahar ta' Gunju 1986 u dan in parte dovut ghall-fatt li t-trattativi ta' bejniethom igebbdu konsiderevolment. Kellha tittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li l-konvenut nomine la kellu l-pussess u lanqas it-tgawdija tal-kumpless u t-tort ma kienx kollu attribwibbli lilu kwantu ghal dan id-dewmien ta' xahar. Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti dehrilha li jkun

gust u xieraq li l-kera tibda titqies mix-xahar ta' Gunju 1986 u din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan. Kwindi lanqas l-appell incidentali ma jidher wiehed fondat u qed jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Gunju 1999 fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell tal-konvenut nomine kif ukoll l-appell incidentali tas-socjeta' attrici.

Kwantu ghall-kap ta' l-ispejjez, dawk relativi ghall-ewwel istanza jibqghu kif gie deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, mentri dawk l-ispejjez relativi ghall-appell jithallsu hekk : dawk relativi ghall-appell principali jithallsu kollha mill-konvenut nomine ; dawk relativi ghall-appell incidentali jithallsu mis-socjeta' attrici.

Dep/Reg

mg