MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 965/2008/1

(1) Maria Mifsud Bonnici; (2) Anna Buttigieg; (3) Juliette Attard bħala prokuratriċi tal-assenti Dottor Giovanni Cremona; (4) il-Prim Imħallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici bħala prokuratur tal-assenti Marie Lazar, Denise Pelzinski u Marilyn Tucker; u (5) Dottor Anna Mifsud

Bonnici għall-assenti Dr. John Cremona u Marise Cremona Hodgins

v.

(1) Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta; (2) l-Avukat Ġenerali; u (3) għal kull interess li jista' jkollha *Maltapost p.l.c.*

1. Dan huwa appell tal-Kummissarju tal-Artijiet u tal-Avukat Ġenerali, u appell ieħor ta' *Maltapost p.l.c.* minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Mejju 2011 safejn dik is-sentenza: (i) laqgħet talba tal-atturi għal dikjarazzjoni li l-konvenuti għamlu sullokazzjoni ta' immobbli proprjetà tal-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom; (ii) għalhekk ħallet il-kiri; u (iii) ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-istess immobbli. Huwa wkoll appell inċidentali tal-atturi minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talba tal-atturi għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni minħabba ħsara li saret fl-immobbli.

2. L-ewwel qorti fissret hekk il-fatti tal-każ u l-konsiderazzjonijiet li wassluha għall-konklużjoni tagħha:

> "Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors minħabba sullokazzjoni mingħajr kunsens u użurpazzjoni tal-istess fond minn terzi (*cioè* s-soċjetà *Maltapost*) u għall-ħlas tad-danni strutturali li saru fil-fond.
>
> "Illi l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet eċċepixxa illi l-atturi kellhom jipprovaw it-talba tagħhom u li ma hemmx danni fil-fond; l-Avukat Ġenerali eċċepixxa li ma kellux jitħarrek. *Maltapost p.l.c.* eċċepiet illi ma kisret ebda obbligu lokatizju u lanqas ma kienet responsabbli għal

xi ħsarat fil-fond; qalet ukoll li hija tokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi u hija rikonoxxuta mis-sidien u anke li dejjem żammet il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

"Illi fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti donnhom iridu jitfgħu dubju fuq l-eżistenza ta' rapport lokatizju bejn l-atturi u appuntu l-konvenuti. Fil-verità fid-depożizzjoni tiegħu l-Onorevoli Prim Imħallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici qal li ma setax isib l-iskrittura li kienet saret bejn il-Professur Cremona, l-awtur tal-atturi, u l-Gvern. Madankollu mid-dokumenti esebiti jidher ċar li dan ir-rapport lokatizju kien jeżisti. Fit-2 ta' Novembru 1983 infatti d-Direttur tal-Posta kien bagħat ittra uffiċjali lill-atturi biex dawn isewwu l-gallarija tal-fond in kwistjoni (*fol.* 98) u dan *ai termini* tal-artikolu 1632 tal-Kodiċi Ċivili kif kien dak iż-żmien; jirriżulta anke minn korrispondenza esebita illi l-kera kienet ta' Lm52.00 fis-sena. Għalhekk ma hemmx dubju li l-kirja kienet teżisti. Kif ukoll irrimarkaw l-atturi fin-nota tagħhom, il-konvenuti argumentaw li ma kienx hemm kirja fejn din it-teżi hija favorevoli għalihom iżda jagħmlu l-kuntrarju fejn din ma tkunx u dan għal raġunijiet ċari.

