MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 329/2006

Dr. Joseph u Dr. Grace konjuġi VASSALLO

vs

Benno Alois CHRISTEN

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors maħluf imressaq fid-19 ta' April, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi miżżewġin Vassallo talbu li din il-Qorti ssib li l-kirja magħmula minnhom favur l-imħarrek f'Jannar tal-2005 għall-post numru tlieta (3) Triq l-Għonnella, Mosta, ntemmet minħabba nuqqas ta' tħaris min-naħa tiegħu tal-kundizzjonijiet u l-patti tal-istess kirja; talbu wkoll li l-Qorti tordna t-tneħħija tal-imħarrek mill-imsemmi post u li dan jgħaddih lura lill-atturi fiż-żmien li tordna l-Qorti;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' April, 2006, li bih ordnat in-notifika tar-Rikors lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi;

Rat in-Nota tal-atturi tal-5 ta' Mejju, 2006, bit-tagħrif dwar ix-xhud li kienu fi ħsiebhom iressqu;

Rat in-Nota tal-atturi tas-16 ta' Ġunju, 2006, li magħha kien hemm mehmuża x-xhieda tagħhom bil-mezz tal-affidavit[1];

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2006, fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tas-27 ta' Ottubru, 2006, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek għall-finijiet tal-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat li l-imħarrek naqas li jressaq Tweġiba maħlufa fiż-żmien mogħti mil-liġi minkejja li kien notifikat bil-mezz tal-affissjoni[2], bil-pubblikazzjoni fil-Gażżetta tal-Gvern[3], u f'ġurnal lokali[4], u għalhekk baqa' kontumaċi;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Jannar, 2007, li bih appuntat il-kawża għas-smigħ;

Rat li, minkejja li l-imħarrek kien għal darb'oħra notifikat bl-Avviż tas-Smigħ, naqas li jidher jew li jkun rappreżentat kull meta ssejħet il-kawża;

Semgħet id-dikjarazzjoni magmula mill-avukat tal-atturi waqt is-smigħ tal-lum;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-lum li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

---

[1] Paġġ. 18 sa 21 tal-proċess
[2] Paġ. 25 *tergo* tal-proċess
[3] Paġ. 26 tal-proċess
[4] Paġ. 29 tal-proċess

Illi din hija azzjoni għal tħassir ta' kuntratt ta' lokazzjoni minħabba nuqqas ta' tħaris tal-obbligazzjonijiet miftehma min-naħa tal-imħarrek, u għall-iżgumbrament tiegħu mill-post mikri lilu minħabba f'dan in-nuqqas;

Illi l-imħarrek ma ressaq l-ebda kontestazzjoni għat-talbiet attriċi, imma baqa' kontumaċi u għalhekk il-Qorti xorta waħda għandha tistħarreġ is-siwi tat-talbiet attriċi u l-provi minnhom imressqa;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fil-25 ta' Jannar, 2005[5], l-attur kera lill-imħarrek imħarrek il-post 3, Triq l-Għonnella, Mosta, għal żmien ta' sentejn b'effett mill-15 ta' April, ta' dik is-sena, bil-kera ta' tliet mitt lira Maltija (Lm 300) kull xahar, titħallas kull xahar bil quddiem, u taħt patti u kundizzjonijiet oħrajn. Kien miftiehem ukoll li f'każ li l-kerrej jaqa' lura fil-ħlas tal-kera bi ħmistax-il jum, is-sid ikollu l-jedd iħoll il-kirja minnufih. Il-post inkera bl-għamara fih. L-imħarrek baqa' jħallas il-kera biss sa Ottubru tal-2005. L-atturi bagħtu jitolbuh bosta drabi biex jaġġorna l-ħlas, imma ma tax widen. Jidher ukoll li kien qiegħed jonqos li jħares kundizzjonijiet oħrajn tal-kirja, fosthom dik li jagħti lis-sidien aċċess xieraq għall-post. Il-kawża nfetħet f'April tal-2006;

Illi bħala konsiderazzjonijiet ta' dritt relativi għall-każ, il-Qorti ssib li l-każ tal-atturi jinbena fuq il-patt kommissorju espress, jiġifieri ċ-ċirkostanza fejn kuntratt jinħall hekk kif isseħħ ġrajja jew kundizzjoni riżolutiva li l-partijiet ikunu ftehmu espressament dwarha. F'dan il-każ, tali patt jikkonsisti fin-nuqqas ta' ħlas f'waqtu tal-kera min-naħa tal-kerrej u l-ħall "*ipso jure*" tal-kuntratt. Din iċ-ċirkostanza ġġib magħha l-effett li l-kerrej imħarrek ma jifdallux aktar titolu għall-post mikri lilu u jnissel il-jedd tas-sidien li jitolbuh joħorġilhom minn dak il-post;

