QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 7 ta’ Di`embru 2001

Numru 13

~itazzjoni 1023/1990

Joseph Pisani

versus

Arkitett u In[inier ~ivili Godfrey Vella

Din hija kaw\a b’kontro-talba. L-attur, li huwa sid il-kera, qieg]ed jitlob li tin]all kirja lill-konvenut talli l-konvenut waqa’ lura fil-]las tal-kera; il-konvenut, li hu l-kerrej, g]amel kontro-talba g]ad-danni g]ax qieg]ed ig]id illi l-attur, bi ksur ta’ l-obbligazzjonijiet tieg]u b]ala sid il-kera, fixklu fit-tgawdija tal-fond mikri.

I`-`itazzjoni tg]id illi b’kitba ta’ l-4 t’Awissu 1984 l-attur kien kera lill-konvenut l-uffi``ju bin-numru wie]ed (1) f’*Semago Centre*, il-}amrun, Triq San {u\epp, numru 219. Fost il-pattijiet stipulati bejn il-partijiet hemm dak illi jekk il-konvenut jaqa’ lura fil-]las ta’ \ew[skadenzi ta’ tliet xhur wara xulxin is-sid ikun jista’ jtemm il-kiri billi jg]arraf lill-kerrej b’ittra re[istrata, bla]sara g]all-jedd tieg]u li jit]allas l-arretrati tal-kera u bla ma j]allas kumpens g]all-benefikati.

Il-konvenut waqa' lura fil-]las ta' aktar minn \ew[pagamenti ta' tliet xhur, u kien mg]arraf b'dan b'kemm-il ittra, fejn kien intalab ukoll li jin]all il-kiri. Billi l-konvenut xorta baqa' ma raddx i`-`wievet, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenut waqa' lura fil-]las ta' \ew[pagamenti ta' tliet xhur;
2. g]alhekk tordna li jin]all il-kiri; u
3. tag]ti lill-attur is-setg]a li jie]u lura l-fond, wara l-i\gumbrament tal-konvenut.

Talab ukoll l-ispejje\.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet[1]:

1. i`-`itazzjoni ma tiswiex u l-konvenut g]andu jin]eles mill-]arsien tal-[udizzju, g]ax l-attur ma jikrilux l-uffi``ju numru tlieta (3) f'*Semago Centre*, i\da dak numru wie]ed (1); din l-e``ezzjoni kienet ing]atat g]ax fi`-`itazzjoni, bi \ball, kien tni\\el in-numru 3 flok 1; wara li saret korrezzjoni b'dikriet ta' l-14 t'Ottubru 1991[2] ma g]adux me]tie[li nqisu aktar din l-e``ezzjoni;
2. il-kondizzjoni kuntrattwali msemmija fi`-`itazzjoni ma tiswiex; u
3. il-konvenut qatt ma r`ieva ittri ming]and l-attur, la g]all-]las tal-kera u lanqas dwar it-temm tal-kiri, u g]alhekk ma jistax jitqies li waqa' lura fil-]las tal-kera.

Waqt is-seduta tal-15 t'April 1991 il-konvenut kompla ressaq e``ezzjoni o]ra li tg]id illi:

4. i`-`itazzjoni ma tiswiex g]ax, g]alkemm il-premessi tag]ha huma mibnija spe`ifikament fuq kitba ta' ftehim ta' kiri, dik il-kitba ma kinitx esebita ma`-`itazzjoni u baqg]et sa dak in-nhar ma [ietx esebita.

---

1 *Fol.* 8.

2 *Fol.* 18.

Wara li kien notifikat mill-[did bi`-`itazzjoni bil-korrezzjoni g]all-g]anijiet ta' l-ewwel e``ezzjoni, il-konvenut re[a' ippre\enta nota ta' e``ezzjonijiet[3] li fiha, wara li tenna t-tieni, it-tielet u r-raba' e``ezzjonijiet, ressaq e``ezzjoni o]ra li tg]id illi:

5. bla]sara g]all-e``ezzjonijiet l-o]ra, jekk hemm arretrati ta' kera dawn huma pa`juti mad-danni li g]andu j]allas l-attur talli ilu mill-1988 i`a]]du abu\ivament mit-tgawdija tal-fond mikri.

