MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2010

Appell Civili Numru. 762/2004/1

Loreto Abela u Mary Abela Penza

v.

Philip Xuereb u Carmen Xuereb

Il-Qorti

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti Philip u Carmen konjugi Xuereb minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta’ Mejju 2008 li ddecidiet billi laqghet it-

talbiet attrici u ddikjarat li l-konvenuti naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti minn klawsoli (3), (5) u (10) tal-kuntratt ta’ kiri; ordnat lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-ammont ta’ €11,763.34 rapprezentanti penali dovuta; illikwidat id-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta’ €1,561 u ordnat lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati, bl-ispejjez u bl-imghax legali fuq l-ammont ta’ €11,763.34 mid-data tal-ittra ufficjali datata 24 ta’ Awissu 2004 sal-effettiv pagament, u kwantu ghall-ammont ta’ €1,561 mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament.

Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell, il-Qorti qeghda tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:
“**Il-Qorti,**

“**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

“Rat ic-citazzjoni attrici datata 8 ta’ Ottubru 2004 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

“Illi l-atturi krew lill-konvenuti l-hanut “L-Invel”, Triq M’Angelo Sapiano, Zebbug u dan permezz ta’ skrittura datata 26 ta’ Jannar 1999 – Dok “A”;

“Illi fl-istess skrittura skond klawsola numru tlieta (3) il-konvenuti kellhom ihallu fil-hanut fi tmiem il-kirja “vetrini, xkafef u benefikati u mobbli simili.”

“Illi l-konvenuti fil-fatt naqsu li jaghmlu dan u b’hekk naqsu mill-obbligi kontrattwali taghhom – huma nehhew kollox inkluz l-ixkaffef, vetrini u hadid ghall-ixkaffar;

“Illi fl-istess skrittura skond klawsola hamsa (5) il-konvenuti kienu obbligati li jhallu l-hanut fi stat tajjeb ta’ manuntenzjoni. Irrizultata pero` li fi tmiem il-kirja huma hallew madum maqsum u hallew ukoll fi stat hazin il-molol tax-xutters.

“Illi skond klawsola ghaxra (10) tal-kuntratt il-konvenuti kellhom jirritornaw il-pussess battal tal-fond fi tmiem il-kirja b’penali ta’ LM50 (€116.47) kull jum li fih huma jzommu l-fond wara d-data tal-gheluq tal-kirja cioe` wara l-1 ta’ April 2004.

“Illi rrizulta li l-konvenuti zammew il-pussess tal-fond sal-10 ta’ Lulju 2004. *In vista* ta’ dan il-konvenuti ghandhom ihallsu lill-mittenti l-ammont ta’ hamest elef u hamsin lira Maltin (Lm5,050.00) [€11,763.34]

“Illi l-konvenuti gew interpellati permezz ta’ ittra ufficjali datata 24 ta’ Awissu 2004 sabiex ihallsu l-ammont ta’ hames elef u hamsin lira Maltin (Lm5,050.00) [€11,763.34] u sabiex jirritornaw “vettrini, xkafef u benefikati u mobbli simili” li kien hemm fil-hanut u sabiex iwettqu t-tiswijiet tal-hsarat fuq indikati. Peress illi l-konvenuti baqghu inadempjenti.

“Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

“1. Tiddikjara li l-konvenuti naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti minn klawsola tlieta (3), hamsa (5) u ghaxra (10) tal-kuntratt ta’ kiri – skrittura datata 26 ta’ Jannar 1999 – Dok “A”;

“2. Tordnalhom ihallsu lill-atturi l-ammont ta’ hames elef u hamsin lira Maltin (Lm5,050.00) [€11763.34] jew somma verjuri li tirrapprezenta l-penali dovuta mill-konvenuti talli zammew il-fond mill-1 ta’ April 2004 sal-10 ta’ Lulju 2004;

“3. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn permezz tal-hatra ta’ periti nominandi – liema danni huma naxxenti (i) mill-fatt li l-konvenuti fi tmiem il-kirja hallew madum maqsum u hallew ukoll fi stat hazin il-molol tax-xutters u (ii) naxxenti mill-fatt li fi tmiem il-kirja huma ma hallewx fil-hanut il-“vetrini, xkafef u benefikati u mobbli simili.” Kif kienu obbligati jaghmlu skond il-kuntratt ta’ kiri.

”4. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dawk id-danni kif likwidati fit-tielet talba.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Awissu 2004 u bl-interessi legali. Il-konvenuti ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

"Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti u mmarkati minn Dok "A" sa Dok. "C" kif jidher a fol. 4 tal-process;

"Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-19 ta' Novembru 2004.