Illi dwar il-fatt li l-atturi qegħdin jitolbu li jieħdu lura l-post mikri lill-imħarrek minħabba n-nuqqas ta' ħlas f'waqtu, għandu jingħad li s-sanzjoni radikali u aħħarija tat-tkeċċija tal-kerrej minn post minħabba n-nuqqas ta' ħlas f'waqtu

[5] Dok "Ġ", f'paġġ. 11-3 tal-proċess

tal-kera minnu dovuta hija waħda meħtieġa: iżda għandha tiġi applikata f'dawk il-każijiet speċifiċi li l-liġi tridha[6]. Ingħad li kull tifsira tal-liġi li tingħata f'dan ir-rigward għandha tkun restrittiva u, f'każ ta' dubju, għandha titfisser favur il-kerrej[7]. Dan għaliex is-sanzjoni tat-tneħħija u tkeċċija ta' kerrej mill-post mikri lilu m'hijiex maħsuba mil-liġi bħala vantaġġ li s-sid jista' jikseb bħala effett tan-nuqqas ta' ħlas tal-kera fiż-żmien miftiehem, imma bħala deterrent biex il-kerrej jiġi mħajjar iwettaq l-obbligi tiegħu[8]. F'dan id-dawl, għalhekk, jaqa' fuq is-sid l-obbligu li jipprova b'mod definit u tajjeb biżżejjed kemm il-fatt li jkun talab kif imiss lill-kerrej biex iħallas il-kera dovut, u wkoll li, minkejja tali talbiet, il-kerrej ikun baqa' inadempjenti[9];

Illi fil-każ preżenti, l-atturi seħħilhom juru li lill-imħarrek talbuh iħallas il-kera bosta drabi matul iż-żmien li kien għadu miexi l-kuntratt. Intwera wkoll li l-imħarrek baqa' ma ħallasx il-kera dovuta għal xi żmien miftiehem u lanqas ma ta raġuni tajba għaliex baqa' hekk inadempjenti. Intwera wkoll li kien espressament miftiehem bejn il-partijiet li n-nuqqas ta' ħlas ta' mill-anqas żewġ skadenzi wara li jkunu għaddew ħmistax-il (15) jum minn interpellazzjoni, jġibu magħhom il-ħall tal-kuntratt. Hawnhekk irid jingħad li biex ikun hemm riżoluzzjoni jew temm ta' relazzjoni kuntrattwali, jeħtieġ li din tkun marbuta ma' nuqqas serju ta' twettiq ta' obbligi kuntrattwali ta' grad tali li twassal għall-konvinċiment tal-ġudikant li jilleġittima dik ir-riżoluzzjoni[10];

Illi l-imħarrek wera li ma riedx iwettaq aktar l-obbligu ewlieni tiegħu bħala kerrej. Jirriżulta li l-imħarrek kiser ukoll obbligi oħrajn li huwa kien intrabat bihom. Dawn huma elementi tajbin biżżejjed biex isaħħu l-fehma tal-Qorti li l-imħarrek kiser b'mod serju biżżejjed ir-rabtiet tiegħu taħt il-ftehim tal-kirja u għalhekk ta lok biex l-istess

---

[6] Ara App. Inf. **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Falzon et vs Karmnu Scerri et***

[7] App. Ċiv. **10.11.1941** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia pro et noe vs Bonniċi*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.106**)

[8] App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Joseph Barbara et vs Antonia Anastasi*** (mhix pubblikata)

[9] App. Ċiv. **24.1.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Vella vs Frederico Galea*** (mhix pubblikata)

[10] Ara, per eżempju, App. Kumm. **17.4.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Grazia armla Sammut et vs Charlie Abela et*** (mhix pubblikata)

ftehim jiġi meqjus maħlul minħabba l-inadempiment tiegħu u kif miftiehem[11];

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek wera nuqqas assolut ta' interess li jiġġustifika għamilu jew li jagħti mqar ħjiel ta' raġuni għaliex ġab ruħu mal-atturi b'dak il-mod. Dan l-atteġġament juri li t-talbiet tal-atturi huma tassew mistħoqqa;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi, fil-kontumaċja tal-imħarrek:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara mitmuma għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi l-kirja magħmula mill-atturi lill-imħarrek bil-ftehim ta' lokazzjoni tal-25 ta' Jannar, 2005, dwar il-post 3, Triq l-Għonnella, Mosta;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna li l-imħarrek joħroġ mill-imsemmi post sa ħmistax-il (15) jum millum u jroddu lura lill-atturi għall-użu ħieles tagħhom; u

Tordna li l-imħarrek iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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

[11] Artt. 1066(1) u 1067 tal-Kap 16