



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 495/2005

Valcall Limited
vs
Cassar and Cooper (Holdings) Limited

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici li biha ppremettiet:

Illi l-kumpanija attrici Valcall Limited hija proprjetarja tal-blokk maghruf bhala "Valletta Buildings", konsistenti f'ufficini u **garages spaces** li jinsab fi Triq Nofsinhar, Valletta, kantuniera ma' Triq Zekka.

Illi l-aventi cauza tas-socjeta` attrici Alfred Calleja kien kera lis-socjeta` konvenuta Cassar & Cooper (Holdings) Limited l-ewwel sular ("**ground floor**") tal-blokk imsemmi, jigifieri s-sular fil-livell ta' triq Nofsinhar, Valletta, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 8 ta' Ottubru, 1970. (Dok A).

Illi fi klawzola 22 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Ottubru, 1970 is-socjeta` konvenuta ntrabtet li taccetta u thares ir-Regolamenti u r-Regoli ta' l-Assocjazzjoni ta' l-inkwilini ta' Valletta Buildings, liema Regoli u Regolamenti huma annessi ma' l-imsemmija skrittura fl-iskedi immarkati "E" u "F".

Illi s-socjeta` konvenuta naqset li thallas l-ammont ta' elfejn erba' mija u sitta u erbghin lira Maltija u sittin centezmu (Lm2,476.60) f'***maintenance contribution*** dovuta lil "***Valletta Buildings Tenants Association***" ai termini tal-klawsola 3 tar-Regolamenti ta' l-Assocjazzjoni u tal-Klawzola 12 ta' l-iskrittura ta' kera (Dok B: ***statement*** anness mac-citazzjoni).

Illi dan jikkostitwixxi ksur tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet.

Illi l-kumpanija attrici ripetutament interpellat lis-socjeta` konvenuta sabiex tonora l-kundizzjonijiet ta' kera u thallas il-kontribuzzjoni dovuta, inkluz b'ittra ufficjali datata 1 ta' Mejju 2004 u notifikata nhar it-8 ta' Gunju, 2004, imma s-socjeta` konvenuta baqghet u ghadha sal-lum inadempjenti.

Is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kisret il-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet datat 8 ta' Ottubru, 1970 billi naqset li thallas is-somma ta' elfejn erba' mija u sitta u sebghin lira Maltija u sittin centezmu (Lm2,476.60) f'***maintenance contribution***; konsegwentement
2. Tiddikjara l-kirja tal-fond fl-ewwel sular ("***ground floor***") tal-blokk maghruf bhala Valletta Buildings, fi Triq Nofsinhar, Valletta, jigifieri s-sular fil-livell ta' triq Nofsinhar, terminata stante inadempjenza tas-socjeta` konvenuta u