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Philip Xuereb u Carmen Xuereb datata 29 ta' Ottubru 2004 a fol. 16 tal-process fejn gie eccepit:-

"1. Illi m'huwiex minnu illi l-konvenuti nehhew mill-fond *de quo*, xi benefikati ta' natura fissa, bi ksur ta' klawsola tlieta (3) tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 26 ta' Jannar 1999 u dan *stante* illi l-vetrini u l-ixkafef illi nehhew il-konvenuti mill-fond *de quo*, m' humiex benefikati ta' natura fissa;

"2. Illi *inoltre* m' huwiex minnu illi l-konvenuti ma hallewx il-hanut fi stat tajjeb ta' manutenzjoni bi ksur ta' klawsola hamsa (5) tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni u dan ghaliex fir-rigward tal-madum, kienu l-atturi stess illi wahhlu, u xelta taghhom, madum mhux addattat ghan-natura u l-iskop tal-fond *de quo*, filwaqt illi fir-rigward tal-molol tax-*shutters*, dawn thallew kif inghataw lilhom mill-atturi fil-bidu tal-kirja.

"3. Illi s-somma ta' hamest elef u hamsin lira Maltin (Lm5,050.00) [€11763.34] rapprezentanti penali allegatament inkorsi mill-konvenuti a bazi ta' klawsola ghaxra (10) tal-imsemmija skrittura, mhix dovuta lill-attur u dan *stante* illi qabel id-data tal-gheluq tal-istess skrittura, kien hemm ftehim bejn il-kontendenti fis-sens illi l-konvenuti kellhom izommu l-pussess tal-fond *de quo*, ghal ftit zmien wara l-gheluq tal-kirja u tibqa' tithallas il-kera ta'

sitt liri Maltin (Lm6) kuljum ghaz-zmien li fih kienu ser jibqghu jgawdu uzu mill-istess fond il-konvenuti.

“4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol 17 u 18 tal-process.

“Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri sad-data tas-seduta datata 6 ta’ Dicembru 2005.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti mit-12 ta’ Jannar 2006 sal-15 ta’ Novembru 2007 fejn il-kawza thalliet gha-sentenza ghat-30 ta’ April 2008 u wara thalliet ghas-sentenza ghas-6 ta’ Mejju 2008.

“Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi datata 6 ta’ Dicembru 2007 bil-*visto* tad-difensur tal-kontro-parti.

“Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti datata 17 ta’ Marzu 2008.

“Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

“Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

“Rat id-dokumenti esebiti.

“Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

“**<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>**

“Illi f’din il-kawza jirrizulta li l-atturi krew lill-konvenuti l-hanut “L-Invell”, Triq M’Angelo Sapiano, Zebbug, Malta skond skrittura privata datata 26 ta’ Jannar 1999 (Dok. “A” – fol. 5) u jidher li din l-iskrittura kellha validita` ta’

hames snin mill-1 ta’ April 1999 kif jirrizulta mill-klawsola numru 1A.

“Illi l-istess atturi qed jallegaw li l-konvenuti naqsu li josservaw il-klawsoli 3, 5 u 10 tal-istess skrittura ta’ lokazzjoni u dan peress li (a) ma hallewx fl-istess fond il-vetrini, xkafef, benefikati u mobbli simili kif kienu obbligati li jaghmlu skond it-termini ta’ klawsola 3 tal-istess skrittura, u ghalhekk huma soffrew danni konsistenti fil-valur tal-istess; (b) naqsu milli jaghmlu manutenzjoni sewwa tal-istess fond u dan *stante* li hallew madum maqsum u hallew il-mollol tax-xutters fi stat hazin u ghalhekk ghandhom ihallsu ghall-istess danni kkagunati (c) ma rritornawx il-fond fl-1 ta’ April 2004 izda fl-10 ta’ Lulju 2004 u ghalhekk skond klawsola 10 tal-istess ftehim l-istess konvenuti huma obbligati li jhallsu penali ta’ Lm50 (€116.47) kuljum ghal tali nuqqas u din tammonta ghas-somma ta’ Lm5,050 (€11,763.34).

“Illi dwar dan il-konvenuti sostnew li huma osservaw klawsola 3 peress li ma nehhewx mill-fond benefikati ta’ natura fissa, u allura setghu jiehdu l-vetrini u l-ixkafef li kien hemm fl-istess fond peress li dawn ma kinux ta’ tali natura; zammew l-istess fond fi stat ta’ manutenzjoni tajba u dan peress li jsostnu li l-madum ma kienx addattat ghall-iskop li kien uzat il-fond *de quo* u wkoll sostnew li dwar l-istess molol dawn kienu fl-istess stat li gie konsenjat lilhom il-fond mill-atturi; fl-ahharnett dwar il-penali ecceppew li din ma hijiex dovuta peress li kien intlahaq ftehim bejn il-kontendenti li l-konvenuti kellhom izommu l-fond ghal ftit taz-zmien wara l-gheluq tal-kirja li kellha tibqa’ tithallas bil-kera ta’ sitt liri (Lm6 = €13.98) kuljum u dan ghall-perjodu sakemm sar uzu mill-istess fond mill-konvenuti.

