MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1062/2002

Francis u Rose mizzewgin Debono

vs

Peter Leonard u Josephine mizzewgin Nind

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-20 ta` Settembru, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

In forza ta` skrittura privata datata 20 ta` Frar, 1997 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u markata Dok. “A”, l-atturi kkoncedew lill-konvenuti b`titolu ta` lokazzjoni (kera) il-fond bl-isem Jess Supermarket gia` VLM Supermarket, Mensija Road, San Gwann, versu l-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura.

Il-konvenuti huma moruzi fi tlett skadenzi ta` kera u cioe` dawk li saru dovuti fl-24 ta` Frar, 2002, fl-24 ta` Mejju, 2002, u fl-24 ta` Awissu, 2002 liema kirjiet kellhom jithallsu bil-quddiem bir-rata ta` tmien liri u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm8.25) kuljun kif stipulat fl-imsemmi kuntratt esebit bhala Dok. “A” u ghalhekk il-konvenuti huma moruzi fis-somma ta` elfejn, mitejn u erbgha u erbghin liri Maltin (Lm2,244.00) ghall-imsemmija tlett skadenzi ta` kera.

Minkejja diversi nterpellanzi u partikolarment dawk tat-8 ta` Gunju, 2002, u tat-23 ta` Lulju, 2002, li kopja taghhom qeghdin jigu hawn esebiti u markata Dok. “B” u “C” rispettivament, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Fil-fehma ta` l-istess atturi, il-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet xi jressqu f`din il-kawza li ghalhekk tista` tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta` l-Artikolu 167 et seq tal-Kodici ta` l-Organizzazzjoni u Procedura Civili – Kap. 12 tal-Ligijiet.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Taqta` u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta` l-Artikolu 167 et seq tal-Kodici ta` l-Organizzazzjoni u Procedura Civili – Kap. 12 tal-Ligijiet.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mill-imsemmi fond bl-isem Jess Supermarket, Mensija Road, San Gwann, fuq imsemmi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta` elfejn, mitejn u erbgha u erghin liri Maltin (Lm2,244.00) ghal tlett skadenzi ta` kera ta` l-istess fond fuq imsemmi u cioe` ghall-iskadenzi ta` l-24 ta` Frar, 2002, ta` l-24 ta` Mejju, 2002 u ta` l-24 ta` Awissu, 2002.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-ittra nterpellatorji tat-8 ta` Gunju, 2002 u tat-23 ta` Lulju, 2002 u bl-imghax legali mill-24 ta` Frar, 2002 kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-konvenuti ghat-tenur ta` l-artikolu 170 tal-Kap. 12 imressqa fis-17 ta` Ottubru, 2002;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tat-18 ta` Ottubru, 2002, li in forza tieghu awtorizzat lill-konvenuti jikkontestaw il-kawza, u gie prefis lilhom terminu ta` 20 gurnata biex iressqu n-nota tal-eccezzjonijiet taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma eccepew illi:

1. Preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni ghaliex ma saritx talba ghax-xoljiment tal-kirja [ara sentenza tal-Qorti ta` l-Appell moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Francis Abela et vs Karl Bonello noe** deciza fil-31 ta` Mejju, 2002].

2. F`kull kaz l-atturi ma jistghux jippretendu hlas ta` kera meta huma stess kienu inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali taghhom fost affarijiet ohra in kwantu:

(a) Spoljaw lill-eccipjenti minn parti mill-proprjeta` mikrija permezz ta` ftehim lokatizju tal-20 ta` Frar, 1997, u fir-rigward ta` liema hemm kawza pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta (**Peter Leonard Nind vs Francis Debono et** – Citaz. Nru: 1390/01JRM) u differita ghas-sentenza;

(b) Ikkagunaw hsara fil-proprjeta` mikrija b`rizultat ta` xogholjiet ta` kostruzzjoni li wettqu, liema hsara ghadha ma ssewwitx sal-gurnata tal-lum.

3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-bidu ta` Marzu, 2002 l-eccipjenti kienu baghtu l-hlas ta` l-skadenza tal-24 ta` Frar, 2002 fl-ammont ta` Lm684.37, liema hlas ma giex accettat mill-atturi.