"Illi għandu jingħad ukoll li m'hemmx dubju li oriġinarjament il-kerrej kien id-Direttur tal-Posta, u l-Kummissarju tal-Artijiet ma kienx parti fil-ftehim. Dan jirriżulta ampjament anke minn dokumenti oħra li ġew esebiti *oltre* dawk ġà msemmija. Madankollu kif xehed Albert Mamo, il-Kummissarju preżenti tal-Artijiet:

> ""il-proprjetajiet li huma użati għall-attivitajiet konċernanti [*sic*] mal-posta, inkluż dak mertu tal-kawża odjerna, ġew trasferiti lil-(*Maltapost p.l.c*) permezz tal-Att dwar is-Servizzi Postali (Kap. 254 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk kwalunkwe titolu li l-Kummissarju seta' kellu fuq il-proprjetà in kwistjoni definittivament ġie trasferit lil *Maltapost p.l.c.* permezz tal-imsemmi Att. *Di più* qabel ma ġiet kostitwita *Maltapost* il-proprjetajiet konċernanti l-attività tal-posta kienu kollha r-responsabbiltà tad-Dipartiment tal-Posta u għalhekk anke f'dawk iż-żminijiet id-Dipartiment tal-Posta ma kienx [*sic*[1]] responsabbli għal dawn il-proprjetajiet."

"Illi dan ifisser li allura d-Dipartiment tal-Posta ma baqax jeżisti meta ġiet kostitwita s-soċjetà *Maltapost*; għalhekk *ai termini* tal-artikolu 181B(2) tal-Kodiċi tal-Proċedura, l-Avukat Ġenerali kellu bilfors jiġi ċitat ladarba mill-kawża [*recte*, il-kawża] ma setgħetx tiġi istiwita aktar fil-konfront tad-Direttur tal-Posta bħala l-kerrej oriġinali; dan l-artikolu jgħid appuntu li l-Avukat Ġenerali għandu jiġi ċitat fejn m'hemm ebda kap ta' dipartiment governattiv ieħor li jista' jiġi ċitat fil-kawża partikolari.

"Illi hawnhekk il-qorti tajjeb tagħmilha ċara illi hija se tieħu konjizzjoni biss tal-eċċezzjonijiet li ġew formalment intavolati u mhux se tieħu in konsiderazzjoni ta' xi kwistjonijiet li tqajmu biss fin-noti ta' sotto-missjonijiet tal-konvenuti iżda mhux fir-risposta ġuramentata tagħhom.

---

[1] Fil-fatt li qal ix-xhud kien illi "id-Dipartijiet tal-Artijiet ma kienx ... ..."; il-kliem "id-Dipartiment tal-Posta" huwa żball tal-ewwel qorti. Ara l-*affidavit* ta' Albert Mamo maħluf fit-12 ta' April 2010, *fol.* 152 tal-proċess tal-ewwel qorti.

"Illi m'hemmx dubju kif ġà ssemma li, għalkemm il-provi huma ċirkostanzjali, illi kien hemm rapport lokatizju bejn is-sidien u d-Dipartiment tal-Posta. Dan qed jingħad għaliex biex tirriżulta sullokazzjoni, neċessarjament irid ikun hemm l-ewwel il-lokazzjoni.

"Illi din il-kwistjoni allura trid tiddeċidiha l-qorti a bażi tal-provi li tressqu quddiemha. Wieħed għandu jiftakar li s-sullokazzjoni hija kuntratt regolat mill-Kodiċi Ċivili u li l-eżistenza tiegħu, għalkemm dipendenti fuq kuntratt ieħor, u *cioè* l-lokazzjoni, għandu eżistenza independenti minnu. (*Taipan International Limited v.* Angelo Agius, Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru 2008). Kwindi hemm bżonn li jkun hemm prova ta' intenzjoni ċara da parti tal-partijiet għall-istess kuntratt. Biex ikun hemm sullokazjoni, il-ħlas tal-korrispettiv irid ikun kostanti u fiss bħal fil-każ ta' lokazzjoni (ara l-istess sentenza Taipan *v.* Agius imsemmija).