“Illi dwar il-kwalsola 10 tal-istess skrittura privata datata 26 ta’ Jannar 1999 din tipprovdi li:-

“*“L-inkwilini, fl-evventwalita` illi ma jsirx ftehim gdid, jobbligaw illi mat-terminazzjoni tal-prezenti kirja jirritornaw il-fond mikri lis-sidien bil-pussess vakant taht penali ta’*

hamsin lira (LM50) kuljum fin-nuqqas sal-gurnata li l-fond jigi hekk ritornat".

"Illi kif inghad fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"* **("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A. C. 30 ta' Marzu 1997).

"Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, nkluza fis-sentenzi **"Emmanuel Schembri et vs Leonard Ellul et"** (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru 2000) u **"Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni"** (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001) gie ri-affermat li *"huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16** u cjoe' li meta "il-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni".* Tal-istess portata hija s-sentenza **"Alfrida Borg vs Carmen Camilleri *et*"** (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

"Illi tenut kont tal-istess jirrizulta li ma hemm l-ebda dubju dwar is-sinifikat tal-istess skrittura u huwa pacifiku bejn il-partijiet li fil-fatt il-fond baqa' ghand il-konvenuti sal-10 ta' Lulju 2004, u t-talba attrici hija limitata sa dik id-data, anke jekk il-konvenuti jghidu li taw il-pussess tal-fond lura lill-atturi fit-13 ta' Lulju 2004. Il-kontestazzjoni odjerna hija fis-sens li l-konvenuti qed isostnu li kien intlahaq ftehim mal-atturi li l-konvenuti kellhom izommu l-istess fond ghal ftit ta' zmien iehor u din bir-rata ta' Lm6 (€13.98) kuljum u dan sakemm l-istess konvenuti jkunu jistghu jutilizzaw il-fond il-gdid li huma kienu akkwistaw.

"Illi fil-kuntest ta' dan l-oneru ta' prova tal-istess ftehim jispetta lill-konvenuti li qed jallegaw l-ezistenza tal-istess u din il-Qorti thoss li minn ezami tax-xhieda kollha prodotti dan ma jirrizultax li din l-allegazzjoni giet ippruvata. Fl-

ewwel lok hemm l-iskrittura privata tas-26 ta' Jannar 1999 li bl-ebda mod ma giet segwieta bl-ebda skrittura ohra sabiex tbiddel xi kondizzjoni tal-istess; hemm ix-xhieda tal-atturi li jghidu kategorikament li ma ghamlu l-ebda ftehim li b'xi mod emenda din il-klawsola u fil-fatt l-istess konvenut jixhed li meta avvicina lill-attur sabiex ikun hemm tigdid tal-kera, kienet intalbet kera ta' Lm12 (€27.95) kuljum, li l-konvenut ma kienx accetta.

"Illi l-istess konvenuti isostnu li bdew ifittxu post gdid minn fejn joperaw u dan sabuh u qallu li kienu ser imorru f'dan il-post il-gdid sa' l-ahhar tal-iskadenza tal-kuntratt mertu tal-kawza odjerna, izda minhabba xi diffikultajiet li nqalghu, (konsistenti skond huwa li l-kuntratt tal-akkwist kien sar biss fl-ahhar ta' April 2004 u ghaliex ma setghax iwahhal l-ixkaffar il-gdid minhabba li parti minnu giet nieqsa minn barra), huwa kien kellem lill-attur fil-bidu ta' Marzu 2004 sabiex jibqa' fl-istess fond ghal zewg jew tliet xhur ohra bl-istess kera, u l-attur qallu sabiex jiehu kemm kellu bzonn - u l-kliem ezatt kien *"ahseb fija u mbaghad aghtini xi haga zejda",* u b'dan il-konvenut fehem li kellu jhallas r-rata ta' Lm6 (€13.98) kuljum *"u xi haga zejda".* Jghid li fil-fatt ic-cwievet kien tahom lill-attur fit-13 ta' Lulju 2004 u ried ihallas lill-attur sal-ahhar ta' Lulju 2004 u ghalhekk ghal tliet gimghat zejda biex b'hekk ikun ta lill-attur xi haga zejda.

