MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 401/2006

Kingsway Palace Company Limited (C-437)

kontra

Dancenter Limited (C-30898)

Il-Qorti :

I. **Preliminari**

Rat ir-**rikors guramentat** prezentat fil-5 ta` Mejju 2006 li jaqra :-

1. Illi s-socjeta` rikorrenti hija propjetarja tal-kmamar interkonnessi bin-numri 34, 35, 36, 37, 38, 38A u 40 li jifformaw il-fond fit-tielet sular tal-kumpless bl-isem Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika l-Belt Valletta, liema fond gie mikri lis-socjeta` intimata Dancenter Limited skond skrittura datata erbatax (14) ta` Frar 2003 (hawn annessa u mmarkata Dok KP1), versu l-kera ta` hamest elef Lira Maltija (Lm5,000) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem ;

2. Illi minkejja li s-socjeta` konvenuta giet interpellata diversi drabi inkluz permezz ta` l-ittri ufficcjali tas-17 ta` Frar 2006 (hawn annessi u mmarkati bhala Doks KP2 u KP3), sabiex thallas l-import ta` l-erba` (4) skadenzi ta` kera li jkopru s-sena 2005 u li jammontaw ghal hamest elef Lira Maltija (Lm5,000) u skadenza ohra ta` elf mitejn u hamsin Lira Maltija (Lm1,250) ghall-ewwel tlett xhur tas-sena 2006, is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti ;

3. Illi ai termini ta` l-iskrittura ta` lokazzjoni msemmija, is-socjeta` rikorrenti tterminat il-lokazzjoni in kwistjoni u interpellat lill-istess socjeta` intimata innotifikat ukoll lis-socjeta` intimata permezz ta` l-ittra ufficcjali notifikata fl-20 ta` Marzu 2006 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok KP4) sabiex tivvaka l-fond in u tirritorna c-cwievet fi zmien prefiss ;

4. Illi ghar-ragunijiet suesposti, is-socjeta` intimata m`ghandhiex dritt tkompli tokkupa l-fond bin-numri 34 sa 38A u 40 Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta u ghalhekk ghandha tizgombra l-fond in kwistjoni ;

5. Tghid ghalhekk is-socjeta` intimata ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi : [1] tiddikjara s-socjeta` intimata moruza fil-pagamenti tal-kera ghall-erba` (4) iskadenzi tas-sena 2005 u l-iskadenza tas-sena 2006;

[2] tikkundanna lis-socjeta` intimata sabiex thallas l-ammont totali ta` sitt elef mitejn u hamsin Lira Maltija (Lm6,250) dovuti mis-socjeta` intimata bhala kera lis-socjeta` rikorrenti; [3] tordna in vista tal-morozita` tas-socjeta` intimata fil-hlas tal-kera dovuta, li s-socjeta` rikorrenti tirriprendi pussess tal-fond bin-numri 34, 35, 36, 37, 38, 38A u 40; u [4] tordna lis-socjeta` intimata sabiex tizgombra l-fond in kwisjoni f`terminu qasir u perentorju u bil-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-ittri ufficjali datati 17 ta` Frar tas-sena elfejn u sitta (2006), tal-mandat ta` qbid u l-mandat ta` sekwestru fl-ismijiet premessi pprezentati kontestwalment ma` dan l-att, u bl-imghax mid-dati tal-iskadenzi rispettivi sad-data tal-ħlas effettiv kontra s-socjeta` konvenuta li hija ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat in-nota li pprezentat is-socjeta` rikorrenti fl-10 ta` Ottubru 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat ir-**risposta guramentata** li kienet prezentata fis-7 ta` Dicembru 2006 li taqra hekk :-

*1. **Illi kera mitluba hix dovuta mill-intimata Dancentre Limited lir-rikorrenti, u dan ghar-raguni li r-rikorrenti naqset li tonora l-obbligi taghha bhala sid tal-fond mikri, partikolarment l-artikoli 1539 u 1540 u ghalhekk ghandu japplika d-dispost tal-artikolu 1545 [dwar tnaqqis ta` kera] tal-Kodici Civili (Kap 16 ta l-Ligijiet ta` Malta).***

Illi r-rikorrenti kriet lill-intimata l-fond de quo bhala commercial premises (klawzola 3) u fil-fatt mill-fond l-intimata ilha topera skola taz-zfin sa mis-sena 2003. Ai termini ta` l-iskrittura ta` lokazzjoni, l-intimata ghandha wkoll l-uzu tal-lift fil-blokk (Klawzola 12) u tal-partijiet komuni.

Illi r-rikorrenti kellha l-obbligu illi zzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jista` jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija (Artiklu 1539(b)) u fi stat tajjeb ta` tiswija ta` kull xorta (artiklu 1540). Fil-kuntratt ta` kera gie wkoll miftiehem

illi 'the upkeep, maintenance and cleaning of the common areas and the lift shall be at the expense of the landlord.'

Illi bi ksur ta` dawn l-obbligi, ir-rikorrenti halliet il-partijiet komuni tal-blokk fi stat dizastruz, minghajr dawl u fil-hmieg. Inoltre l-lift tal-blokk kien dejjem ikun bil-hsara, tant illi genituri u istudenti ta` l-iskola taz-zfin operata mill-intimata sikwit wehlu fih, u fl-ahhar kienu jitilghu tlett sulari tarag biex jevitaw din is-sitwazzjoni xejn pjacevoli.

Illi meta eventwalment lejn l-ahhar tas-sena 2005, wara hafna lmenti mill-intimata, ir-rikorrenti qabbdet haddiema sabiex jirrangaw il-lift dawn ix-xoghlijiet damu ghaddejjin xhur shah u komplew joholqu tharbit fil-partijiet komuni.

Illi inoltre diretturi tal-kumpanija rikorrenti bdew jezigu illi l-bieb principali tal-blokk jibda jinghalaq mas-sebgha ta` filghaxija u dan kompla jfixkel l-operat ta` l-iskola taz-zfin.

Illi minhabba l-istat ta` abbandun tal-partijiet komuni u l-problemi fuq deskritti l-iskola ta` zfin operata mill-intimata tilfet mija u sitta u ghoxrin (126) student bejn is-sena 2004 u llum, u dan wassal ghal telf sostanzjali ta` introjtu kif se jigi spjegat izjed `il quddiem u kif se jigi ippruvat fil-mori tal-kawza.

Illi ghalhekk, minhabba li r-rikorrenti naqset mill-obbligi kuntrattwali taghha, l-intimata mhijiex obbligata li thallas il-kera pretiza mill-intimata imma biss kera mnaqqas kif determinat minn din il-Qorti.