4. Minghajr pregudizzju ghall-premess u f`kull kaz il-kera pagabbli hija ta` sebgha liri u hamsin lira Maltin (Lm7.50) kuljum u mhux ta` Lm8.25 kuljum. Il-kera ta` Lm8.25 kuljum ma kellhiex tidhol fis-sehh *“should the new tenement not be completed by the twenty-third day of*

February of the year two thousand and two (23.02.02) and thus the tenants shall continue their lease in the old tenement, then the tenants shall only be bound to pay the amount of seven Malta liri and fifty cents(Lm7.50) per day and this until the new tenement is completed". Kondizzjoni li ma sehhitx.

5. Minghajr pregudizzju ghall-premess, skond l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita trid taghzel jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mad-danni jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.

6. F`kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-Qorti ghandha dejjem l-awtorita` li taghti lill-eccipjenti l-opportunita` sabiex ihallsu l-kera skond l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc (Kap. 13) u l-Artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16). Zgur li c-cirkostanzi partikolari ta` dan il-kaz, kif ser jirrizulta mill-provi, jimmerita l-ghoti ta` tali zmien.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-atturi.

B`rizerva ghal kull jedd ta` danni kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata datata 20 ta` Frar, 1997, li saret quddiem in-Nutar Michael A. Dingli, l-atturi ikkoncedew

b`titolu ta` lokazzjoni lill-konvenuti *"the unnumbered premises formerly styled as VLM Supermarket in Mensija road, San Gwann, as better indicated on the plan hereto attached"*. Il-lokazzjoni kienet ghal 41 sena, b`kera ta` Lm30 kuljum pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, b`dan li ghal perjodu mill-24 ta` Frar, 1997, sat-23 ta` Frar, 2002, il-kera pagabbli tkun ta` Lm7.50 kuljum, bil-kera originali ghal diversi perjodi sussegwenti titnaqqas b`rati differenti, b`mod li l-kera ta` Lm30 kuljum tithallas biss wara l-iskadenza tat-23 ta` Frar, 2037. F`din il-lokazzjoni, l-inkwillini inghataw id-dritt li jissullokaw u/jew jcedu l-kirja lill-terzi, u gie patwit ukoll li fil-waqt li l-manutenzjoni ordinarja tal-fond kellha issir a karigu tal-inkwilini, dik straordinarja kien ir-responsabbilita` tas-sidien. Dan il-fond gie deskritt fl-iskrittura bhala l-*"old tenement"*, in kontraposizzjoni ta` fond gdid, li issejjah *"new tenement"*, u li dwaru l-partijiet ftehmu s-segwenti:

"The landlords and the tenants furthermore agree the following:-

The parties premise that the landlords are completing an adjacent property to that above rented, which tenement is unnamed and unnumbered and is in Mensija Road in San Gwann, hereinafter referred to as "the new tenement" which new tenement when completed to the specifications mutually agreed to by the landlords and the tenants as per the hereto annexed list marked document "Z" is to be rented out by the landlords to the tenants as herein covenanted.

Upon the completion of the new tenement – and completion shall mean that the tenants can, upon being notified, immediately move in in order to continue running their business that is to say any relative permits necessary from any authority would have been obtained for them or on their behalf – the landlords are to notify the tenants that the new tenement is ready for occupation, whereupon, the tenants shall, on pain of a fine of five thousand Malta liri to be paid by the tenants to the landlords, terminate the lease of the old tenement and within a period of three months relinquish same,

immediately and mutatis mutandis under those same terms and conditions under which the old tenement is being rented and continue the same lease in the new tenement under all the same terms and conditions under which the old tenement is being rented out.

Whenever the tenants move into the new tenement the rent shall be that applicable to the old tenement. However should the new tenement not be completed by the twenty-third day of February of the year two thousand and two (23.02.02) and thus the tenants shall continue their lease in the old tenement, then the tenants shall only be bound to pay the amount of seven Malta liri and fifty cents (Lm7.50) per day and this until the new tenement is completed.