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta Cassar & Cooper (Holdings) Limited tizgombra mill-imsemmi fond fi zmien li jigi stabbilit minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-1 ta' Mejju, 2004, kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li biha eccepjet:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi mhuwiex minnu li s-socjeta` konvenuta naqset milli thallas xi "***maintenance contributions***" dovuti minnha kif lanqas ma huwa minnu li hija kisret il-kuntratt ta' kera tat-8 ta' Ottubru 1970 bejn il-partijiet.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suepost anki fil-kaz li din il-Qorti kellha tilqa` l-ewwel talba tas-socjeta` attrici (talba li qeghda tigi fermement kontestata mis-socjeta` konvenuta), is-socjeta` konvenuta ghandha skond il-ligi tinghata zmien xieraq ghall-hlas.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-affidavit ta' Karl Calleja fejn issemma li hu direttur tal-kumpanija attrici Valcall Limited, li hija l-proprjetarja tal-blokk maghruf bhala "**Valletta Buildings**" li jinsab fi Triq Nofsinhar, il-Belt. Dan il-blokk jikkonsisti f'ufficini u **garage spaces**. Hu wkoll amministratur tal-"**Valletta Buildings Tenants Association**", li hija l-assocjazzjoni ta' l-inkwilini tal-blokk imsemmi. Missieru Alfred Calleja, li kien l-**aventi causa** tal-kumpanija attrici Valcall Limited, kien kera lis-socjeta` konvenuta Cassar & Cooper (Holdings) Limited l-ewwel sular (il-**ground floor**) tal-blokk imsemmi, jigifieri s-sular fil-livell ta' Triq Nofsinhar, Valletta. L-iskrittura ta' kera relattiva, datata 8 ta' Ottubru, 1970, giet ezebita bhala dokument A mac-citazzjoni. Fost il-kundizzjonijiet tal-kirja kien hemm li s-socjeta` konvenuta ssir membru ta' l-Assocjazzjoni ta' l-Inkwilini ta' **Valletta Buildings (Valletta Buildings Tenants' Associatio**) u li taccetta u thares ir-Regolamenti u r-Regoli ta' l-istess Assocjazzjoni (Klawsola 22). Is-socjeta` konvenuta hija fil-fatt membru ta' din l-assocjazzjoni ta' l-inkwilini. Xi snin ilu kien inhass il-bzonn li jsir progett ta' **referbuishment** u **maintenance** tal-partijiet komuni ta' Valletta Buildings. Fis-sena 2002 kienu gja bdew isiru xi xogholijiet ta' **maintenance** fil-partijiet komuni tal-blokk imsemmi, pero` kien fadal diversi xogholijiet ohra xi jsiru. Waqt **annual general meeting** tal-**Valletta Buildings Tenants Association** li sar nhar il-25 ta' Frar, 2004 saret il-votazzjoni u l-kumpanija konvenuta ivvutat kontra l-progett. Il-proposta li jsiru xogholijiet imsemmi pero` ghaddiet b'erbghein elf disa' mija u tlieta u tletin (40,933) vot favur u tlettax-il elf u sbatax-il vot (13,017) kontra. Dan jidher mill-kopja tal-minuti li giet ezebita mill-attrici man-nota taghha tat-18 ta' Ottubru, 2005. Billi kien hemm maggoranza, dawn gew approvati ai termini tar-Regoli u r-Regolamenti ta' l-Assocjazzjoni. Fil-fatt ix-xogholijiet saru u l-kumpanija konvenuta baqghet tirrifjuta li thallas il-kontribuzzjonijiet dovuti minnha, li b'kollox jammontaw ghal elfejn erba' mija u sitta u sebghin lira Maltija u sittin centezmu (Lm 2,476.60). Dan jqisu bhala ksur serju tal-ftehim ta' kera, minhabba li s-socjeta` konvenuta ntrabtet li thallas is-sehem taghha tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk. Is-socjeta` attrici kemm-il darba talbet lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas l-ammont dovut

minnha imma kien kollu ghalxejn. Nhar l-1 ta' Meju, 2004 intbaghtet ittra ufficjali f'isem il-**Valletta Buildings Tenants Association** li fiha s-socjeta` konvenuta formalment intalbet li thallas l-ammont ta' Lm2,476.60. Ghall-imsemmija ittra rcewew risposta tas-socjeta` konvenuta li minnha kien jirrizulta car li s-socjeta` konvenuta ma kienx fi hsiebha tonora r-responsabbiltajiet taghha skond l-iskrittura ta' kera. Minhabba f'hekk kellhom jibdew dawn il-proceduri. Is-socjeta` attrici qieghda titlob illi l-kirja bejn il-partijiet tigi dikjarata terminata u li s-socjeta` konvenuta tigi ordnata tizgombra mill-fond minnha okkupert. Dan ghaliex bir-rifjut taghha li thallas il-kontribuzzjoni lill-**Valletta Buildings Tenants Association** hija qieghda tikser l-obbligi taghha skond il-kuntratt ta' l-istess kera.

Xehed Carl Calleja in kontro-ezami fejn gie riferut ghall-affidavit li qieghed a fol 40 tal-process f'paragrafu 5 u kkonferma li kif jirrizulta f'dok A a fol 9 tal-process paragarafu 12, dan il-paragrafu jibda billi jghid "***maintanace obligations shall be according to laws of letting***". Qal illi fil-fatt kienu saru diversi laqghat mill-**association** u kien deciz li ghandhom isiru **refurbishments** li kienu gew decizi mill-**association** u ghalhekk hassew li s-socjeta` konvenuta kellha taghti l-parti taghha. Ikkonferma l-firma tieghu a fol 76 tal-process.

