QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 11 ta’ Jannar 2002

Numru 7

~itazzjoni 195/1999

JFF Company Ltd

versus

Maria Romwalda *sive* Romina Debono Fava

F’din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob il-]las ta’ kera u l-i\gumbrament tal-konvenuta mill-fond mikri.

I`-`itazzjoni tg]id illi fil-25 t’April 1997 il-partijiet kienu g]amlu ftehim bil-miktub quddiem in-Nutar George Bonello DuPuis, u bis-sa]]a ta’ dak il-ftehim is-so`jetà attri`i tat b’kiri lill-konvenuta l-fond numru 10A, Triq {u\é d’Amato, Casal Paola, bil-kera t’elf u sitt mitt lira (Lm1,600) fis-sena, tit]allas fit-2 ta’ Jannar ta’ kull sena, g]all-ewwel tliet snin. Il-konvenuta waqg]et lura fil-]las tal-kera, g]alkemm kienet imsej]a biex t]allas, ukoll b’ittri uffi`jali tas-7 ta’ Jannar 1999 u tas-26 ta’ Jannar 1999, u llum g]andha tag]ti tlitt elef u mitejn lira

(Lm3,200) ta' l-iskadenzi li g]alqu fit-2 ta' Jannar ta' l-1998 u l-1999. G]alhekk, billi l-attri`i waqg]et lura fil-]las tal-kera u ma ]arsitx l-obbligazzjonijiet tal-kiri, is-so`jetà attri`i g]andha l-jedd titlob li jin]all il-kiri, kif stipulat fil-kitba privata.

G]al dawn ir-ra[unijiet is-so`jetà attri`i talbet illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuta t]allas tlitt elef u mitejn lira (Lm3,200) ta' l-iskadenzi ta' kera li g]alqu fit-2 ta' Jannar ta' l-1998 u l-1999; u
2. wara li, jekk ikun il-ka\, tg]id illi l-kiri hu ma]lul, tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi \mien qasir li jing]atalha hija ti\gombra mill-fond.

Talbet ukoll l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittri uffi`jali msemmija fuq u tal-mandat ta' sekwestru 215/1999.

Is-so`jetà attri`i kienet talbet ukoll illi l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], bil-pro`edura sommarja spe`jali, i\da l-qorti, b'dikriet mog]ti fit-12 t'April 1999[1], ordnat li l-kaw\a timxi bil-pro`edura normali u l-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

A. Dwar it-talba g]all-]las tal-kera

1. il-kiri qatt ma beda jse]] billi l-konvenuta qatt ma kellha l-pussess esklu\iv tal-fond g]ax, minkejja t-talbiet tal-konvenuta, is-so`jetà attri`i \ammet il-fond f'idejha u nqdiet bih il-]in kollu b]ala ma]\en;
2. il-partijiet kienu wara ftiehmu li j]ollu l-ftehim tal-kiri u, minflok jinkera, il-fond jinbig] lil missier il-konvenuta; fil-fatt sar il-konvenju relativ fl-20 ta' Lulju 1998 u l-partijiet ftiehmu li l-konvenuta ma jkollhiex aktar x'taqsam mal-fond;

[1] *Fol.* 14.

3. il-konvenju kien i[[edded fis-26 t'Ottubru 1998 u l-kitba tat-ti[did tg]id illi l-flus li kienu t]allsu b]ala depo\itu fil-kuntratt ta' kiri tal-25 t'April 1997 jitqiesu b]ala depo\itu akkont tal-prezz tal-bejg]; u

4. bla]sara g]all-e``ezzjonijiet l-o]ra, it-talba g]all-iskadenza tas-sena 1999 \gur li ma g]andhiex tit]allas g]ax il-fond inbig] u l-konvenuta ma g]andhiex il-pussess tal-fond.

B. Dwar it-talba g]all-i\gumbrament.

5. it-talba g]all-i\gumbrament saret g]alxejn g]ax il-konvenuta ma g]andhiex il-fond f'idejha, u, barra minn hekk, l-attri`i ma g]andhiex interess [uridiku biex tag]mel din it-talba g]ax kienet bieg]et il-fond lil terzi b'kuntratt tad-9 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

B'kitba tal-25 t'April 1997[2] is-so`jetà attri`i kriet lill-konvenuta l-fond 10A, Triq Gu\é d'Amato, Ra]al {did. Il-kiri kellu jkun g]al erbg]in (40) sena b'se]] minn dak in-nhar, i\da l-kerrejja kellha l-fakoltà li ttemm il-kiri wara erba' snin, wara seba' snin jew wara g]axar snin billi tag]ti lis-sid avvi\ bil-miktub sitt xhur minn qabel. Il-kera g]all-ewwel tliet snin kien ta' elf u sitt mitt lira (Lm1,600) fis-sena, u kellu jit]allas fit-2 ta' Jannar ta' kull sena. T]allas ukoll rigal ta' disat elef lira (Lm9,000).