"Illi ma jirrizultax li l-konvenuta kkorroborat l-istess xhieda u dan peress li hija ma kenitx prezenti u fuq dan il-punt ix-xhieda taghha fl-affidavit hija limitata ghal dak li skond hija qalilha l-konvenut stess; mhux hekk biss izda fil-kontro-ezami jidher li l-istess konvenut ma huwiex konsistenti lanqas max-xhieda tieghu stess peress li dwar kif intlahaq l-istess ftehim din-id darba jghid biss li l-attur qallu "Illi ma kienx hemm problema" u huwa rrispondieh "mela le", u li kien huwa li qal lill-attur li kien ser itieh xi haga zejda; f'dan il-kuntest il-Qorti zzid tghid li x-xhieda moghtija minn certu Mario Grima lanqas hija kredibbli ghaliex f'din ix-xhieda li hija prodotta mill-istess konvenuti sabiex tikkonferma l-versjoni taghhom, dan ix-xhud jghid li kien l-attur li talab li jinghata xi haga zejda! (Dok. "NG" – fol. 70).

“Illi dan apparti li ma jirrizultax lanqas li kien hemm xi qbil dwar din li “xi haga zejda” xi tfisser, tant li jidher li kien biss f’Lulju li l-istess konvenut jghid li offra li jhallas il-kera tal-kumplament tax-xahar ta’ Lulju kollu. Dan ukoll jindika li fil-verita` ma kien hemm ebda ftehim iehor li b’xi mod biddel l-iskrittura datata 26 ta’ Jannar 1999 bejn il-partijiet kollha firmatarji tal-istess, u din il-Qorti thoss li l-versjoni tal-konvenuti dwar l-istess ma hijiex lanqas kredibbli u certament ma tissodisfax l-oneru ta’ prova li jinkombi fuqhom.

“Illi jimmilita wkoll kontra l-versjoni tal-konvenuti l-fatt li minkejja li jidher li l-istess konvenuti kienu konxji tal-kontenut u tas-sinifikat tal-istess klawsola 10 tal-istess skrittura, jidher li lanqas sar l-ebda hlas *da parte* tal-konvenuti tal-ammont li qed jippretendi llum li ghandu jhallas abbazi tal-ftehim li qed illum ivanta ghalkemm jghid biss li offra li jhallas dan meta nghataw ic-cwievet lill-atturi; jirrizulta li l-ebda pagament jew offerta ta’ pagament ma saret lanqas wara l-ittra ufficjali datata 24 ta’ Awissu 2004 (Dok. “B”) tant li fir-risposta tal-konvenuti datata 13 ta’ Settembru 2004 (Dok. “C”) huma lanqas indikaw x’forma ta’ ftehim kien intlahaq ma’ l-atturi u mhux l-inqas x’kienet din il-haga zejda li kellhom ihallsu sabiex izommu l-fond ghandhom *oltre* t-terminu pattwiet. Anzi jista’ jinghad li x-xhieda u l-provi prodotti mill-konvenuti jikkonfermaw li ma’ l-atturi ma kien hemm ebda ftehim li b’xi mod emenda l-klawsola numru 10 tal-istess ftehim u in effetti l-istess konvenut fil-kontro-ezami jghid li lanqas biss talab lill-attur sabiex tinbidel l-istess skrittura jew almenu li jinbiddlu xi klawsoli minnha (fol. 84). Ghalhekk jirrizulta li l-ammont ta’ penali dovut ghall-perjodu ndikat fic-citazzjoni attrici huwa dak ta’ hdax-il elf, seba’ mija u tlieta u sittin Ewro u erba’ u tletin centezmu [€11,763.34] ekwivalenti ghall-hamest elef u hamsin liri Maltin (Lm5,050.00).

“Illi dwar il-vantazzjoni li l-konvenuti kisru l-klawsola numru 3 tal-istess ftehim peress li huma hadu l-vetrini, xkafef u benefikati u mobbli simili jinghad li l-istess klawsola numru 3 tipprovdi li:-

"*"Kull benefikat ta' natura fissa li ssir fil-hanut tibqa' tas-sid fit-terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni u l-inkwilin ma jkollu ebda dritt ta' kumpens u/jew indenniz ghall-istess benefikati li jaghmel. Dan japplika ukoll ghall-vetrini, xkafef, u benefikati u mobbli simili".*

"Illi minn din il-klawsola jirrizulta li s-sinifikat tal-istess huwa car b'dan li l-istess konvenuti obbligaw ruhhom li l-mobbli li bih abbiljaw l-istess post konsistenti wkoll f'vetrini u xkafef u benefikati u mobbli simili kellhom jithallew hemm fl-ahhar tal-kirja u ghalhekk ma jirrizultax li din il-klawsola saret biss ghall benefikati ta' natura fissa, izda wkoll ghal dawk li ma humiex hekk u dan jidher car mill-kliem stess tal-istess skrittura; dan fil-fatt gie kkonfermat mhux biss mill-atturi izda wkoll mix-xhieda tan-Nutar Mario Bugeja tal-25 ta' Frar 2005 (Dok. "MB" – fol. 24). Ghalhekk il-versjoni tal-konvenuti li din il-kwalsola kienet tkopri biss benefikati fissi u jitwahhlu fil-post u mhux mobbli li jistghu jinqalghu ma tistax tigi accettata ghaliex il-ftehim juri bic-car li kien ta' xorta ohra u kien jestendi ghall-mobbli mhux hekk fissi u deskritti fl-istess klawsola.

