



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI (SEDE CIVILI)
MALTA**

**MAGISTRAT DR.
MELI SILVIO LL.D., DIP. STUD. REL., DIP. CAN. MATR.
JUR. & PROC., CERT. JUR. & H.R. (STRASBOURG),
P.G. DIP. EUROPEAN COMPETITION LAW (KING'S
COLLEGE, LONDON), P.G. DIP. EUROPEAN LAW
(KING'S COLLEGE, LONDON)**

Seduta ta' 03 ta' Ottubru, 2002

Avviz Numru. 838/2001/1

Is-socjeta' Tomlin Company Limited

vs

Is-socjeta' Jon David Limited

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-3 t'Ottubru tas-sena 2001 li permezz tieghu s-socjeta' attrici sejhet lis-socjeta' konvenuta sabiex tghid ghaliex m'ghandiex tkun ikkundannata sabiex fi zmien qasir u perentorju:

1. Tizgombra mill-fond kummercjali bla numru li qieghed fuq il-pjan terran sottopost ghal blokk ta' appartamenti jisimhom "Marina Court",

Abate Rigord Street, Ta' Xbiex, u thallih liberu u vojta favur tas-socjeta' attrici, liema fond kummercjali huwa mikri lilha mis-socjeta' attrici bis-sahha ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata 20 ta' Settembru 1990 verso l-kera attwali ta' LM3,650.00,0 fis-sena liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, prevja dikjarazzjoni tax-xoljiment ta' l-imsemmija lokazzjoni stante li hu jinsab moruza fil-hlas ta' zewg rati trimestrali ta' kera ghas-sena korrenti li ghalqu u saru dovuti fil-15 ta' Mejju 2001, u fil-15 t'Awissu 2001, kif provdut fil-klawsola numru 3 ta' l-imsemmija skrittura privata ta' lokazzjoni;

2. Ai termini ta' l-Artikolu 756 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-kera dovuta ghaz-zmien kollu li fadal biex jispicca l-kuntratt ta' lokazzjoni meritu tal-kwistjoni, jaqa' taht il-kompetenza ta' din il-Qorti;

3. Bl-ispejjez u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici kontra s-socjeta' konvenuta, rapprezentanti ta' liema huma ngunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata s-26 ta' Novembru tas-sena 2001 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta eccepjet is-segwent:

1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti "ratione materiae";

2. Bla pregudizzju ghall-premess illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha peress illi ma kienx hemm interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera, u fi kwalunkwe kaz id-dewmien ghall-hlas tal-kera kien gie gustifikat mill-istess socjeta' attrici kif ghandu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi wkoll bla pregudizzju ghas-suespost dina l-Qorti ghandha, wara li tiehu in konsiderazzjoni ghac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, takkorda l-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora, kif dan il-kaz certament li jimmerita;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ezaminat in-noti tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-proceduri odjerni jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat l-20 ta' Settembru ta' l-1990 is-socjeta' attrici kienet kriet il-fond proprjeta' taghha minghajr numru, terran, sottopost ghal blokk t'appartamenti jisimhom "Marina Court", f'Abate Rigord Street, Ta' Xbiex, lis-socjeta' konvenuta' taht il-kondizzjonijiet hemm pattwiti;

2. Illi l-kondizzjonijiet principali ta' dan il-ftehim jinkludu s-segwenti:

a. Illi l-fond kien wiehed avvjat u jinkludi licenzji u permessi;

b. Illi l-perjodu kontrattwali kien wiehed ta' sitt (6) snin "di fermo" u sitt (6) snin ohra "di rispetto" dekorribbli mid-data tal-kuntratt;

c. Illi l-kera mifthema kienet ta' elfejn, hames mija u hamsa u hamsin Lira Maltin,

(Lm2,555.00,0), fis-sena ghall-ewwel hames snin u ta' tlett elef u sitt mija u hamsin Lira Maltin, (Lm3,650.00,0) fis-sena mis-sitt (6) sena sat-tmax (12)-il sena - tithallas bi tlett (3) xhur bil-quddiem;

3. Illi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ma ottempratx ruhha ma dawn il-kondizzjonijiet hekk pattwiti stante li tirrizulta kostantament moruza fil-pagamenti minnha dovuti;

4. Illi effettivament l-iskadenza ta' Mejju tas-sena 2001 ma thallsitx nonostante li s-socjeta' attrici anke baghtet ittra registrata lis-socjeta' konvenuta tinformha b'din il-morozita';

5. Illi din il-morozita' regghet irrepetit ruhha fl-iskadenza sussegwenti u ghalkemm is-socjeta' konvenuta regghet kienet interpellata biex thallas permezz ta' ittra ohra registrata, xorta baqghet inadempjenti;

6. Illi ghalhekk kellha tittiehed din il-procedura;

Ikkonsidrat:

Illi l-morozita' fuq riferita li wasslet ghall-procedura odjerna hi wahda li timmina s-serjeta' li l-ordinament guridiku lokali jpoggi fuq l-istitut in dizamina;

Illi ghandu jkun pacifiku li l-obbligi kontrattwali jigu assunti bil-ghan li min jintrabat bihom ikun liberament issottometta ruhu ghalihom;

Illi in oltre inkwilin, bhal missier tajjeb ta' familja, ghandu l-obbligu li jonora l-kondizzjonijiet kollha minnu stess liberament assunti kontrattwalment;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta, inkluza dik preliminari, tilqa' t-talbiet attrici u tordna li s-socjeta' konvenuta Jon David Limited tizgombra mill-

Kopja Informali ta' Sentenza

**fond “Marina Court”, Abate Rigord Street, Ta’ Xbiex fi
zmien xahar millum, bl-ispejjez.**

**John Farrugia
Deputat Registratur**