The landlords and the tenants also agree that:-

The landlords plan to demolish the old tenement and reconstruct same. Should this reconstruction materialize, the landlords bind themselves to grant to the tenants the right of first refusal to the tenancy of the old tenement when reconstructed and should the tenants be successful, then in such an eventuality they may carry out those structural alterations so as to combine the two tenements".

Wara li sar dan il-ftehim, l-atturi applikaw ghand l-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex ikunu awtorizzati jizvillupaw is-sit li kellu jservi bhala l-*"new tenement"*. Meta inhareg il-permess, is-sidien bdew jibni l-fond l-gdid u b`ittra tal-20 ta` Lulju, 2001, is-sidien infurmaw lill-inkwilini illi n-*"new tenement"* kien lest ghall-okkupazzjoni taghhom, u talbuhom johorgu mill-post l-antik u jidhlu f`dak gdid. Il-konvenuti inkwilini ma accettawx li jaghmlu dan it-traslog peress illi, skond huma, in-*"new tenement"* ma kienx lest. Ir-raguni ghalhiex huma hekk argumentaw huma, fil-qosor, is-segwenti:

(1) il-fond il-gdid huwa izghar minn dak antic; fil-fatt irrizulta li l-fond alternattiv offert ghandu differenza inferjuri

ta` 13.04 metri kwadru, u d-differenza fl-area totali hi ta` 9.1%, mentri dik tal-faccata tlahhaq 29.4%;

(2) is-sidien ma ottjenewx il-permessi tal-opprovazzjoni la mis-Sanita` u lanqas mill-Pulizija ghall-gestjoni tal-fond;

(3) fil-fond il-gdid ma sarux *"steel shutters"* u lanqas *"2 weather covers"*, kif obbligaw ruhhom li jwahlu is-sidien skond dokument *"Z"* anness mal-iskrittura.

Peress li, skond il-konvenuti, in-*"new tenement"* ma kienx lest, huma ma dahlux fih, u invokaw klawsola fl-iskrittura ta` lokazzjoni li tghid li jekk il-fond il-gdid ma jkunx lest sat-23 ta` Frar, 2002, huma jibqghu fl-inkwilinat tal-fond l-antik u jkunu tenuti li jhallsu biss Lm7.50 kuljum bhala kera sakemm il-post il-gdid jitlesta.

Skond il-konvenuti, il-post il-gdid kien u ghadu mhux lest, u kwindi baqghu jofru s-somma ta` Lm7.50 kuljum bhala kera. Is-sidien ma accettawx din il-kera, u l-inkwilin konvenuti ghaddew biex jiddepositaw il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti, u baqghu hekk jaghmlu tul is-smiegh ta` din il-kawza. Wara l-iskadenza tat-23 ta` Frar, 2002, is-sidien atturi, peress li l-inkwilin baqghu fil-fond l-antik u ma riedux jivvakaw l-istess, invokaw l-iskrittura ta` lokazzjoni u talbu zieda fil-hlas tal-kera, u cioe`, kera ta` Lm8.25 kuljum, liema kera kellha tithallas fil-perjodu bejn l-24 ta` Frar, 2002, sat-23 ta` Frar, 2007.

Il-konvenuti ma accettawx din l-intima ghax baqghu isostnu illi sakemm il-post il-gdid ikun lest, huma kellhom jibqghu jhallsu l-kera bir-rata ta` Lm7.50 kuljum. Huma, fil-fatt, offrew din il-kera lill-atturi sidien li ma accettawhiex li, konsegwentement, fethu din il-kawza ghal-izgumbrament tal-konvenuti fuq il-kawzali li l-konvenuti kienu *"moruzi"* fil-hlas tal-kera a tenur tal-kuntratt.

Fil-frattemp, meta l-attur ra li l-konvenuti ma riedux jivvakaw il-fond antic, qabad u minn rajh ha pussess ta` kamra li l-konvenuti kienu qed juzaw bhala store. Dan ghamlu ghax, skond hu, dik il-kamra ma kienetx inkluza fil-kirja, u l-inkwilini inghataw biss id-diritt tal-uzu taghha.

Il-konvenuti inkwilini, min-naha l-ohra, iqiesu dik il-kamra bhala li tifforma parti integrali tal-kirja.