Rat l-affidavit ta' Mary Mallia fejn issemma li hi tahdem mal-kumpanija Valcall Limited u xogholha jinkludi li tiehu hsieb korrisondenza u l-kontijiet ta' Valcall Limited, kif ukoll korrisondenza u kontijiet tal-**Valletta Buildings Tenants Association** li hija l-assocjazzjoni ta' l-inkwilini tal-blokk **Valletta Buildings**. Hi ikkonfermat li s-socjeta` konvenuta f'din il-kawza, jigifieri Cassar & Cooper (Holdings) Limited ghandha taghti lill-**Valletta Buildings Tenants Association** is-somma totali ta' elfejn erba' mija u sitta u sebghin lira Maltija u sittin centezmu (Lm2476.60). Dan l-ammont jirreferi ghal xogholijiet ta' manutenzjoni li saru fil-partijiet komuni tal-blokk **Valletta Buildings**. L-ammont jirrizulta minn zewg **invoices**, wahda datata 1 ta' Jannar 2003 ghall-ammont ta'

Lm1125.20 u ohra datata 1 ta' Marzu, 2004 ghall-ammont ta' Lm1351.40. Meta xi inkwilini ma jhallsux ammonti dovuti minnu jintbaghtulhom **reminders** regolarment.

Xehdet Mary Mallia in kontro-ezami u qalet li Dokument ES2 a fol 71 kien il-**Financial Statement** ta' **Valletta Buildings Tenants Association**. Giet mistoqsija dwar fol 67. Dan id-dokument iffirmat minn Karl Calleja li kien l-amministrattur ta' l-Assocjazzjoni. **Accounts** ma sarux izda saru wara. L-**statement** a fol 77 tal-process huwa l-**maintenance contributions** li jhallas kull **tenant**. Dak li huwa mmarkat bl-ahdar juri Cassar and Cooper (Holdings) Ltd. Din il-lista titkellem dwar il-kontribuzzjonijiet li ghandhom jithallsu mhux necessarjament jekk gewx imhallsa jew le. Hi taf li fil-fatt dawn gew imhallsin minn **Cassar and Cooper (Holdings) Limited**. Rat **statement 2** a fol 78 tal-process, l-**statement** huwa wkoll **maintenance contribution**. Mistoqsija jekk fil-fatt dan it-tieni **statement** huwiex referibbli ghal **refurbishment** qalet li hemmhekk hekk qedghin jissejhu. **Maintenance** li jirreferi ghalih it-tieni **statement** huwa ta' natura straordinarja kif wkoll **refurbishments**. L-ammont ta' Lm1,476.70 li hi semmiet fl-affidavit taghha qalet li dan huwa indikat fi **statement 2** ta' **Cassar and Cooper (Holdings) Ltd** a fol. 78 tal-process. L-ispejjez li hemm indikati fl-istament 2 li huma a fol 81 **refurbishment expenses** illi hemm fit-tarf ta' pagna fol 81 huma l-isess **refurbishment expenses** li hemm fi **statement 2**. Il-**Mediterranean Finishes** huma **subcontractors**, biex issiru x-xogholijiet. Huma kienu gew imqabdin minn **Valletta Buildings Tenants Association**. Ikkonfermat li l-ammonti li gew imhallsa lil Hall Mann Ltd u lil Joe Debono huma dwar l-istess progett. Ikkonfermat li hemm **garage spaces** fil-**basement level** fil-kaz ta' **Valletta Buildings**. Qalet illi fil-fatt hija Valcall Ltd li thallas tar-**refurbishment** tal-**garage spaces**. Qalet li f'laqgha tal-**Valletta Buildings Tenants Association** kien gie deciz li kienu se jsiru x-xogholijiet.