Illi mhux talli hekk, imma talli r-rikorrenti ghandha thallas lill-intimata danni konsistenti f`telf ta` dhul wara li studenti hallew l-iskola ta` zfin operata mill-intimata fil-fond de quo.

Illi l-intimata sejra tressaq il-pretensjonijiet taghha ta` danni f`dan ir-rigward permezz ta` kontrotalba.

*2. **Illi stante li kera kif mitluba mhix dovuta mill-intimata, ma sar ebda ksur tal-kuntratt ta` lokazzjoni mill-intimata u ghaldaqstant, it-tielet u r-raba` talba ta` l-intimata huma nsostenibbli.***

Illi r-rikorrenti qieghda titlob illi tirriprendi l-pussess tal-fond in vista tal-morozita` tas-socjeta` intimata fil-hlas tal-kera dovuta.

Illi kif spjegat hija r-rikorrenti u mhux l-intimata li naqset mill-obbligi taghha ai termini tal-kuntratt ta` lokazzjoni. Ghalhekk, it-tielet u r-raba` talba tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti.

*3. **Illi, sussidjarjament u minghajr pregudizzju, it-tliet u r-raba` talba tar-rikorrenti huma insostenibbli wkoll stante illi ma gewx preceduti minn talba sabiex il-Qorti ixxolji jew tiddikjara xolt il-kuntratt ta` kera.***

Illi mill-premessi jidher li r-rikorrenti qieghda issostni illi 'l-lokazzjoni giet terminata » ai termini tal-klawzola 14 li jidher illi r-rikorrenti qed tinterpreta bhala « patt kommissorju espress'. Filwaqt illi, kif se jigi eccepit aktar `l isfel, l-intimata ma taqbilx illi l-klawzola 14 effettivament tammonta ghal 'patt kommissorju espress', anke li kieku dato ma non concesso, dan kien il-kaz, xorta wahda huwa pacifiku li din l-Onorabbli Qorti kellha tintalab tiddikjara l-kirja xolta qabel tordna l-izgumbrament ta` l-intimata.

*4. **Illi, sussidjarjament u minghajr pregudizzju, anke jekk jigi deciz illi xi ammont huwa dovut mill-intimata lir-rikorrenti, din l-Onorabbli Qorti ghandha d-diskrezzjoni illi tikkoncedi l-purgazzjoni tal-mora.***

*Illi l-kuntratt ta` lokazzjoni ma fihx kundizzjoni rizolutiva espressa, stante illi l-klawzola 14 li fuqha jidher illi qed tistrieh ir-rikorrenti tghid biss illi 'failure of payment of rent … will give the Landlord **the right to terminate** this lease' u mhux li l-kirja tigi terminata ipso jure.*
Illi ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha d-diskrezzjoni li takkorda zmien sabiex l-intimata thallas kwalunkwé kera dovuta, ai termini ta` l-artiklu 1570 tal-Kap 16.

*5. **Salv eccezzjonijiet ulterjuri.***

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Rat il-**kontrotalba** li taqra hekk :-

1. Illi l-kumpanija esponenti Dancentre Limited tikri minghand ir-rikorrenti rikonvenuta l-kmamar interkonnessi bin-numru 34, 35, 36, 37, 38, 38A u 40, formanti l-fond fit-tielet sular tal-kumpless Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u dan skond skrittura ta` lokazzjoni ta` l-14 ta` Frar 2003 (ezebita mir-rikorrenti rikonvenuta bhala dok KP1). L-intimata ghandha wkoll l-uzu tal-lift fil-blokk (Klawzola 12) u tal-partijiet komuni.

2. Illi ai termini ta` l-iskrittura msemmija, il-fond inkera bhala commercial premises (klawzola 3) u fil-fatt mill-fond l-intimata ilha topera skola taz-zfin sa mis-sena 2003.

3. Illi r-rikorrenti rikonvenuta kellha l-obbligu illi zzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jista` jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija (Artiklu 1539(b)) u fi stat tajjeb ta` tiswija ta` kull xorta (artiklu 1540). Fil-kuntratt ta` kera gie specifikament miftiehem illi 'the upkeep, maintenance and cleaning of the common areas and the lift shall be at the expense of the landlord.' (Klawzola 13).

4. Illi bi ksur ta` dawn l-obbligi, ir-rikorrenti halliet il-partijiet komuni tal-blokk fi stat dizastruz, minghajr dawl u fil-hmieg, u minghajr sigurta` ta` xejn. Inoltre l-lift tal-blokk kien dejjem ikun bil-hsara, tant illi l-istudenti ta` l-iskola taz-zfin operata mill-intimata sikwit wehlu fih, u fl-ahhar kienu jitilghu tlett sulari tarag biex jevitaw din is-sitwazzjoni xejn pjacevoli.

5. Illi meta eventwalment lejn l-ahhar tas-sena 2005, wara hafna lmenti mill-intimata, ir-rikorrenti qabbdet haddiema sabiex jirrangaw il-lift dawn ix-xoghlijiet damu ghaddejjin xhur shah ma rnexxewx u komplew joholqu tharbit fil-partijiet komuni li fl-ahhar kellu jinbidel il-lift kompletament.

6. Illi l-intimata investiet sostanzjalment sabiex tirranga l-fond de quo fi skola ta` zfin u dan l-investiment kien qed jidher li se jibda jaghti l-frott, minhabba interess kbir minn hafna studenti li applikaw biex jattendu l-iskola.

Dan kollu però sfaxxa fix-xejn tort tan-nuqqasijiet kuntrattwali tar-rikorrenti konvenuta li naqset illi zzomm il-partijiet komuni tal-blokk fi stat tajjeb.

7. Illi fil-fatt minhabba l-istat tal-biki tal-partijiet komuni u tal-lift, l-iskola ta` zfin operata mill-intimata tilfet mija u sitta u ghoxrin (126) student bejn is-sena 2004 u llum, u dan wassal ghal telf sostanzjali ta` introjtu kif se jigi ippruvat fil-mori tal-kawza.

8. Illi l-esponenti tikkalkula illi t-telf ta` introjtu li sofriet ilahhaq is-somma ta` tlieta u tletin elf erba` mija u hamsa u disghin lira Maltija (Lm33,495) u dan kif spjegat fil-prospett li ghandu jigi anness meta tigi awtorizzata minn din l-Onorabbli Qorti minhabba principji ta` protezzjoni tad-data. Dan is-somma ma tinkludix l-ispejjez sostanzjali li dahlet fihom Dancentre Limited sabiex tirranga l-fond de quo, liema spejjez qatt ma jistghu jaghtu l-frott taghhom sakemm il-partijiet komuni tal-blokk jibqghu fi stat ta` abbandun.