Wara dan l-agir unilaterali tal-atturi, il-konvenuti fethu kawza ta` spoll kontra taghhom. Din il-kawza (citazzjoni numru 1390/01) giet deciza minn din il-Qorti fil-21 ta` Novembru, 2002, u l-Qorti laqghet it-talba tal-inkwilin u ordnat lis-sidien jirreintegraw lill-inkwilin fil-pussess shih tal-ambjent imsemmi. Ghalkemm din il-Qorti, f`dik il-kawza, ma ezaminatx il-kwistjoni dwar jekk dik il-kamra kienetx jew le maghduda fil-kirja, osservat li l-pussess li l-inkwilin kellhom ta` dik il-kamra *"kien wiehed tutelabbli, jigifieri mhux b`semplici tolleranza"*. Irrizulta wkoll li s-sidien taw pussess ta` din il-kamra lill-inkwilini sa minn dak inhar tal-ftehim tal-kirja, u l-unika cavetta tal-kamra ghall-bieb ta` wara kienet f`idejn l-inkwilini, u s-sid innifsu ma zammx kopja tac-cavetta. Skond l-atturi sidien, huma zammew id-dritt li meta jkollhom bzonn il-kamra jitolbuhilhom. Fuq dan, il-konvenuti ma jaqblux ghax, kif inghad, huma iqiesu dik il-kamra bhala formanti parti l-lokazzjoni li huma jgawdu.

Qabel ma tghaddi biex titratta l-meritu tal-kawza, il-Qorti jehtiegilha, l-ewwel, tiddisponi mill-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, li titratta n-nullita` tac-citazzjoni peress li ma saretx talba ghax-xoljiment tal-kirja, li ghandha tkun ordinata ghat-talba ta` zgumbrament mitluba mill-atturi f`din il-kawza. Il-konvenuti jirreferu ghal kawza "Abela vs Bonello noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-31 ta` Mejju, 2002. Dik il-kawza kienet ukoll titratta talba ghall-izgumbrament li ma gietx procedura b`talba ghat-thassir tal-kirja, u dik l-Onorabbli Qorti kienet osservat li *"il-mod kif giet ifformulata it-talba attrici hija difettuza ghaliex din titlob biss u mill-ewwel l-izgumbrament – haga li ma setghetx tintalab qabel ma ssir ukoll talba gudizzjali ghax-xoljiment tal-kirja"*.

Bir-rispett kollu lejn din l-Onorabbli Qorti, din il-Qorti thoss li f`dik id-decizjoni ma gietx segwita sensiela ta` decizjonijiet tal-Qrati taghna li jghidu li talba ghal kundanna tista` timxi waheda meta jkun car li fiha ikun implicitu talba ghal-dikjarazzjoni ta` responsabilita`. Hekk,

fil-kawza "Seychell et vs Galea", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta` Marzu, 1982, gie eccepit li t-talba ghall-kundanna ta` danni kienet irritwali billi mhux preordinata ghad-domanda li l-konvenut naqas minghajr raguni li jesegwixxi l-appalt moghti lilu. Fis-sentenza taghha, din il-Qorti kienet cahdet din l-eccezzjoni u osservat li dan in-nuqqas ma jgibx ghan-nulluta` tac-citazzjoni ghalhiex ma tippregudikax il-konvenut fit-termini tal-artikolu 792(1)(c) (illum artikolu 789(1)(c)) tal-kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili; dikjarazzjoni simili hija involuta fid-domandi l-ohra.

Hekk ukoll fil-kawza "Balzan vs Vidal", deciza minn din il-Qorti fit-13 ta` Ottubru, 1983, giet sollevata l-eccezzjoni li talba ghall-kundanna ghal hlas kienet bla bazi ghax l-attrici ma talbetx dikjarazzjoni li hu ddekada mill-beneficcju tat-terminu lilu koncess. Il-Qorti qalet li taqbel li ma setghetx taghmel kundanna ghal hlas qabel ma tiddeciedi lid-debitur kien iddekada mill-beneficcju tat-terminu; pero`, kompliet tghid, *"il-Qorti motivata bit-tendenza moderna favur il-preservazzjoni tal-atti ghall-ekonomija tal-gudizzju u a skans ta` spejjez ohra, u motivata mill-hsieb lid-dikjarazzjoni dwar id-dekadenza tal-konvenut mill-beneficcju tat-terminu hija nsita u involuta fit-talba principali ghall-hlas tal-bilanc kollu dovut, jidhrilha li t-talba tal-attur kif inhi redatta ghandha tregi xorta wahda"*.