"Illi jirrizulta wkoll li l-istess konvenuti hallew il-fond vojt mill-istess tip ta' mobbli u dan jirrizulta mir-ritratti esebiti u wkoll mir-rapport tal-perit Wilfred De Battista dwar xkaffar (fol. 25 sa fol. 28).

"Illi x'kienu dawn l-istess mobbli u xkaffar jidher li huwa kontestat mill-partijiet ukoll u dan peress li l-atturi qed jghidu li l-ixkaffar li tnehha jiswa mal-Lm1,950 (€4,542.28) (Dok. "2") bit-twahhil u wkoll stima ta' Lm500 (€1164.69) ghal bank u vettrini u xkaffar bin-nofs bil-hgieg (Dok. "3") b'kollox l-istess atturi qed jippretendu l-ammont ta' Lm2,450 (€5,706.96); mill-banda l-ohra l-konvenut jghid li l-ixkaffar li kien ghamel kien hemm kien ghamlu huwa u kien ta' materjal maghruf bhala "dexin" u kien jiswa Lm400 (€931.75) (Dok. "PX3 a" u Dok. "PX3 b") u din il-Qorti thoss li dan jinsab ikkonfermat mir-ritratt esebit bhala Dok. "PX 3 c" u dan apparti x-xhieda tal-konvenuti li tikkonferma l-istess ritratt; il-kontro-ezami tal-attur ukoll jindika li l-attur ghamel stima ghall-ixkaffar differenti u wkoll ta' kwalita` superjuri ghal dak li kellhom il-konvenuti

fl-istess hanut; apparti dan jirrizulta li l-konvenut ha wkoll vetrina wahda u bank indikati fl-istess ritratt li l-istima taghhom hija dik ta' Lm250 (€582.34) (Dok. "PX4"). Jirrizulta li l-ixkaffar l-iehor thalla kif jirrizulta mir-ritratti esebiti bhala Dok. "PX 5 sa Dok. "PX 7". F'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li d-danni sofferti mill-atturi peress li l-konvenuti hadu l-mobbli ndikati f'din id-decizjoni jammontaw ghall-Lm650 (€1,514.09), u b'hekk din il-Qorti qed thoss li giet ippruvata t-tezi tal-konvenuti dwar il-valur tal-istess mobbli, anke minhabba r-ritratti u l-ircevuti esebiti, u peress li jirrizulta li l-atturi qed jippretendu li jordnaw xkaffar differenti minn dak li kien hemm fl-istess post kemm f'dik li hija kwalita` u kemm f'dik li hija kwantita`.

"Illi dwar l-ahhar vantazzjoni tal-atturi li l-konvenuti ma hallewx il-fond fi stat tajjeb u dan peress li sostnew li hallew madum maqsum u l-mollol tax-xutter mhux fi stat tajjeb thoss li dan gie ppruvat biss fir-rigward ta' maduma wahda li tidher li hija miksura kif jidher mir-ritratt esebit bhala Dok. "PX 9" u ghalkemm l-atturi ma pprezentaw ebda stima sabiex tinbidel l-istess din il-Qorti *arbitro boni viri* qed tistabbilixxi s-somma ta' Lm20 (€46.59) ghas-sostutuzzjoni tal-istess inkluz il-*mano d'opera*.

"Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigi milqugha biss fis-sens hawn premess, b'dan li tilqa' t-talbiet attrici u dwar it-tielet talba attrici tillikwida l-ammont fis-somma ta' Lm670 (€1,560.68), u ghalhekk ir-raba' talba attrici qed tigi milqugha ghall-istess ammont.

"**<u>III. KONKLUZJONI.</u>**

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huma nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talbiet attrici biss in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz,** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara li l-konvenuti naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti minn klawsola tlieta (3), hamsa (5) u ghaxra (10)

tal-kuntratt ta' kiri – skrittura datata 26 ta' Jannar 1999 – Dok "A" u dan skond kif hawn indikat f'din is-sentenza;

"2. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-ammont ta' hdax-il elf, seba' mija u tlieta u sittin Ewro u erba' u tletin centezmu [€11,763.34] ekwivalenti ghall-hames t'elef u hamsin lira Maltin (Lm5,050.00) li tirrapprezenta l-penali dovuta mill-konvenuti talli zammew il-fond mill-1 ta' April 2004 sal-10 ta' Lulju 2004;

"3. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi naxxenti (i) mill-fatt li l-konvenuti fi tmiem il-kirja hallew maduma maqsuma u (ii) mill-fatt li fi tmiem il-kirja huma ma hallewx fil-hanut il-"vetrini, xkafef u benefikati u mobbli simili" kif kienu obbligati jaghmlu skond il-kuntratt ta' kiri u dan fl-ammont fuq indikat ta' elf, hames mija u wiehed u sittin Ewro (€1,561 = Lm670)

"4. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dawk id-danni kif likwidati fit-tielet talba u dan fl-ammont ta' elf, hames mija u wiehed u sittin Ewro (€1,561 = Lm670).

