MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 2566/2000/1

Paul Sant
versus
Mario u Mary konju[i Pantalleresco

Din hija kaw\a dwar kuntratt ta' kiri. L-attur qieg]ed ig]id illi l-konvenut waqa' lura fil-]las tal-kera, u g]alhekk qieg]ed jitlob illi jin]all il-kiri u illi l-konvenuti j]allsu l-arretrati tal-kera u d-danni.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba privata tat-28 ta' Mejju 1998[1] l-attur kien kera lill-konvenuti l-appartament numru tnejn (2), f'*Saint Anthony Flats*, Triq San {u\epp, il-Mellie]a, g]al tmien (8) snin, l-ewwel erba' (4) snin *di fermo* u l-erba' (4) snin l-o]ra *di rispetto*. Meta kienet pre\entata `-`itazzjoni l-kiri kien fit-tielet sena ta\-\min *di fermo*. Il-kera kien ta' mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena, jit]allas kull sitt xhur bil-quddiem. Il-kuntratt ig]id ukoll illi, jekk il-konvenuti jaqg]u lura fil-]las tal-kera, huma jkollhom jo]or[u mill-fond

[1] Id-data murija fuq il-kitba hija t-28 ta' Marzu 1998.

u jroddu `-`wievet lill-attur, bla]sara g]all-jedd ta' l-attur illi ji[bor l-arretrati.

Sa meta nfet]et il-kaw\a, fis-6 ta' Di`embru 2000, il-konvenuti kienu ]allsu biss disg]in lira (Lm90) b]ala kera, i\da, g]alkemm l-attur sej]ilhom kemm-il darba biex iroddulu `-`wievet, il-konvenuti baqg]u ma g]amlu xejn. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u talab illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti waqg]u lura fil-]las tal-kera;
2. g]alhekk t]oll il-kiri;
3. tillikwida l-kera li l-konvenuti g]andhom i]allsu lill-attur;
4. tillikwida wkoll id-danni;
5. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu l-kera u d-danni hekk likwidati; u
6. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jo]or[u mill-fond fi \mien qasir u perentorju.

Talab ukoll l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tat-12 ta' Settembru 2000.

L-attur kien talab wkoll li l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], billi deherlu li l-konvenuti ma kellhomx e``ezzjonijiet x'jag]tu. Il-qorti, i\da, b'dikriet tat-12 ta' Marzu 2001[2], laqg]et it-talba tal-konvenuti biex jikkontestaw il-kaw\a, u l-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. din il-qorti ma g]andhiex kompetenza *ratione valoris*; din l-e``ezzjoni kienet mi`]uda b'sentenza mog]tija fil-11 ta' Jannar 2002;
2. il-konvenuti ma waqg]ux lura fil-]las tal-kera, g]ax kienu iddepo\itaw l-kera fir-re[istru tal-qorti b'`edola ta' depo\itu, u g]alhekk l-ewwel tliet talbiet g]andhom ji[u mi`]uda; u
3. g]all-g]anijiet tar-raba' talba u dawk ta' wara, l-attur g]andu jfisser x'danni qieg]ed jitlob, g]ax *se mai* fil-fond miljoramenti saru.

B'kitba privata tat-28 ta' Mejju 1998[3] l-attur kien kera lill-konvenuti l-appartament numru tnejn (2), f'*Saint Anthony Flats*, Triq San {u\epp, il-Mellie]a, g]al tmien (8) snin, b'se]] mit-12 ta' Frar 1998, li minnhom l-ewwel erba' snin kienu jorbtu li\-\ew[partijiet u l-a]]ar erba' snin kienu fakoltativi g]all-konvenuti. Il-paragrafu (d) tal-kitba jg]id hekk:

---

2 *Fol.* 18.

3 *Fol.* 5.

d) l-imsemmija mi\\ew[in Pantalleresco jobbligaw ru]hom li jekk ikunu qeg]din lura fil-]las ta' mija u tmenin lira Maltija allura jikkonsenjaw i`-`wievet lis-sid salv id-dritt tas-sid li jit]allas ta' l-arretrati, u mal-konsenja ta`-`wievet iridu jag]tu l-appartament fi stat tajjeb ta' manutensjoni u riparazzjoni.

L-obbligazzjoni tal-kerrejja li jroddu `-`wievet huwa konsegwenza tal-]all tal-kiri, u g]alhekk dan il-patt g]andu jitqies b]ala kondizzjoni ri\oluttiva, regolat bl-art. 1569 tal-Kodi`i ~ivili:

1569. (1) Il-kiri jin]all ukoll *ipso jure*, jekk isse]] xi kondizzjoni li ta]tha l-]all tal-kuntratt ikun [ie miftiehem espressament, bla]sara ta' l-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tag]ha jkun [ie miftiehem il-]all tal-kuntratt jekk ikollha jedd skond il-li[i.

