MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 1429/2005/1

Transcontiental Properties Limited u b' digriet ta' l-14 ta' Dicembru 2005, giet ordnata l-korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi minflok 'Transcontiental Properties Ltd' jigu l-kliem 'Transcontinental Properties Ltd.'

vs

Dr. Lynn Zahra LL.D.

Il-Qorti,

Fid-9 ta' Gunju, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**It-Tribunal,
>
> Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-4 ta' Lulju, 2005, fejn intalab l-ammont ta' elf tlett mija u tmienja u disghin lira Maltija u disgha u disghin centezmi (Lm1398.99) rapprezentanti arretrati ta'

kera tal-fond (ufficcju) mikri lill-konvenuta, f'Transcontinental House, Zachary Street, Valletta kalkolati ai termini tal-ftehim ta' lokazzjoni ghall-perijodu bejn l-1 t'Ottubru, 2002 sal-10 ta' Novembru, 2004, data attwali meta giet ritornata ic-cavetta tal-imsemmi fond, kif ukoll is-sehem tal-konvenuta mill-hlasijiet dovuti ghas-servizzi komuni fl-istess blokk.
Bl-imghax u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tal-31 ta' jannar, 2005 kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fit-23 ta' Gunju, 2006, fejn intqal :
i. Illi preliminarjament l-attur irid igib provi tal-ispejjez li suppost hareg ghal maintenance tal-partijiet komuni fil-blokk, specjalment ghas-snin 2003/2004/2005 meta fil-blokk kien qed isir xoghol ta' bini.
ii. Illi ebda hlas ta' kera m'hu dovut billi fil-perijodu kollu li matulu l-attur qed jitlob hlas, minn Marzu sa Novembru, 2004, l-attur kien qed jezercita vjolazzjoni kontinwata tal-kuntratt tal-kirja bejn il-partijiet billi f'Marzu, 2003 wettaq interruzzjoni mhux gustifikata tal-kirja wara li ddecida li jibda xogholijiet fit-tul, u « mhux necessarji » ta' modifikazzjonijiet u benefikati fl-ufficini kollha fil-blokk tieghu u dana ftit tax-xhur biss wara li kienet bdiet il-kirja mal-konvenuta.
iii. Illi l-attur mhux intitolat ghal ebda hlas ta' kera billi meta f'Settembru, 2003, ikkonsenja c-cavetta tal-fond lura lill-konvenuta, l-post ma kienx ghadu lest biex wiehed jibda jilqa l-klijenti fih, billi kien ghadu kollu wires tal-elettriku hergin minn mal-hitan u anke kien ghad irid jitbajjad.
iv. Illi ebda hlas ta' kera m'hu dovut stante illi l-attur ha l-fond lura, ghad insaputa tal-konvenuta, nehha t-tabella li fuqha kien hemm indikati l-isem u l-professjoni tal-konvenuta u l-hinijiet tal-ufficju taghha minn mal-hajt tal-bieb ta' barra.
v. Illi ebda hlas ta' kera m'hu billi wara li l-attur ikkonsenja c-cavetta lura lill-konvenuta, x-

xogholijiet li baqghu ghaddejjin fil-blokk kollu, u li damu sal-2005 biex tlestew, irrendew l-uzu tal-post bhala ufficju legali tal-konvenuta mpossibbli minhabba t-terrapin u trabijiet kbar li kien hemm mal-art tal-partijiet komuni, il-hsejjes qawwijin ta' xogholijiet u haddiema jduru kullimkien, ukoll irrendew l-uzu tal-fond impossibbli, liema agir kien molestja tal-konvenuta.

vi. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-kontro-talba fejn il-konvenuta qed titlob il-hlas ta' erbat elef hames mija u hamsa u disghin lira (Lm4595.00) danni peress illi wara l-ksur tal-kuntratt tal-kirja, hija kellha tikri post alternattiv li ghalkemm simili ghall fond tal-attur, ghandu kera aktar ghola u qed titlob il-hlas tad-differenza fil-kera li kellha thallas ghal post alternattiv, flimkien ma' kumpens tal-ispejjez li harget inutilment biex tarreda l-ufficju li kriet minghad l-attur, u rimbors tan-nofs il-kont tad-dawl u ilma peress li l-kont li harget l-Enemalta f'isem il-konvenuta hu ghal perijodu minn April, 2001 sa Novembru, 2004, u l-pussess tal-fond minn Marzu, 2003 sa Novembru, 2004 kien f'idejn l-attur.