"Illi f'dan il-każ mingħajr dubju il-pussess tal-fond għadda għand is-soċjetà *Maltapost*, u skond ix-xhud Mamo dan sar *in vista* tal-fatt li *tramite* Att tal-Parlament id-drittijiet lokatizji tad-Dipartiment tal-Posta għaddew għand din is-soċjetà; fil-verità dan sar permezz tal-Avviż Legali 211 tas-sena 1998. Madankollu il-proprjetà in kwistjoni ma jirriżultax illi hija waħda mit-tmien proprjetajiet indikati fl-iskeda ta' dak l-Avviż Legali bħala dik li l-kirja tagħhom kellha tgħaddi għand il-*Maltapost*. Ladarba s-soċjetà *Maltapost* qed tivvanta li għandha titolu ta' lokazzjoni allura *ex admissis* saret sullokazzjoni u din saret żgur mingħajr il-kunsens tas-sidien. Għalkemm l-istess soċjetà allegat li hija ħallset il-kirjiet lis-sidien, hija ma pproduċiet ebda prova fir-rigward; kien ikun faċli għaliha li tipproduċi xi riċevuta rilaxxjata mill-atturi jew ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità tal-qorti. Kwindi, fil-fehma tal-qorti, saret sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sidien *ai termini* tal-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk l-ewwel talba hija ġustifikata, kif ukoll hija t-tielet talba, anke peress li jirriżulta ċar għall-qorti mill-perizja teknika li saret ħsara lill-fond li għaliha kien responsabbli d-Dipartiment tal-Posta; infatti l-artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li l-kerrej huwa responsabbli għall-ħsarat fil-fond mikri kemm-il darba ma jippruvax li dan ma ġarax bi ħtija tiegħu. Il-ħsara hija konsiderevoli u għalhekk anke għalhekk l-atturi huma ġustifikati li jitolbu l-ħall tal-kuntratt.

"Illi dwar it-talbiet l-oħra però l-qorti jidhrilha li ma saret ebda prova ta' użurpazzjoni da parti ta' terzi (jekk l-atturi mhux qed jirreferu għall-istess *Maltapost*) u fir-rigward tad-danni mitluba jirriżulta ċar mill-provi li dawn huma ampjament preskritti *ai termini* tal-artikolu 2153 jew 2156 (*f*) tal-Kap. 16; l-istess Professur Mifsud Bonnici ammetta fid-deposizzjoni tiegħu li addirittura fl-1979 kien ġie mħarrek missier martu – il-Professur Cremona – (li ġie liberat) biex isewwi l-ħsarat u l-atturi ppreżentaw protest ġudizzarju fir-rigward fl-1993. Din l-eċċezzjoni intavolawha l-konvenuti kollha u għalhekk se tiġi akkolta fir-rigward tagħhom kollha.

"Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tal-ewwel[2], it-tielet[3] u sitt talba[4], u għalhekk tilqa' dawn it-

[2] Għal dikjarazzjoni li saret sub-lokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sidien.

talbiet, u għall-fini tal-istess sitt talba tipprefiġġi terminu ta' tliet xhur. Mill-banda l-oħra iżda tiċħad it-tieni talba[5] minħabba dak li ġà ntqal, u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tat-talbiet l-oħra[6], tiċħad dawk l-istess talbiet.

"Spejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti, filwaqt li dawk tal-perizja teknika jkun kwantu għal nofs mill-atturi u nofs ieħor mill-konvenuti bejniethom (kwart mill-Avukat Ġenerali u kwart mill-*Malta-post*)."

3. Minn din is-sentenza appellaw il-Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali b'rikors tal-14 ta' Ġunju 2011 u s-soċjeta *Maltapost p.l.c.* b'rikors ieħor ukoll tal-14 ta' Ġunju 2011. L-atturi ressqu appell inċidentali fit-tweġiba tagħhom għall-appell tal-konvenuti.

4. L-aggravji tal-Avukat Ġenerali u l-Kummissarju tal-Artijiet huma dawn: (i) l-Avukat Ġenerali kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju; (ii) is-sullokazzjoni ma hijiex raġuni tajba biex jinħall il-kuntratt; (iii) f'kull każ, u bla ħsara għall-aggravju ta' qabel dan, ma hemmx prova illi tassew seħħet sullokazzjoni; (iv) jekk, min-naħa l-oħra, tassew seħħet sullokazzjoni, din saret bis-saħħa tal-art. 5Ċ(3) (illum art. 15(3)) tal-Att dwar Servizzi Postali ["Kap. 254"]; u (v) id-deċiżjoni illi ħsara fil-fond twassal għall-ħall tal-kiri hija *ultra* u *extra petita* għax ma hemmx talba biex il-kiri jinħall għalhekk u, f'kull każ, ma hemmx ħsara li ma tissewwiex u li tista' twassal għall-ħall tal-kiri.

