QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 31 ta’ Mejju 2002

Numru 8

~itazzjoni 2454/1999

Theresa Falzon, Carmelo Falzon, Rose Zammit, Lucy Fenech, ~ensina Micallef, George Falzon u Mary Carmen Ciappara

versus

Arcidiacono Mfg Co. Ltd

F’din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu l-]las ta’ kera.

I`-`itazzjoni tg]id illi Emanuel Falzon, awtur ta’ l-atturi, illum mejjet, kien kera l-]anut numru wie]ed, Triq Santa Lu`ija, in-Naxxar, lis-so`jetà konvenuta g]al g]axar snin b’kitba privata ta’ l-4 ta’ {unju 1996. Il-konvenuta qabdet u unilateralment temmet il-kirja bla ma tat avvi\ ta’ tliet xhur bil-quddiem bil-miktub kif irid il-ftehim, u naqset ukoll milli t]allas g]al-li`enzi ma]ru[a mill-

Kummissarju tal-Pulizija, u g]al dawn il-li`enzi kellhom i]allsu tlieta u disg]in lira (Lm93) l-atturi.

Barra minn hekk, is-so`jetà konvenuta waqg]et lura fil-]las tal-kera, u ta' dan g]andha tag]ti disa' mija u tletin lira (Lm930), u g]andha tag]ti wkoll erba' mija u]amsin lira (Lm450) g]al tliet xhur o]ra kera billi ma tatx avvi\ ta' tliet xhur qabel ma temmet il-kirja kif kien irid il-ftehim.

G]alhekk b'kollox is-so`jetà konvenuta g]andha tag]ti elf erba' mija u tlieta u sebg]in lira (Lm1,473), u l-atturi qeg]din jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuta t]allashom dik is-somma flimkien ma' l-ispejje\ u l-img]ax.

L-atturi kienu talbu wkoll li l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], billi dehrilhom illi s-so`jetà konvenuta ma kellhiex e``ezzjonijiet x'tag]ti. Il-qorti, i\da, b'dikriet tal-10 ta' Jannar 2000, laqg]et it-talba tas-so`jetà konvenuta biex tikkontesta l-kaw\a, u l-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. g]alkemm il-kirja kienet g]al g]axar snin, meta s-so`jetà konvenuta fissret lil Emanuel Falzon, awtur ta' l-atturi, illi ma setg]etx tkompli fil-kirja, Falzon kien a``etta illi s-so`jetà trodd i`-`wievet bla ma hu jitlob dak li kellu jie]u, kemm b]ala arretrati kif ukoll b]ala kera g]a\-\mien ta' l-avvi\ ta' tliet xhur; dan kien a``ettah billi l-konvenuta kienet g]amlet benefikati fil-fond illi ma kinitx sejra tgawdihom; u
2. l-attri`i Theresa Falzon ]adet lura `-`wievet bla ebda riserva fis-6 ta' Marzu 1998, wara li miet \ew[ha.

B'kitba ta' l-4 ta' {unju 1996[1] Emanuel Falzon, \ew[l-attri`i Theresa u missier l-atturi l-o]ra, kien kera lis-so`jetà konvenuta l-]anut numru wie]ed, Triq Santa Lu`ija, in-Naxxar. L-ewwel patt stipulat fil-kitba jg]id illi l-kiri kien qieg]ed isir:

---

[1] *Foll.* 6 *et seq.*

> 1. G]all-perijodu ta' g]axar snin b'effett mill-ewwel ta' Lulju 1996. Fil-perijodu msemmi, jekk l-inkwilin ikun irid jittermina l-lokazzjoni, dan g]andu jav\a lis-sid almenu tliet xhur bil-quddiem bil-miktub. Mill-g]axar snin imsemmija, sentejn huma *di fermo* u l-bqija *di rispetto* ta]t il-kondizzjonijiet imsemmija.

Hemm ukoll is-sitt patt illi jg]id hekk:

> 6. Kull benefikat li jsir fl-istess fond g]andu ja``edi g]all-istess fond ming]ajr l-ebda dritt ta' kumpens da parti ta' l-inkwilin.

Fis-6 ta' Marzu 1998 is-so`jetà konvenuta raddet i`-`wievet lill-attri`i Theresa Falzon u din]ar[et ri`evuta li tg]id hekk:

> Received from Arcidiacono Mfg Co. Limited two pairs of keys to shop Nº 1 in St Lucy Street, Naxxar.

Il-kera kien im]allas sat-30 t'Awissu 1997.