9. Illi minkejja diversi weghdi illi r-rikorrenti rikonvenuta se tirranga s-sitwazzjoni, hija m`ghamlet xejn minn dan u issa qed tonqos ukoll li taddivjeni ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni lil Dancentre Limited.

10. Illi l-intimata ghandha wkoll il-jedd titlob rimedju billi l-kera jitnaqqas skond l-artikolu 1545 tal-Kap 16 liema jedd qed jigi llimitata ghall-hames skadenzi tal-perjodu mill-1 ta` Frar 2005 sat-30 ta` April 2006 tenut kont ic-cirkostanzi tal-kaz in dizami.

11. Illi ghalhekk qed issir din il-kontrotalba.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

(i) Tiddikjara illi l-kumpanija rikorrenti rikonvenuta Kingsway Palace Company Limited kisret l-obbligi taghha skond il-ligi u skond il-ftehim ta` lokazzjoni ta` l-14 ta` Frar 2003 meta naqset illi zzomm fi stat tajjeb il-partijiet komuni u l-lift tal-blokk "Kingsway Palace" u konsegwentement :

(ii) Tnaqqas il-kera arbitrio bono viri ai termini tal-artikolu 1545 tal-kap 16 ghal perjodu, liema perjodu qed jigi limitat 1 ta` Frar 2005 sat-30 ta` April 2006, meta it-tgawdija tal-fond mikri gie ghal perjodu mfixxkel u mnaqqas ghal ragunijiet mputabbli mir-rikorrenti ; kif ukoll

(iii)Tiddikjara illi dan l-agir tar-rikorrenti rikonvenuta Kingsway Palace Company Limited ikkawza danni lil Dancentre Limited konsistenti f`telf ta` introjtu mill-iskola ta` zfin operata minnha.

(iv) Tillikwida d-danni sofferti mill-intimata Dancentre Limited okkorrendo permezz ta` periti nominandi.

(v) Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenuta Kingsway Palace Company Limited thallas lill-esponenti Dancentre Limited is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra legali tat-8 ta` Novembru, 2005 kontra r-rikorrenti rikonvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda li ndikat il-kumpannija konvenuta ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Louis V. Radmilli (flimkien mad-dokumenti li kienu annessi) u ta` Nicholas De Piro D`Amico.

Rat ir-**risposta guramentata ghall-kontrotalba** li pprezentat il-kumpannija attrici fit-8 ta` Jannar 2007 li taqra hekk :-

1. Illi mhuwiex minnu li s-socjetà rikorrenti rikonvenuta qatt kisret xi wiehed mill-obbligi assunti fil-ftehim ta` lokazzjoni ta` l-14 ta` Frar 2003 u kwindi ma japplikawx id-dispozizzjonijiet ta` l-Artikolu 1545 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

Illi anzi kienet is-socjetà intimata illi kisret ripetutament l-imsemmi ftehim ta` lokazzjoni billi fost l-ohrajn naqset milli thallas il-kera, milli tizgura li l-klijenti li jippatrocinaw in-negozju taghha ma jaghmlux hsara jew ikunu kagun ta` hsarat fil-partijiet komuni tal-blokk, milli thallas ghall-kera u l-konsum tas-servizzi tad-dawl u ta` l-ilma, milli tizgura li bl-attivitajiet taghha ma tiddisturbax jew timmolesta lill-inkwilini l-ohrajn u ghalhekk kellhom jigu ntavolati dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet tas-socjetà intimata fit-talba rikonvenzjonali taghha ghandhom jigu michuda bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi l-pretensjonijiet tas-socjetà intimata li xi agir tas-socjetà Kingsway Palace Company Limited ikkawza xi danni lill-istess socjetà intimata huma wkoll manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt anzi huma ghal kollox frivoli u bla bazi kif ser jigi ppruvat f`dawn il-proceduri.

Illi fl-ewwel lok, mhuwiex minnu illi bi ksur ta` l-obbligi assunti fil-ftehim ta` lokazzjoni s-socjetà rikorrenti halliet il-partijiet komuni fi "stat disastruz" u bl-aktar mod shih tichad illi qatt thallew dawn il-partijiet komuni fi "stat ta` abbandun", anzi l-partijiet komuni kienu u ghadhom jitnaddfu regolarment u puntwalment kif ser jigi ppruvat f`dawn il-proceduri ;

Illi mhux talli hekk, talli hija s-socjetà intimata illi kienet kagun ta` hsarat, hmieg u dilapidazzjoni kontinwa tal-partijiet komuni minhabba negligenza fil-gestjoni tal-ftuh tal-bieb principali li spiss kien jinzamm miftuh kompletament sa tard bil-lejl bla ebda kontroll ta` min jidhol fil-partijiet komuni meta dan il-bieb ikun miftuh tant illi

f`diversi okkazjonijiet saru atti vandali u nstabu diversi affarijiet sgradevoli kif ser jigi ppruvat f`dawn il-proceduri ;

Illi fit-tieni lok lanqas ma huwa minnu li l-lift fil-blokk in kwistjoni "kien dejjem ikun bil-hsara". Kemm il-lift l-antik kif ukoll il-lift il-gdid kienet u ghadha ssirilhom manutenzjoni regolari u kull darba li seta` kien hemm xi hsarat fil-lift dejjem giet infurmata minnufih id-ditta ta` manutenzjoni illi ghamlet ir-riparazzjonijiet f`hinijiet accettabbli u normali fic-cirkostanzi ;

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost ma jista` jkun hemm l-ebda forma ta` ness bejn cirkostanzi simili fejn ghal ftit hin seta` ma kienx jahdem il-lift ma` l-allegat telf ta` qliegh u l-allegazzjoni li c-cirkostanza li l-klijenti "kellhom jitilghu tlett sulari tarag" b`xi mod setghet naqqset il-fatturat tas-socjetà intimata hija ghal kollox frivola stante li n-negozju gestit mill-fond in kwistjoni kif dikjarat mil-istess socjetà intimata huwa dak ta` skola taz-zfin u kwindi dan jipprezupponi klijenti atletici jew ta` l-inqas mobbli ;

Illi xhieda tal-fatt illi ma jista` jkun hemm l-ebda tali ness kif imsemmi hawn fuq, huwa l-fatt illi s-socjetà rikorrenti qatt ma giet interpellata sabiex tiddezisti minn xi forma ta` agir attribwit lilha mis-socjetà intimata jew sabiex tersaq ghall-likwidazzjoni ta` danni eventwali, hlief b`ittra ufficcjali pprezentata fil-mori ta` din il-kawza;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub huwa ghal kollox eccessiv u ezorbitanti.

