



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1263/2003

**Consiglio D'Amato**

***Versus***

***Invicta Limited***

F'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li jieħu lura fond li jkri lis-soċjetà konvenuta, wara li jinħall il-kiri talli l-konvenuta ma hijiex qiegħda tħares il-kondizzjonijiet tal-kiri u ħalliet li ssir ħsara fil-fond.

It-talbiet ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta huma miġjuba f'sentenza li ngħatat fis-7 t'April 2005. F'dik is-sentenza l-qorti kienet qalet hekk:

... .. il-qorti għal issa tipprovdi billi, wara li tgħid illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tħares l-obbligazzjonijiet tagħha ta' kerrej billi ħalliet li ssir ħafna ħsara fil-fond mikri u wkoll billi ma nqdietx bil-fond kif ried il-ftehim, tagħtiha żmien ta' sitt xhur millum biex tagħmel ix-xogħlijiet kollha msemmija fir-relazzjoni maħlufa mill-perit tekniku fit-8 ta'

Lulju 2004<sup>1</sup>, u wkoll it-tiswijiet meħtieġa fis-sistema tad-dawl u l-ilma. Ix-xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Godwin Abela u l-ispejjeż relattivi għandha tħallashom kollha s-soċjetà konvenuta. Il-konvenuta għandha wkoll, fi żmien xahrejn wara li jitlestew ix-xogħlijiet, tibda tingeda bil-fond mikri għal skopijiet kummerċjali.

Dan il-provvediment kien ingħata biex jithares dak li jrid l-art. 1570 tal-Kodiċi Ċivili:

**1570.** (1) Il-kiri jista' wkoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma tsegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' tagħżel jew li gġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt.

(2) F'dan l-añħar każ, basta li l-ħall tal-kuntratt ma jkunx għie miftiehem espressament, il-qorti tista' tagħti lill-konvenut żmien moderat, skond iċ-ċirkostanzi, għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara ta' l-attur.

Ix-xogħlijiet ta' tiswija kellhom jitlestew fi żmien sitt xhur mis-sentenza, *i.e.* sas-7 t'Ottubru 2005. Wara talba tal-konvenuta b'rikors tal-25 ta' Ġunju 2005<sup>2</sup> il-qorti b'dikriet tal-21 t'April 2006<sup>3</sup> tat lill-konvenuta xahrejn oħra minn dakinhar tad-dikriet, *i.e.* sal-21 ta' Ġunju 2006, biex tlesti x-xogħlijiet.

Fit-30 ta' Ġunju 2006<sup>4</sup>, billi dakinhar il-perit tekniku maħtur mill-qorti kien xehed illi x-xogħlijiet kienu għadhom ma tlestewx, is-soċjetà konvenuta reġgħet talbet illi tingħata sitt gimgħat oħra iżda l-qorti b'dikriet tal-10 ta' Lulju 2006<sup>5</sup> ċaħdet it-talba u qalet illi s-soċjetà konvenuta baqgħet ma wettqitx l-obbligazzjonijiet tagħha fiż-żmien mogħti lilha fis-sentenza tas-7 t'April 2005, kif imġedded bid-dikriet tal-21 t'April 2006.

---

<sup>1</sup> Fol. 243.

<sup>2</sup> Fol. 257.

<sup>3</sup> Fol. 282.

<sup>4</sup> Fol. 291.

<sup>5</sup> Foll. 297 et seqq.

B'rikors ieħor tal-11 ta' Lulju 2006<sup>6</sup> is-soċjetà konvenuta talbet illi l-qorti terġa' taħtar perit tekniku sabiex dan jikkonferma illi x-xogħlijiet issa tlestew.

Fil-fehma tal-qorti, iżda, din il-prova, ukoll jekk issir, tkun għalxejn, ladarba x-xogħlijiet f'kull każ ma tlestewx fiż-żmien mogħti. L-art. 1570(2) tal-Kodiċi Ċivili jagħti lill-qorti s-setgħa illi lill-kerrej tagħtih il-possibbiltà li jevita li jinħall il-kiri basta l-obbligazzjonijiet li jkun naqas minnhom iwettaqhom fiż-żmien li jingħatalu, u dan iż-żmien irid ikun moderat. Jekk il-kerrej jerġa' ma jħarisx dawn il-kondizzjonijiet ma jistax jieħu aktar żmien milli ngħatalu. Il-linja trid tinqata' x'imkien, u għalhekk it-talba magħmula bir-rikors tal-11 ta' Lulju 2006 hija miċħuda.

Billi għalhekk is-soċjetà konvenuta baqgħet ma wettqitx l-obbligazzjonijiet tagħha ta' kerrej, lanqas wara li ngħatalha żmien taħt l-art. 1570(2) tal-Kodiċi Ċivili, għandu jseħħ il-patt kommissorju li jħoll il-kuntratt tal-kiri minħabba n-nuqqas tas-soċjetà konvenuta.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara illi tiċħad l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u tgħid illi din kisret il-kondizzjonijiet tal-kiri, tħoll il-kiri magħmul b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius u tikkundanna lill-konvenuta tiżgombra mill-fond mikri u troddu, flimkien mal-permessi u l-liċenzi relattivi, lill-attur fi żmien xahrejn millum.

Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas ukoll l-ispejjeż kollha tal-kawża.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

---

<sup>6</sup> *Fol.* 302<sup>a</sup>.