Rat l-affidavit ta' John Cooper bl-Ingiliz fejn qal illi hu d-direttur tal-kumpanija **Cassar & Cooper (Holdings) Limited**. **Cassar & Cooper** jokkupaw in-numru 54,

Valletta Buildings, South Street, Valletta minn fejn joperaw, permezz ta' kuntratt ta' kera datat 8 ta' Ottubru 1970. Huma qedin f'livell it-triq, u l-ufficju taghhom ghandu access indipendenti f'livell it-triq li huwa separat mill-bqija tal-blokk. L-ufficji l-oħra juzaw l-istess entrata li qedgha ukoll f'livell it-triq. Din tiehu għall-**landings**, tarag u **lifts** tal-blokk minn fejn jidhlu ta' l-ufficji l-oħra. Il-kerrej originali kien Alfred Calleja imma bhalissa huma jhallsu l-kera lill Valcall Limited. Il-kera li **Cassar & Cooper (Holdings) Limited** ihallsu hija ta' sitt elef seba' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm6,720) fis-sena. Skond il-klawsola 12, **Cassar & Cooper (Holdings) Limited** ihallsu l-**maintenance** li jghamluh darbtejn fis-sena. Il-kumpanija dejjem onorat il-pagamenti tal-kera u tal-**maintenance** tagħha puntwalment mill-1970. Hu jiftakar li f'Novembru tal-2001 l-kumpanija kienet irceviet ittra minghand Dr. Georg Sapiano fisem il-**Valletta Buildings Tenants Association**. Dr. Sapiano li huwa wkoll **tenant** fil-**Valletta Buildings** spjega li hu kien interesat li jassumi l-pozizzjoni ta' **Chairman** ta' l-assocjazzjoni u ikkonferma li kien principalment interessat jiehu hsieb "**the proposed refurbishment of the common parts**". F'din l-ittra Dr. Sapiano kien ukoll infurmahom li riedu japprovaw il-mozzjoni.

Għalhekk huma ma kienux ikkunsidraw it-tibdil taz-zewg liftjiet u r-**refurbishment** tal-**groundfloor** u l-partijiet komuni kienu jaqghu taht l-obbligazzjonijiet taghhom skond il-kuntratt tal-kera u għalhekk kienu infurmaw lil Dr. Sapiano bil-miktub kull tibdil li kien jinvolvi **exceptional expenditure** ma kienx responsabbilta' taghhom. Il-fatt hu li huma għandhom entrata indipendenti u maqtughin mill-bqija tal-blokk u allura huma ma kienu ser jiggwadanjaw mit-tibdil li kien ser jsir u ma hassewx li kellhom jhallsu għal dan. Bħala **buona fede** pero` kienu offrew li jagħmlu kontribuzzjoni ta' Lm500. Sussegwentement fl-2004 il-progett gie estiz biex jinkludi wkoll livelli l-fuq mill-**groundfloor**. Ix-xogħol involut kien jikkonsisti **f'demolition u masonry works, marble works**, għamara tal-**gypsum**, dwal, **aluminium**, hadid, injam u hgieg. Annetta korrispondenza mill-**Valletta Buildings Tenants Association** li kellu x'jaqsam mar-

refurbishment project flimkien ma' ittra li hija stima tax-xoghol li kien ser jsir li nbaghtet mill-assocjazzjoni. L-ammont imsemmi ta' elfejn, erbgha mija u sitta u sebghin Liri Maltin u sittin centezmu (Lm2,476.60) li jissemma fic-citazzjoni u fl-affidavits ta' Karl Calleja u Mary Mallia jirreferi ghar-**refurbishment** u mhux ghall-**maintenance** li ghadhom imsemmija fil-kuntratt tal-keram taghhom. Fit-23 ta' Gunju, 2004 irrispondew b'ittra ufficjali li ma riedux jhallsu, wara dik l-ittra biss Mr. Karl Calleja beda juza il-terminu **maintenance**, ghax qabel kienu juzaw **refurbishment**. Din ma kenitx **maintenance** pero` skond ix-xoghol li kien sar li issemma aktar il fuq. Is-socjeta` intimata dejjem hallset z-zewg pagamenti anwali taghha ta' **maintenance**. Il-kumpanija intimata thoss li mxiet skond ir-regolamenti li hemm mnizla fuq il-kuntratt ta' keram tat-8 ta' Ottubru 1970 u l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma frivoli u vessatorji.