Illi ghalhekk it-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tas-socjetà intimata ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez kontra s-socjetà intimata rikonvenjenti li minn issa qed tigi ingunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta` Novembru 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fejn kienet infurmata illi c-cwievet tal-fond in kwistjoni kienu gew ritornati lis-socjeta` attrici. In vista ta` dan l-izvilupp kienu ceduti t-tielet u r-raba` talbiet permezz ta` nota. Fl-istess seduta kienet mahtura l-Av Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju sabiex tigbor il-bqija tal-provi.

Rat l-ordni tal-Onor Prim` Imhallef tal-24 ta` Jannar 2014 li permezz tieghu din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat illi l-kawza waslet ghandha meta l-gbir tal-provi mill-Assistent Gudizzjarju kien wasal propju fl-ahhar ; infatti l-istadju tal-provi kien konkluz fis-seduta tad-29 ta` April 2014 quddiem l-Assistent Gudizzjarju.

Rat l-atti tal-proceduri kondotti mill-Assistant Gudizzjarju.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li kienu skambjati bejn il-partijiet.

Rat id-digriet li tat fis-seduta tas-27 ta` Novembru 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Sintesi tal-provi

Louis V. Radimilli - direttur tas-socjeta` attrici – xehed illi permezz ta` skrittura tal-14 ta` Frar 2003, is-socjeta` attrici kienet kriet il-kmamar nri. 34 sa 40 Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta, lis-socjeta` konvenuta. Il-kera kienet ta` Lm5,000 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, b`effett mill-1 ta` Mejju 2003, billi s-socjeta` konvenuta kienet nghatat zmien sabiex tghammar il-post. L-ahhar kirja li hallset is-socjeta` konvenuta kienet ghall-iskadenza li ghalqet fit-28 ta` Frar 2005. Minbarra l-kera, is-socjeta` konvenuta kienet ukoll responsabbli ghall-hlas tal-kera u l-konsum tad-dawl u tal-ilma, obbligu li x-xhud sostna li kien vjolat ripetutament, tant illi l-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma u l-Enemalta kienu hadu passi mas-sidien biex jithallsu l-kontijiet.

Kompla jixhed illi s-socjeta` konvenuta kienet inkwilina difficli mill-bidu nett. L-ewwel problema li nqalghet kienet dwar il-lift. Bil-maqlub ghal dak li s-socjeta` konvenuta qeghda tallega, il-lift ma kienx fil-kundizzjoni hazina hafna lamentata mis-socjeta` konvenuta ; anzi kienet issir manutenzjoni regolari tieghu mid-ditta Carmelo Farrugia Melfar Limited. Inoltre hafna drabi kienu jkunu t-tfal u z-zghazagh li kienu jmorru l-iskola ta` zfin tas-socjeta` konvenuta li kienu jikkawzaw hsarat fil-operazzjoni tal-lift. Il-lift kien anke nbidel, ghalkemm sakemm tnehha, il-lift qadim baqa` jahdem.

Qal illi problema ohra li holqot is-socjeta` konvenuta kien l-istorbju esagerat li kien johrog mill-ambjenti mikrija lilha, ghalkemm kellhom l-obbligu illi jaghmlu *sound-proofing* adegwat. Dwar dan l-istorbju kienu jilmentaw l-inkwilini l-ohra. Minbarra dan is-socjeta` konvenuta kienet thalli l-bieb miftuh sa tard bil-lejl, bil-konsegwenza li l-bini kien igarrab graffiti u atti vandalici fil-partijiet komuni, oltre hwejjeg ohra sgradevoli.

Afferma li s-sidien qatt ma rcevew xi xorta ta` korrispondenza minghand is-socjeta` konvenuta. Wara li s-socjeta` attrici baghtet l-ittri ufficjali segwiti mill-kawza, is-socjeta` konvenuta baghtet ittra ufficjali hi lis--sidien.

Dwar il-hmieg fil-partijiet komuni li s-socjeta` konvenuta lmentat dwaru, ix-xhud cahad li hekk huwa l-kaz billi s-sidien kellhom *cleaner* li kienet tiehu hsieb it-tindif.

Josephine de Maria Casabene - direttur tas-socjeta` konvenuta – xehdet illi hija tghallem iz-zfin. Il-post fejn isir it-taghlim u li nkera minghand is-socjeta` attrici qieghed fit-tielet sular tal-blokk li huwa kummercjali. Meta saret il-kirja, l-ambjenti taghhom ma kellhomx dawl u ilma u ghalhekk is-socjeta` konvenuta dahhlet dawn is-servizzi. Saru wkoll il-kmamar tal-banju, xi alterazzjonijiet strutturali u t-tibjid tat-tromba tat-tarag. Il-lezzjonijiet bdew f`April 2003. Ghall-ewwel bdew bil-problemi tal-lift ghaliex in-nies kienu jinqabdu fil-lift. Is-sidien kellhom *technician*, izda dan ma kienx ikun fuq il-post il-hin kollu, u kienu tkun problema li jikkomunikaw mieghu.

Kompliet tixhed illi problema ohra li kellhom kienet illi minn barra l-blokk kien jinghalaq b`shutter. Il-persuna inkarikata kienet tnizzel is-shutter fis-7.00 p.m., ghalkemm huma kienu ghamluwha cara qabel iffirmaw il-kuntratt illi l-lezzjonijiet taz-zfin kienu jkomplu sad-9.00 p.m. Hafna drabi kien jigri li kienet tinzel bihom gewwa.

Stqarret li meta nbidel il-lift, kien ghamel zmien imbarrat ; fil-fatt kien inghalaq mill-Malta Safety Association ghaliex il-lift ma kienx jaghti sigurta`.

Qalet li huma kienu qeghdin jirreklamaw d-danni ghaliex meta ma setax jintuza l-lift, kellhom bilfors juzaw t-tarag, u ghal din ir-raguni, kien naqas ix-xoghol, ghaliex il-genituri kienu jilmentaw li kien ikollhom jilitghu t-tarag. Lil Maj. Radmilli kienet kitbitlu kemm –il darba. Imcahhda mill-uzu tal-lift, l-iskola kellha tnaqqis ta` 126 student.

Fissret illi kien hemm problema bil-kontijiet tad-dawl u l-ilma ghaliex minbarra li kien hemm leak fil-kamra tal-banju li kienet fil-parti komuni tal-blokk huma kienu jircievu l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tat-tieni sular meta huma kienu fit-tielet sular. Meta marru n-nies tal-Enemalta kienu kkonfermaw illi fuq il-kont taghhom kien qed jigi addebitat is-servizz tal-partijiet komuni.