Fl-20 ta' Lulju 1998 sar ftehim ta' weg]da ta' bejg]-u-xiri tal-fond mikri bejn is-so`jetà attri`i u missier il-konvenuta[3]. Fuq l-istess kitba dehret ukoll il-konvenuta u l-partijiet iffirmaw ta]t din l-istipulazzjoni:

---

[2] *Foll.* 5 *et seqq.*

[3] *Foll.* 19 *et seq.*

> Tidher Romina Fava in Debono u bil-pre\enti tirrinunzja g]al-lokazzjoni tal-fond.[4]

Il-weg]da ta' bejg]-u-xiri kienet i[[eddet fis-26 t'Ottubru 1998[5], u dak in-nhar l-attri`i u missier il-konvenuta kienu ftiehmu illi d-disat elef lira (Lm9,000) li kienu t]allsu b]ala rigal g]all-kiri jitqiesu b]ala m]allsa akkont tal-prezz tal-fond.

Il-bejg] mill-attri`i lil missier il-konvenuta baqa' ma se]]x, u l-attri`i bieg]et il-fond lil terzi b'kuntratt tad-9 ta' Marzu 1999.

Il-konvenuta qatt ma]allset kera; hi qieg]da tg]id illi l-fond qatt ma setg]et tinqeda bih g]ax qatt ma kien f'idejha biss, billi l-attri`i kellha `avetta wkoll u kienet ukoll tqieg]ed xi]wejje[tag]ha, *i.e.* ta' l-attri`i stess, fil-fond mikri. G]alkemm talbet lill-attri`i biex ti\gombra mill-fond, sabiex tkun tista' tinqeda bih hi we]edha, l-attri`i baqg]et ma g]amlitx hekk, u g]alhekk il-konvenuta baqg]et ma setg]etx tinqeda bil-fond.

Ix-xhud Julian Micallef, direttur tas-so`jetà attri`i, ig]id illi huwa minnu illi kien hemm xi]wejje[ta' l-attri`i fil-fond, i\da dan kien bil-kunsens tal-konvenuta, billi l-konvenuta kienet g]adha ma bdietx tinqeda bil-fond:

> ... ... kont g]addejtilha kopja [ta`-`avetta] mal-kuntratt, wa]da `avetta mal-kuntratt, u hi kienet tatni permess li nu\a isfel sakemm tibda tu\ah ... ...
>
> Peress li jien g]andi]anut u kien ikolli `ertu kaxxi vojta, ji[ifieri tax-xog]ol li ji[ini, kienet tatni permess li nista' nibqa' nu\a l-parti t'isfel.[6]

Micallef kompla jixhed ukoll illi missier il-konvenuta kien qallu illi bintu, il-konvenuta, ma kinitx g]adha interessata fil-fond g]ax kienet sabet xi post ie]or; hu wie[bu illi l-ftehim xorta kien jorbot, u illi xorta kien jistenna li jit]allas

---

4 *Fol.* 20.

5 *Fol.* 18.

6 Ara x-xiehda ta' Julian Micallef fis-seduta ta' l-24 ta' Frar 2000, *foll.* 34 *et seq.*

il-kera[7]. Wara, sar il-ftehim imsemmi fuq, tal-20 ta' Lulju 1998, biex missier il-konvenuta jixtri l-fond.

Il-konvenuta, billi, kif rajna, kienet dehret fuq il-kitba tal-20 ta' Lulju 1998 u irrinunzjat g]all-kiri, wara xi \mien offriet i`-`wievet lill-attri`i u, billi din ma a``ettathomx, iddepo\itathom b'``edola ta]t l-awtorità tal-qorti.