Xehed John Cooper, fejn qal li huma juzaw il-**common parts** speccjalment fejn wiehed jidhol biex juza t-tarag. Il-partijiet komuni jintuzaw mhux biss minnhom imma naturalment minn numru ta' nies. Zied jghid li hemm numru ta' nies li juzaw il-garaxx go Valletta Buildings li adirittura lanqas biss huma **tenants**. L-ezistenza tat-**tenants regulation agreements** u fil-fatt dejjem imxew maghha. Ghamel riferenza ghal dak li hemm f'pagna 57 **schedule E** paragrafu 2 jekk ir-**refurbishment**, mistoqsi kienx gie diskuss waqt il-**meeting** tal-**Valletta Building Association**, ikkonferma li iva. Ikkonferma li f'dak il-**meeting** kien hemm numru ta' inkwilini li kienu xtaqu li jsiru xogholijiet strutturali u li huma ma kienx jinteressahom u ghalhekk huma kienu kontra li jsir dan. F'xhieda ohra tieghu hu rrefera ghax-xhieda li kien ta fil-15 ta' Mejju, li tinstab a fol 90 tal-process u speccifikament ghall-ewwel paragrafu u qal illi huma juzaw it-tarag mill-**ground floor** ghall-**basement**, huma juzaw biss dik il-parti. Dan minhabba l-fatt li huma kellhom hemmhekk postijiet ta' **parking** u jmorru speccifikament minn hemmhekk ghalih. Qal illi fil-fatt hemm nies ohrajn li ghandhom postijiet ta' **parking** hemmhekk, u li dawn in-nies lanqas biss ghandhom ufficini go **Valletta Buildings** u xorta wahda juzaw t-tarag biex jinzlu ghall-**basement**

pero` ma jikontribixxix ghall-**refurbishment project**. Kellu ritratt li juru li r-**refurbishment** sar mill-**ground floor** 'l fuq u mhux 'l isfel, kif ukoll esebixxa l-ftehim **parking spaces**. Ikkonferma li fil-fatt din il-mozzjoni kienet għaddiet. Ma kienux hadu proceduri billi marru l-Board ta' l-Arbitragg dwar din il-kwistjoni.

Rat l-affidavit ta' David Scerri fejn issemma li hu l-**accountant** tas-socjeta` **Cassar & Cooper (Holdings) Limited** li hija inkwilina fil- **Valletta Buildings**, skond kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Ottubru 1970. Hu ilu jzomm il-kotba tal-kumpanija konvenuta għal dawn l-ahhar hmistax il-sena. **Cassar & Cooper (Holdings) Limited** dejjem hallset il-kera dovuta minnha taht il-kuntratt surriferit flimkien mas-sehem tagħha għall-**maintenance** skond l-istess ftehim. Is-socjeta` tqis li l-**maintenance** mhux dovuti minnha peress illi ma għandhomx x'jaqsmu mal-**maintenance** dovuta skond il-kuntratt ta' lokazzjoni li semma izda huma sehem minn spiza straordinarja inkorsa għal **refurbishment project** f'**Valletta Buildings** li ma taqax taht ir-responsabbilita` tas-socjeta` konvenuta. Hu jaf li hemm ukoll korrisondenza bejn is-socjeta` konvenuta u l-**Valletta Buildings Tenants Association** f'din is-sens. Esebixxa **Audited Accounts** fejn juru separatament id-dhul tal-**maintenance** u kontribuzzjonijiet għal **Refurbishment** f'dik is-sena f'pagna 2 taht "**Income**" u b'mod aktar dettaljat bhala **Statement 1** u **Statement 2** rispettivament. L-ammont ta' Lm904.80 indikata bhala s-sehem tas-socjeta' konvenuta għall-"**Maintenance**" fl-2004 jinsab imhallas kif jidher minn **Statement 3**. L-ammont li tagħmel referenza għalih is-socjeta` attrici fic-citazzjoni tagħha huwa dak ta' Lm2476.60 indikat bhala sehem għal **Refurbishment**. Ix-xogħolijiet li jikkostitwixxu l-ispiza ta' **Refurbishment** huma elenkati taht is-subinciz "**Refurbishment expenses**" fi **Statement 5** tal-**Audited Accounts**. Dawn l-**accounts** huma ffirmati minn Karl Calleja f'pagna tlieta.

