QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 9 ta’ Marzu 2001

Numru 10

~itazzjoni 904/1996

Debono Developments Ltd

versus

Hector Carter

Din hija kaw\a dwar]las ta’ kera.

I`-`itazzjoni tg]id illi s-so`jetà attri`i kienet tikri lill-konvenut il-fond dekontrollat numru wie]ed (1) f’*Calypso Flats*, Triq Santa Maria, Bu[ibba. Il-kiri kien regolat b’kitba tat-28 ta’ Di`embru 1994, li kienet tistipula li l-kera kien ta’ elf u]ames mitt lira (Lm1,500) g]all-ewwel sena *di fermo*, i\da t-tielet klawsola tal-kitba tg]id illi, jekk il-konvenut ma jkomplix bil-kiri wara l-ewwel sena, il-kera g]al dik l-ewwel sena tkun ta’ elf tmien mija u]amsa u g]oxrin lira (Lm1,825) u l-konvenut ikollu j]allas id-differenza ta’ tliet mija u]amsa u g]oxrin lira (Lm325) flimkien mal-kera ta’ l-a]]ar tliet xhur ta’ l-ewwel sena.

Il-konvenut la]allas il-kera ta' l-a]]ar tliet xhur ta' l-ewwel sena, mill-1 ta' Ottubru 1995 sal-31 ta' Di`embru 1995, u lanqas ma kompla bil-kiri f'g]eluq l-ewwel sena *di fermo*, u g]alhekk g]andu jag]ti lill-attri`i tliet mija u]amsa u sebg]in lira (Lm375) g]all-kera mill-1 ta' Ottubru 1995 sal-31 ta' Di`embru 1995, u tliet mija u]amsa u g]oxrin lira (Lm325) talli ma kompliex bil-kiri wara l-ewwel sena, b'kollox seba' mitt lira (Lm700).

Billi g]alxejn sej]et lill-konvenut biex i]allas, l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob li l-konvenut i]allas seba' mitt lira (Lm700), kif imfisser fuq, bl-img]ax minn dak in-nhar ta' l-ittra uffi`jali tat-22 ta' Jannar 1996, u bl-ispejje\, fosthom dawk ta' \ew[ittri uffi`jali, tat-30 t'Ottubru 1995 u tat-22 ta' Jannar 1996.

L-attri`i kienet talbet ukoll illi l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], ta]t il-pro`edura sommarja spe`jali, i\da l-qorti b'dikriet mog]ti fit-28 ta' Marzu 1996[1] ordnat li l-kaw\a timxi bil-pro`edura normali, u l-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. Il-kunsens tal-konvenut g]all-kuntratt ta' kiri tat-28 ta' Di`embru 1994 kien vizzjat bi \ball dwar is-sustanza tal-]a[a nfisha u min]abba ngann ta' l-attur *nomine*: il-konvenut ma kienx jaf, meta iffirma, li l-]anut kellu difett serju fis-sistema tad-drena[[, u ma kienx ja``etta li jikri li kieku kien jaf minn qabel b'dan id-difett mo]bi; il-konvenut sar jaf li dan id-difett jo]ro[kull sena, u l-attur *nomine* \gur li kien jaf bih;

2. Il-konvenut kellu jedd li j]oll il-kiri billi l-fond kellu difett mo]bi li naqqas sew u fixkel it-tgawdija tieg]u g]ax kien jag]mel irwejja] insopportabbli;

[1] *Fol.* 11.

3. G]alkemm il-konvenut talbu kemm-il darba, l-attur naqas li jag]mel it-tiswijiet li kien marbut li jag]mel b]ala sid il-kera, u g]alhekk il-konvenut kellu jitlob il-]all tal-kirja; u

4. Is-so`jetà attri`i effettivament]adet pussess tal-fond wara li g]alqet l-ewwel sena tal-kirja, sewwasew fis-17 ta' Jannar 1996.

Fil-25 t'Ottubru 1996[2] is-so`jetà attri`i qalet li l-qorti ma g]andhiex tqis l-ewwel e``ezzjoni billi n-nullità tal-kuntratt setg]et titqajjem biss b'kaw\a *ad hoc* u mhux b'e``ezzjoni, i\da b'sentenza mog]tija fit-28 ta' Frar 1997[3] din il-qorti idde`idiet illi g]andha s-setg]a li tqis il-kwistjoni li tqajmet *ope exceptionis*.