---

3 Għall-ħall tal-kiri.

4 Għal żgumbrament

5 Għal dikjarazzjoni li l-konvenuti ħallew li terzi jużurpaw parti mill-immobbli bla ma għarrfu lis-sidien

6 Għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni minħabba ħsarat.

5. L-ewwel aggravju ta' *Maltapost p.l.c.* huwa illi (i) jekk seħħet sullokazzjoni din ma twassalx għall-ħall tal-kiri; dan l-aggravju huwa bħattieni aggravju tal-Avukat Ġenerali u l-Kummissarju tal-Artijiet. It-tieni aggravju, bħall-ħames aggravju tal-konvenuti l-oħra, huwa illi (ii) d-deċiżjoni illi ħsara fil-fond twassal għall-ħall tal-kiri hija *ultra* u *extra petita* għax ma hemmx talba biex il-kiri jinħall għalhekk u, f'kull każ, ma hemmx ħsara li ma tissewwiex u li tista' twassal għall-ħall tal-kiri. It-tielet aggravju huwa dwar l-ispejjeż tal-perizja teknika, fis-sens illi (iii) ladarba l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet relativi għall-ħsarat, li dwarhom kienet saret il-perizja, mela l-ispejjeż kollha relativi kellhom iħallsuhom l-atturi, u mhux jinqasmu bejn il-partijiet.

6. L-aggravju tal-atturi fl-appell inċidentali tagħhom jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi t-talba għall-ħlas ta' danni minħabba ħsara waqgħet bi preskrizzjoni. Igħidu illi l-ewwel qorti setgħet tqis biss il-preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili u mhux ukoll taħt l-art. 2156(*f*) għax kienet biss l-eċċezzjoni taħt l-art. 2153 illi tressqet formalment u ritwalment. Igħidu wkoll illi l-eċċezzjoni taħt l-art. 2153, għalkemm tressqet validament, fil-meritu ma kellhiex tintlaqa'.

7. Qabel ma tgħaddi biex tqis l-aggravji u l-argumenti tal-partijiet din il-qorti tosserva illi wara li ngħatat is-sentenza appellata seħħew żewġ żviluppi li għalhekk ma setgħetx tqishom l-ewwel qorti.

8. L-ewwel żvilipp huwa illi nstabet kopja tal-kuntratt tat-22 ta' Lulju 1936 li bih sar il-kiri mill-awturi tal-atturi lill-Gvern ta' Malta. Kopja ta' dan il-kuntratt ġiet preżentata mill-Avukat Ġenerali u l-Kummissarju tal-Artijiet. L-atturi ma opponewx għall-produzzjoni tal-kuntratt u, anzi, siltu argument minnu fit-tweġiba tagħhom għall-appell, u għalhekk il-qorti sejra tammettih bħala prova għalkemm ma kienx disponibbli għall-ewwel qorti.

9. It-tieni żvilupp huwa illi fis-26 ta' Frar 2013 ġie pubblikat bl-Avviż Legali 73 tal-2013 l-Ordni tal-2013 dwar Kirjiet li Jirrigwardaw l-Uffiċċju tal-Posta ["L.S. 254.09"]. Ir-reg. 4(2) ta' dan l-Ordni jgħid hekk:

> "**4.** (2) It-titoli ta' kiri tal-fondi elenkati fit-Tieni Skeda li kienu ġew vestiti fil-kumpannija [*Maltapost p.l.c.*] mill-Gvern mill-1 ta' Mejju 1998, għandhom jibqgħu hekk vestiti fil-kumpannija mill-Gvern sal-31 ta' Mejju 2018 jew għal dak iż-żmien li l-imsemmija kumpannija jibqa' jkollha liċenza biex tipprovdi s-servizzi postali […] skont liema jkun l-iqsar."