Xehed David Scerri u qal li fil-kariga tieghu hu jkun fl-ufficju ta' **Cassar and Cooper (Holdings) Limited** kwazi kuljum. Jaf li huma juzaw il-partijiet komuni inkluz it-tarag

biex jinzlu ghall-garaxx. L-apertura komuni li taghti ghal barra juzawha wkoll.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza saret mis-socjeta` attrici stante li sostniet li s-socjeta` konvenuta kienet intrabtet li taccetta u thares ir-regoli ta' l-assocjazzjoni ta' l-inkwilin, liema regoli kienu annessi ma' l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 8 ta' Ottubru 1970. U peress li s-socjeta` konvenuta naqset li thalas l-ammont ta' elfejn, erba' mija, sitta u sebghin Liri Maltin u sittin centezmu (LM2476.60) f' ***maintenance contribution*** dovuta skond klawnsola 3 ta' ta' dawn ir-regolamenti. Stante li gie sotnut mis-socjeta` attrici li dan jikkostitwixxi ksur tal-kuntratt, u peress li l-kumpanija konvenuta giet interpellata ripetutament biex tonora l-kundizzjonijiet tal-kera, ipprocediet bil-kaz odjern biex jigi dikjarat li s-socjeta` konvenuta kisret il-kuntratt tal-kera, ghalhekk tiddikjara l-kirja tal-fond in kwistjoni terminata u biex tordna lis-socjeta` konvenuta tizgombra mill-fond. Min-naha l-ohra, is-socjeta` konvenuta laqghet li t-talbiet tas-socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux veru li s-socjeta` konvenuta naqset milli thallas il-***"maintenance contributions"***, u anke fil-kaz li l-Qorti tilqa' l-ewwel talba ghandha tinghata zmien xieraq ghall-hlas.

Jirrizulta li skond il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 8 ta' Ottubru 1980, il-klawsola 12 tghid hekk:

"Maintenance obligations shall be according to the law of letting. Maintenance and insurance of lifts and common parts used together with other tenants in the building shall be shared between the tenants in proportion to the area occupied by them, but the cost of replacement of lifts when necessary shall be at the charge of lessor, subject to his right of recovery from any person responsible for damage to the lifts." (a fol 9)

Illi s-socjeta` attrici irreferiet ukoll ghall-klawsola 22 ta' l-istess kuntratt lokatizju li jghid:

"The lessee binds himself on signing this Agreement to accept the regulations contained in the schedule hereto annexed marked letter E and letter F of the Tenants

Association and to become a member of the said Association as soon as it is formed.” (fol 11).

U proprju skond l-artikolu 3 ta' l-istess **Schedule E**:

“The lessee shall in accordance with the provisions of clause 12 of the principal agreement, be responsible for his share of the cost of maintaining, servicing and repair of the common parts.” (a fol 57 sa 58).

Illi irrizulta mill-provi, li x-xogholijiet li saru kienu għall-progett ta' **maintenance** u **refurbishment** fil-partijiet komuni fil-blokk in kwistjoni. Illi jidher li s-socjeta` konvenuta kienu ipprotestaw kontra tali xogholijiet, izda l-proposta biex isiru x-xogholijiet, fil-fatt kienet għaddiet. David Scerri, **accountant**, tas-socjeta` konvenuta, fil-fatt sostna fl-affidavit tieghu li l-ammont ta' disa' mija, u erba' Liri Maltin u tmenin centezmu (LM904.80) għall-**maintenance** giet imhallsa mis-socjeta` Cassar and Cooper, izda l-ammont li ma thallasx kien l-ammont imnizzel fic-citazzjoni odjerna ta' elfejn, erba' mija, u sitta u sebghin Liri Maltin u sittin centezmu. (Lm2476.60), u cioe` l-ammont rigwardanti r-**refurbishing**. Izda, in kontro-ezami, ikkonferma li l-partijiet komuni, inkluz it-tarag biex jinzlu għall-garaxx, kienu jintuzaw mill-membri tas-socjeta` konvenuta (fol 89). John Cooper, Direttur tas-socjeta` konvenuta, ukoll ikkonferma li juzaw il-partijiet komuni li gew **refurbished** (fol 90).

Hawnhekk, ta min isemmi li fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti saret referenza għall-artikoli tal-ligi li jikkellmu fuq il-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera fosthom l-artikoli 1539(b), 1540(2), u 1556 tal-Kap 16. Fil-fehma tal-Qorti dan kien semplicement tentattiv sabiex jiskulpaw lis-socjeta` konvenuta mill-hlas ta' l-ispejjez fir-rigward tax-xogholijiet li saru fil-blokka in kwistjoni. Huwa veru li l-artikolu 1540(2) jikkellem dwar l-ispejjez li għandu jagħmel is-sid matul il-kirja, izda fil-kaz in ezami gie espressament immnizzel fil-kuntratt li x-xogholijiet li jsiru fil-komun li jintuza mill-inkwilini għandhom jithallsu mill-inkwilini skond il-proporzjon tal-arja okkupata minnhom.