Qalet illi l-lift kien jintuza wkoll ghall-merkanzija partikolarment mill-inkwilini ta` hanut tal-hwejjeg (li kien ma` genbhom) u ta` hanut taz-zraben (li kien tahthom). Ghall-iskola l-aktar problema kienet illi kienu jigu ommijiet bil-pushchairs u meta l-lift ma setax jintuza kien ikollhom hafna lmenti.

Dwar is-*sound-proofing* is-sidien kienu rreferewha ghall-perit taghhom. Kellha diffikulta` biex taghmel kuntatt mieghu u meta rnexxielha qalilha li jekk il-perit taghha ma kien qalilha xejn dwar s-*sound proofing* setghet tkompli.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarret illi Joanne Casabene tigi ohtha u kienet tghallem fl-iskola. L-ewwel darba li s-socjeta` konvenuta bdiet topera bhala skola ta` zfin kien mill-fond in kwistjoni. Ohtha kienet tghallem band`ohra u gabet maghha numru ta` studenti. Wara li telqu mill-fond de quo, is-socjeta` konvenuta ma baqghetx topera. Il-bicca l-kbira tal-istudenti kienu tfal ta` bejn s-sitta (6) u seba` (7) snin. Il-lift baqa` wieqaf ghal madwar tmien (8) xhur. Cahdet li kien hemm storbju u hmieg. Il-hoss kien jigi mill-musika taz-zfin li kienet titbaxxa skond il-kaz. Hmieg kien ikun dovut ghal inkwilini ohra li kienu jhallu l-kaxxi fit-tarag.

Joanne Casabene xehdet illi hija ghalliema tal-ballet u taz-zfin, u kienet ghamlet zmien tahdem mas-socjeta` konvenuta. Xi drabi kienet anke tghin fl-amministrazzjoni tas-socjeta`. Kienet taghti l-lezzjonijiet mill-4.00 p.m. sad-9.00 p.m. Meta s-socjeta` konvenuta hadet il-post de quo, kien malandat hafna, u kellu jsir kollox mill-bidu. Meta bdew jaghtu l-lezzjonijiet kien ikollhom problema bil-lift. Minn jeddhom kienu zebghu l-indana tat-tarag komuni biex il-post jidher aktar nadif. Kien jigi xi hadd inaddaf it-tarag tal-komun darba kull sitt xhur ; ghalhekk huma kienu jqabbdu min inaddaf. Il-problema tal-lift kienet ghaliex kien ikun bil-hsara ; kemm–il darba hija stess wehlet go fih. Problema ohra kienet meta bdew isiru xogholijiet fil-komun u kien ikun hemm hafna trab. Problema ohra kienet tirrigwarda s-shutter ta` barra ; dan kien jinghalaq anke meta huma kienu jkunu ghadhom ghaddejjin bil-lezzjonijiet. L-uniku mod kif is-shutter seta` jinfetah kien b`cavetta minn barra ; minn gewwa ma setax jinfetah. Qabel ma sar il-kuntratt tal-kera kienu ftehmu mas-sidien li kienet responsabbilita` taghhom li jaghlqu s-shutter. Kagun ta` dawn l-inkonvenjenti a bdew jitilfu l-istudenti. Ipprezenta spreadsheet li turi kemm waqqfu studenti, u kemm kien ikun id-dhul li kieku dawk l-istudenti baqghu jattendu. It-telf kien ta` Lm32,956 bejn Ottobru 2004 u April 2006.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarret li qabel bdiet taghti l-lezzjonijiet mill-fond in kwistjoni, is-socjeta` konvenuta ma kenitx topera minn post iehor. Tghid li hi ma kenitx involuta fit-tmexxija tal-kumpannija ; ghalhekk ma setghetx tghid kemm kien it-turnover. Tikkonferma li l-korrispondenza kienet tiehu hsiebha Josephine de Maria Casabene, li kienet tiehu hsieb ukoll il-hlasijiet li kienu jsiru. Hi kienet marret tara l-post qabel ma saret il-kuntratt biex tara jekk kienx addattat bhala skola. Tiftakar li kienu specifici mas-sidien illi l-post kellu jibqa` jopera wara s-7.00 p.m. Kellhom cavetta tal-gate ta` isfel u kienu hadu r-responsabilita` li dan jinghalaq minnhom. Il-kera kienet tinkludi l-uzu tal-lift. Meta dahlu fil-post il-lift kien jahdem. Wara li s-socjeta` konvenuta telqet mill-post, ma marret imkien iehor u waqfet topera.

Joseph Farrugia – direttur tas-socjeta` Carmelo Farrugia Melfar Ltd – xehed illi l-kumpannija tieghu tissupplixxi, u taghmel manutensjoni u riparazzjoni ta` lifts. Huma hadu hsieb il-manutenzjoni tal-lift li hemm go Kingsway Palace, Republic Street, Valletta mill-1998 sa Gunju 2005. Kienu jaghmlu service ta` l-lift u meta jibghatu ghalihom minhabba hsara huma kienu jaghmlu t-tiswija. Il-lift in kwistjoni kien sikur. Il-bicca l-kbira tal-hsara li kien ikollu l-lift kien jew dwar it-thaddim tal-bibien, li hafna drabi ma kienux

jinghalqu, jew gieli ghaliex il-voltagg tal-Gvern kien ikun baxx jew ghaliex kien jinqata` d-dawl. Huma spezzjonaw il-lift in kwistjoni ghadd ta` drabi. Il-lift kien qadim u

ghalhekk ir-riparazzjonijiet kienu jkunu aktar minn normal. Il-lift kien ilu jintuza ghal numru ta` snin u kien beda juri sinjali ta` corrosion.

Raymond Spiteri – mid-ditta Chain TUV – xehed illi x-xoghol taghhom huwa li jaghmlu spezzjoni tal-lift, wara li jkun inbiegh u stallat minn haddiehor. L-ispejjezjoni tinvolvi process twil ta` verifika li tirrigwarda l-parametri tal-lift u d-disinn tieghu. Wara jinhareg il-final inspection certificate u l-lift ikun jista` jintuza. Il-bureau ta` verifika huwa TUV Austria. TUV Malta taghmel spezzjoni kull sitt xhur. Fil-kaz ta` Kingsway Palace kienu marru fuq il-post fl-2005. Il-kuntrattur kien Eurolift. Kien istallat lift ghal sitt persuni (toqol ta` 450 kg). Il-lift il-gdid beda jahdem f`Dicembru 2005. Huma kienu marru fuq il-post sabiex jaghmlu l-kontrolli necessarji. Ic-certifikat hareg fid-19 ta` Dicembru 2005.