Alternattivament, f'kaz li l-ewwel talba tal-konvenuta ma tigix milqugha, titlob li tigi likwidata somma bhala danni ghall-interruzzjoni gravi u mhux gustifikata tal-kirja u/jew ghal molestja tal-attur fit-tgawdija pacifika tal-kirja tal-konvenuta rikonvenzjonata, liema agir imur kontra l-Artikolu 1539(c) tal-Kodici Civili ta' malta wara, li kif ser jigi ppruvat, l-attur beda ghaddej b'xogholijiet li ma kienux urgenti jew necessarji fil-bini fejn kien jinsab il-fond mikri minnu lill-konvenuta rikonvenzjonata.

Il-konvenuta rikonvenzjonata titlob biex issir il-likwidazzjoni tad-danni ghallksur tal-kuntratt ta' kiri mill-attur skond kif jipprovdi l-Artikolu 1555(b) u 1570 tal-Kodici Civili, u in linea, dejjem jekk ikun il-kaz, kif hemm provdut fl-Artikolu 755(b) tal-Kap.12.

Ra r–risposta ghall-kontro-talba prezentata fis-17 ta' Frar, 2006, fejn intqal illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante :

i. Illi l-ammont mitlub mill-konvenuta u t-talbiet l-ohra taghha, ma jaqghux taht il-kompetenza u gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal u ghalhekk it_Tribunal huwa ezawtorat u ma jistax jiehu konjizzjoni tat-talbiet relattivi.

ii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-terminazzjoni u ix-xoljiment tal-kirja kienet ghazla unilaterali tal-konvenuta u ghalhekk ma ghandha ebda dritt illi titlob danni rapprezentanti l-kera ta' post alternattiv wara t-terminazzjoni tal-kirja mertu tal-kawza.

iii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuta ma ghandha ebda dritt ghal kumpens ta' spejjez li hija setghet harget biex arredat l-ufficju li kriet minghand is-socjeta` attrici u dan skond ma jirrizulta mill-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet.

iv. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-konvenuta ma ghandhiex dritt illi titlob ir-rimbors ta' nofs il-kont tad-dawl u tal-ilma ghall-perijodu bejn April 2001 sa Novembru, 2004, stante illi tul dan il-perijodu, il-fond relattiv kien mikri lill-konvenuta u hija kellha l-pussess tal-fond relattiv u infatti c-cavetta relattiva inghatat lis-socjeta` attrici fl-10 ta' Novembru, 2004 u ghalhekk sa dak il-mument hija kienet unikament responsabbli ghall-hlas relattiv.

v. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi ma hemm l-ebda danni x'jigu likwidati favur il-konvenuta, stante illi ma kien hemm ebda « interruzzjoni gravi u mhux gustifikata tal-kirja u/jew ghall-molestja tal-attur fit-tgawdija pacifika tal-kirja » kif allegat mill-konvenuta, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

vi. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-Artikolu

1555(b) tal-Kodici Civili ma tistax tigi milqugha stante illi dan is-subartikolu ma jezistix.

vii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili ma tistax tigi milqugha stante illi kienet il-konvenuta stess illi ghazlet illi tittermina l-kuntratt ta’ kirja relattiv u dan minghajr ebda riservi.

viii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-konvenuta ma ghandhiex dritt ghal ebda kumpens jew danni u dan ai termini tal-artikoli 29 u 32 tal-ftehim tal-kirja.

ix. Salvi eccezzjonjiet ohra.

