MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2004

Ċitazzjoni Numru. 2736/1999/1

Saint George's Park Company Limited

Versus

Premier Investments Limited

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda tfittex li tħoll kuntratt ta' kiri għax qiegħda tgħid illi s-soċjetà konvenuta ma ħarsitx il-kondizzjonijiet tal-kirja.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi hija s-sid ta' dik il-parti fi Triq Dragonara, San Ġiljan, fejn hemm l-istabbiliment *Bamboo Bar*, mikri lill-konvenuta b'kuntratt tas-16 ta' Marzu 1992. Il-kuntratt ta' kiri jorbot lill-kerrej b'bosta obbligazzjonijiet, fosthom dik illi ma joħloqx inkonvenjenzi lir-residenti ta' stabbilimenti oħra proprjetà tas-soċjetà attriċi u mmexxija minnha, u li ma jħallix li jkun hemm irwejjaħ, vibrazzjonijiet u ħsejjes ta' ħsara għall-bini li jiġi fuq l-ambjent mikri u fejn is-soċjetà attriċi għandha l-lukanda tagħha.

Il-ħsejjes ġejjin mill-istabbiliment ġestit mis-soċjetà konvenuta huma aktar minn dak li jista’ jkun tollerat, u għalhekk is-soċjetà konvenuta ma hix qiegħda tħares l-obbligi tal-*buon vicinato*.

Il-kuntratt ta’ kera jagħti lis-soċjetà attriċi s-setgħa li tħoll il-kiri jekk il-kerrej jonqos li jħares xi waħda mill-obbligazzjonijiet li joħorġu mill-kuntratt. Billi s-soċjetà konvenuta baqgħet ma neħħietx l-inkonvenjenti u l-molestji maħluqa minnha, għalkemm is-soċjetà attriċi sejħitilha biex tagħmel hekk, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi din il-qorti:

1. tgħid illi bl-għemil tagħha s-soċjetà konvenuta ma ħarsitx l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-kuntratt ta’ kiri;
2. għalhekk tħoll il-kiri, sabiex il-fond mikri jintradd lis-soċjetà attriċi; u
3. tikkundanna lill-konvenuta tiżgombra mill-fond mikri fi żmien qasir u perentorju.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-proċeduri tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3479/1999.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hux minnu illi hija kisret xi kondizzjoni tal-kuntratt ta’ kiri, u dejjem imxiet fil-limiti li tippermetti l-liġi meta nqdiet bid-drittijiet tagħha skond il-kuntratt, li jgħid espressament illi l-fond għandu jintuża għad-divertiment; u
2. għalhekk ma hemm ebda raġuni li tiswa fil-liġi għala l-kiri għandu jinħall u l-fond jintradd lis-soċjetà attriċi.

Il-fatti li wasslu għal dan il-każ ġraw hekk:

B’kuntratt tas-16 ta’ Marzu 1992 pubblikat fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa[1] s-soċjetà attriċi kriet lis-soċjetà konvenuta l-ambjenti illi fil-kuntratt huma mfissra hekk:

The area at the ground floor, level one (1) and lower ground floor including an open space of the building in Dragonara Road, Saint Julians … … …

Fost il-pattijiet tal-kiri hemm dawn li ġejjin:

2. … … … without prejudice to the generality of application of all the clauses particular attention should be given and control exercised by the lessee ġis-soċjetà konvenutaħ to ensure strict compliance with clause six (6) paragraph G and H.

---

[1] *Foll.* 7 *et seqq.*

6. The Lessee is:
(g) not to cause any inconvenience to the residents of Saint George's Park and/or Saint George's Park Tourist/Burlington Complexes.
(h) not to allow any smells, vibration, noise and sound onto the surrounding and the above buildings.
8. Independently of, and in addition to, the cases contemplated by law, the Lessor shall have the right to terminate the present letting if the Lessee:
(d) contravenes any other obligation imposed by the terms of the present agreement and fails to remedy such contravention within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy.
Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob li jinħall il-kiri għax is-soċjetà konvenuta ma ħarsitx l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-paragrafi 6(g) u (h) tal-ftehim. Ladarba kienet espressament stipulata kondizzjoni riżoluttiva, il-materja hija regolata bl-art. 1569 tal-Kodiċi Ċivili:

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.

Il-kwistjoni għalhekk hija waħda ta' fatt: jekk kienx hemm nuqqas mis-soċjetà konvenuta li tħares l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-paragrafi 6(g) u (h) tal-ftehim billi ħalliet illi, mill-fond mikri, isir storbju li jfixkel il-paċi u l-mistrieħ.
Fil-fehma tal-qorti, li s-soċjetà konvenuta kienet tħalli li jsir storbju esaġġerat b'daqq ta' mużika b'volum għoli jirriżulta ampjament mill-provi, kemm mix-xhieda tar-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi li xehdu dwar il-problemi li kellhom biex jibdlu l-kmamar ta' dawk alloġġjati fil-lukanda tas-soċjetà attriċi li lmentaw minħabba fl-istorbju, u kif ukoll mix-xhieda tat-tekniċi li qiesu l-volum tal-ħoss bi strumenti.