Issa s-socjeta` attrici, sostniet li ladarba s-socjeta` konvenuta kisret il-kuntratt lokatizju, billi baqghet inadempjenti u ma hallsitx, talbet it-terminazzjoni tal-kirja abbazi ta' l-applikazzjoni tal-principju ta' kundizzjoni risoluttiva tacita. Hawnhekk, ta min ighid, li m'hemm imkien imnizzel, la fil-kuntratt lokatizju, u lanqas fid-dokumenti annessi mieghu li l-kirja ghandha tigi terminata hlief f'nuqqas ta' hlas ta' kera. Ghalhekk, hawnhekk, il-kaz in ezami ma jittrattax kundizzjoni risoluttiva espressa. Is-socjeta` attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet irreferiet ghall-Artikolu 1068 tal-Kap 16 li jitkellem car:

“Il-kondizzjoni risoluttiva tinghadd dejjem li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali, fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjonijiet taghha.”

Izda, f'dak il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx *ipso jure*, u l-Qorti tista' skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh.”

F'dan il-kuntest, ta min isemmi li l-artikolu 1570(1) tal-Kap 16 jipprovdi:

“Il-kiri jista' wkoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni risoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha, u f'kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt.”

(2) “F'dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-qorti tista' taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni imsemmija, kemm il-darba dan jista' minghajr hsara tal-attur.”

F'dan il-kaz japplikaw il-principji enuncjati fil-kawza fl-ismijiet **Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia**, Appell Civili datat 29 ta' April 1993 – LXXVII.II.147 fejn inghad li:

“Meta l-kondizzjoni risoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula tacitament, tkun għall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijiet tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita, tista' tagħzel jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li ttilob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-pariti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli (artikolu 1069). Izda, hemm differenza sostanzjali, fl-applikazzjoni tagħha, bejn il-wahda u l-oħra. Infatti, jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt meta l-kundissjoni ssehh, jinhall **'ipso jure'**, u l-Qorti ma tista' tagħti ebda zmien lill-konvenut biex jese gwixxi l-obbligazzjoni (artikolu 1067). Jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija tacita, il-kuntratt ma jinhallx **'ipso jure'**, u l-Qorti tista' skond ic-cirkostanzi, tagħti zmien xieraq lill-konvenut biex jese gwixxi l-obbligazzjoni tiegħu.” (artikolu 1068).

Illi ma hemm ebda dubju li f'dan il-kaz wiehed qed jitkellem dwar kondizzjoni risoluttiva tacita, u għalhekk din il-Qorti għandha diskrezzjoni fl-ghoti jew le tal-**purgazione della mora**, kif stabbilit fl-istess artikolu 1068 tal-Kap 16. Inghad ukoll, fil-kawza **Emanuele Calleja vs Joseph Grech** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fl-10 ta' Gunju 1965:

“meta r-risoluzzjoni ma tigix espressament pattwita l-Qorti tista' tagħti zmien xieraq biex il-parti tadempixxi l-obbligazzjoni tagħha.”

(Ara wkoll **Adrian Busietta pro et noe. Vs Philip O. Gatt pro et noe**. Deciza mill-Prim' Awla Qort Civili fit-28 ta' Ottubru 2003).

Fil-fatt, l-alternattiva għall-patt kommissorju espress, huwa dak kontemplat fl-artikolu 1068 tal-Kap 16, li jagħti d-dritt ta' risoluzzjoni tal-kuntratt minhabba l-inadempjenza kuntrattwali ta' l-obbligat bl-intervent tal-Qorti għall-otteniment ta' tali dikjarazzjoni u f'liema kaz il-Qorti tkun tista' skond ic-cirkostanzi, tagħti zmien xieraq lill-konvenut biex jese gwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu.

