MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-15 ta' Frar, 2010

Appell Civili Numru. 1062/2002/1

Francis u Rose mizzewgin Debono
v.
Peter Leonard u Josephine mizzewgin Nind

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-atturi Francis u Rose mizzewgin Debono minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta’ Ottubru 2007 li biha, fl-ewwel lok, ma haditx konjizzjoni tal-ewwel talba attrici peress li din giet determinata b’digriet taghha tat-18 ta’ Ottubru 2002, fit-tieni lok, cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti,

u fit-tielet lok, laqghet it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u b'hekk cahdet it-talbiet l-ohra attrici. Bl-ispejjez tal-kawza, fic-cirkustanzi tal-kaz, jithallsu kollha mill-atturi. Is-sentenza tal-ewwel Qorti sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell.
"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' Awwissu, 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 tal-istess atturi, il-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet xi jressqu f'din il-kawza li ghalhekk tista' tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Artikolu 167 et seq tal-Kodici tal-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 tal-Artikolu 167 et seq tal-Kodici tal-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 tal-istess fond fuq imsemmi u cioe` ghall-iskadenzi tal-24 ta’ Frar, 2002, tal-24 ta’ Mejju, 2002 u tal-24 ta’ Awwissu, 2002.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-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 tal-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 tal-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 tal-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 antik; 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 tal-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 dan 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, tal-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.*

"*Kellu jkun l-istess minn kollox, mhux mil-lat strutturali biss, ovvjament b'mod ragonevoli".* 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-kawza, 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 [recte: jekwivali] 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."

Rikors tal-appell tal-atturi

L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad moghtija fid-19 ta' Ottubru 2007 u interponew appell minnha b'rikors ipprezentat fit-2 ta' Novembru 2007.

L-aggravji taghhom jistghu jigu riassunti hekk:

1. L-ewwel Qorti irriteniet li l-konvenuti ghamlu sew meta ma ddepozitawx il-kera l-Qorti wara li huma offrewha lill-atturi u dawn m'accettawhiex. Dan imur kontra l-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li dejjem riedu li kerrej m'ghandux, f'kaz li jkun hemm differenzi bejnu u bejn is-sid, jinqeda b'dawn id-differenzi biex ma jiddepozitax il-kera l-Qorti.

2. Minghajr pregudizzju ghal premess, l-appellanti hassewhom aggravati billi l-ewwel Qorti laqghet ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti li l-kera kellha tkun ta' Lm7.50 kuljum ghall-iskadenzi mertu tal-kawza u mhux ta' Lm8.25 kuljum. Il-provi kollha juru l-fond kien verament lest fit-terminu tal-iskrittura f'Lulju 2001, meta huma nnotifikaw il-konvenuti b'dan il-fatt, u dan qabel id-data miftiehma tal-24 ta' Frar 2002.

3. L-ewwel Qorti skorrettement ikkonkludiet li lanqas l-atturi ma kienu konvinti li l-post il-gdid kien tlesta billi lanqas ipprezentaw il-kawza ghall-penali prevista fil-ftehim lokatizju, meta fil-fatt il-kawza kienet giet istitwita u ghadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati.

4. Fl-ahhar aggravju l-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li jekk l-i*store* ma kienx detenut b'kera allura kien detenut b'titolu ta' kommodat, meta fil-fatt l-atturi dejjem sostnew li dik il-kamra kienet moghtija biss b'titolu prekarju ta' tolleranza u xejn aktar.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi talbu r-riforma tal-imsemmija sentenza b'mod li tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet taghhom (cioe` tordna l-izgumbrament u tordna l-hlas imsemmi fic-citazzjoni), bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Risposta tal-konvenuti appellati.