10. Fost il-fondi elenkati fit-Tieni Skeda hemm il-fond li dwaru saret il-kawża tallum.

11. Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-appelli tal-partijiet u nibdew mill-appell ewlieni, dak tal-konvenuti.

12. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali u tal-Kummissarju tal-Artijiet huwa dwar il-leġittimazzjoni passiva tal-Avukat Ġenerali. Dwar min jidher għall-Gvern ta' Malta fil-kawżi quddiem il-qorti l-art. 181B(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

> **“181B.** (1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:
>
> “… … …
>
> “(2) L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern f’dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern.”

13. Kif sewwa josservaw l-appellanti, l-art. 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet [“Kap. 169”] irid illi “d-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha … … … dwar proprjetà immobbli li tkun ta’, jew fil-pussess ta’, miżmuma jew amministrata mill-Gvern, jew dwar l-amministrazzjoni tagħha” ikunu vestiti fil-Kummissarju tal-Artijiet. Għalhekk, ladarba hemm dipartiment tal-gvern inkarigat fil-materja, ir-rappreżentanza tal-gvern tvesti fil-kap ta’ dak id-dipartiment u ma huwiex meħtieġ illi jkun imħarrek ukoll l-Avukat Ġenerali.

14. L-atturi jwieġbu hekk għal dan l-argument:

> “... anke l-Gvern ta’ Malta u ghalhekk l-Avukat Generali huwa l-legittimu kontradittur.”

15. L-iżball tal-atturi huwa illi jaħsbu illi (barra *Maltapost p.l.c.*) hemm żewġ konvenuti: l-Avukat Ġenerali f’isem il-Gvern ta’ Malta u l-Kummissarju tal-Artijiet. Fil-fatt iżda l-konvenut (barra *Maltapost p.l.c.*) huwa wieħed: il-Gvern ta’ Malta; il-kwistjoni hija biss min jidher għalih. Il-fatt illi jinħareġ mill-kawża l-Avukat Ġenerali ma jfissirx illi l-gvern ukoll inħareġ mill-kawża; il-gvern jibqa’ konvenut u għalih jidher il-Kummissarju tal-Artijiet, kif wara kollha jidher mill-*occhio* li l-atturi stess taw lill-kawża: “il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta’ Malta”.

16. L-ewwel aggravju għalhekk għandu jintlaqa’ u l-Avukat Ġenerali jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju.

17. It-tieni u r-raba’ aggravji tal-Kummissarju tal-Artijiet u l-ewwel aggravju ta’ *Maltapost p.l.c.* jolqtu l-istess meritu u għalhekk il-qorti sejra tqishom flimkien. Il-kwistjoni essenzjalment hija seħħitx sullokazzjoni u jekk din is-sullokazzjoni jekk seħħet twassalx għall-ħall tal-kiri ladarba ma nkisibx il-kunsens tas-sidien għaliha.

18. L-art. 1614 tal-Kodiċi Ċivili kif kien fiż-żmien relevanti qabel ma ġie sostitwit bis-saħħa tal-art. 33 tal-Att X tal-2009 kien igħid hekk:

> **“1614.** (1) Il-kerrej għandu jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, meta din is-setgħa ma tkunx ġiet lilu mneħħija fil-kuntratt.
>
> “(2) Din is-setgħa tista’ tiġi mneħħija lilu għal kollox jew f’parti.”

19. Fil-kuntratt ta’ kiri s-setgħa ma tneħħietx u għalhekk il-gvern seta’ leġittimament jissulloka jew iċedi l-kiri taħt l-art. 1614. L-atturi iżda jgħidu illi għall-każ igħodd l-art. 1617 tal-Kodiċi Ċivili:

> **“1617.** Lanqas ma jista’ d-detentur ta’ parti minn bini, mhix mifruda minn partijiet oħra tal-istess bini, jew li għaliha tidħol mill-istess bieb li jieħu għal partijiet oħra tal-istess fond, jikriha lil ħaddieħor jew iċedi l-kiri tagħha mingħajr il-kunsens ta’ sid il-kera.”