Il-fatti relevanti g]al dan il-ka\ huma dawn:

Fit-28 ta' Di`embru 1994 il-partijiet iffirmaw ftehim ta' kiri. Fost il-pattijiet li stipulaw kien hemm dawn:

> 2. The premises is being leased for an agreed period of sixteen years from 1st January 1995, for the first year certain *di fermo* and the next fifteen years divided into six consecutive optional periods: first of two years; four periods of three years each and last period of one year; all said optional periods are *di rispetto*. Lessee will have the right to terminate this lease only before the commencement of any of the optional periods provided that he (1) gives the Lessor three months notice in writing by registered post of his intention to terminate the lease at the expiry of the first year certain period and (2) for the rest of the optional periods provided that he gives Lessor six months notice in writing by registered post of his intentions to terminate the lease at the expiry of the then current period.
>
> 3. The rent agreed shall be as follows: First year certain at Lm1,500. However, if Lessee will decide not to continue with the lease, then the rent for the first year will be at Lm1,825 *per annum*, and Lessee will have to pay to Lessor the difference in rent of Lm325 together with the rent due for the last three months of the certain period. … … …

Il-fond, li huwa fis-sular ta' isfel f'korp ta' appartamenti, kien inkera biex jintu\a b]ala]anut. Il-konvenut xehed li, ftit qabel is-sajf, kien inkera lil terzi l-

---

2 *Fol.* 25.

3 *Foll.* 51 *et seq.*

appartament ta' fuq il-]anut u ftit wara nstadd id-drena[[. Il-konvenut g]arraf b'dan lid-direttur tas-so`jetà attri`i u dan [ab lil min feta] id-drena[[, i\da l-problema re[a' beda jinqala' [img]a wara [img]a, u l-konvenut kellu kull darba j[ib lil min jer[a' jifta] id-drena[[. Min]abba l-irwejja] il-konvenut, u ibnu li kien ja]dem hemm, ma setg]ux joqog]du fil-]anut u ma kienx isir bejg] minnu.

Paul Debono, direttur tas-so`jetà attri`i, xehed illi huwa minnu li darba l-konvenut kien qallu li d-drena[[kien instadd, u li hu kien]adlu ra[el li fet]u. Qal ukoll li, wara, il-konvenut re[a' qallu li re[a' nstadd id-drena[[, u Debono wie[bu li issa kien imiss lilu, *i.e.* lill-konvenut, li jift]u, i\da jekk jer[a' jinstad imbag]ad jaraw. Ma semax aktar ming]and il-konvenut qabel is-6 ta' Novembru 1995.

Fis-6 ta' Novembru 1995, imbag]ad, l-avukat tal-konvenut kiteb lis-so`jetà attri`i u, fost]wejje[o]ra, qalilha hekk[4]:

> Fi`-`irkostanzi [tad-difett fis-sistema tad-drena[[], b]al ma gà g]arraftek verbalment aktar minn darba, il-klijent tag]na ma g]andux triq o]ra]lief illi jitlob it-terminazzjoni immedjata ta' din il-kirja u jirritornalek i`-`wievet u l-pussess ta' dan il-fond.
>
> Inti g]alhekk mistieden sabiex, sa tmiem il-[img]a d-die]la, tikkomunika mal-klijent tag]na … … … sabiex ji[i iffissat appuntament konvenjenti fuq il-post g]all-fini tal-paragrafu pre`edenti. Fin-nuqqas, ikolli nav\ak illi l-klijent tag]na sejjer ikun kostrett jiddepo\ita `-`wievet ta]t l-awtorità tal-qorti, u jistitwixxi l-pro`eduri [udizzjarji opportuni g]ar-rexissjoni ta' din il-kirja illi s-Sur Carter \gur ma kienx jid]ol g]aliha kieku kien jaf bl-e\istenza ta' dan id-difett illi llum jirri\ulta irreparabbli.