Michael Vella – mid-ditta Eurolifts – xehed illi huma ghamlu l-istallazzjoni tal-lift il-gdid go Kingsway Palace. Il-lift kien ordnat fit-28 ta` Jannar 2005 u tpogga fil-post fit-12 ta` Dicembru 2005. Il-lift il-qadim kien twaqqaf ghal habta ta` Settembru / Ottobru 2005. Ma kienx hemm problemi bl-istallazzjoni tal-lift il-gdid.

III. Sottomissjonijiet

**Skond is-socjeta` attrici**, is-socjeta` konvenuta ma ghandha l-ebda bazi fuqhiex tikkontesta t-talba ghal hlas tal-kera dovuta. L-ilment tal-allegati hsarat tal-lift tqajjem biss bhala pretest sabiex ma tithallasx il-kera.

Skond is-socjeta` attrici, ma tressqet l-ebda prova illi l-lift kellu hsarat regolari. Li tressqu kienu provi tal-forrnituri jew nies li hadu hsieb il-manutenzjoni tal-lift. Dawn isemmu biss tnejn jew tlett kazi fejn ma ffunzjonax il-lift izda jghidu wkoll li kien rimedjat bit-tiswija li kien hemm bzonn. Lanqas ma tressqet prova li s-socjeta` attrici naqqset mill-obbligi taghha kull meta giet senjalata lilha xi hsara fil-lift. Lanqas ma jregi l-argument tas-socjeta` konvenuta illi kienu qed jitilfu n-negozju minhabba l-fatt li l-lift ma kienx qed jahdem ghax l-istudenti kellhom jitilghu tlett sulari bil-mixi. Tas-

socjeta` konvenuta kienet skola ta` zfin fejn il-klijenti taghha kienu fizikament abbli biex jitilghu t-tarag. Minbarra dan, dwar kif kienet tigi kkagunata l-hsara, tirrizulta biss x-xiehda mhux kontradetta ta` Maj. Radmilli illi jghid illi kienu jkunu l-istudenti stess tal-iskola ta` zfin illi kienu jikkagunaw il-hsara. Is-socjeta` attrici taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/RCP**) tal-31 ta` Mejju 2011 fil-kawza "**Fekruna Limited vs Gremar Company Limited et**".

Kien jispetta lis-socjeta` konvenuta illi tipprova : a) l-inottemperanza tas-socjeta` attrici ghall-obbligi taghha ; u b) illi tali inottemperanza kienet tax-xorta illi l-inkwilin ma setax igawdi l-kirja. ("**Rachelle Buttigieg vs Paul Berman et**" : **PA/LSO** ; 27 ta` Marzu 2014 ; "**Anthony Pisani et vs Dr. Arnold Ludger Buddenberg pro et noe**" : Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) : 27 ta` Frar 2014).

**Skond is-socjeta` konvenuta**, il-kwistjoni bejn il-partijiet mhijiex kontestazzjoni tal-*quantum* tal-kera pretiza. Il-vertenza kollha ddur mal-pretensjoni tas-socjeta` konvenuta illi mhijiex thallas il-kera ghaliex bil-problemi tal-fond mikri li sabet ruhha fihom it-tgawdija tal-fond kien imfixkel u ridott. Is-socjeta` attrici tikkontesta li kien hemm nuqqas da parti taghha.

L-ilment principali tas-socjeta` konvenuta huwa l-lift. Ghalkemm is-socjeta` attrici tipprova timminimizza l-problema, kemm fil-fatt il-malfunzjonament tal-lift holoq inkonvenjent jidher car mix-xiehda ta` Josephine de Maria Casabene u ta` Joanne Casabene. Tant kienu fondati dawn l-ilmenti illi sa fl-ahhar il-lift inbidel b`iehor gdid.

Is-socjeta` konvenuta tirreferi ghall-argument illi gabet is-socjeta` attrici illi ladarba n-negozju taghha kien skola ta` zfin, allura l-istudenti setghu facilment jilitghu t-tarag. Ghal dan l-argument twiegeb billi tghid illi l-lift kien qieghed hemm ghall-kumdita ta` min ikun juza l-fond mikri, u ghalhekk jibqa` dejjem il-punt li jekk is-sid kera fond moqdi b`lift, ma setax l-uzu ta` dak il-lift isir *optional* skond ic-cirkostanzi. Il-fatt li l-lift kien igarrab hsara regolari kien ippruvat. L-attribuzzjoni tal-hsara da parti tas-socjeta` attrici ghall-istudenti stess tal-iskola hija allegazzjoni gratuwita li ma giet bl-ebda mod ikkonfermata.

Ilment iehor kien dwar l-gheluq qabel il-hin tas-shutter ta` barra, fatt li kien iwassal biex l-klijenti tas-socjeta` konvenuta jinghalqu barra jew gewwa l-fond. Issir riferenza ghal Art 21 tal-kuntratt bejn il-partijiet fejn jidher car illi kellha tkun is-socjeta` konvenuta li kienet responsabbli ghall-gheluq tas-shutter. Is-socjeta` attrici kienet konsapevoli tal-fatt illi s-shutter ma kellux jinghalaq waqt li l-attivita` tal-iskola kienet ghaddejja. Kien biss b`ittra tat-28 ta` Ottobru 2005 illi d-diretturi tas-socjeta` attrici nfurmaw lis-socjeta` konvenuta illi s-shutter kien se jibda jinghalaq fis-7.00 p.m., decizjoni din li kienet unilaterali, u li dwarha s-socjeta` konvenuta qatt ma kienet konsultata.

Dwar is-*soundproofing*, is-socjeta` konvenuta tghid illi ma kien hemm l-ebda patt fil-kuntratt li kien jirrikjedi mis-socjeta` konvenuta li taghmel *soundproofing*. L-obbligu taghha li ma taghmel xejn *"which may disturb the quiet enjoyment of other tenants in the block"*.

Skond is-socjeta` konvenuta, irrizulta ppruvat illi ma setghetx tgawdi l-fond mikri b`mod shih u garrbet danni bit-telf ta` studenti. Tikkontendi li d-danni taghha jammontaw ghal €76,766.77.

IV. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

Rilevanti ghall-Qorti fil-kaz tal-lum huwa l-istat tad-dritt kif kien rifless fid-disposizzjonijiet tal-Kap 16 fiz-zmien tal-presentata tar-rikors guramentat u allura qabel l-emendi ntrodotti fl-2009.

Fost l-obbligi tal-kerrej, kien hemm inkluz dak illi *jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista jigi prezunt mic-cirkostanzi* ; kif ukoll li j*hallas il-kera miftiehem fil-kuntratt, jew stabbilit* bil-ligi.