Is-soċjetà konvenuta ma hix qiegħda wisq tiċħad dan, u qiegħda tibni d-difiża tagħha fuq tliet argumenti li, fil-fehma tal-qorti, huma lkoll ħżiena.

L-ewwel argument tas-soċjetà konvenuta huwa illi, lejn tmiem is-sena 2000, wara li nfetħet il-kawża, għamlet xogħlijiet biex tnaqqas l-istorbju[2].

Rajna illi, ladarba l-kondizzjoni riżoluttiva hija waħda espressa, il-ħall tal-kiri jseħħ "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", kif igħid l-art. 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili. Is-soċjetà attriċi kienet għarrfet lis-soċjetà konvenuta b'dan il-ħsieb tagħha b'ittra uffiċjali tad-19 t'April 1999[3] u wkoll biċ-ċitazzjoni li biha nfetħet din il-kawża, u l-kiri għalhekk jitqies maħlul sa minn qabel ma saru x-xogħlijiet rimedjali msemmija fix-xhieha tas-soċjetà konvenuta; is-sentenza eventwalment ikollha biss effett dikjaratorju.

Barra minn hekk, ladarba sar il-ksur tal-pattijiet kuntrattwali, lis-soċjetà konvenuta ma jistax jingħata żmien "biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset", kif igħid l-art. 1569(3) tal-Kodiċi Ċivili. Ma tistax is-soċjetà konvenuta, wara li l-kawża kienet ġà nfetħet, tagħti lilha nfisha ż-żmien li l-liġi ma tridx li jingħatalha biex tagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tagħha.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ix-xogħlijiet li s-soċjetà konvenuta għamlet wara li nfetħet il-kawża ma humiex relevanti.

It-tieni argument tas-soċjetà konvenuta huwa wieħed ta' interpretazzjoni; qiegħda tgħid, fl-ewwel eċċezzjoni, illi, minkejja l-kliem ċar tal-ftehim, ladarba l-fond kien mikri bħala post ta' divertiment, mela huwa leċitu li jsir storbju fil-fond, preżumibbilment għax l-istorbju huwa parti mid-divertiment. Dan l-argument imur kontra dak li jgħid l-art. 1002 tal-Kodiċi Ċivili:

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

Il-kuntratt huwa ċar u kategoriku ħafna: is-soċjetà konvenuta intrabtet "*not to cause any inconvenience to*

---

2 Ara l-*affidavit* ta' Jonathan Grima, ma]luf fit-2 t'Ottubru 2001, *fol.* 258.

3 *Fol.* 141 *et seq.*

the residents of Saint George's Park and/or Saint George's Park Tourist/Burlington Complexes", u "*not to allow any smells, vibration, noise and sound onto the surrounding and the above buildings*". B'mod partikolari kien hemm ftehim li jkun hemm "*strict compliance*" ma' dawn iż-żewġ kondizzjonijiet. Ebda interpretazzjoni ma tista' twassal biex dawn il-pattijiet ifissru illi s-soċjetà konvenuta tista' tagħmel l-istorbju.

It-tielet argument tas-soċjetà konvenuta huwa illi, waqt li kienet miexja l-kawża "intlaħaq ftehim verbali bejn il-kontendenti sabiex din il-kwistjoni tiġi riżolta bi qbil u għas-sodisfazzjon taż-żewġ partijiet"[4].

Jekk tassew sar dan il-ftehim wara li nfetħet il-kawża, mela saret transazzjoni, u, biex tkun tiswa, transazzjoni trid tkun fil-forma li jrid l-art. 1233(1)(*d*) tal-Kodiċi Ċivili:

1233. (1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità -

(*a*) it-transazzjoni;

Fil-proċess ma hemm ebda kitba bi ftehim ta' transazzjoni, u għalhekk ma jistax jingħad li seħħet xi transazzjoni. Il-fatt li kien hemm trattativi bejn il-partijiet bil-ħsieb li tinstab soluzzjoni bonarja ma jfissirx illi xi parti irrinunzjat għall-jeddijiet tagħha. Dan huwa hekk biex kull parti tkun ħielsa tagħmel proposti għal transazzjoni bla biża' li dawn ikunu, waqt il-kawża, msemmija kontra tagħha; huwa għalhekk illi l-korrettezza titlob u trid illi x'intqal waqt diskussjonijiet bi ħsieb ta' transazzjoni ma jinġiebx b'xhieda jekk it-transazzjoni ma sseħħx.

Il-konklużjoni tal-qorti hija illi s-soċjetà konvenuta ma ħarsitx il-pattijiet miġjuba fil-paragrafi 6(g) u (h) tal-kuntratt ta' kiri, u għalhekk is-soċjetà attriċi validament ħallet il-kiri taħt il-paragrafu 8(d) tal-ftehim u l-art. 1569 tal-Kodiċi Ċivili.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tgħid illi s-soċjetà konvenuta ma ħarsitx il-pattijiet tal-kuntratt ta' kiri, u għalhekk tgħid illi l-kiri huwa maħlul u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tiżgombra mill-ambjenti li kienu mikrija

[4] *Fol.* 348.

lilha u troddhom lis-soċjetà attriċi fi żmien tliet xhur millum. Tikkundannaha wkoll tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

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