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Awissu 2004 u bl-imghax legali fuq l-ammont ta' hdax-il elf seba' mija u tlieta u sittin Ewro u erbgha u tletin centezmu (€11,763.34 = Lm5,050) mid-data tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Awissu 2004 sal-effettiv pagement, u kwantu ghall-ammont ta' elf, hames mija u wiehed u sittin Ewro (€1,561 = Lm670), likwidati f'din id-decizjoni bhala danni mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament.

Appell tal-konvenuti Philip u Carmen konjugi Xuereb

Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad tas-6 ta' Mejju 2008 u interponew appell minnha fejn ressqu zewg aggravji u talbu li din il-Qorti joghgobha tilqa' l-appell u tbiddel u tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa' l-ewwel jew alternattivament it-tieni aggravju taghhom, tilqa' t-tielet eccezzjoni taghhom u tichad l-ewwel talba tal-atturi kif ukoll tichad it-tieni talba, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Fil-qosor l-aggravji tal-appellanti huma in sintesi s-segwenti:

1. L-ewwel Qorti kienet zbaljata meta rriteniet li l-konvenuti ma kienux kredibbili. Din ikkonkludiet li Philip Xuereb ma kienx kredibbli fix-xiehda tieghu ghaliex in kontroezami hu kien xehed li kien offra lill-attur ‘xi haga izjed’ meta fil-fatt dak li ried ifisser Philip Xuereb huwa li kien wiegeb fl-affermattiv u accetta li jhallas lil Abela xi haga zejda. Bl-ebda mod ma ried ifisser li kien hu li offra lil attur xi haga zejda. Inoltre l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra xiehda ohra rilevanti u idonea bhal dik ta’ Mario Grima u Joseph Schembri.

2. It-tieni aggravju huwa li l-ewwel Qorti kellha tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti. Ghalkemm l-ewwel Qorti emmnet il-verzjoni tal-atturi, pero` fil-kwadru tal-fatti kif irrizultaw waqt is-smigh tal-kawza, ma kellha qatt tasal ghall-konkluzjoni li l-atturi kienu obbligati jhallsu l-penali ai termini tal-klawsola 10 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni in kwistjoni, u dan billi kien sehh tigdid tacitu tal-ftehim lokatizzju *de quo* meta l-atturi ppermettew u hallew lill-appellanti fil-post minghajr ma hadu ebda passi biex iqeghduhom *in mora.*

Risposta tal-appellati

L-appellati pprezentaw risposta fl-14 ta’ Novembru 2008 li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-appellanti.

Fatti mertu tal-kaz

Il-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna in succint huma s-segwenti:-

Permezz ta’ skrittura datata 26 ta’ Jannar 1999 il-konvenuti krew minghand l-atturi l-fond kummercjali bl-isem “L-Invell”, Triq Mikelangelo Sapiano, Zebbug ghall-

perjodu ta' hames (5) snin b'effett mill-1 ta' April 1999 versu l-hlas ta' Lm6 kull jum.

Gara li wara li ghaddew l-imsemmija hames snin, il-konvenuti baqghu fil-pussess tal-fond in kwistjoni sat-13 ta' Lulju 2004 u dan peress li rrizulta xi dewmien fl-akkwist da parti taghhom ta' fond iehor minn fejn sussegwentement bdew joperaw in-negozju taghhom.

Skond il-konvenuti huma baqghu fil-pussess tal-istess fond ghax il-konvenut kien lahaq ftehim ma' l-attur fuq il-kera li kellu jhallas ghall-perjodu wara li skada t-terminu lokatizzju. L-attur jichad kategorikament illi huwa kien ghamel tali koncessjoni u ghalhekk fittex ghall-penali ghad-dewmien fir-rilaxx tal-fond abbazi ta' klawsola 10 tal-iskrittura msemmija. Apparti minn hekk, l-atturi talbu danni derivanti mill-fatt li l-konvenuti ma hallewx xi benefikati li suppost kellhom jithallew fil-post mat-terminazzjoni tal-kirja, u kif ukoll ghal xi hsarat li sabu fil-post wara li l-konvenuti ivvakaw mill-istess fond.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici billi rriteniet li l-konvenuti naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt ta' kiri u ordnatilhom ihallsu penali fl-ammont ta' Lm5,050 kif ukoll illikwidat danni ghall-benefikati li ma thallewx fil-hanut u danni ghal maduma maqsuma fis-somma ta' Lm670.