Jinghad ukoll illi *l-kiri jista` wkoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm l-kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha ; u f`kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista` taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista` jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta` esekuzzjoni tal-kuntratt. F`dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-qorti tista taghti lill-konvenut zmien moderat, skond c-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm il-darba dan ikun jista jsir minghajr hsara tal-attur.*

Fl-iskrittura ta` lokazzjoni, il-klawsoli **rilevanti** ghall-vertenza bejn il-partijiet huma :-

Klawsola 2 :-

"The Rent shall be Lm5,000 per annum, payable quarterly in advance. The first payment due on the 1st of May 2003."

Klawsola 11 :-

"The Tenant shall be responsible for the installation, consumption and rentals of water and electricity."

Klawsola 12 :-

"The Tenant shall have the right to use the lift of the building at no additional cost, but shall not use same to lift heavy goods or articles."

Klawsola 13 :-

"The upkeep, maintenance and cleaning of the common areas and the lift shall be at the expense of the Landlord."

Klawsola 19 :–

"The whole tenement shall be soundproofed at the expense of the Lessee and is subject to the approval of the Landlord`s architect"

Klawsola 21 :–

"The Lessee shall be responsible for locking the premises, the lift, the staircase and the shutters after normal closing time."

1) It-talbiet attrici

Mill-erba` talbiet attrici originarjament intavolati, qeghdin jigu decizi llum l-ewwel u t-tieni talbiet biss billi t-tielet u r-raba` talbiet kienu ceduti fil-21 ta` Novembru 2007 meta s-socjeta` konvenuta tat lura c-cwievet tal-fond de quo.

It-talbiet attrici rimanenti jirrigwardaw il-hlas tal-arretrati tal-kera li limitatament ghar-rigward ta` *quantum* mhux kontestati mis-socjeta` konvenuta. Il-kontestazzjoni tas-socjeta` konvenuta hija fis-sens illi m`ghandhiex obbligu thallas il-kera ghax tikkontendi li s-socjeta` attrici kienet kontrattwalment inadempjenti.

Fl-**Art 1541** (kif kien qabel l-2009) il-ligi ndikat is-sitwazzjonijiet fejn inkwilin jista` jiddeciedi li ma jhallasx il-kera.

Fis-sentenza taghha tad-29 ta` Ottubru 2010 fil-kawza "**Kummissarju tal-Artijiet vs Daniel Reginiano et**" din il-Qorti (**PA/GC**) qalet hekk :-

Skond l-attur hawnhekk ghandu japplika l-artikolu 1554b tal-Kap 16 li jistipula li "kerrej għandu … jħallas il-kera miftiehem. B`referenza għall- gurisprudenza nostrana ghandu jinghad f`kawza li finalment giet deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta` Jannar, 2010, fl-appell civili numru 592/2004/1 fil-kawza fl- ismijiet "Spinola Development Company Limited vs. Dr. Lorraine Conti nomine" l-Ewwel Qorti irriteniet "f`dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza ta` dawn il-Qrati li l-kera pattwita ghandha dejjem tithallas ghax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill- inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, u l- inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex "jaghmel tajjeb" ghan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il- kera. Meta inkwilin jagixxi wahdu u ma jsegwix il- procedura li trid il-ligi, jitlef id-dritt li jzomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjez minnu inkorsi. (ara ukoll "John u Mary konjugi Galea v. Raymond u Rosanne konjugi Falzon" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` April 2005 citazzjoni numru 1419/2000/TM u r-ragunijet hemm moghtija). Fil-kawza fl-ismijiet "Abela v. Gauci" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta` Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f`kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tieghu li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija pacifika tal-fond ghaz-zmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l- inkwilin "huwa tenut jhallas il-kera pattwit u ma jistax f`kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta` dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera." Meta wiehed jigi mcahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu semmai huwa li jagixxi kontra s-sid per ezempju ghad-danni pero` huwa ma jista` qatt ma jhallasx il-kera.

Fl-istess kawza l-Qorti tal-Appell irreteniet li "issa huwa risaput li l-kera dovut huwa l-korrispettiv ghat-titolu vantatt mill-inkwilin u ghalhekk dan ma jistax mill-banda l-wahda jivvanta dan id-dritt u mill-banda l-ohra jirrifjuta li jhallas il- kera. Jekk l-inkwilin ma kienx sodisfatt bl-ezekuzzjoni tal- obbligi tas-sid il-kera kellu kull dritt li jitlob ix-xoljiment tal- kuntratt ta` kera u anke in ultima ipotezi, jivvanta danni minhabba xi telf li jkun sofra minhabba dan in-nuqqas." L-istess raāunament sar mill-Qorti Tal-Appell fid-29 ta` Mejju, 2009, appell civili numru 452/2004/2 fil-kawza fl-ismijiet "Emanuel Ellul u Carmen Ellul vs. Carles Mizzi u Angela Mizzi" irriteniet li " l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera ma tistax tigi pacuta man-nuqqas ta` sid il-kera li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu."

Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` konvenuta eccepiet illi baqghet ma hallsitx il-kera ghaliex is-socjeta` attrici kienet inadempjenti fit-twettieq tal-obbligi taghha skond il-kuntratt ta` lokazzjoni.

Bl-applikazzjoni tal-principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna, stante li t-talba attrici tittratta hlas ta` arretrati ta` kera, anke jekk kien hemm ksur tal-obbligi kontrattwali min-naha tas-socjeta` attrici, il-kera kellha tithallas xorta.

It-twettieq o meno tal-obbligi *ex contractu* tas-socjeta` attrici sejrin jitqiesu minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-kontrotalba.

2) <u>Il-kontrotalba</u>

Fil-kontrotalba, is-socjeta` konvenuta qeghda titlob il-likwidazzjoni u hlas ta` danni li tghid li garrbet konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta` attrici li twettaq fil-konfront taghha dak li obbligat ruhha li twettaq fil-kuntratt ta` lokazzjoni.

Ghall-kontrotalba, is-socjeta` attrici wiegbet fil-mertu billi sostniet illi hija osservat l-obbligi kontrattwali taghha.

Abbazi tal-provi akkwiziti, huwa evidenti illi s-socjeta` konvenuta qeghda tillokalizza l-pretensjoni taghha tad-danni fuq il-kwistjonijiet (a) tal-hsara tal-lift u (b) tal-gheluq bikri tas-shutter ta` barra.

a) <u>Il-lift</u>

<u>Dwar il-lift</u>, il-kuntratt ighid hekk :-

<u>Klawsola 12</u> –

"The tenant shall have the right to use the lift of the building at no additional cost, but shall not use same to lift heavy goods or articles."