Ir-risposta tal-konvenuti saret *fuori termine* (ara verbal tat-30 ta' Novembru 2009), u ghalhekk din il-Qorti injoratha, ghalkemm tat l-opportunita` lid-difensur taghhom li jittratta verbalment. Hu qal li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita li tigi konfermata. Qal ukoll li l-appellanti ma qanqlu l-ebda punt legali gdid u lanqas apprezzament tal-fatti differenti minn kif argumentat quddiem l-ewwel Qorti, u ghalhekk a skans ta' ripetizzjoni inutili rrefera ghall-argumenti tal-konvenuti li jinsabu fin-nota' ta' osservazzjonijiet taghhom. Fir-rigward tat-tielet aggravju jghid li, ghalkemm l-ewwel Qorti erronjament iddikjarat li l-appellanti ma ghamlux uzu mid-dritt ta' azzjoni ghad-danni skond il-kuntratt lokatizju, din il-

konsiderazzjoni ma kienitx influwenti fuq id-decizjoni tal-ewwel Qorti.

Fatti mertu tal-kawza

Qabel ma tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-atturi appellanti, din il-Qorti hi tal-fehma li jkun opportun illi taghti sfond fil-qosor tal-fatti mertu tal-kawza in kwistjoni.

Bi skrittura privata datata 20 ta' Frar, 1997, l-atturi kienu krew il-fond Jess Supermarket f'San Gwann lill-konvenuti skond il-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura. L-atturi bdew jizviluppaw ukoll sit adjacenti li kellu jservi bhala n-*"new tenement"* minflok il-fond antik mikri lill-konvenuti. Kien intlahaq ftehim li meta s-sit ikun lest bil-permessi b'kollox, l-atturi kellhom jinfurmaw lill-konvenuti li n-*"new tenement"* kien lest ghall-okkupazzjoni taghhom, u l-inkwilini kellhom johorgu mill-post l-antik u jidhlu f'dak gdid b'kera riveduta. Meta l-konvenuti gew infurmati li l-post il-gdid seta' jigi okkupat il-konvenuti ma accettawx li jmorru fih billi, skond huma, il-post ma kienx ghadu lest. L-atturi, min-naha l-ohra, jinsistu li l-post il-gdid kien lest.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jsostnu li l-konvenuti ma setghux izommu l-kera u ma jiddepozitawhiex ghar-raguni li l-post il-gdid ma kienx lest, imma kellhom l-obbligu specifiku li jiddepozitaw il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti, almenu il-Lm7.50 li huma jsostnu li kellhom ihallsu.

Huwa veru li inkwilin ma jistax jisserva bid-differenzi li jinqalghu bejnu u bejn sid il-kera biex f'dak iz-zmien ma jkomplix ihallas kera imma, kif bosta drabi gie deciz mill-Qrati taghna, "f'materja ta' morozita` tal-inkwilin fil-hlas tal-kera l-gudikant m'ghandux jiehu atteggjament assolut, fis-sens li meta jivverfika l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera ta' zewg skadenzi, ghandu bil-fors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja. Il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lil-lokatur biex jirrexxindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera.

U ghalhekk meta hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament tal-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni" (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 385; Vol. XL P I p 269**). Il-ligi ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas tal-osservanza tal-interpellazzjoni ghall-hlas. Il-morozita` m'hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni (ara App. Civ. **Spiteri v. Cefai** 20/5/1966 u App. Inf. **Bianchi v. Sliema Wandereres Football Club** et 9/4/2008).

Dak li qed jigi lamentat mill-appellanti jrid jigi kkunsidrat fil-kuntest shih tas-sentenza tal-ewwel Qorti u ta' dak li gie deciz minnha. L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li l-konvenuti kienu gustifikati li ma jidhlux biex joperaw mill-post il-gdid billi skond huma, dan ma kienx skond l-i*specifications* miftiehma, cioe` ma kienx '*like with like*'. Skond il-ftehim milhuq, il-kera kellu jibqa' ta' Lm7.50 jekk il-post ma jkunx ghadu tlesta; ghalhekk il-konvenuti rrifjutaw li jhallsu il-kera bil-Lm8.25 kif talbu l-atturi. L-ewwel Qorti sabet li l-konvenuti kienu gustifikati u konsegwentement ma kienux moruzi.