Fil-kawza "Zammit noe vs Zarb", deciza minn din il-Qorti fl-1 ta` Novembru, 1988, il-konvenut, fil-kontro-talba tieghu, talab li l-attur jigi kkundannat ihallas lill-konvenut somma ghad-danni li l-istess konvenut sofra minhabba l-kollizzjoni in kwistjoni. L-eccezzjoni ta` l-attur li l-kontro-talba hi nulla ghax ma ntalabx dikjarazzjoni ta` responsabbilita` ghall-incident giet michuda, peress li dikjarazzjoni simili tohrog minn natura tat-talba u l-premessi.

Fl-istess sens hija d-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Micallef et noe vs Abela noe et", deciza fl-1 ta` Ottubru, 1990.

Fil-kawza "Zammit vs Zammit Tabona", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta` Marzu, 1996, intqal li daqs kemm mhux necessarju, f`kawza ta` zgumbrament, li c-citazzjoni jkollha dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu, daqshekk iehor mhux necessarju, f`kawza ghal hlas tac-cens, titlob dikjarazzjoni li s-suppost cedola ta` fidi tac-cens hija nulla. F`din il-kawza intqal ukoll illi *"id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu m`hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta` domandi, izda huwa bizzejjed li ssir talba biex tigi moghtija kull dikjarazzjoni mehtiega skond il-prattika kostanti tal-Qrati taghna"*. Din id-dikjarazzjoni, l-atturi talbuha u ppremettewha ghall-att tac-citazzjoni.

Aktar ricenti, din il-Qorti fil-kawza "Attard vs Abela", deciza fis-17 ta` Mejju, 2002, osservat li talba ghal likwidazzjoni u divizjoni ta` negozju gestit flimkien, mhux mehtieg tkun preceduta b`talba li n-negozju ta` bejniethom fil-fatt intenn. Fil-kawza "Gold Circle Developments Ltd vs Bol Ltd et, deciza fit-30 ta` Mejju, 2002 din l-istess Qorti wkoll osservat li talba ghax-xoljiment ta` koncessjoni enfitewtika peress li baqa` moruz fi hlas tac-cens, mhux mehtieg li tkun preceduta b`talba dikjaratorja dwar responsabilita`. Decizjonijiet ohra fl-istess sens huma "Gatt vs Cutajar", deciza minn din il-Qorti fis-27 ta` Settembru, 2002, "Camilleri vs Briffa", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta` Novembru, 2003, u "Camilleri vs Borg", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta` Jannar, 2004, u dana oltre gurisprudenza aktar kapjuza indikati f`dawn l-istess decizjonijiet.

Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma din il-linja ta` decizjonijiet u tqis li talba ghax-xoljiment tal-kirja, hija mitluba mill-atturi (meta, fil-formula, jinghad li *"hemm premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji"*) u, f`kull kaz, hija nsista u involuta fit-talbiet l-ohra tal-atturi. Kwindi, l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti qed tigi michuda.

Imiss issa li jigi diskuss il-meritu. Kif intwera, il-konvenuti ma hallsux il-kera kif mitluba mill-atturi peress li allegaw li n-*"new tenement"* kien u ghadu mhux lest, u kwindi a

tenur tal-iskrittura ta` lokazzjoni huma obblitati li jibqghu jhallsu r-rata originali ta` Lm7.50 kuljum. L-atturi, minn naha l-ohra, jghidu li l-post il-gdid kien *"lest"*, tant li l-konvenuti gew mitluba ikomplu jinnegozjaw mill-fond il-gdid.