Semgha x-xhieda ta’ Philip Leone Ganado, Mark Sapienza, Joseph Depares, Vivienne Farrugia, Richard Vella, John Schembri, Silvio Farrugia. Ra l-affidavit ta’ Dr Lynn Zahra u dak ta’ Philip Leone Ganado. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz. Semgha lill-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra:

1. Dwar il-kontro-talba tal-konvenuta ghad-danni fis-ooma msemmija ma hemmx dubbju li din tezorbita l-kompetenza ta’ dan it-Tribunal, u l-konvenuta qatt ma jmessha ghamlet tali kontro-talba f’din is-sede izda se mai fis-sede opportuna.

2. Bhala fatti l-kaz mertu tat-talba, huwa wiehed semplici ferm. Is-socjeta` attrici kienet kriet lill-konvenuta l-ufficcju f’Transcontinental House, Zachary Street, Valletta, u dana ghall-perijodu bejn l-1 t’Ottubru, 2002 u l-10 ta’ Novembru, 2004, Dok.PLG8, u dana b’kera annwali ta’ sitt mitt lira (Lm600.00). Kien hemm ukoll dovut hlas ghall-spejjez ta’ manutenzjoni tal-partijiet komuni. Il-konvenuta kienet ghamlet pagamenti u b’hekk baqa’ l-bilanc dovut, u dana kif jirrizulta mid-Dok.PLG1 esebit.

3. Philip Leone Ganado, direttur tas-socjeta` attrici, irrileva li f’April, 2001, il-konvenuta ma kienetx qed teffettwa pagamenti, u ghjalhekk

kellhom jiktbula u jibghatula statements regolari. Fil-31 ta' Jannar, 2005 intbaghtet ilha ittra legali. Fl-10 ta' Novembru, 2004 is-socjeta` attrici kienet kitbet lill-konvenuta biex taghti lura c-cavetta.

4. Jirrizulta ukoll li s-socjeta` attrici kienet baghtet cirkolari datata 12 t'Awissu, 2002 lill-inkwilini taghha dwar li kienu ser jinbdew xogholijiet fl-imsemmi fondi. Dawn ix-xogholijiet inbdew f'Marzu, 2003. Jirrizulta li x-xogholijiet kienu necessarji, apparti li indumitament, l-istess socjeta` attrici kellha kull dritt li taghmel miljoramenti biex il-fondi jigu ahjar milli kienu. Fil-fatt kien sar xoghol fost ohrajn fuq is-sistema ta' l-elettriku, u inbidel il-lift.

5. Jirrizulta li fl-ufficini fejn saru diversi xogholijiet, bhal tibjid mill-gdid, dan kien kollu a beneficcju tal-istess inkwilini.

6. Ix-xoghol tal-lift effettwa lill-konvenuta aktar direttament, peress illi l-engine room kienet tinsab fl-ufficcju ta' Dr. Zahra, apparti li l-uniku access ghall-bejt kien tramite l-ufficcju ta' l-istess Dr. Zahra, u l-materjal kellu jidhol u johrog minn terrazzin li qieghed barra l-ufficju tal-konvenuta.

7. jirrizulta li s-socjeta` attrici ghhamlet hilitha biex l-inkonvenjent ikkawzat jigi minimizzat. Hekk per ezempju kienet qabbdet impjegata sabiex tiehu hsieb it-tindif kuljum. Ta ' dan ovvjament is-socjeta` attrici ma tippretendix hlas minghand il-konvenuta.