F'din in-nota ta' e``ezzjonijiet il-konvenut ressaq kontro-talba. Fisser illi b'sentenza mog]tija mill-Qorti tal-Kummer` fl-14 t'Ottubru 1991 fil-kaw\a fl-ismijiet **Arkitett u In[inier ~ivili Godfrey Vella** ***versus*** **Joseph Pisani** (`itazzjoni nru 826/90) kien de`i\ illi l-attur ilu sa mill-1988 jag]mel molestja serja lill-konvenut b'mod illi tellfu t-tgawdija ta' l-uffi``ju mikri lilu mill-attur. Dan l-g]emil ta' l-attur g]amel danni lill-konvenut li huma aktar mill-arretrati ta' kera li jistg]u jkunu dovuti lill-attur, i\da, g]alkemm l-attur kien imsejja] b'ittra uffi`jali tat-13 t'Ottubru 1992 biex jersaq g]al-likwidazzjoni u l-]las tad-danni, huwa baqa' ma g]amel xejn. Il-konvenut g]alhekk qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi, mill-14 t'Ottubru 1991, meta ng]atat is-sentenza mill-Qorti tal-Kummer`, sallum, l-attur baqa' jag]mel molestja serja u kontinwa lill-konvenut u telliflu g]al kollox it-tgawdija ta' l-uffi``ju mikri lilu;
2. tg]id illi, g]all-g]anijiet ta' l-artt. 1551 u 1552 tal-Kodi`i ~ivili, l-attur g]andu jwie[eb g]ad-danni li sofra l-konvenut min]abba t-telf tat-tgawdija;
3. tillikwida dawn id-danni; u
4. tikkundanna lill-attur i]allas lill-konvenut id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tat-13 ta' Marzu 1992.

L-attur ressaq dawn l-e``ezzjonijiet g]all-kontro-talba[4]:

---

[3] *Fol.* 37.

[4] *Fol.* 46.

1. il-kontro-talba saret]a\in g]ax l-attur huwa negozjant; din l-e``ezzjoni ing]atat g]ax dak i\-\mien kien g]ad hemm il-Qorti tal-Kummer`; billi llum il-Prim'Awla tal-Qorti ~ivili g]andha s-setg]a li tisma' l-kaw\i li qabel kienu jsiru quddiem il-Qorti tal-Kummer`, din l-e``ezzjoni ma hemmx g]alfejn inqisuha aktar; u

2. ma hux minnu li l-konvenut kien molestat fit-tgawdija ta' l-uffi``ju, u ma setax ikun hekk molestat meta lanqas resaq aktar lejn l-uffi``ju, li n\amm mag]luq bi]sara g]all-istess fond.

L-attur qieg]ed jibni t-talbiet tieg]u fuq il-kondizzjoin ri\oluttiva espressa, ta]t l-art. 1569 tal-Kodi`i ~ivili, g]ax qieg]ed ig]id illi fil-kitba tal-kiri kien hemm ftehim espress illi l-kiri jin]all jekk il-kerrej jaqa' lura fil-]las tal-kera[5]. Il-konvenut, i\da, qieg]ed ji`]ad li kien hemm kitba, u qieg]ed ig]id li kien hemm biss ri`evuti tal-kera[6].

Fil-fatt, li jidher li [ara hu li l-attur]ejja ftehim bil-miktub, i\da l-konvenut qieg]ed ig]id illi ma ffirmahx g]ax kellu xi dubju dwar kemm kienu jiswew xi w]ud mill-kondizzjonijiet tal-ftehim.

Ladarba l-attur qieg]ed iserra] il-kaw\a tieg]u fuq il-kondizzjoni ri\oluttiva, kien fuqu l-oneru li j[ib prova li tassew kienet stipulata dik il-kondizzjoni. Fil-fehma tal-qorti din il-prova l-attur ma g]amilhiex, imqar billi juri kopja ta' l-abbozz tal-kitba. G]alhekk taqa' l-ba\i kollha ta' l-azzjoni ta' l-attur, u t-talbiet tieg]u ma jistg]ux jintlaqg]u.

Fadal li nqisu l-kontro-talbiet.

Dwar it-tfixkil li l-konvenut qieg]ed ig]id li g]amillu l-attur fit-tgawdija ta' l-uffi``ju mikri lilu, [à hemm sentenza bejn l-istess partijiet, mog]tija mill-Qorti tal-

---

5 Ara x-xiehda ta' l-attur fis-seduta tas-27 t'April 1999, *foll.* 67 *et seq.*

6 Ara x-xiehda tal-konvenut fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2000, *fol.* 118.

Kummer` fl-14 t'Ottubru 1991 fil-kaw\a fl-ismijiet **Arkitett u In[inier ~ivili Godfrey Vella *versus* Joseph Pisani** (`itazzjoni nru 826/90).

