



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2010

Avviz Numru. 478/2004

**Investments Limited**

**Vs**

**Country Homes Limited**

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta' attrici talbet sabiex dik konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata thallas dik is-somma, fil-kompetenza ta' din il-Qorti, li tigi likwidata okkorrendo bl-opra tal-Periti nominandi u rappresentanti d-danni sofferti mis-socjeta' attrici bhala rizultat tal-ksur da parti tas-socjeta' konvenuta tal-obbligi taghha naxxenti mill-ftehim ta' kera relattiv ghall-hanut gia maghruf bhala 'Biggie Best' gewwa id-Dolphin Complex, Balzan, senjalatament l-obbligu li thalli l-miljoramenti kollha fil-fond mikri u li tirriprestina l-fond fil-kondizzjoni originali tieghu mat-terminazzjoni tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

lokazzjoni, liema obbligi s-socjeta konvenuta naqset li taddempixxi nonostante l-interpellanzi tas-socjeta' attrici.

Jigi dikjarat illi s-somma da likwidarsi ma tissupperax il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tat-22 ta' April u 29 ta' April 2003 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess socjeta' konvenuta a fol 9 tal-istess atti u li biha eccepjet bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;
2. Illi kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta' konvenuta, meta tterminat il-kirja, onorat l-obbligi kollha assunti minnha fl-iskrittura ta' kirja li giet iffirmata fit-tmintax (18) ta' Marzu 1993 mas-socjeta' attrici, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata Dok BB1.
3. Illi assolutament mhuwiex minnu li s-socjeta' konvenuta ma onoratx l-obbligi assunti minnha fil-klawzoli numri sebgha (7) u hdax (11b) tal-ftehim hawn fuq imsemmi, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonni.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

#### Ikkunsidrat

Illi, permezz ta' 'affidavit' anness a fol 24 tal-atti, Vivian Bianchi, fil-kwalita tieghu premessa, xehed illi is-socjeta' attrici kienet kriet lil dik konvenuta, tlett (3) ihwienet 'in shell form' (ara l-imsemmi Dok BB1 a fol 10 et seq ibid). Waqt li din il-kirja kienet giet iffirmata fit-18 ta' Marzu, 1993, is-socjeta' konvenuta, f'April 2003, kienet tat avviz ta' terminazzjoni tal-istess kirja u minhabba hekk, il-post in kwistjoni kien gie spezzjonat. Inoltre is-socjeta' konvenuta kienet giet avzatha li kwalunkwe benefikat

('improvements') li kienet ghamlet fl-istess post '...kellhom jithallew f'posthom'. Wara li saret spezzjoni, kien inhareg 'condition report' mill-persuna inkarigata mis-socjeta' attrici ossija Mark Bianchi liema rapport jinsab a fol 30 sa fol 32 ibid. Meta l-istess socjeta konvenuta harget u tat lura l-post in kwistjoni instab li l-impjant tal-arja kondizzjonata hemm stallat, kien gie mnehhi avolja dan ma setax jsir skond il-klawsola 11b tal-imsemmi ftehim. Ghalhekk kienet saret stima sabiex jitpogga wiehed gdid liema stima kienet tammonta ghal Lm1344. Illi l-imsemmi Mark Bianchi (fol 37 u fol 49 ibid) gie prodott bhala xhud u b'referenza ghall-istess impjant, bhala inginjier mekkaniku kkonferma li dan kien gie stallat mis-socjeta' konvenuta a spejjes taghha u li kien tnehha wara li ra r-rapport sottomess minnu. Dwar il-'wall paper' imsemmi minnu fl-istess rapport, hu semma' li fl-opinjoni tieghu, dan ma kienx miljormament u seta' jitnehha.

### Ikkunsidrat

Illi s-socjeta' konvenuta ssottomettiet is-segweni bhala provi:-

a) Andrew Warrington, direttur tas-socjeta' konvenuta (fol 45 u fol 50 et seq ibid) spjega li hu kien involut fil-kirja tat-tlett partijiet bhala 'gebel u saqaf'. Difatti s-socjeta' konvenuta kienet a spejjes taghha poggiet il-madum, il-bibien, it-twieqi kif ukoll ghamlet it-tikhil u ghaddiet kemm id-dawl kemm l-ilma kif ukoll xogholijiet ohra kif spjegati fl-istess xhieda. Eventwalment, skond it-termini tal-istess ftehim is-socjeta' konvenuta kienet tat il-pre-avviz ghat-terminazzjoni tal-kirja. Sussegwentement is-socjeta' kienet irceviet zewg ittri (fol 65 u 66 tal-atti) li bihom intalbet sabiex timplrestina l-istess post fl-istat originali tieghu waqt li s-socjeta' attrici zzomm il-benefikati kif hemm specifikati 'waqt li ahna niehdu ir-rimanenti'. Dwar l-impjant tal-arja kondizzjonata, dan kien twahhal fil-bidu tal-kirja mis-socjeta' konvenuta, a spejjes taghha u skond l-istess xhud '... dawn ma humiex 'fixtures' permanenti tal-hanut u l-valur relattiv kien spicca ghal kollox minhabba d-deprezzament tieghu (ara fol 52 et seq ibid speccjalment in-nota numru erbgħa (4) fuq pagna erbgħa (4) id-

dokument esebit). Meta giet terminata l-kirja, is-socjeta' konvenuta kienet hadet kull haga li setghet tingala minhgajr ma jigu kagunati danni fl-istess post u thalla dejjem fl-istess postijiet dak kollu li kien ta' natura permanenti (ara ukoll ix-xhieda ta' Richard Scerri a fol 60 et seq ibid).