8. Jirrizulta wkoll li kien sar ftehim mal-konvenuta sabiex il-files taghha tissigillhom f'kaxxi.

9. Jirrizulta wkoll li matul il-perijodu li kienu ghaddejin ix-xogholijiet il-konvenuta dejjem kellha access ghall-officcju taghha. F'dan ir-rigward il-konvenuta ressqet xhud, klijent taghha John Schembri, li qal li ma setghax jidhol minhabba it-trab u materjal li kien hemm u l-haddiema li kien hemm. Pero` irrizulta li jidher li dawn it-trabijiet kienu aktar fuq barra, u li fil-fatt l-ingombru gie ridott ghall haddiema u trab. Dawna fil-fehma tat-Tribunal ma jikkostitwux ostakolu jekk wiehed

verament irid jidhol ghall-parir. Lanqas it-trab ma ghandu jeffettwa il-parir li ser jinghata.

10. Jirrizulta li x-xogholijiet kollha spiccaw f'Marzu, 2004, pero` dana referibilment ghax-xogholijiet li jirrigwardaw il-blokka shiha tal-bini u mhux ghax-oxgholijiet li jirrigwardaw l-ufficju tal-konvenuta, li ovvjament tlestew qabel, u dana jirrizulta mill-ittra datata 22 t'Awissu, 2003 Dok.X.

11. Ittellghu inkwili ohra biex jaghtu it-testimonjanza taghhom dwar dak li kien qed jigri. Pero` fil-fehma tat-Tribunal dak li gara f'uffici ohra ma hux mertu ta' dan il-kaz. Li rrizulta mid-deposizzjoni ta' Mark Sapienza, kien illi l-lift-il qadim gieli kjellu hsarat li pero` ma kienux tant frekwenti.

12. Jirrizulta bla dubbju ta' xejn illi l-ufficju tal-konvenuta tbajjad mill-gdid, u dan tbajjad b'kulur newtru u pulit. Il-konvenuta oggezzjonat fuq dan. Ma hemmx dubbju li mitt bniedem mitt fehma u l-konvenuta kellha l-gosti taghha, u ghalhekk hassa urtata li nbidlilha l-kulur tal-ufficju. Pero` wiehed irid iqies tali punt mill-aspett tar-ristrutturizzazzjoni totali tal-ufficini, b'mod li kienu qed jinholoq fihom certu « standard », u b'mod li jkunu adegwati ghall-mansjoni ta' dak li jkun.

13. Inoltre kien hemm problema dwar ic-avetta tal-ufficcju tal-konvenuta. Jirrizulta, anke minn dak li xehedet Vivienne Farrugia, impjegata mas-socjeta` attrici, illi hi setghet tuza c-cavetta tal-ufficcju tal-konvenuta ghal fini tax-xogholijiet. Wara li johorgu il-haddiema regolarment ta' kuljum kienet tnaddaf l-ufficju. Fil-fatt jirrizulta li kienet inbidlet is-serratura, u l-konvenuta kienet avzata biex tmur tigbor ic-cavetta, pero` din damet gimghat ma marret.

14. Ma hemmx dubbju li x-xogholijiet damu minn Marzu 2003 sa Awissu, 2003. Ma hemmx dubbju li dawn ix-xogholijiet xi ftit ta' inkonvenjent ikunu holqu, pero ma jirrizultax li l-fond tal-konvenuta ma setghax jintuza. Jirrizulta li kien hemm certu inkonvenjent, anke minhabba l-istorbju tax-xoghol, aktar milli t-trabijiet. Jidher li s-socjeta` attrici

ghamlet hilitha biex tirriduci dan l-inkonvenjent ghall-minimu.
15. Tenut kont ta' dan kollu, u tenut kont ukoll li l-konvenuta uzu ghamlet uzu mill-ufficju matul dan il-perijodu, qed jitnaqqas nofs l-ammont ta' sitt xhur kera, sakemm tlestew ix-xogholijiet fl-ufficju tal-konvenuta, u cioe` fl-ammont ta' mija u hamsin lira Maltija u dana ghal xi ftit inkonvenjent li seta inholoq.
16. Dwar il-kontro-talba tal-konvenuta it-Tribunal qed jaqbel mas-sottomissjjoni tas-socjeta` attrici Illi, illi ma hemm l-ebda danni x'jigu likwidati favur il-konvenuta, stante illi ma kien hemm ebda « interruzzjoni gravi u mhux gustifikata tal-kirja u/jew ghall-molestja tal-attur fit-tgawdija pacifika tal-kirja » kif allegat mill-konvenuta..