Din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti processwali, tittendi biex taqbel mal-pozizzjoni li hadu l-konvenuti. Meta fl-iskrittura ta` lokazzjoni saret riferenza ghal kostruzzjoni ta` bini gdid, il-hsieb zgur kien li l-fond il-gdid ikun, bejn wiehed u iehor, ta` l-istess daqs bhal l-*"old tenement"*. Negozju ta` supermarket ma jridx post zghir minn fejn jitmexxa, u l-inkwilini zgur li ma kienux se jaccettaw li, flok il-bini li kellhom, jinghataw post li overall hu 30.95% izghar. Il-Qorti taccetta l-versjoni tal-konvenuti meta qalu li meta sar il-ftehim, l-idea kienet li l-post il-gdid ikun kbir daqs dak li kienu qed jikru. Hu veru li lill-konvenuti gie muri s-sit fejn kellu jinbena l-post il-gdid, pero`, ma nghatawx pjanta jew kejl. Kull ma raw kien il-hajt tal-faccata tal-bini 'l qadim, u, warajh, toqba kbir fl-art fejn kien qed issir it-thammil. Ma giex spjegat lilhom id-daqs tal-post, u, ghall-konvenuti, la darba il-post il-gdid kien se jkun kbir daqs il-qadim, ma kienx jimpurthom izjed minn hekk.

In-Nutar Dingli li rrediga l-iskrittura ikkonferma wkoll li l-hsieb kien li l-post il-gdid kellu jkun bhal l-antik. Hu xehed hekk: *"In-new tenement kellu jkun l-istess bhal l-old tenement, kellhom ikunu like with like. F`dan is-sens irrid nghid li jekk, per ezempju, l-post l-antik kien bil-madum tac-ceramika, il-gdid kellu wkoll ikun bil-madum tac-ceramika. Kellu jkun l-istess.*

<u>*Kellu jkun l-istess minn kollox, mhux mil-lat strutturali biss, ovvjament b`mod ragonevoli"*.</u> Id-deskrepanza bejn iz-zewg fondi ma kienetx wahda zghira u l-Qorti taghti ragun lill-inkwilini li ma jaccettawx li jmorru f`post daqshekk izghar.

Din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni wkoll il-kamra li l-inkwilini kienu qed jazaw bhala store. Ghal fini ta` din il-kamza, mhux daqshekk importanti jekk il-kamra kienetx jew le tifforma parti mill-kirja originali, ghax jekk ma

kienetx, kienet inghatat lilhom zgur b`titolu ta` komodat, biex juzawha bhala store ghall-tul iz-zmien kollu li juzaw il-fond mikri lilhom bhala supermarket. Il-kamra inghatat zgur biex tintuza mal-fond principali, u skond il-ligi, meta fond jinghata ghal certu uzu, il-kommodant ma jistax jiehu l-haga lura hlief wara li tkun serviett ghall-uzu li ghalih giet mislufa – ara artikolu 1835 tal-Kodici Civili, u l-kawza "Mercieca vs Mercieca", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-1 ta` Novembru, 2000. Kwindi, meta l-konvenuti qiesu x`kellhom f`idejhom, bid-dritt kollu kkunsidraw wkoll din il-kamra, u ippretendew li l-ambjent il-gdid ikunu fih l-istess kobor u kumditajiet li huma kienu jgawdu fil-fond l-antik.

Oltre dan, jirrizulta wkoll li l-fond il-gdid ma kellux il-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu bhala supermarket. L-attur jghid li dawn ma applikax ghalihom ghax la darba il-konvenuti mill-ewwel urew il-hsieb li ma jidhlux fil-fond, ma hass il-htiega li japplika ghall-licenzja tal-Pulizija u ghal *clearance* mid-Dipartiment tas-Sanita`. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument, ghax qabel ma seta` jofri l-fond il-gdid lill-konvenut, l-attur kellu jara li l-fond kien *"lest"* ghal uzu, u kwindi l-permessi u l-licenji mehtiega kellhom jigu akkwistati mill-atturi qabel ma l-post jigi offrut lill-konvenuti. L-iskrittura innifisha tesigi li biex il-post jitqies lest ghall-uzu mill-inkwilini *"any relative permits necessary from any authority would have been obtained for them or on their behalf"*, izda, kif accetta l-istess attur, meta offra l-post lill-inkwilini, dawn il-permessi ma kienux f`idejh.