L-ewwel Qorti ddecidiet li l-offerta tal-hlas tal-kera mill-konvenuti u r-rifjut mill-atturi saru tempestivament, u ghalhekk kien immaterjali l-fatt li d-depozitu tal-kera sar wara. Kien f'dan il-kuntest li mbaghad il-Qorti rrimarkat li, 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 v. Sammut Pullicino**, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Jannar, 1960). Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti ma qalet ebda spropozitu meta ddecidiet hekk. Skond il-ligi (Artikolu 1173[1] tal-Kap. 16) u l-gurisprudenza mhux moruz l-inkwilin meta jkun mar ihallas il-kera u s-sid jirrifjutah u huwa ma

[1] 1173. (1) Jekk il-kreditur ma jkunx irid jiehu l-hlas, id-debitur, jew dak li ghandu jedd ihallas, **jista'**, bi spejjez tal-kreditur, jiddepozita s-somma jew il-haga li ghandha tinghata bil-mod li jinghad fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.
(2) Id-depozitu maghmul skond il-ligi jiswa daqs il-hlas u l- haga ddepozitata tibqa' ghar-riskju tal-kreditur.

jiddepozitax il-kera wara dak ir-rifjut (ara sentenzi App. Inf. **Darmanin v. Cutajar** 23/11/2005; P. A. **Salerno v. Vella** 15/6/1955 u **Nicholas v. Pace et.** 8/11/1993).

Fil-kaz prezenti l-appellati ressqu prova li huma kienu offrew il-kera ta' Lm7.50 lill-appellanti, izda dawn irrifjutawha u ma kienux disposti li jaccettaw kera jekk mhux bit-Lm8.50. Ghalhekk meta kien jidher li l-atturi ma kienux se jaccettaw aktar il-kera, huma ddepozitawha il-Qorti[2].

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Il-Qorti se tittratta t-tielet aggravju f'dan l-istadju stante li hemm qbil bejn il-partijiet li sar zball fis-sentenza appellata. Fil-fatt f'dan l-aggravju l-appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti erronjament ikkonkludiet li l-atturi lanqas ghamlu kawza ghall-hlas tal-penali ta' Lm5,000 u ghalhekk skond l-ewwel Qorti dan kien ifisser li l-istess atturi ma kienux konvinti li l-post il-gdid kien lest. Veru li din il-konsiderazzjoni ma kienitx ir-raguni principali li fuqha l-ewwel Qorti ddecidiet il-vertenza. Izda billi fil-fatt il-kawza kienet saret[3], dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Fit-tieni aggravju, li jirrigwarda proprjament il-mertu kollu tal-kawza, l-appellanti qed isostnu li l-fond gie kompletat fit-termini tal-ftehim bejn il-partijiet u skond l-i*specifications* miftiehma, u ghalhekk l-konvenuti setghu jibdew jinnegozjaw mill-fond il-gdid bil-kera riveduta. Il-konvenuti, invece, ma qablux li l-fond il-gdid kien lest, billi jsostnu li ma kienx tal-istess qies u kien fih nuqqasijiet ohra u ghalhekk huma kienu gustifikati li rrifjutaw li johrogu mill-post l-antik u jibqghu jhallsu bir-rata originali ta' Lm7.50 kuljum kif previst fl-iskrittura ta' lokazzjoni. Il-partijiet mhux qed jaqblu jekk il-post kienx lest jew le meta l-konvenuti ntalbu mill-atturi biex johorgu mill-post l-antik.

---

[2] Il-kera mill-1 ta' Marzu 2002 sat-30 ta' Novembru 2002 giet depozitata l-Qorti fil-17 ta' Ottubru 2002, wara li giet prezentata l-kawza odjerna. Il-kera baqghet tigi depozitata fil-Qorti (ara fol. 151-178).

[3] Ara xhieda ta' Francis Debono a fol. 217.