Dik is-sentenza, *inter alia*, tg]id hekk:

> Mill-provi jirri\ulta li kirja te\isti. Irri\ulta wkoll li saret u g]adha ssir molestja serja mill-konvenut [attur fil-kaw\a tallum] a detriment ta' l-attur konsistenti f'ingombri serji u negli[enza deliberata tal-partijiet komuni li permezz tag]hom l-a``ess g]all-uffi``ju ta' l-attur, eser`enti l-karika jew a]jar il-professjoni ta' perit arkitett, kienet qieg]da ti[i molestata u mxekkla. Ir-ra[uni g]al dan l-a[ir — kif jo]ro[mill-provi — lanqas huwa tant g]ax il-konvenut jippretendi li l-attur ma g]andux id-drittijiet minnu preti\i imma x'aktarx g]aliex il-konvenut huwa intenzjonat li jdejjaq darba g]al dejjem lill-inkwilin u dan forsi jabbanduna l-kirja.

Li dan it-tfixkil baqa' sejjer sallum jidher mix-xiehda mog]tija mill-konvenut fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2000[7].

Dan l-g]emil ta' l-attur kien u g]adu bi ksur ta' l-obbligazzjonijiet tieg]u b]ala sid il-kera li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-]a[a mikrija g]a\-\mien kollu tal-kiri[8]. Talli naqas minn din l-obbligazzjoni, l-attur g]andu jag]mel tajjeb g]ad-danni li sofra l-kerrej meta ma setax jinqeda bil-fond mikri lilu.

Il-konvenut ippre\enta prospett ta' dawn id-danni[9]; qieg]ed jippretendi l-kera li]allas g]al g]axar snin biex seta' jikri uffi``ju ie]or flok dak li `a]]du minnu l-attur, l-ispejje\ tal-kera tad-dawl u ilma li ]allas g]alxejn — mija u ]dax-il lira u tmienja u ]amsin `ente\mu (Lm111.58), u spejje\ biex seta' kiseb l-u\u ta' ]wejje[ mobbli g]all-uffi``ju l-ie]or li kellu jikri billi]wej[u baqg]u fl-uffi``ju mikri ming]and l-attur — tliet mitt lira (Lm300).

G]alkemm l-attur baqa' ma ikkontestax dan il-prospett, il-qorti tosserva illi l-konvenut g]andu jedd biss g]ad-danni li sofra bi]tija ta' l-attur, u mhux li jag]mel qlig]. G]alhekk, ma jistax jippretendi li l-attur i]allaslu l-kera ta' l-uffi``ju l-ie]or li sab, i\da biss id-differenza bejn dak li l-konvenut qed i]allas u dak li kien i]allas

---

7 *Foll.* 117 *et seqq.*

8 Art. 1539(`), Kod. ~iv.

9 *Fol.* 141.

li kieku seta' jinqeda bl-uffi``ju mikri ming]and l-attur; fi kliem ie]or, il-kera li xorta l-konvenut kien i]allas lill-attur issa ma g]andux i]allsu g]ax huwa pa`jut ma' ammont ekwivalenti, parti minn dak li l-konvenut qieg]ed i]allas b]ala kera lil terzi, u l-attur ikollu jag]mel tajjeb biss g]al dak li l-konvenut qed ikollu j]allas \ejjed.

Kif xehed fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2000, il-konvenut qieg]ed i]allas]amsin lira (Lm50) i\jed fis-sena, u g]alhekk id-danni min]abba kera m]allas \ejjed g]al g]axar snin huma ta']ames mitt lira (Lm500).

Id-danni li sofra l-konvenut, g]alhekk, b'kollox ji[u disa' mija u]dax-il lira u tmienja u]amsin `ente\mu (Lm911.58).

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad it-talbiet ta' l-attur u l-e``ezzjonijiet tieg]u g]all-kontro-talbiet, tilqa' l-kontro-talbiet tal-konvenut: tg]id illi l-attur fixkel lill-konvenut fit-tgawdija ta' l-uffi``ju li krielu, bi ksur ta' l-obbligazzjonijiet tieg]u b]ala sid il-kera, u g]alhekk g]andu jag]mel tajjeb g]ad-danni li sofra l-konvenut; tillikwida d-danni fis-somma ta' disa' mija u]dax-il lira u tmienja u]amsin `ente\mu (Lm911.58), u tikkundanna lill-attur i]allas lill-konvenut disa' mija u ]dax-il lira u tmienja u ]amsin `ente\mu (Lm911.58) flimkien ma' l-ispejje\ [udizzjarji u l-img]axijiet mitluba mill-konvenut.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef Dep. Re[.

Connie Micallef