20. Tassew, dan l-artikolu jolqot lid-“detentur ta’ parti minn bini”, li ma jistax jissulloka jew iċedi l-kiri ta’ dik il-parti, u mhux lid-detentur tal-binja kollha li jissulloka jew iċedi l-kiri ta’ parti minnha. F’kull każ, iżda, id-divjet tal-art. 1617 huwa mxejjen bl-art. 15(3) (li fiż-żmien relevanti kien l-art. 5Ċ(3)) tal-Kap. 254:

> "**15.** (3) Meta l-fond użat bħala uffiċċju tal-posta ikun jikkonsisti f'parti minn fond akbar soġġett għal kirja favur il-Gvern, l-imsemmija kirja għandha tibqa' favur il-Gvern u dik il-parti użata bħala uffiċċju tal-posta tkun tista', minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra u ta' kull att, strument jew kuntratt li jkun, tiġi sullokata mill-Gvern lil dik il-persuna jew korp ta' persuni li jkunu detenturi ta' liċenza taħt dan l-Att għall-użu bħala uffiċċju tal-posta."

21. Is-sullokazzjoni seħħet, kif rajna, bis-saħħa tar-reg. 4(2) tal-L.S. 254.09.

22. L-atturi jkomplu jgħidu iżda illi xorta għandhom jedd iħollu l-kiri taħt l-art. 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"]. Ifissru l-argument hekk:

> "... ... ... jidher biċ-ċar li issa din il-kirja qiegħda fl-istadju tagħha ta' rilokazzjoni, għaliex oriġinarjament kienet ingħatat għal tmien snin u sussegwentment rinovabbli kull sitt xhur. Għalhekk f'din is-sitwazzjoni japplika wkoll l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69, *ai termini* ta' liema sid il-kera jista' jitlob ir-ripreża tal-fond meta l-kerrej fil-kors tal-kiri ta' qabel jew ikun għamel ħafna ħsara fil-fond jew ikun issulloka jew ittrasferixxa l-fond mingħajr il-kunsens espress tas-sid."

23. Il-posizzjoni legali hija din: kerrej li ma tkunx itteħditlu, fil-ftehim ta' kiri, is-setgħa li jissulloka jew iċedi l-kiri seta' jissulloka jew iċedi l-kiri għaż-żmien li jkun fadal, irrispettivament minn jekk dan jagħmlux fiż-żmien "oriġinali" tal-kiri jew "fl-istadju ta' rilokazzjoni". Iżda jekk jagħmel hekk jitlef il-privileġġ li jagħtih il-Kap. 69 li jġedded il-kiri b'mod illi s-sid ikun jista' jitlob, mhux, kif talbu l-atturi, li jinħall il-kiri li jkun għaddej (irrispettivament, għal darb'oħra, minn jekk huwiex oriġinali jew imġedded) iżda illi ma jiġġeddidx il-kiri hekk kif jintemm iż-żmien (oriġinali jew imġedded) li jkun għaddej.

24. Dan il-permess lis-sid iżda jingħata (ukoll fiż-żmien relevanti għal din il-kawża) mill-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. L-argument tal-atturi illi jistgħu jitolbu "r-ripreża tal-fond", jew, aħjar, li ma jġeddux il-kiri taħt l-art. 9 tal-Kap. 69, huwa għalhekk irrelevanti fil-kuntest ta' kawża bħal dik tallum li nbdiet quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u mhux quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan mingħajr ma nidħlu fl-argument jekk l-awtorizzazzjoni mogħtija bis-saħħa ta' liġi – l-art.15(3) tal-Kap. 254 – tiddispensax mill-ħtieġa għall-kunsens tas-sid.

25. Dan l-aggravju wkoll għalhekk jistħoqqlu illi jintlaqa', u ma jibqax meħtieġ illi nqisu wkoll it-tielet aggravju tal-Kummissarju tal-Artijiet dwar jekk seħħitx jew le sullokazzjoni.

