



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-7 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1263/2003

**Consiglio D'Amato**

***Versus***

***Invicta Limited***

F'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li jieħu lura fond li jikri 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.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, l-attur kien kera lill-konvenuta fond li dak iż-żmien kien *restaurant* fi Triq Ponsomby, il-Mosta, għal żmien ta' mitt (100) sena u bil-kera ta' lira u nofs (Lm1.50) kuljum, b'dan illi l-konvenuta setgħet tibdel in-natura kummerċjali tal-fond.

Il-konvenuta, iżda, kisret il-kondizzjonijiet tal-kiri għax ma hijiex qiegħda tingħeda bil-fond għal skop kummerċjali u, barra minn hekk, ma ħaditx ħsieb il-manutenzjoni tal-fond, tant illi l-fond mar lura ħafna u hemm ukoll ħsara

strutturali. Dan jagħti lill-attur il-jedd illi jitlob illi jinħall il-kiri u l-iżgumbrament tal-konvenuta.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti, wara illi tgħid illi s-soċjetà konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-kiri, tħoll il-kiri u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta u r-radd lill-attur tal-fond bil-permessi relativi.

Talab ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smiġ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti, b'dikriet mogħti fis-16 ta' Jannar 2004 ordnat illi l-kawża tinstema' taħt il-proċedura ordinarja, u s-soċjetà konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi hi ma kisret ebda kondizzjoni tal-kiri u għalhekk it-talbiet ta' l-attur għandhom jiġu miċħuda.

Billi l-attur qal illi s-soċjetà konvenuta ħalliet illi ssir ħsara fil-fond, il-qorti b'dikriet tal-31 ta' Mejju 2004 ħatret lill-A.I.Ċ. Godwin Abela bħala perit tekniku sabiex igħid il-fond għandux ħsarat, liema xogħlijiet ta' tiswija jeħtieġ, kemm jiswew dawn ix-xogħlijiet u kemm huwa meħtieġ żmien biex jitlestew.

Il-perit irrelata fit-8 ta' Lulju 2004. Sab illi l-fond huwa mitluq ħafna u fih ħafna ħsara minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Ix-xogħlijiet biex tissewwa l-ħsara, bla ma tqis tiswijiet fis-sistema elettriku u ta' l-ilma, jiġu jiswew madwar ħdax-il elf, ħames mija u ħamsin lira (Lm11,550) barra t-taxxa fuq il-valur miżjud, u jeħtieġu żmien ta' ħames xhur biex jitlestew.

Il-perizja tagħmel prova illi l-attur qiegħed igħid sew illi s-soċjetà konvenuta ħalliet li ssir ħafna ħsara fil-fond.

L-attur qiegħed igħid ukoll illi l-konvenuta ma hijiex qiegħda tinqeda bil-fond għal skop kummerċjali.

Il-konvenuta, min-naħa l-oħra, tgħid illi l-fond tinqeda bih bħala maħżen. Ix-xhieda mressqa mill-konvenuta qalu illi kien hemm il-ħsieb illi l-fond jiġi żviluppat iżda l-proġett ma twettaqx minħabba nuqqas ta' flus. Minkejja dan, qalu illi xorta l-konvenuta baqgħet tagħmel użu mill-fond bħala maħżen.

Tassew illi l-kuntratt ta' kiri jgħid illi l-konvenuta bħala kerrej kellha s-setgħa li tinqeda bil-fond "għal kwalunkwe skop kummerċjali"; dan iżda ma jfissirx illi l-fond jista' jinżamm vojt, bla ma jsir ebda użu minnu. Tassew ukoll illi biex tinqeda b'fond bħala maħżen ma tridx wisq: biżżejjed taħżen xi ħwejjeġ fih. L-użu iżda jrid ikun wieħed

ġenwin, u mhux biss għad-dehra. Din hija konsegwenza ta' l-art. 993 tal-Kodiċi Ċivili li jrid illi l-kuntratti jiġu esegwiti bil-bona fidi.

Wara li qieset ir-rapport tal-perit dwar l-istat tal-fond, il-qorti hija tal-fehma illi ma huwiex qiegħed isir użu tasew mill-fond, għax kieku ma kienx jitħalla f'dak l-istat. Il-perit sab *switch boxes* tad-dawl mikxufin, u ovvjament ta' perikolu għal min jersaq lejhom. Il-qorti ma temminx illi s-soċjetà konvenuta sejra tħalli lin-nies tagħha jaħdmu f'kondizzjonijiet ta' perikolu, bi ksur ta' l-obbligi tagħha taħt il-liġi. Temmen, għalhekk, illi l-użu li tagħmel mill-fond huwa biss wieħed artifiċjali u għalhekk il-konvenuta ma kinitx qiegħda tħares l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-kuntratt ta' kiri.

Ngħaddu issa biex naraw il-konsegwenzi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-konvenuta.

Għalkemm il-kiri kien wieħed kummerċjali, xorta jibqa' regolat taħt id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kodiċi Ċivili, kif iġħid l-art. 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ:

**117.** Fil-kuntratti kummerċjali, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt *ipso jure*, u l-qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-*mora*:

Iżda dan l-artikolu ma japplikax għal kuntratti ta' kiri ta' proprjetà immobbli jew għal kuntratti ta' enfitewsi jew għal kuntratti li l-ħall tagħhom, fil-każ ta' nuqqas ta' waħda mill-partijiet milli tħares l-obbligi tagħha, jkun regolat b'liġi b'mod speċjali.

Il-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet ma kienx fih kondizzjoni riżoluttiva, u għalhekk huwa regolat taħt 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 tesegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel 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 ġie 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.

Il-qorti hija tal-fehma illi fil-każ tallum, ladarba l-kiri kien għal mitt sena li minnhom is-soċjetà konvenuta gawdjet biss ftit aktar min-nofs tan-nofs, il-kiri ma għandux jinħall qabel ma l-konvenuta tkun ingħatat żmien xieraq biex twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti għal issa tapprovdi 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 nqdiex 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 tingqeda bil-fond mikri għal skopijiet kummerċjali.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju għandha tħallashom is-soċjetà konvenuta.

Il-kawża hija differita għas-17 ta' Jannar 2006 għal informazzjoni dwar jekk is-soċjetà konvenuta tkunx imxiet kif trid is-sentenza tallum.

### < Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----

---

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