Il-konvenuti ma appellawx minn dik il-parti tas-sentenza (it-tielet talba tal-atturi) fejn gew ikkundannati jhallsu l-ammont ta' Lm670.

Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** taghhom l-appellanti jilmentaw mill-fatt illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta rriteniet li x-xhieda u l-provi prodotti minnhom ma kinux kredibbli. Issa, hi regola maghrufa li qorti tat-tieni istanza normalment ma tindahalx, hlief f'kazijiet eccezzjonali u ghal motivi gravi, fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti. Il-konvenuti stess iddikjaraw illi huma konsapevoli ta' dan kollu; madankollu jsostnu li l-ewwel Qorti ghamlet

mizinterpetazzjoni tax-xiehda li ta l-konvenut, kif ukoll naqset milli tikkunsidra xiehda ohra "rilevanti u idonea".

Il-konvenuti jsostnu illi l-ewwel Qorti immizinterpretat ix-xiehda tal-konvenut Philip Xuereb stante li l-istess Qorti qalet illi l-konvenut ma kienx konsistenti max-xhieda tieghu stess dwar kif intlahaq il-ftehim sabiex hu jkun jista' jibqa' fil-pussess tal-hanut *de quo*.

Din il-Qorti ezaminat kemm l-affidavit tal-konvenut, kif ukoll ix-xiehda tieghu in kontro-ezami. Fl-affidavit tieghu huwa jispjega illi l-attur kien qallu biex iserrah mohhu u jiehu z-zmien li kellu bzonn. Inoltre kien qallu *"Ahseb fija u mbaghad aghtini xi haga zejda"* u l-konvenut kien wiegeb li kien lest li jaghtih xi haga zejda tal-flus, oltre l-kera ghaz-zmien li kien se jibqa' fil-fond. Fil-kontro-ezami l-istess konvenut jistqarr: *"Iz-zmien li kont qed nanticipa kien ghal xi zmien xaharejn jew inkella tlieta; u Loreto min-naha tieghu kien qalli biex imbaghad jien naghtih xi haga zejda; u qalli wkoll "illi ma kienx hemm problema", u jien ghidtlu "mela le", - fis-sens illi jiena kont ghidtlu li naghtih xi haga zejda."*

Din il-Qorti ma tarax li tezisti xi inkonistenza f'dak li xehed il-konvenut kif ravvizata mill-ewwel Qorti, ghalkemm ghandu jinghad ukoll li l-ewwel Qorti mhux fuq hekk biss sabet li l-konvenut kien responsabbili. Fil-fatt meta din il-Qorti ezaminat ix-xiehda tal-konvenut <u>ma' l-assjem tal-provi kollha prodotti</u> xorta hija tal-fehma illi l-istess konvenut ma rnexxilux jeghleb l-oneru imqieghed fuqu biex jissostanzja li fil-verita` kien intlahaq tali ftehim. L-istess konvenut ma ghamel l-ebda att pozittiv li fil-verita` jaghti sostenn ghal dak li suppost gie miftiehem bejnu u bejn l-attur bhal, nghidu ahna, pprova jhallas l-ammont ta' kera minnu allegatament miftiehem, jew iddepozita xi somma rapprezentanti l-istess kera taht l-awtorita` tal-qorti. Lanqas ma ta indikazzjoni ta' kemm kien dan l-ammont li suppost ftehmu fuqu. Ghalkemm il-konvenut jghid li hu kien accetta li jaghti xi haga zejda lill-attur, fl-eccezzjonijiet tieghu ma jghidx hekk imma jsemmi biss li l-kera kien ser jibqa' l-istess, li mhix l-istess haga.

Il-konvenuti jsostnu wkoll li x-xhieda tal-atturi hija afflitta min-nuqqas ta’ kredibilita`, izda din il-Qorti ma rriskontrat l-ebda kontradizzjoni f’dak li xehdu l-atturi, iktar u iktar fuq it-talba ghall-hlas tal-penali meta lanqas biss sarulhom domandi in kontro-ezami fir-rigward ta’ din il-kwistjoni.

Il-Qorti tosserva illi l-konvenut kien jaf kif imorru l-affarijiet, tant li haseb biex ikollu xhud meta gie biex jikkonsenja c-cavetta lill-attur (ara Dok. PX1 a fol. 42). Ghalhekk hu inverosimili li kieku verament intlahaq xi tip ta’ ftehim kif allegat mill-konvenut, huwa ma kienx se jesigi li jkollu konferma wkoll bil-miktub.