26. Ngħaddu għalhekk biex inqisu l-aggravji dwar il-ħsara. Kemm l-atturi u kemm il-konvenuti ressqu aggravji dwar il-ħsara li għalhekk nistgħu nqisuhom flimkien. Essenzjalment il-kwistjonijiet huma dawn:

27. (a) jekk intalabx il-ħall tal-kiri minħabba ħsara;

(b) f'każ li kien hemm dik it-talba, jekk il-ħsara (i) hijiex gravi biżżejjed u (ii) jekk għandhiex twassal għall-ħall tal-kiri jew għandhomx il-konvenuti jingħataw żmien biex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa; u

(ċ) jekk it-talba għall-ħlas ta' danni minħabba l-ħsara waqgħetx bi preskrizzjoni u, jekk le, jistħoqqilhiex li tintlaqa'.

28. Dwar l-ewwel kwistjoni – jekk kienx hemm talba għall-ħall tal-kiri minħabba l-ħsara – jingħad illi t-talba relevanti tal-atturi kienet it-tielet waħda, illi l-qorti "tiddikjara xolt il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet". Tassew illi l-ordni kif saru t-talbiet jagħti x'tifhem illi r-raġuni għat-tielet talba tinsab fiż-żewġ talbiet ta' qabel: li saret sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sidien u li saret usurpazzjoni ta' parti mill-fond minn terzi; il-ħsara tissemma biss fit-tliet talbiet ta' wara. Għalkemm il-mod kif saru t-talbiet ma huwiex għalkollox feliċi, fil-premessi li jiġu qabel it-talbiet jissemma wkoll illi kemm il-gvern u kemm *Maltapost p.l.c.* għamlu ħsara fil-fond, u għalhekk il-qorti ma tkunx qiegħda tagħti *ultra* jew *extra petita* jekk tordna l-ħall tal-kiri minħabba ħsara, dejjem, naturalment, jekk hemm raġuni tajba għalhekk.

29. Dwar il-konsegwenza tal-ħsara l-artt. 1569 u 1570 tal-Kodiċi Ċivili jgħidu hekk:

> **"1569.** (1) Il-kiri jinħall ukoll *ipso jure*, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara ta' l-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skond il-liġi.
>
> "(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim.
>
> "(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset.
>
> **"1570.** (1) Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:"

30. Relevanti wkoll huwa l-art. 1068 dwar il-kondizzjoni risoluttiva taċita:

> **"1068.** Il-kondizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha:
>
> "Iżda, f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx *ipso jure*, u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, ..."

31. Fil-każ tallum ma hemmx ftehim espress illi l-kiri jinħall jekk il-kerrej ma jwettaqx l-obbligazzjoni tiegħu li jżomm il-fond fi stat tajjeb u jagħmel it-tiswijiet meħtieġa u għalhekk il-qorti tista', flok tordna l-ħall minnufih tal-kuntratt, tagħti lill-konvenuti "żmien xieraq" għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.

32. Ir-rapport tal-perit tekniku juri illi l-ħsara fil-fond hija hekk illi ma jistax ma jingħadx illi l-konvenuti naqsu mill-obbligazzjoni li jżommu l-fond fi stat tajjeb u li jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa. Għalkemm, kif rajna, dan ma jwassalx neċessarjament għall-ħall tal-kiri qabel ma jkun ingħata żmien lill-konvenuti biex iwettqu l-obbligazzjoni tagħhom billi jagħmlu t-tiswijiet kollha meħtieġa, il-qorti ma tistax ma tosservax illi r-rapport tal-perit tekniku ilu maħluf mit-30 ta' Ġunju 2009 u għalhekk il-konvenuti kellhom żmien aktar minn biżżejjed biex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa. Fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli illi jingħataw żmien aktar u l-qorti sejra għalhekk tħoll il-kiri taħt l-art. 1570(1) tal-Kodiċi Ċivili.