Barra minn dan, il-fond il-gdid kellu jkun maghmar b`zewg jew aktar *"steel shutters"*, izda kellu biss wiehed, u kellu jkollu wkoll *"2 weather covers"*, izda kellu wiehed. Dawn huma, fil-verita` nuqqasijiet zghar, pero`, iservu biex jindikaw ukoll li n-*"new tenement"* ma kienx gie kompletat skond il-ftehim.

Fil-fatt, il-Qorti thoss li anke l-istess atturi mhumiex konvinti li l-post il-gdid kien lest. Dan qed jinghad peress illi skond l-iskrittura, f`kaz li l-konvenuti jigu maghrufa li l-post il-gdid hu lest, l-istess konvenuti kellhom jitterminaw

l-kirja antika u johorgu mill-post il-qadim fi zmien tlett xhur, u dan dietro penali ta` Lm5,000. Ghalkemm l-atturi baghtu ittra biex jinfurmaw lill-konvenuti li l-fond il-gdid hu lest, u nonostante l-fatt li l-konvenuti la itterminaw il-kirja u lanqas hargu mill-post l-antik, ma saretx kawza ta` zgumbrament bazata fuq din il-kawzali, u lanqas ma saret kawza, jew tal-anqas rizerva, ghal hlas tal-penali ta` Lm5,000. L-atturi, anzi, f`din il-kawza, qed jinvokaw l-iskrittura ta` lokazzjoni u qed jitolbu kera b`rata kontemplata fl-istess skrittura, u kwindi qed iqiesu li l-kirja originali ma gietx terminata u m`hemmx lok ghal hlas tal-penali. Kwindi, implicitament qed jirrikonoxxu li n-*"new tenement"* mhux *"ready for occupation"*.

Kwindi, la darba, fil-fehma tal-Qorti, in-*"new tenement"* ma kienx u ghadu mhux lest (fis-sens li mhux lest, skond kif kien miftiehem bejn il-partijiet) tapplika l-klawsola ta` qabel tal-ahhar tal-iskrittura, u cioe`, li *"the tenants shall continue their lease in the old tenement, then the tenants shall only be bound to pay the amount of Lm7.50c per day and this until the new tenement is completed"*. L-atturi, allura, ma kienux gustifikati li jitolbu kera ghola, u kienu fi zball meta irrifjutaw il-hlas tal-kera offerta lilhom mill-inkwilini bir-rata ta` Lm7.50 kull gurnata. La darba il-kera dovuta giet ingustament irrifjutata mis-sidien, id-depositu tal-istess kera li sar taht l-awtorita` tal-Qorti, jikwivoli ghal *"hlas"* tal-istess kera, u l-konvenuti mhumiex, allura, moruzi fil-hlas tal-kera. Il-fatt li d-depozitu tal-kera in kwistjoni sar wara li kienet gia giet ippresentata din il-kawza huwa immaterjali, ghax l-offerta u r-rifjut saru tempestivament, u meta l-kreditur ikun ghamilha cara li ma jkunx se jaccetta l-hlas, mhux mehtieg li ssir offerta ta` hlas ghal kull skadenza (ara f`dan is-sens, "Abela vs Sammut Pullicino", deciza minn din il-Qorti fid-29 ta` Jannar, 1960). La darba m`hemmx morozita fil-hlas tal-kera, taqa` l-bazi kollha tal-azzjoni tal-atturi li, ghalhekk, ma tistax tintlaqa.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi, fl-ewwel lok, ma tiehux konjizzjoni tal-ewwel talba attrici peress li din giet determinata bid-digriet ta` din il-Qorti tat-18 ta` Ottubru, 2002, fit-tieni lok, tichad l-ewwel

eccezzjoni tal-konvenuti, u, fit-tielet lok, tilqa` t-tielet u r-raba eccezzjoni tal-konvenuti u b`hekk tichad it-talbiet l-ohra attrici.

L-ispejjez tal-kawza, fic-cirkustanzi tal-kaz, ghandhom jithallsu kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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