Issa fil-ftehim li kien gie ffirmat bejn il-partijiet (ara fol. 6) b'referenza ghal dawk li huma *specifications mutally agreed to* u ghad-data tal-*completion,* hemm imnizzel hekk[4]:

"*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* <u>*document "Z"*</u> *is to be rented out by the landlords to the tenants as herein covenanted.*"

Jinghad ukoll li:

"*Upon the completion of the new tenement – and* <u>*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*</u> *– 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….*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

F'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti meta l-kliem tal-konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni (Art. 1002 Kap. 16). Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata[5]. *Pacta sunt servanda.* Illi l-gurisprudenza hi kostanti filli rriteniet li ma hiex

[4] Ara fol. 7.

[5] App. Beacon vs Staines, 5/10/1998.

ammissibbli l-prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta’ att miktub, u hi talvolta ammessa biss biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b‘mod ambigwu[6]

Il-Qrati huma obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni *“meta f’kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament intrerpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet”*[7]*.*

Issa fil-kaz in dizamina huwa evidenti li fil-ftehim raggunt bejn il-partijiet fl-i*specifications* Dok Z ma tnizzel xejn fuq kemm kellu jkun id-daqs tan-*new tenement*. Dawn l-*ispecifications* jitkellmu dwar il-*finishes* tal-post il-gdid u mhux fuq l-*area* tal-post il-gdid.

L-ewwel Qorti ddecidiet li taqbel mal-pozizzjoni li hadu l-konvenuti u cioe` li meta l-atturi intimawhom biex jidhlu fil-post, dan ma kienx ghadu kompletat u ghalhekk il-konvenuti kellhom ragun ma jhallsux bir-rata ta’ kera riveduta. Iz-zewg ragunijiet principali li fuqhom il-Qorti bbazat il-konkluzzjoni taghha kienu d-diskrepanza bejn iz-zewg fondi u l-fatt li l-fond ma kellux il-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu bhala *supermarket*. Il-Qorti semmiet ukoll ragunjiet ohra fosthom li l-fond il-gdid ma kienx maghmmar b’zewg jew aktar *steel shutters* u kellu *weather cover* wiehed biss, izda fil-fehma tal-istess Qorti dawk kienu biss nuqqasijiet zghar. Il-Qorti rreferiet ukoll ghall-fatt li l-atturi ma kienux pproponew kawza biex jithallsu l-penali. Issa kif gia` rajna, l-ewwel Qorti hawn ma kienitx korretta billi l-kawza ghall-hlas tal-penali kienet effettivament giet prezentata.

---

[6] Vol. XXXIV, P.III, p.746.
[7] Vol. XXXIV, P.I., p.27.

L-ewwel Qorti accettat l-verzjoni tal-konvenuti billi skond il-konvenuti meta sar il-ftehim, l-idea kienet li l-post il-gdid ikun kbir daqs dak li kienu qed jikru. Dan, skond il-Qorti, gie konfermat min-Nutar Dingli li rrediga l-iskrittura li qal li l-hsieb kien li l-post il-gdid kellu jkun bhall-antik, *like with like*. L-ewwel Qorti kkonkludiet li d-diskrepanza bejn iz-zewg fondi ma kienetx wahda zghira u l-konvenuti kellhom ragun ma jaccettawx li jmorru f'post daqshekk izghar.

L-appellanti ma qablux ma' din il-konkluzzjoni billi jsostnu li mkien fl-iskrittura privata ta' kiri ma jintqal li l-post il-gdid kellu jkun tal-istess daqs bhall-post antik. Ghalhekk il-Qorti kellha toqghod fuq il-kliem tal-konvenzjoni bejn il-partijiet u l-interpretazzjoni tittiehed biss mill-kuntratt u mhux minn dak li jahsbu l-partijiet jew dak li fehmu huma jew li haddiehor fehem, jew minn provi estraneji.

Hu evidenti li fil-kaz in ezami fl-*ispecifications* ma kien hemm xejn imsemmi dwar id-daqs tan-*new tenement*. L-attur xehed li "*Jiena naqbel li fuq il-kuntratt jiena kelli naghmlilha bhal ma kellha u jien nikkonferma li jien ghamiltilha bhalma kellha. B'dan il-mod nifhem li naghmlilha post, bid-dawl u bl-elettriku biex tuzah bhal ma kienet tuza l-fond precedenti. Jiena ma fhimtx li kelli naghmlilha post ezatt bhal ta' qabilha. Hi, kif kien se jigi, ratu*"[8] (sottolinear ta' din il-Qorti.