33. Ngħaddu issa għall-kwistjoni dwar id-danni. L-obbligazzjoni tal-kerrej hija illi jrodd il-fond fi stat tajjeb fi tmiem il-kiri; jekk jonqos, u jrodd il-fond fi stat ħażin, ikollu jagħmel tajjeb għall-ħsara bil-ħlas tad-danni,

billi l-art. 1570(1) jagħti lil sid-il-kera l-jedd illi jitlob li jinħall il-kiri "flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt". Fil-każ tallum il-kiri ntemm biss illum bis-saħħa ta' din is-sentenza u l-fond għadu ma ntraddx lis-sid u għalhekk iż-żmien ta' preskrizzjoni għadu ma bediex igħaddi. Huwa ovvju għalhekk illi l-ebda eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ma tista' f'dan l-istadju tintlaqa'.

34. Il-perit tekniku illikwida l-ispejjeż meħtieġa biex jissewwew il-ħsarat, li huma d-danni li ġarrbu l-atturi, fis-somma ta' disgħa u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u tmenin euro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€29,588.74). Il-konvenuti jgħidu illi għandu jkun hemm "temperament sostanzjali" ta' din is-somma "għaliex il-maġġor parti tat-tiswijiet li jridu jsiru huma ta' natura straordinarja". Il-qorti iżda ma taqbilx ma' dan l-argument għax kien in-nuqqas ta' manutenzjoni, li fiż-żmien relevanti wkoll kienet l-obbligazzjoni tal-kerrej, li wassal għall-ħtieġa li jsiru tiswijiet straordinarji. Il-qorti ma tarax illi hemm raġunijiet tajba għalha ma għandhiex toqgħod fuq ir-rapport tal-perit, u għalhekk sejra tillikwida d-danni fis-somma ta' disgħa u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u tmenin euro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€29,588.74).

35. Fiċ-ċirkostanzi, l-aggravju ta' *Maltapost p.l.c.* dwar l-ispejjeż tal-perizja ma jistax jintlaqa'. L-aggravju kien fis-sens illi l-perizja saret għalxejn ladarba t-talbiet relativi għad-danni ġew miċħuda mill-ewwel qorti. Issa li dik il-parti tas-sentenza sejra titħassar l-appellanti ma għandhiex

tinħeles mill-ispejjeż relativi għall-perizja dwar ħsarat li għalihom twieġeb hi mal-konvenut l-ieħor.

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi kemm dwar l-appelli ewlenin tal-konvenuti u l-appell inċidentali tal-konvenuti billi hekk tirriforma s-sentenza appellata:

i. tħassarha fejn ċaħdet l-eċċezzjoni illi l-Avukat Ġenerali ma huwiex kontradittur leġittimu u, minflok, teħles lill-istess Avukat Ġenerali mill-ħarsien tal-ġudizzju;

ii. tħassarha fejn laqgħet it-talba biex jinħall il-kuntratt u biex jiġu żgumbrati l-konvenuti minħabba sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sidien;

iii. tikkonfermaha fejn laqgħet it-talba għall-ħall tal-kuntratt u żgumbrament minħabba ħsara fil-fond mikri;

iii. tħassarha fejn laqgħet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tat-talba għall-ħlas ta' danni u ċaħdet it-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni u tipprovdi, minflok, billi tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, tillikwida d-danni fis-somma ta' disgħa u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u tmenin euro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€29,588.74) u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati;

iv. tikkonfermaha fejn ċaħdet it-tieni talba;

v. tordna illi l-ispejjeż tal-Avukat Ġenerali, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż tal-perizja teknika u tal-perizja biex isiru t-tiswijiet iħallsuhom il-konvenuti (ħlief l-Avukat Ġenerali) f’ishma ndaqs bejniethom; u l-ispejjeż l-oħra, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallsuhom il-konvenuti (ħlief l-Avukat Ġenerali) f’ishma ndaqs bejn l-istess konvenuti u s-sehem l-ieħor minn tlieta (⅓) jħallsuh l-atturi.

< Sentenza Finali >

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