#### Ikkunsidrat

Illi sintetizzati l-provi prodotti jidher car li l-postijiet in kwistjoni kienu nkrew bhala 'gebel u saqaf' u s-socjeta' konvenuta inkorriet diversi spejjes sabiex tirrendi l-istess postijiet adatti ghall-iskop, li ghalih kienet saret il-kirja in esami. Difatti jidher ukoll illi fl-istess postijiet, thallew diversi benefikati ta' natura permanenti, maghmula a spejjes tas-socjeta konvenuta fosthom il-madum tac-ceramika u l-aperturi kollha kif ukoll is-sistema ta' dawl u ilma.

#### Ikkunsidrat

Illi, inoltre jridu jigu konsiderati s-segwenti:-

a) Il-paragrafu sebgha (7) tal-ftehim imsemmi (fol 11 ibid) jghid illi 'all fixed finishings and fixtures' ghandhom jinzammu mis-socjeta konvenuta fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u ghandhom jigu ritornati fi stat tajjeb salv 'fair wear and tear'.

b) Il-paragrafu 11(b) ibid jghid illi l-partijiet ftehimu illi kull miljorament esegwit mill-inkwilin, sew bil-kunsens tas-sid jew minghajru, jridu jibqghu fl-istess postijiet mikrija a beneficcju tas-sid u dan minghajr kumpens lill-inkwilin.

#### Ikkunsidrat

Illi, mill-premess jidher li l-kontestazzjoni, f'dan il-kaz giet principalment ristretta, ghall-impjant tal-arja kondizzjonata installat fil-post fil-bidu tal-kirja, a spejjes tas-socjeta' konvenuta u li gie mnehhi fit-terminazzjoni tal-krija. Hu minnu, ukoll, li s-socjeta' attrici qed tilmenta b'xi msiemer u toqob li thallew fil-hitan u travi u dwar hitan 'not... retained to their original state'. Dwar dawn l-ahhar ilmenti,

ma tantx jidher li saret xi prova li fuqha wiehed jista' jistrieħ fuqha, hlief serje ta' kopji ta' ritratti bl-ebda mod cari (ara fol 31 u fol 32 ibid) kif ukoll l-imsemmi rapport magħmul 'ex parte'. Dwar dan il-punt, jingħad ukoll illi ma tantx saret xi enfasi waqt is-smiegh tal-provi fuq dawn it-toqob u msiemer. In rigward dak allegat fuq il-hitan li ma kienux fl-istat originali, ma hux kontestat illi l-postijiet gew mikrija bhala 'gebel u saqaf' u għalhekk il-Qorti ma tistax tifhem x'jista' jkun l-ilment dwar dan.

#### Ikkunsidrat

Illi, dwar il-kondizzjonatur tal-arja, oltre l-paragrafu 11(b) gie citat li l-fehma tal-Qorti illi, mill-lat legali għandu jigi konsiderat abbinat mieghu l-artikoli 1564(2) tal-Kodici Civili fejn jingħad li l-inkwilin għandu d-dritt jieħu lura '... dawk il-miljoramenti billi jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma saru ...'. Dan l-artikolu jagħti, fiffatt, id-dritt lill-inkwilin li jieħu fit-terminazzjoni tal-kirja, il-miljoramenti kollha li huma mobili u mhix ta' natura permanenti. Għalhekk, dejjem fil-fehma ta' din il-Qorti, permezz ta' dan l-artikolu tenut kont ukoll illi l-inkwilin ma kellu ebda dritt ta' kumpens f'kaz li ihalli dan l-impjant fil-post hu seta jieħu lura l-istess impjant. Għalhekk is-socjeta konvenuta kienet gustifikata li tneħhi u tieħu dan l-impjant, li filfatt, spicca mingħajr xi valur sinifikanti minhabba d-deprezzament tieghu.

#### Ikkunsidrat

Illi, għalhekk ma jidhirx li, f'dan il-kaz, is-socjeta konvenuta kissret xi obbligu tagħha kuntrattwali kif hemm allegat fl-avviz in esami u konsegwentement, it-talbiet in esami ma jistghux jigu akkolti.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes jithallsu mill-istess socjeta' attrici.

**< Sentenza Finali >**

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----