Min-naha l-ohra Josephine Nind tghid li l-ftehim kien li l-post il-gdid kellu jkun kbir daqs dak li kienet qeghda tikri u li l-attur qalilha li l-hanut kellu jkun daqs l-iehor (ara fol. 197). Tkompli tghid li meta "*l-attur fetahli l-bieb stajt nara l-kobor ta' dik l-area. Meta rajt dik l-area u fuq l-indikazzjoni li qalli l-attur jiena hsibt li l-post il-gdid se jkun ikbar minn dak li kelli …. meta l-attur tani indikazzjoni li l-post il-gdid se jkun itwal zgur u wiesa, jekk mhux aktar, indaqs bhal dak li kelli, minn dak li stajt nara jiena fhimt li l-bini l-gdid seta' kien hekk u ghalhekk dak accettajt li l-pjan ikun kif spjegali l-attur*"[9] (sottolinear ta' din il-Qorti).

---

[8] Ara fol. 215-216.
[9] Ara fol. 198.

In-Nutar Michelle Dingli tghid hekk dwar din il-kwistjoni: "*In-new tenement kellu jkun l-istess bhal old tenement, kellhom ikunu like with like. F'dan is-sens irrid nghid li jekk per ezempju l-post antik kien bil-madum tac-ceramika, il-gdid kellu wkoll ikun bil-madum tac-ceramika. Kellu jkun l-istess minn kollox, mhux mil-lat strutturali biss, ovvjament b'mod ragonevoli*" [10].

Minn din ix-xiehda jirrizulta li l-partijiet ma kienux ftehemu bil-miktub dwar id-daqs tal-post il-gdid (apparti l-*finishes*) u dak li haseb jew fehem wiehed mhux necessarjament kien dak li haseb jew fehem l-iehor. F'dan il-kaz, pero`, jirrizulta li l-konvenuti kienu rawh il-post qabel ma ffirmaw l-iskrittura privata.

Ir-ragel tal-konvenuta, Peter Leonard Lind, jaghti aktar dawl dwar x'gara qabel ma l-konvenuti ddecidew li jiffirmaw l-iskrittura a fol. 6. Hu xehed[11] permezz ta' affidavit dwar meta marru jaraw il-proprjeta` biswit il-hanut li kienu se jikru. Hu qal hekk: "*Our purpose was to determine the size of the area, as in the near future this property was going to be developed and under the terms of our agreement we would move into the new property. At the time Debono explained to us that the new building was going to be as wide (if not wider) to the property we were going to lease and also longer. Upon seeing this area <u>we easily confirmed</u> what Debono had just told us….. <u>On verifying these facts</u> we had no problem on signing the lease contract*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Imbaghad ikompli jixhed dwar x'gara xi zmien wara li ffirmaw l-iskrittura:
"*When we received the plan it was self evident that it was not in terms of what we had agreed to with Mr. Debono. It was evident that the premises were not going to be the same as the one we now occupy. I know, from what my wife told me, that she held two meetings with Mr. Debono to discuss the issue. No agreement was reached. The landlord insisted that the development was going to*

[10] Ara fol. 35.
[11] Ara fol. 111.

proceed according to the permits issued and works commenced" [12].

Minn din ix-xhieda jirrizulta li meta l-attur ha lill-konvenuti biex jaraw il-*new tenement* li kien se jizviluppa, l-iskop kien biex dawn, qabel jiffirmaw il-ftehim, jaraw bejn wiehed u iehor l-*area* tal-post li 'l quddiem huma kienu se jikru u dak il-hin jidher li dan kien accettabbili ghalihom u ma kienx hemm problemi. Veru li dak il-hin il-konvenuti ma setghux jidhlu fil-post biex effettivament ikejlu l-post, izda huma setghu jaraw b'ghajnejhom bejn wiehed u iehor it-tul u l-wiesa' tal-post. Kieku riedu huma setghu facilment talbu zmien biex iqabbdu perit biex ikejjel il-fond jew igibilhom il-qies tal-post li twaqqa', qabel ma jiffirmaw l-iskrittura ta' lokazzjoni, imma mhux iqabbdu perit wara li ffirmaw il-kuntratt.