Fil-fehma tal-qorti ma hemm ebda dubju illi l-aktar li tista' titlob l-attri`i huwa l-kera bejn il-25 t'April 1997, meta beda jse]] il-ftehim tal-kiri, u l-20 ta' Lulju 1998, meta l-partijiet]allew il-kirja. Huwa minnu illi fil-kitba tal-20 ta' Lulju 1998, meta jing]ad illi l-konvenuta qieg]da "tirrinunzja g]al-lokazzjoni", l-istipulazjoni tidher b]ala att unilaterali tal-konvenuta; fil-fatt, i\da, kienet a``ettata mill-attri`i wkoll, u g]alhekk interpretazzjoni korretta sabiex ise]] il-]sieb tal-partijiet hija illi l-partijiet bi ftehim]allew il-kiri dak in-nhar.

Lanqas ma jista' jing]ad illi l-]all tal-kiri ma baqax ig]odd g]ax il-weg]da ta' bejg]-u-xiri stipulata fil-konvenju ma se]]itx. Il-]all tal-kiri sar bla kondizzjoni, u ma kienx jiddependi fuq jekk il-bejg]-u-xiri jse]]x jew le.

Tibqa' l-kwistjoni jekk il-konvenuta g]andhiex t]allas kera bejn il-25 t'April 1997 u l-20 ta' Lulju 1998, meta qieg]da tg]id illi ma kellhiex it-tgawdija tal-fond. Rajna illi l-partijiet qeg]din jaqblu illi, matul dak i\-\mien, kien hemm]wejje[ta' l-attri`i fil-fond, i\da l-attri`i qieg]da tg]id illi dan kien bil-kunsens tal-konvenuta u l-konvenuta qieg]da tg]id illi dan kien kontra r-rieda tag]ha.

G]alkemm huwa minnu illi *inadimplenti non est adimplendum*, fil-fehma tal-qorti, ladarba meta ftiehmet illi ttemm il-kiri fl-20 ta' Lulju 1998 il-konvenuta ma g]amlet ebda riserva, u l-kiri ntemm bi ftehim bejn il-partijiet u mhux min]abba inadempiment ta' xi parti, ma tistax issa l-konvenuta tippretendi illi tin]all

---

7 *Ibid. fol.* 37.

mill-obbligazzjoni tag]ha li t]allas il-kera g]a\-\mien kollu li l-kiri baqa' jse]]. Huwa minnu wkoll illi l-konvenuta qieg]da tg]id illi kien hemm ftehim, meta n]all il-kiri, illi hi ma t]allasx kera lanqas sa dak in-nhar, i\da l-attri`i ti`]ad dan. Il-qorti temmen illi, li kieku tassew sar ftehim b]al dak, kien isir bil-miktub b]al ma sar bil-miktub il-ftehim li jin]all il-kiri. Ladarba, kif rajna, il-ftehim li jin]all il-kiri sar bla kondizzjoni, il-qorti ma tarax kif tista' tinterpreta illi l-]sieb tal-partijiet kien li l-kiri jitqies b]allikieku qatt ma kien, flok illi jin]all *ex nunc*.

G]al din ir-ra[uni, il-konvenuta g]andha t]allas il-kera ta' erba' mija u wie]ed u]amsin (451) jum bejn il-25 t'April 1997 u l-20 ta' Lulju 1998. Il-kera kien ta' elf u sitt mitt lira (Lm1,600) fis-sena, jew erba' liri u tmienja u tletin `ente\mu (Lm4.38) kull jum; b'kollox, g]alhekk il-konvenuta g]andha tag]ti elf disa' mija u ]amsa u sebg]in lira u tmienja u tletin `ente\mu (Lm1,975.38).

Dwar it-talba biex jin]all il-kiri u biex il-konvenuta ti\gombra mill-fond, il-qorti taqbel mal-konvenuta illi dawn it-talbiet saru g]alxejn billi l-kera kien [à n]all mill-partijiet stess, u l-konvenuta ma kienx g]ad g]andha `-`avetta, meta saret il-kaw\a. G]alhekk ma hu me]tie[ebda provvediment dwar dawn it-talbiet.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-attri`i s-somma ta' elf disa' mija u ]amsa u sebg]in lira u tmienja u tletin `ente\mu (Lm1,975.38), flimkien ma' l-img]ax fuq elf u sitt mitt lira (Lm1,600) mit-2 ta' Jannar 1998, u fuq tliet mija u]amsa u sebg]in lira u tmienja u tletin `ente\mu (Lm375.38) mill-20 ta' Lulju 1998. L-ispejje\ g]andhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.