Is-so`jetà attri`i wie[bet fit-13 ta' Novembru 1995 u *inter alia* qalet hekk[5]:

> Ma hu veru xejn dak li qieg]ed jallega Carter.
>
> Huwa [ie jkellimni fis-7 ta' Novembru, nhar it-Tlieta, u qalli li mhux ser i[edded g]al sena o]ra g]ax ma marx tajjeb fin-negozju. Semmieli li feta] id-drena[[darbtejn. Din ma hix xi]a[a straordinarja. Din "tad-difett" hija sku\a tieg]u. Hu kien g]adu miftu] bil-]anut sa Ottubru.
>
> … … …

---

4 *Fol.* 22.

5 *Fol.* 23.

> Jiena lest li na``etta t-terminazzjoni u l-pussess tal-]anut lura, bla pre[udizzju g]all-jeddijiet tieg]i skond il-kuntratt ta' bejnietna.

Debono xehed ukoll illi meta l-konvenut kien mar ikellmu biex ig]idlu li ma riedx i\omm il-kirja g]al sena o]ra, hu kien wie[bu illi "jekk inti tiktibli bil-miktub li inti se toqg]od sena biss, jiena minn issa na``etta"[6]. Kompla jg]id illi lill-konvenut `empillu kemm-il darba biex jitolbu `-`avetta i\da l-konvenut kien ig]idlu li l-bieb ma setax jift]u. Il-konvenut i\da esebixxa kopja ta' ittra li bag]at lil Debono fid-29 ta' Di`embru 1995[7] biex ig]idlu li l-bieb kien irran[ah u li kien [ab xi karti biex ikunu jistg]u jinqraw il-*meters* qabel ma jg]addi l-fond f'idejn l-attri`i.

I`-`wievet ing]ataw mill-konvenut lis-so`jetà attri`i fis-17 ta' Jannar 1996. Is-so`jetà attri`i issa qieg]da titlob kemm il-kera \ejjed stipulat g]all-ewwel sena g]ax il-konvenut ma [eddidx il-kiri g]at-tieni perijodu kuntrattwali, kif ukoll il-kera g]all-a]]ar tliet xhur ta' l-ewwel sena li l-konvenut baqa' ma]allasx.

Naraw issa l-e``ezzjonijiet tal-konvenut g]al dawn it-talbiet.

L-ewwel e``ezzjoni tg]id illi l-ftehim ta' kiri ma jiswiex g]ax il-kunsens tal-konvenut kien milqut bi \ball dwar is-sustanza tal-]a[a nfisha u l-ingann tad-direttur ta' l-attri`i. Il-konvenut ressaq din l-e``ezzjoni g]ax qed ig]id li ma kienx jaf, qabel ma]a l-post b'kiri, li kellu difett fis-sistema tad-drena[[. Din hija wkoll ir-ra[uni wara t-tieni e``ezzjoni, li tg]id li l-konvenut jista' j]oll il-kiri g]ax il-fond mikri kellu difett mo]bi li kien ifixkel fit-tgawdija tieg]u.

G]alhekk, biex inqisu sew dawn l-e``ezzjonijiet, irridu, l-ewwel, naraw jekk hux minnu li kien hemm dak id-difett.

Il-qorti hija sodisfatta, mix-xiehda mressqa mill-konvenut, illi tassew li kien hemm inkonvenjent kbir fil-fond kull meta kien jinstadd id-drena[[, u li dan kien

6 Ara x-xiehda ta' Paul Debono fis-seduta tal-25 t'Ottubru 1996, *fol.* 33.

7 *Foll.* 56 *et seq.*

ji[ri spiss fix-xhur tas-sajf. Dominic Cauchi, ir-ra[el li kien jibg]at g]alih il-konvenut biex jifta]lu d-drena[[, xehed li, ukoll qabel ma da]al il-konvenut fil-fond, kien jibg]at g]alih, g]all-istess ra[uni, il-kerrej ta' qablu. Ma jidhirx, i\da, li dan kien min]abba difett fis-sistema, i\da i\jed g]ax meta kien jinstadd ma kienx jinfeta] sew u g]alhekk kien jer[a' jinstadd malajr. Fil-fatt, meta, wara li]are[il-konvenut, il-post]adu kerrej ie]or, id-drena[[infeta] sew u ma jidhirx li kien hemm aktar problemi.

