MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2004

Avviz Numru. 362/2002/1

Gatthard Holdings Limited

Vs

Giuseppe u martu Spira Rubino

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih s-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenuti jghidu il-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jizgombraw mill-fond maghruf bhala Trattorija Siracusa, 52, Triq Melita, Valletta peress li l-intimati ilhom ma jhallsu l-kera dovuta mis-sena 1999 li kellha tithallas kull sena bil-quddiem.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju ta' dan il-fond ma jeccediex is-somma ta' elf u mitt lira Maltin (Lm1,100) fis-sena.

Bl-ispejjes inkluzi ta' zewgt ittri bonarji u l-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 8 tal-atti) u li biha eccepew bir-rispett:

1. Illi din il-Qorti mhijiex il-Qorti kompetenti stante li l-kawza titratta kera ta' fond kummercjali.
2. Illi intant qatt ma saret ittra ufficjali li titlob il-hlas tal-kera.
3. Illi l-konvenut kien baghat cheque lill-atturi li pero ingustament irrifjutaw il-hlas tal-kera kif ser jigi ppruvat.
4. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, in sintesi, skond kif xehed <u>Renato Attard</u> (fol 16 et seq ibid) direttur tas-socjeta' attrici, permezz ta' <u>ftehim</u> li jgib id-data tal-1 ta' Jannar 1999 (ara fol 18 sa fol 20 tal-atti) l-istess socjeta' kienet kriet lill-konvenut, il-post in kwistjoni skond l-istess ftehim, l-inkwilini kienu hadu b'titolu ta' kera, il-post in kwistjoni sabiex jintuza bhala 'restaurant' u ghall-perjodu ta' hames (5) snin dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Jannar 1999 sal-31 ta' Dicembru 2003. Bhala ammont ta' kera li kellu jithallas mill-istess konvenut, dan gie miftiehem fl-ammont ta' Lm1,100 pagabbli kull sena bil-quddiem. Dwar l-istess pagament anwali ta' kera, gie stipulat u miftiehem fil-paragarafu ghaxra (10), illi, f'kaz li l-inkwilini jonqsu milli jhallas skadenza wahda ta' kera u jibqa' moruz ghal perijodu ta' xahar wara li jigi interpellat u notifikat, permezz ta' ittra registrata jew ittra gudizzjarja sabiex jhallas l-istess skadenza hekk dovuta is-sid, ossija s-socjeta attrici seta' jittermina l-istess kirja.

L-istess xhud kompla jixhed illi, mill-bidu nett tal-kirja, il-konvenuti qatt ma hallsuha u meta hu tkellem mal-konvenut dwar dan, l-istess konvenut kien jwiegeb "next time, next time".

Ghalhekk intbaghtet ittra registrata li ggib id-data tad-9 ta' Novembru 2001 u li tinsab esebita bhala kopja, a fol 21 tal-atti (ara ukoll fol 23 ibid). Sussegwentement, l-Avukat Difensur tas-socjeta attrici kien baghat ittra ohra dwar l-istess nuqqas lill-konvenut u li kopja taghha tinsab ukoll annessa ml-atti a fol 22.

Illi, dwar il-fatti in esami ma tistax ma issirx referenza ghal dak verblaizzat waqt is-seduta tas-7 ta' April 2003 fejn hemm dikjarat mill-istess konvenut illi hu "…. Ghadu ma hux f'posizzoni li jhallas ghax qed jistenna fondi minn barra" kif ukoll ghal dak dikjarat mill-istess konvenut waqt is-seduta precedenti tal-11 ta' Dicembru 2002 fejn jinghad "… hu (il-konvenut) jixtieq ihallas l-ammont involut izda f'Marzu li gej".

Ikkunsidrat

Illi, mill-premess u b'referenza kemm ghat-talba in esami u l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenut, jidher evidenti s-segwenti fatti:-

1) Dan il-kaz jirriferi ghall-perijodu originali ossija miftiehem bejn il-partijiet u b'hekk, kif hu pacifiku fil-gurisprudenza taghna minghajr il-htiega li tigi citata xi sentenza jew pronunzjament tal-Qrati taghna, dan il-kaz hu ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord li jirregola l-Kera.
2) Mill-istess skrittura ta' ftehim, is-socjeta attrici setghet tittermina din il-kirja f'kaz li l-inkwilini jonqsu milli jhallsu skadenza wahda ta' kera kif hawn fuq premess u jibqghu moruzi fil-hlas ghal zmien xahar wara li jigu notifikati ghal dan il-ghan permezz ta' ittra registrata jew ufficjali. F'dan l-kaz, din l-ittra (tnejn) effettivament ntbaghtet kif risultanti mix-xhieda ta' Renato Attard.
3) L-istess konvenut, kif hawn fuq verbalizzat, 'de facto' ammetta li ma kienx f'posizzjoni li jhallas l-istess kera.
4) Il-konvenut bl-ebda mod, ma ssostanzja, b'xi prova dak li allega fit-tielet (3) eccezzjoni.

Ikkunsidrat

Illi, ghalhekk, it-talba attrici ghandha tigi akkolta waqt li l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenut ghadhom jigu respinti.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sas-26 ta' Awissu 2004, jizgumbraw mill-fond maghruf bhala Trattoria Siracusa f'52, Triq Melita, Valletta. In rigward l-ispejjes ta' din il-procedura, dawn inkluzi dawk tal-ittri bonarji tad-9 ta' Novembru 2001 u tal-15 ta' Jannar 2001 (fol 21 u fol 22 tal-atti), ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

B'riserva ghal kull dritt iehor spettanti lis-socjeta attrici kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

< Sentenza Finali >

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