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jiddikjara ruhhu mhux kompetenti dwar l-ewwel kontro-talba, u qed jichad il-kontro-talba alternattiva, u jilqa' t-talba attrici kif fuq intqal u jikkundanna lill-konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf mitejn u tmienja u erbghin lira Maltija u disgha u disghin centezmu (Lm1248.99) bl-imghax legali dekkoribbli mill-lum.

L-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati unikament mill-konvenuta.**"**

Kontra din is-sentenza l-konvenuta tintroduci dawn l-aggravji:-

(i) Is-sentenza hi nulla billi ma ghandha ebda kuntratt ma' "Transcontiental Properties Ltd";
(ii) It-Tribunal ma ghamelx apprezzament korrett tal-fatti u ma gharafx li kien hemm ksur unilaterali tal-kuntratt lokatizju mis-socjeta` attrici;
(iii) It-Tribunal ma applikax id-dettami tal-ligi skond l-Artikoli 1546 sa 1551 tal-Kodici Civili;

Huwa car mill-atti illi l-ewwel aggravju hu wiehed fieragh ghall-ahhar ghaliex b' digriet ta' l-14 ta' Dicembru 2005 (ara verbal a fol. 36) it-Tribunal awtorizza l-korrezzjoni opportuna ta' isem is-socjeta` attrici u regghet saret ukoll in-notifika ta' l-avviz kif korrett;

Fil-mertu jirrizulta illi skond ftehim tal-10 ta' April 2001 (ara kopja a fol. 23) l-appellanti kriet minghand is-socjeta` appellata ghal zmien hames snin il-fond ad uzu ta' ufficcju legali sitwat fil-kumpless ta' bini maghruf bhala "Transcontinental House" fi Triq Zakkarija, il-Belt. Fih gie *inter alia* appattwit illi l-kumpanija lokatrici kellha flimkien mal-kerrej tiehu hsieb illi fid-durata tal-kirja "*paint, repair, uphold and cleanse, maintain and manage the lift and common areas …*" (klawsola 30) u li inoltre l-istess socjeta` appellata ma taghmelx tajjeb fil-kaz ta' "*any of the services above mentioned by reason of necessary repair or maintenance or of any installation of apparatus or damage thereto … or by reason of mechanical or other defect or breakdown …" (klawsola 32);*

Irrizulta illi b' avviz tat-12 ta' Awissu 2002 (ara kopja a fol. 43) is-socjeta` appellata avzat lill-inkwilini tal-blokk illi kellhom isiru "*refurbishing works*" konsistenti essenzjalment minn "*installation of a new, larger hydraulic lift*" u ta' "*various security facilities* ", u "*upgrading of entrance, common area, internal utilities and general re-decoration*". Dawn ix-xoghlijiet, skond Philip Leone Ganado ghas-socjeta` attrici, bdew f' Marzu 2003 u spiccaw ghal habta ta' Marzu 2004. Ara xhieda tieghu a fol. 62 *et sequitur*. L-appellanti tikkontendi illi dawn i-x-xoghlijiet, ad eccezzjoni tal-*lift*, ma kienux jikkwalifikaw bhala "*necessary works*", u, inoltre, xekklu t-tgawdija minnha tal-fond mikri. Ara ittra taghha tat-13 ta' Settembru 2004 (fol. 46) kif ukoll l-Affidavit taghha a fol. 70. Hi ghalhekk iccessat milli thallas l-iskadenzi tal-kera u ppretendiet ukoll rizarciment tad-danni li hi tallega li ssubiet b' konsegwenza tax-xoghlijiet;