Jidher, g]alhekk, illi l-kwistjoni, aktar milli dwar difett illi jibdel is-sostanza nfisha tal-]a[a, hija dwar jekk is-so`jetà attri`i, b]ala sidt il-kera,]arsitx l-obbligazzjoni tag]ha illi \\omm il-fond fi stat li l-kerrej ikun jista' jinqeda bih matul i\-\mien kollu tal-kiri.

G]alhekk, aktar mill-ewwel \ew[e``ezzjonijiet, irridu nqisu t-tielet wa]da, li tg]id illi s-so`jetà attri`i naqset milli tag]mel dak li kellha tag]mel biex il-konvenut ma jibqax imfixkel fit-tgawdija tal-fond mikri.

Fost l-obbligazzjonijiet ta' sid il-kera dik li l-aktar tg]odd g]all-ka\ tallum hija l-obbligazzjoni ta]t l-art. 1558 tal-Kodi`i ~ivili:

> **1558.** It-t]ammil tal-[wiebi u tal-latrini hu obbligu ta' sid il-kera.

G]alkemm il-fond kien komunikat mad-drena[[pubbliku u mhux ma [iebja jew kantina, l-obbligazzjoni li tifta] id-drena[[kienet tas-so`jetà attri`i, kemm b'analo[ija ma' l-art. 1558 kif ukoll g]ax is-sistema tad-drena[[kien iservi mhux biss il-fond mikri lill-konvenut i\da wkoll lill-appartamenti ta' fuqu, li wkoll kienu tas-so`jetà attri`i.

Is-so`jetà attri`i ma]arsitx din l-obbligazzjoni. Kif rajna, l-atte[[jament tad-direttur tag]ha meta bag]at g]alih il-konvenut l-ewwel darba u]adlu ra[el biex jag]mel ix-xog]ol kienet li d-darba ta' wara kellu jie]u]sieb il-konvenut, u wara dik l-okka\joni baqa' ma g]amel xejn minkejja l-ilmenti tal-konvenut. Il-qorti hija

wkoll sodisfatta, wara li rat ix-xiehda, li tassew li l-konvenut kemm-il darba qal, jew bag]at ig]id, lill-attri`i li kien qed ikollu problemi bid-drena[[.

Jekk tassew l-attri`i ma]arsitx l-obbligazzjonijiet tag]ha ta]t il-kuntratt ta' kiri, u dan in-nuqqas kien ta' tfixkil kbir g]all-konvenut fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, lanqas il-konvenut ma g]andu ji[i m[ieg]el i]allas l-obbligazzjonijiet tieg]u ta]t l-istess kuntratt. Il-qorti tifhem li tassew li kien hemm nuqqas min-na]a tas-so`jetà attri`i, u taqbel mal-konvenut li dan in-nuqqas jag]tih il-jedd illi ma jid]olx fit-tieni perijodu tal-kiri bla ma je]el ebda penali. Ma hix, i\da, sodisfatta illi t-tfixkil fit-tgawdija kien tali li ma]alliex lill-konvenut igawdi \-\mien kollu ta' l-ewwel sena tal-kiri; li kien hekk, il-konvenut kien irodd i`-`avetta, jew jiddepo\itaha ta]t l-awtorità tal-qorti, minnufih li ra li l-fond ma setax jinqeda bih, u mhux jibqa' j\omm i`-`avetta sa wara li g]alqet l-ewwel sena.

Il-qorti g]alhekk sejra tilqa' t-talba g]all-]las tal-kera tà l-a]]ar tliet xhur, i\da sejra ti`]ad it-talba g]a\-\jieda fil-kera ta' l-ewwel sena talli l-konvenut ma kompliex bil-kiri wara dik is-sena.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a, u tiddisponi mit-talbiet ta' l-attri`i u mill-e``ezzjonijiet tal-konvenut, billi tikkundanna lill-konvenut i]allas lill-attri`i tliet mija u ]amsa u sebg]in lira (Lm375), bl-img]ax minn dak in-nhar li saret sej]a b'att [udizzjarju, b]ala kera mill-1 t'Ottubru 1995 sal-31 ta' Di`embru 1995. L-ispejje\,]lief dawk li dwarhom gà hemm de`i\joni fis-sentenza tat-28 ta' Frar 1997, g]andhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo Im]allef Dep. Re[.	Connie Micallef