Il-konvenuti jinsistu li meta, wara xi xhur l-attur gabilhom il-pjanta tal-post huma sabu li l-post kien izghar u ma kienx skond il-ftehim u qabbdu lill-Perit Buhagiar li wara kkonfermalhom li l-post ma kienx daqs l-antik. Il-konvenuti jghidu li pprovaw jaslu ghall-ftehim bonarju ma' l-attur, izda skond Peter Lind l-attur *insisted that the development was going to proceed according to the permits issued and works commenced.* Kien hemm ukoll proposta mill-atturi, in linea ta' transazzjoni, li jsir tnaqqis fl-ammont tal-kera biex taghmel tajjeb ghad-differenza fil-qies, izda billi l-attur ried li jsir ftehim gdid, il-konvenuti m'accettawx.

Nonostante dan jirrizulta mill-provi li anke meta l-attur kompla bix-xoghol fil-post, il-konvenuta Josephine Nind kienet tmur fil-post regolarment u setghet issegwi x-xoghol li kien qed isir u tikkonstata l-*area* u l-qies tal-post. Il-konvenuta kienet tordna kif kellhom isiru l-affarijiet fil-post u x'kellu jsir. Il-konvenuta dan tinnegah u tghid li ma kellhiex taqsam mal-kostruzzjoni tal-post u lanqas mal-haddiema, izda din il-Qorti taghti kredibbilta` aktar lil dak li xhedu l-haddiema li hadmu fil-post milli lill-konvenuta billi dak li huma qalu ghandu aktar mis-sewwa. Huma kollha

[12] Ara fol. 112.

xehdu li meta kien ikollhom bzonn jiehdu xi decizjoni fejn kellhom isiru xi affarijiet partikolari, kellhom struzzjonijiet mill-attur biex huma jsejhu lil Josephine Nind u hi tiddeciedi fejn trid li dawn l-affarijiet isiru. Generalment kollox kien isir kif tghidilhom hi. F’dan is-sens kienet ukoll ix-xhieda ta’ Josie Dimech, li hadem fuq l-*aluminium*, li qal li meta hadem hu l-post kien diga` mkahhal u mbajjad, bid-dawl u bl-ilma u bil-madum u t-twahhil tal-*aluminum* kien wiehed mill-ahhar *finishes.* Dan ifisser li l-konvenuta kienet ilha konxja mill-qies tal-post il-gdid zmien qabel ma nqalghet il-problema ma’ l-atturi dwar l-ammont tal-hlas ta’ kera.

Huwa veru li d-daqs tal-post il-gdid fil-wisa’ gie inqas mill-post l-antik ghalkemm itwal, izda f’dan il-kaz l-konvenuti kienu se jinghataw post gdid a spejjez tal-atturi u anke xi affarijiet li lanqas kienu nkluzi fl-i*specifications*, bhat-*three phase*.

Raguni ohra li kkonvinciet lill-ewwel Qorti li tabbraccja t-tezi tal-konvenuti kienet li l-fond il-gdid ma kellux il-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu ta’ *supermarket*, u li qabel ma l-attur seta’ joffri l-fond il-gdid lill-konvenuti, hu kellu jara li l-permessi u l-licenzji mehtiega jigu akkwistati minnu <u>qabel</u> ma l-post jigi offrut lill-konvenuti. L-appellanti ma qablux mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti billi jsostnu li huma ma setghux japplikaw ghall-permessi kummercjali li kienu jehtiegu l-appellati, jew ghall-permessi godda, jekk kien hemm bzonn, billi kienu l-konvenuti l-unici persuni li setghu japplikaw ghalihom u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jaddebitaw u jehilsu mill-obbligi taghhom minhabba nuqqas taghhom stess. Il-permessi l-ohrajn kollha li l-atturi kellhom japplikaw ghalihom, bhal dawk tal-MEPA, gew ottenuti minnhom.