(2) Jekk il-]all tal-kiri ji[i miftiehem g]all-ka\ li wa]da mill-partijiet tonqos li tag]mel dak li tkun wieg]det, il-kuntratt ma jin]allx]lief minn dak in-nhar li l-parti li favur tag]ha l-]all ikun [ie miftiehem, tg]arraf b'att [udizzjarju lill-parti l-o]ra, bil-]sieb tag]ha li tinqeda b'dak il-ftehim.

(3) Fil-ka\ijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jing]ata \mien lill-parti]atja biex fih tag]mel dak li minnu tkun naqset.

Il-konvenuti]allsu biss disg]in lira (Lm90), fil-21 ta' {unju 1998[4], ta' l-ewwel sitt xhur tal-kiri, sal-11 t'Awissu 1998, u g]alhekk, meta nfet]et il-kaw\a, kienu naqsu li j]allsu tat-12 t'Awissu 1998, tat-12 ta' Frar 1999, tat-12 t'Awissu 1999, tat-12 ta' Frar 2000 u tat-12 t'Awissu 2000, b'kollox erba' mija u]amsin lira (Lm450).

Fit-tieni e``ezzjoni tag]hom il-konvenuti jg]idu illi huma]allsu billi iddepo\itaw il-kera, u fis-seduta tat-12 ta' Marzu 2001[5] fissru illi kellhom jag]mlu hekk g]ax "ma kinux isibu lill-attur biex jag]tuh il-]las". Meta xehdet dak in-nhar, i\da, il-konvenuta stqarret illi mart l-attur kienet marret g]andhom biex titlobhom i]allsu, u ma]allsuhiex "g]ax dak in-nhar ir-ra[el [il-konvenut] ma kienx ja]dem"[6]. Barra minn hekk, i`-`edoli saru fis-26 t'Ottubru 2000[7], fit-22 ta'

4 *Fol*. 6.

5 *Fol*. 17.

6 *Fol*. 28.

7 *Fol*. 21.

Frar 2001[8] u fid-29 ta’ Jannar 2002, wara li l-attur kien [à temm il-kiri b’ittra uffi`jali tat-12 ta’ Settembru 2000, skond l-art. 1569(2) tal-Kodi`i ~ivili. Kull offerta ta’]las li saret wara ma tiswiex g]ax, skond l-art. 1569(3), “ma jistax jing]ata \mien lill-parti]atja biex fih tag]mel dak li minnu tkun naqset”, ladarba l-patt kommissorju kien, kif rajna, espress.

Barra minn hekk, lanqas tista’ wisq titwemmen l-allegazzjoni tal-konvenuti li ma kinux isibu lill-attur; biex g]amlu l-ewwel]las, fil-21 ta’ {unju 1998, sabuh, u kienu jafu wkoll l-indirizz fejn innotifikawh bi`-`edoli ta’ depo\itu.

G]alhekk, ladarba l-konvenuti tassew waqg]u lura fil-]las tal-kera, l-atturi kellhom il-jedd illi j]ollu l-kiri, kif fil-fatt g]amlu bl-ittra uffi`jali tat-12 ta’ Settembru 2000, skond l-art. 1569(2) tal-Kodi`i ~ivili u l-paragrafu (d) tal-kuntratt ta’ kiri.

L-atturi qeg]din jitolbu wkoll l-arretrati tal-kera, mit-12 t’Awissu 1998 sa meta n]all il-kiri fit-12 ta’ Settembru 2000 — sentejn u xahar. Il-kera huwa ta’ mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena, u g]alhekk l-arretrati ta’ kera ji[u tliet mija u]amsa u sebg]in lira (Lm375).

Qeg]din jitolbu wkoll id-danni. Billi din il-kaw\a nbdiet bil-pro`edura sommarja spe`jali, il-qorti tifhem illi d-danni li qeg]din jitolbu l-atturi huma dawk li ja]seb g]alihom l-art. 167(1)(*b*) tal-Kodi`i ta’ Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili, *i.e.* “danni b]ala kumpens sakemm il-fond jitbattal”. Mit-13 ta’ Settembru 2000 sallum g]addew tliet snin, xahar u g]axart ijiem, u g]alhekk id-danni, kalkolati bl-istess rata b]all-kera, sallum huma ta’]ames mija u sittin lira (Lm560).

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-qorti taqta’ l-kaw\a billi tg]id illi l-konvenuti waqg]u lura fil-]las tal-kera u g]alhekk il-kiri huwa ma]lul; tillikwida l-arretrati ta’ kera g]all-g]anijiet tat-tielet talba fis-somma ta’ tliet mija u]amsa u sebg]in lira (Lm375), u d-danni g]all-g]anijiet tar-raba’ talba fis-somma ta’]ames mija u sittin lira (Lm560); tikkundanna lill-konvenuti jo]or[u mill-fond u jrodduh lill-atturi sa \mien ta’ xahar millum, u tikkundannahom ukoll i]allsu disa’ mija u]amsa u tletin lira (Lm935) flimkien ma’ l-img]axijiet millum u l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

---

[8] *Fol.* 22.

< Sentenza Finali >

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