Lill-atturi ma kienx ing]ata avvi\ ta' tliet xhur kif kien irid il-ftehim qabel ma l-konvenuta ttemm il-kiri qabel i\-\mien miftiehem, i\da Renato Arcidiacono, direttur tas-so`jetà konvenuta, xehed illi kien ftiehem ma' Emanuel Falzon, qabel ma dan miet f'Mejju ta'l-1997, u dan mhux biss a``etta li s-so`jetà konvenuta ttemm il-kiri i\da wkoll ]afer l-arretrati tal-kera, biex ipa`ihom mal-valur tal-benefikati illi l-konvenuta g]amlet fil-fond u li ma kinitx sejra tgawdihom, g]alkemm is-sitt patt tal-ftehim ig]id illi l-konvenuta ma kellha ebda jedd tie]u kumpens g]al dawn il-benefikati, la bi tpa`ija u lanqas b'xi mod ie]or.

L-atturi ji`]du illi seta' kien hemm dak il-ftehim g]ax ig]idu illi, kieku sar, Emanuel Falzon \gur kien ig]idilhom bih.

Il-qorti aktar temmen il-ver\joni ta' l-atturi milli dik tal-konvenuta. Fil-fatt il-ver\joni tal-konvenuta fiha]afna diskrepanzi:

a. Emanuel Falzon miet f'Mejju ta' l-1997 u l-konvenuta kellha kera m]allas sat-30 t'Awissu 1997. Jekk tassew il-ftehim dwar it-temm tal-kiri sar ma' Emanuel Falzon, kif seta' fl-istess waqt sar ftehim dwar il-ma]fra ta' l-arretrati

tal-kera jekk dak i\-\mien il-kera kien im]allas, jew baqa' jit]allas, g]al \mien wara l-ftehim?

b. Jekk tassew sar ftehim ta' temm tal-kiri qabel Mejju ta' l-1997 meta kien g]adu]aj Emanuel Falzon, g]alfejn is-so`jetà konvenuta ma radditx i`-`wievet qabel Marzu ta' l-1998, aktar minn disa' xhur wara?

c. Jekk il-ftehim tat-temm tal-kiri sar qabel Mejju ta' l-1997, il-kera kien im]allas sa Awissu ta' l-1997, u l-kiri kellu jintemm f'Marzu ta' l-1998, xi]tie[a kien hemm illi Emanuel Falzon "a``etta li [l-konvenuta] to]ro[qabel i\-\mien u tikkonsenjalu `-`wievet bla ma tkun tenuta … … … li tag]ti avvi\ ta' tliet xhur", kif tg]id is-so`jetà konvenuta fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni ma]lufa mir-rappre\entant tag]ha[2], meta bejn Mejju 1997 u t-temm tal-kiri g]addew]afna aktar min tliet xhur?

Il-qorti hija konvinta illi ma sar ebda ftehim b]al dak illi xehed dwaru Renato Arcidiacono, u g]alhekk ti`]ad l-ewwel e``ezzjoni tas-so`jetà konvenuta.

Fit-tieni e``ezzjoni s-so`jetà konvenuta trid tg]id illi, ladarba fir-ri`evuta g]a`-`wievet l-attri`i Theresa Falzon ma g]amlet ebda riserva, mela g]andha titqies illi irrinunzjat g]all-kera.

Din l-interpretazzjoni tal-kliem tar-ri`evuta tmur g]al kollox kontra d-dispo\-izzjonijiet ta' l-art. 1194 tal-Kodi`i ~ivili:

> **1194.** In-nuqqas biss ta' ri\erva ta' dejn fir-ri`evuta dwar dejn ie]or, ma hux pre\unzjoni tal-ma]fra ta' dak id-dejn.

Is-so`jetà konvenuta kienet marbuta mhux biss illi trodd i`-`wievet i\da wkoll illi t]allas il-kera. Il-fatt illi ng]atat ri`evuta g]a`-`wievet ma jo]loqx pre\unzjoni tal-ma]fra tad-dejn tal-kera.

---

[2] *Fol.* 26.

G]alhekk it-tieni e``ezzjoni wkoll hija mi`]uda.

Dwar il-*quantum* tat-talba ta' l-atturi ma hemmx kontestazzjoni.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara illi ti`]ad l-e``ezzjoni-jiet tas-so`jetà konvenuta, tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-atturi elf erba' mija u tlieta u sebg]in lira (Lm1,473), flimkien ma' l-img]ax minn dak in-nhar illi saret sej]a g]all-]las b'att [udizzjarju u l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.