<u>Klawsola 13</u> –

"The upkeep, maintenance and cleaning of the common areas and the lift shall be at the expense of the Landlord."

Abbazi tax-xiehda tad-direttur tal-kumpannija konvenuta u ta` ohtha li kienet ghalliema, jidher li l-lift ikkawza ghadd ta` problemi. Billi l-iskola kienet tinsab fit-tielet sular tal-blokk, u bosta mill-istudenti kienu jkunu akkumpanjati mill-genituri (xi whud b`pushchair) il-fatt li l-lift ma kienx jahdem kien ta` pregudizzju ghalihom. Is-socjeta` konvenuta tikkontendi li din kienet wahda mir-ragunijiet ewlenin ghaliex l-istudenti bdew ihallu l-iskola.

Il-Qorti tirrimarka li qabel is-socjeta` konvenuta dahlet ghall-kirja, kienet taf li l-iskola taz-zfin li riedet thaddem kienet se tkun fit-tielet sular. Setghet ghalhekk tipprevedi l-inkonvenjent li kien jinqala` ghaliha jekk il-lift ikun bil-hsara.

Li kieku kellha toqghod biss fuq ix-xiehda tad-direttur tal-kumpannija konvenuta u ta` ohtha, il-Qorti fil-pront issib ruhha rinfaccjata bil-fatt illi l-lift kien kwazi kwazi ma jahdem qatt u li meta kien tas-socjeta` konvenuta jidher li dan il-lift ma kien jahdem qatt, u li meta kien jahdem, kien jieqaf ta` spiss.

Meta mbaghad tqis id-dokumenti li kienu esebiti mill-kuntrattur li kien jiehu hsieb il-manutensjoni u t-tiswija tal-lift, l-istampa li tohrog hija kemxejn diversa minn kif kienet deskritta mid-direttur tal-kumpannija konvenuta u ta` ohtha.

Tirrizulta ittra (Dok LR3) fejn jidher li saru erba` rapporti bejn Settembru u Ottobru 2003. Fl-istess waqt izda d-dokument l-aktar rilevanti hija l-ittra a fol 48 fejn filwaqt li huwa car li s-socjeta` attrici kienet konxja tal-problemi li kien hemm bil-lift hadet hsieb li tirrimedja. Jinghad fl-ittra :-

"As regards your comment that the lift is going out of order much too often, besides the fact that, with respect, I think you are mistaken, you also must consider why the lift goes out of order ; it is to be noted that since the third floor tenants have moved in, we have experienced breakdowns to the lift on account of damage caused to the doors, due to being pushed to far to allow wheelchairs to enter and exit the lift …

We have since realising the cause taken remedial action to prevent this happening and infact it has not stopped again on the third floor.

Furthermore we cannot be held responsible for the many power failures that occur, which make the lift to stop, possibly with persons inside (as a matter of fact that is the only case when persons get stuck in the lift!) …"

Dan jaghti sahha lill-posizzjoni tas-socjeta` attrici biex tezimi ruhha minn responsabilita`.

Il-kontenut tal-ittri juri wkoll illi mhuwiex minnu li s-socjeta` attrici warrbet fil-genb l-obbligu taghha ta` manutensjoni u riparazzjoni tal-lift.

Skond id-direttur tas-socjeta` konvenuta, il-lift ghamel zmien twil wieqaf u ghax gara hekk kien hemm studenti li waqqfu l-lezzjonijiet. Mill-provi jirrizulta li l-lift waqaf

f`Settembru 2005, sakemm kien istallat lift gdid f`Dicembru 2005. Ma tirrizulta ppruvata l-allegazzjoni tas-socjeta` konvenuta li l-lift dam wieqaf ghal tmien xhur.

b) <u>Is-shutter ta` barra</u>

<u>Dwar is-shutter</u>, il-kuntratt ighid hekk :-

<u>Klawsola 21</u> –

"The Lessee shall be responsible for locking the premises, the lift, the staircase and the shutters after normal closing time."

Is-socjeta` konvenuta tallega illi kien miftiehem li s-shutter kellu wara l-hinijiet normali tan-negozju u cioe` s-7.00 p.m., u li s-socjeta` attrici ma osservatx dan l-obbligu, meta hadet decizjoni unilaterali (u bla konsultazzjoni maghha) li taghlaq is-shutter fis-7.00 p.m. Jidher mill-kuntratt illi huwa minnu li kien hemm ftehim dwar s-shutter, u li kienet responsabbilita tas-socjeta` konvenuta li taghlaq. Izda, jekk imbaghad issir referenza ghal ittra a fol 53 tal-process datata 28 ta` Ottobru 2005, jidher li kien hemm ragunijiet tajbin, ghaliex is-socjeta` attrici hadet decizjoni li s-shutter jinghalaq fis-7.00 p.m. Fost ir-ragunijiet hemm illi –

"4. As you are aware, vandals threw red paint all over the place damaging letter boxes etc., again because the premises were left open late at night.

5. You are also fully aware that the tenants are complaining because they finding excrement and urine on the ground floor, again because the place is open to the public late at night."

Ghalkemm abbazi tax-xiehda tad-direttur tas-socjeta` konvenuta bhal donnu wiehed jifhem li s-shutter beda jinghalaq fis-7.00 p.m. sa mill-bidu nett tal-kirja, ldin l-ittra hija prova li mhux hekk kien il-kaz. Fil-fatt jirrizulta li l-gheluq tas-shutter fis-7.00 p.m. beda jsir f`Ottobru 2005, xhur qabel il-presentata tar-rikors guramentat. L-ittra titkellem ghaliha. Ir-ragunijiet tas-socjeta` attrici ghall-gheluq fis-7.00 p.m. kienu validi.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta ghat-talbiet attrici.

Tilqa` l-ewwel talba tas-socjeta` attrici.

Tilqa` t-tieni talba tas-socjeta` attrici, bl-imghax legali jiddekorri b`effett mis-17 ta` Frar 2006 sad-data tal-effettiv pagament.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u tar-raba` talbiet attrici billi dawn iz-zewg talbiet kienu ceduti fil-mori tal-kawza wara li s-socjeta` konvenuta tat lura lis-socjeta` attrici c-cwievet tal-fond de quo.

Tilqa` l-eccezzjonijiet tas-socjeta` attrici ghall-kontrotalba.

Tichad it-talbiet rikonvenzjonali kollha.

Tordna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-17 ta` Frar 2006, dawk tal-Mandat ta` Qbid Kawtelatorju u dawk tal-Mandat ta` Sekwestru Kawtelatorju, li kienu presentati t-tnejn kontestwalment mar-rikors guramentat.

< Sentenza Finali >

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