Ghaldaqstant fil-waqt li jista’ jkun li l-ewwel Qorti hasset li, apparti konsiderazzjonijiet ohra, kien hemm ukoll konflitt fid-depozizzjonijiet tal-konvenut, din il-Qorti, wara li ezaminat ix-xiehda kollha, xorta hi tal-fehma illi ma kien hemm l-ebda ezercizzju manifestament hazin fid-diskrezzjoni ezercitata mill-istess qorti ta prim istanza.

Ghaldaqstant il-Qorti ma ssibx li l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa gustifikat.

Permezz tat-**<u>tieni aggravju</u>** l-appellanti jsostnu illi l-ewwel Qorti kellha tilqa’ t-tielet eccezzjoni taghhom u cioe` illi l-penali mhix dovuta billi precedentement ghall-gheluq tal-istess kirja, kien hemm ftehim bejn il-partijiet fis-sens illi l-konvenuti kellhom izommu l-pussess tal-fond in kwistjoni ghal ftit zmien wara l-istess gheluq u jibqghu jhallsu l-kera ta’ Lm6 kuljum ghaz-zmien li fih kienu ser jibqghu igawdu l-uzu tal-istess fond.
Il-konvenuti jsostnu illi kien intlahaq ftehim verbali bejn il-konvenut Philip Xuereb u l-attur Loreto Abela fir-rigward ta’ kif kellha tkun regolata l-okkupazzjoni wara li jiskadi l-kuntratt originali u li ghalhekk l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-penali ai termini ta’ klawsola 10 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni in kwistjoni. Il-konvenuti jkomplu jissottomettu illi anke jekk l-ewwel Qorti ddecidiet li ma kien sar l-ebda tip ta’ ftehim bejn il-partijiet ghar-rigward ta’ tigdid tal-kijra, hija naqset milli tikkunsidra li effettivament kien sar tigdid <u>tacitu</u> tal-ftehim lokatizju *de quo*.

Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghall-massima tad-dritt ta’ procedura illi *selecta una via non datur recursus ad alteram*. La darba parti f’kawza tkun ghazlet triq ta’ difiza tal-jeddijiet taghha, u pprocediet fuqhom bil-prezentata ta’ eccezzjonijiet, ma kienx konsentit lil dik il-parti illi f’dawk l-istess proceduri tibdel il-linja difensjonali taghha. Ta’ min jirrileva illi fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti qatt ma giet ventilata l-pretensjoni li l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond ghax kien sar tigdid tacitu tal-kirja. L-eccezzjoni taghhom hija pjuttost bil-kontra ta’ dak li kienu qed jippretendu u cioe` li kien hemm tigdid u ftehim <u>espress</u>. Illi ghalhekk f’dan l-istadju huwa totalment irregolari li titqajjem eccezzjoni ta’ dan it-tip f’forma ta’ “aggravju”. Din il-Qorti hija qorti ta’ revizjoni u ghalhekk hija prekluza milli tindaga dwar, u tindirizza, elementi godda li ma jirrizultawx fil-prima istanza u li konsegwentement ma hemm ebda decizjoni dwarhom. Dan mhux biss inkwantu tali indagini tkun tinnecessita is-smigh ta’ provi godda fuq il-“kwistjoni” gdida sollevata fir-rikors tal-appell, liema provi ma jirrizultawx fil-process, izda wkoll billi b’kull decizjoni f’dan l-istadju fuq materja gdida li ma kienitx mertu tas-sentenza appellata, jigi lez id-dritt tal-partijiet ghad-*doppio esame*. Dan id-dritt jigi nieqes kemm-il darba din il-Qorti kellha tindirizza l-aggravju kif prospettat fir-rikors tal-appell li ma ghandu x’jaqsam xejn ma’ dak li gie diskuss quddiem l-ewwel Qorti, u minnha deciz.

Din il-Qorti hija konvinta li x-xiehda tal-atturi hija izjed verosimili minn dik tal-konvenuti. Ghal din il-Qorti huwa ferm difficili temmen li l-attur kien ser ihalli l-kirja tiggedded tacitament bl-istess kera, meta sena qabel kien talab id-doppju f’kera biex jerga’ jgedded il-kirja. Inoltre li kieku verament sar il-ftehim allegat, il-konvenut kien jinsisti li jkollu prova bil-miktub u dan anke in vista tal-fatt li hu stess kien ha hsieb jikkawtela l-pozizzjoni tieghu meta radd ic-cwievet billi jkollu xhieda okulari u dikjarazzjoni bil-miktub (Dok PX1). Ghalkemm il-konvenut jghid li ma nsistiex li jkollu din il-koncessjoni bil-miktub ghax lill-attur kien jafdah, il-provi prodotti juru l-kuntrarju.

Ghaldaqstant il-Qorti qeghdha tichad ukoll it-tieni aggravju.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu wkoll mill-konvenuti solidalment bejniethom.

< Sentenza Finali >

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