Ukoll kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Francis Abela et vs Karl Bonello noe** Deciza fil-31 ta' Mejju 2002:

“Id-differenza bejn dawn it-tnejn mhijiex biss fil-forma imma tista' taffetwa wkoll il-konsegwenzi legali li jiskaturixxu fejn tirrizulta vjolazzjoni jew inadempjenza kontrattwali. Fil-kaz ta' kondizzjoni risoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece l-kondizzjoni risoluttiva mhijiex espressa imma wahda tacita, f'dan l-kaz ilkuntratt ma jinhallx *ipso jure*.”

Illi irid ghalhekk jigi analizzat liema wiehed minn dawn il-principji huwa applikabbli ghall-kaz **de quo**, jekk hux il-patt kommissorju tacitu jew il-patt kommissorju espress. Illi ma hemmx dubju, li ma hemm l-ebda stipulazzjoni fil-kuntratt datat 8 ta' Ottubru 1970, li permezz taghha jinghad xi tkun il-konsegwenza f'kaz li jkun hemm inadempjiment ta' obligazzjoni tas-socjeta` konvenuta fir-rigward ta' hlas ta' **maintenance**, bhal fil-kaz in kwistjoni. Jidher ghalhekk, li huwa applikabbli ghall-kaz odjern, il-patt kommissorju tacitu.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz **de quo** jirrizulta li din il-Qorti ghandha diskrezzjoni jekk ghandhiex taghti l-**purgazione della mora**, f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ghall-ammont dovut rigwardanti xogholijiet li saru fil-komun tal-fond in kwistjoni. U ghalhekk, din il-Qorti ser tapplika d-diskrezzjoni taghha u taghti zmien moderat sabiex jithallsu l-ammont ta' elfejn, erba' mija, sitta u sebghin Liri Maltin u sittin centezmu. (LM2476.60) mis-socjeta` konvenuta. Biex waslet ghal din il-konkluzjoni l-Qorti qieset li s-socjeta` konvenuta dejjem hallset regolarment u n-nuqqas ta' hlas kien wiehed bazat fuq ragunar li ghalkemm il-Qorti ma taqbilx mieghu ma kienx bazat fuq xi kunsiderazzjonijiet frivoli jew vessatorji. Mill-bidu nett tal-kawza semmiet il-propensita` taghha li thallas jew il-Qorti ma taqbilx maghha dwar jekk l-ammont hux dovut. M'ghandha ebda dubju dwar is-serjeta` tas-socjeta` konvenuta.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta li t-talbiet tas-socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi mhuwiex minnu li s-socjeta` konvenuta naqset milli thallas xi "***maintenance contributions***" dovuti minnha kif lanqas ma huwa minnu li hija kisret il-kuntratt ta' kera tat-8 ta' Ottubru 1970 bejn il-partijiet. Fil-fatt il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-ammont mitlub kien dovut u ghall-istess raguni tddikjara li l-konvenuta kisret il-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet datata 8 ta' Ottubru, 1970 billi naqset li thallas is-somma ta' elfejn erba' mija u sitta u sebghin lira Maltija u sittin centezmu (Lm2,476.60) f'***maintenance contribution***.

Tiddikjara l-kirja tal-fond fl-ewwel sular ("***ground floor***") tal-blokk maghruf bhala Valletta Buildings, fi Triq Nofsinhar, Valletta, jigifieri s-sular fil-livell ta' triq Nofsinhar, terminata stante inadempjenza tal-konvenuta **jekk** is-socjeta` konvenuta ma thallasx l-ammont imsemmi ta' Lm2,476.60 ossia €5167.5 fi zmien tletin gurnata mil-lum.

Dwar it-tielet talba tas-socjeta` attrici ghall-kundanna lill-konvenuta Cassar & Cooper (Holdings) Limited tizgombra mill-imsemmi fond fi zmien li jigi stabbilit minn din il-Qorti, din hija applikabbli biss jekk is-socjeta` konvenuta ma thallasx kif imsemmi hawn fuq u cioe` ma thallasx fi zmien tletin jum l-ammont ta' €5167.5. F'dan l-ahhar kaz tipprefigi t-terminu ta' xaharejn mil-lum ghall-iskop ta' l-izgumbrament.

Spejjez kontra s-socjeta` konvenuta.

< **Sentenza Finali** >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----