Hi disposizzjoni ben kjara tal-ligi illi fost l-obbligi tieghu l-lokatur ghandu jassikura li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmein kollu tal-kiri. Ara Artikolu 1539 (c) tal-Kodici Civili. Skond it-trattist **Pacifici Mazzoni** (“**Locazione**”, para 91 u 98) dan jimporta illi l-lokatur ghandu jastjeni ruhu “*da ogni fatto che possa privare il conduttore dalla totalita o di una parte piu` o meno notevole del suo godimento*”, u kwindi l-obbligu fil-lokatur li ma jbiddelx l-ghamla tal-haga mikrija minghajr il-kunsens tal-kerrej skond l-Artikolu 1547 Kodici Civili. Ara **Kollez. Vol. XLIII P II p 752**;

Fil-kaz prezenti ma jidherx li saret modifikazzjoni jew alterazzjoni tan-natura tal-fond daqskemm xoghlijiet mahsuba biex jghollu l-livell tal-kumpless ta’ bini u jgibuh ghall-qaghda ta’ l-i*standards* kemm ta’ estetika kif ukoll ta’ kwalita`, komparabbli ghaz-zmenijiet li fih saru, ma’ kumplessi ohra ta’ bini. Wara kollox, kif ammess mill-imsemmi Philip Leone Ganado, il-korp ta’ bini kien ilu ma jigi rrangat ghal ben tletin sena (fol. 62);

Issa l-ligi, kif saput, timponi fuq il-lokatur li matul il-kors tal-kirja huwa ghandu jaghmel it-tiswijiet kollha li jkunu mehtiega [Artikolu 1540 (2), Kodici Civili] salvi s’ intendi dawk li l-ligi timponi fuq il-kerrej, ex-Artikolu 1556, Kodici Civili. Hu provvdut ukoll illi meta jirrizulta fil-kors ta’ l-istess kirja illi l-fond jehtieg tiswijiet li ma jridux dewmien u li ma jistghux jithallew sat-tmiem tal-kuntratt, il-kerrej ghandu jhalli jsiru dawn it-tiswijiet, ikun x’ ikun ix-xkiel li jgibulu, ukoll jekk, fiz-zmien li jkunu qed isiru hu jitlef l-uzu ta’ bicca mill-fond [Artikolu 1548 (1), Kapitolu 16]. F’ kaz bhal dan, pero`, il-ligi tirriserva favur il-kerrej illi meta t-tiswijiet jimportaw tul ta’ zmien ta’ izjed minn erbghin gurnata, il-kera jigi mnaqqas fil-proporzjon taz-zmien u tal-bicca tal-fond li taghha l-kerrej jitlef l-uzu [subinciz (2) ta’ l-istess Artikolu 1548];

Jiddixxendi minn dan illi sid il-fond hu obbligat li jmantni dejjem il-fond, u allura wkoll fil-kaz prezenti, l-accessorji u

l-*common parts* ghalih, fi stat tali li jkun jista' jservi b' mod ahjar ghall-uzu konvenut, li jaghmel it-tiswijiet li jirrikjedu urgenza u wkoll dawk li ma jistghux jigu differiti ghax rikjesti minn xi necessita` assoluta u attwali minhabba l-kundizzjonijiet u l-istat tal-blokk ta' bini. Ara **kollez. Vol. XXXVII P II p 784**. Fuq dan il-punt wiehed ghandu logikament jifhem illi huma xoghlijiet necessarji dawk ir-riparazzjonijiet diretti ghall-eliminazzjoni ta' gwasti f' xi impjanti ad uzu komuni (bhal fil-kaz ta' *lift*) u ta' l-eliminazzjoni tad-deterjorment ta' l-istrutturi u ta' l-attrezzaturi l-ohra, attinenti ghall-konservazzjoni u manutenzjoni straordinarja tal-fond. Dan kemm fl-interess ta' l-ahjar godiment mill-kerrej kif ukoll ghal vantagg ta' sid il-fond;