Kwantu ghal dawn il-permessi l-ftehim jipprovdi li:

“*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 <u>any relative permits</u>*

<u>*necessary from any authority would have been obtained for them or on their behalf*</u>."

F'dan il-kaz il-permessi li kellhom il-konvenuti fuq is-*supermarket* kienu se jintuzaw fil-post il-gdid u dawn huma setghu idawruhom fuqhom. Ma jirrizultax, izda, li l-konvenuti talbu minghand l-atturi l-*owner's consent* biex huma jkunu jistghu jinnegozjaw mill-post il-gdid. L-atturi ma applikawx ghat-*trading licence* u ghall-permess tas-Sanita` billi ghal dawn kellhom ukoll japplikaw il-konvenuti, izda billi l-konvenuti kienu diga` ddikjaraw li huma ma riedux imorru fil-post il-gdid, kien inutli u mpossibbli ghall-atturi li japplikaw ghal dawn il-permessi partikolari. Il-permessi l-ohra li huma kellhom jottjenu, fil-fatt gabuhom. Ghalhekk meta l-partijiet ftehmu li l-atturi kellhom igibu "*any relative permits necessary from any authority"* ghall-konvenuti, dawn kienu jirreferu ghal dawk il-permessi li l-atturi setghu jgibu.

Ghalhekk hi fehma ta' din il-Qorti li l-konvenuti ma kienux gustifikati li ma jaccettawx li jmorru fil-post il-gdid billi dan kien effettivament kompletat u ghalhekk kellu jsir il-hlas bil-kera riveduta. Inoltre ma kien hemm xejn xi jzomm milli l-permessi kollha jigu ottenuti kieku l-konvenuti verament riedu joperaw mill-post il-gdid.

L-aggravju tal-appellanti, ghalhekk, qed jigi milqugh.

Dwar ir-raba' u l-ahhar aggravju, la darba gie deciz li l-konvenuti ma kienux gustifikati li jibqghu fil-fond antik ghar-ragunijiet gia` msemmija, isegwi li huma kienu tenuti wkoll li jirritornaw il-parti li kienu qed juza bhala *store* bil-kunsens tal-atturi.

Ghalhekk l-appell tal-atturi se jigi milqugh. <u>Jibqa' pero` x'jigu decizi l-hames u sitt eccezzjonijiet, apparti t-tieni eccezzjoni</u>, li l-konvenuti kienu ressqu ghat-talbiet originali tal-atturi (ara fol. 20 u 21 tal-atti). Dawn l-eccezzjonijiet ma kienux gew decizi mill-ewwel Qorti in vista tad-decizjoni minnha raggunta.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa’ l-appell tal-atturi *in parte* u tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti[13], tirrevokaha fil-parti fejn laqghet it-tielet u raba’ eccezzjoni tal-konvenuti u minflok tilqa’ l-aggravji tal-appellanti, hlief ghall-ewwel aggravju taghhom, u stante li ghad jonqos li jigu decizi eccezzjonijiet ohra, u biex il-konvenuti ma jigux imcahhda mill-beneficcju tad-*doppio esame*, tordna li l-atti tal-kawza jigu rinvjati quddiem l-ewwel Qorti sabiex wara li din tkompli tisma’ l-kawza fid-dawl ta’ dak deciz bis-sentenza odjerna, tghaddi ghad-decizjoni finali taghha skond il-ligi.

L-ispejjez sa issa inkorsi kemm tal-ewwel kif ukoll ta’ din l-istanza jithallsu kawntu ghal erba’ partijiet minn hamsa ($^{4}/_{5}$) mill-konvenuti solidament bejniethom, u r-rimanenti kwinta ($^{1}/_{5}$) parti mill-atturi solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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

[13] Minn din id-decizjoni ma kien hemm ebda appell mill-konvenuti.