Inkwadrati fil-fattispeci x-xoghlijiet li tat lok ghalihom is-socjeta` appellata jidher, fl-opinjoni tal-Qorti, li imponew ruhhom preponderentement minhabba n-necessita appena kkummentata, anke jekk, forsi obbjettivament, mhux ghat-totalita` tax-xoghlijiet li aktar minn riparazzjonijiet jidher li gew introdotti fil-kumpless ta' bini bhala innovazzjonijiet. Hu x' inhu, ankorke kellhom jitqiesu li ma setghux jigu prokrastinati, ma jistghux ma jitqiesux bhala li influwew fuq l-utilita` mill-appellanti ta' l-ufficcju mikri lilha;

Premess dan, jekk wiehed joqghod ghall-ipotesi kkontemplata fl-Artikolu 1548 ghal kaz ta' tiswijiet necessarji, il-kerrej f' sitwazzjoni fejn ix-xoghlijiet jestendu oltre l-erbghin gurnata, kif hekk inhu l-kaz in ispecje, ma jistax jippretendi d-danni ghaliex il-ligi dawn ma tikkontemplahomx. Tippreskrivi invece diminuzzjoni fil-kera. Dan mhux biss f' relazzjoni ma' entita` reali tat-tnaqqis tat-tgawdija tal-fond izda, dejjem ukoll fil-fehma tal-Qorti, meta tigi mkejla man-natura tar-rapport, il-kwalita tal-partijiet, in partikolari dik tal-kerrej, u l-modalita ta' l-uzu miftiehem. Dan dejjem f' korrelazjoni mal-bicca tal-fond li taghha l-kerrej jitlef l-uzu. Haga naturali, jekk il-privazzjoni tat-tgawdija tkun wahda totali l-kerrej jista' jitlob anke ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' ftehim lokatizju;

Jekk, imbaghad, ikun determinat li x-xoghlijiet ma kienux hekk necessarji jew urgenti, u dawn saru minghajr il-kunsens tal-kerrej, dan ghandu disponibbli, minbarra r-rizoluzzjoni tal-ftehim, anke d-dritt ghar-rizarciment tad-danni. Dan apparti azzjonijiet ohra, tip dik ta' l-ispoll, ghal kaz li tikkonfigura sitwazzjoni ta' turbativa. Mill-banda l-ohra, il-kerrej ma jistax jippretendi li jzomm il-fond lokat u unilateralment jiddeciedi li ma jhallasx il-kera bl-iskop li l-hlasijiet dovuti jkun jista' eventwalment ipacihom mad-danni pretizi minnu. Tali kondotta, apparti li mhix lecita, hlief fil-kaz ta' spejjez ta' tiswijiet urgenti erogati mill-kerrej (Artikolu 1541 u 1543 Kodici Civili), tattira lejha motivi ta' morozita. Ara **Kollez. Vol. XXXVII P I p 325**);

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, anke jekk ma jistax jonqos li jigi notat illi t-Tribunal ghamel riduzzjoni tas-somma mitluba, hi l-fehma ponderata ta' din il-Qorti illi, tenut rigward tac-cirkostanzi kollha, kompriz in-natura tax-xoghlijiet esegwiti li, kif inghad, ma jistghux jitqiesu li kienu interament necessarji, jew urgenti, u l-uzu li ghamlet l-appellanti mill-fond, hu l-kaz, anke bl-adoperu tad-dritt ekwitattiv, illi ghall-ixkiel inkontrat mill-konvenuta fil-pendenza tax-xoghlijiet is-somma stabbilita bis-sentenza ghandha tigi ulterjorment imnaqqsa ghal elf lira Maltija (Lm1000).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddeciedi billi filwaqt li tirrespingi l-appell fil-mertu, tirreduci s-somma reklamata ghal elf lira Maltija (Lm1000) u b' hekk tikkundanna lill-konvenuta appellanti thallas lis-socjeta` attrici appellata din is-somma kif ridotta, bl-imghaxijiet mid-data ta' din is-sentenza izda bl-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew minnha.

< Sentenza Finali >

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