MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 828/2005

Paul Barbara, Carmel Barbara, Carmen Mifsud u Mary Anne Grech

vs

Etienne Reed

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fid-9 ta` Settembru, 2005, li in forza taghha wara li ppremettew illi:

Permezz ta` skrittura ta` lokazzjoni datata tlieta (3) ta` Frar elfejn u erbgha (2004) huwa unita u mmarkata Dok PB 1, l-atturi krew lill-konvenut, cittadin Malti, fond urban, ossija hanut bin-numru sitta u hamsin (56) Triq Brittania Paola;

Mit-tlieta (3) ta` Frar elfejn u hamsa (2005) il-konvenut naqas illi jhallas il-pagamenti tal-kera bir-rata ta` zewg liri u nofs kuljum (Lm2.50) u dan sal-lum jammonta ghal hames mija u tnejn u erbghin liri Maltin u hamsin centezmu (Lm542.50);

Artikolu disgha (9) ta` l-imsemmija skrittura jipprovdi illi l-ftehim ta` lokazzjoni jigi rez null u bla efett kemm il-darba l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera dovuta;

Il-konvenut kien beda jaghmel xi alterazzjonijiet strutturali fil-fond mertu tal-kawza odjerna, liema alterazzjonijiet ma kienx lesta;

Il-konvenut gie interpellat b`ittra u b`ittra registrata izda xorta wahda baqa inadempjeni;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. **Tiddikjara** illi l-kirja mertu ta` l-iskrittura msemmija giet *ipso jure* xolta u terminata;

2. **Tiddikjara** illi l-konvenut qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. **Tordna** l-konvenut ihallas l-kera lill-atturi, illi sal-lum, bir-rata ta` zewg liri u nofs (Lm2.50) kuljum tammonta ghal hames mija u tnejn u erbghin liri Maltin u hamsin centezmu (Lm542.50)

4. **Tordna** l-konvenut jirriprestina l-fond fl-istat illi kien jew fin-nuqqas tawtorizza l-atturi jaghmlu x-xogholijiet bzonjuzi u necessarji sabiex il-fond jingieb fl-istat originali li kien, u dana a spejjes tal-konvenut;

5. **Tordna** l-konvenut jizgombra mill-fond, ossija hanut bin-numru sitta u hamsin (56) Triq Brittania Paola;

6. **Tawtorizza** lill-atturi jirriprendu l-pussess lura tal-fond ossija hanut bin-numru sitta u hamsin (56) Triq Brittania Paola.

Bl-ispejjez tal-prezenti, tal-mandat ta` sekwestru 2026/05, ta` l-ittra interpellatorja datata 25 ta` Mejju, 2005, ta` l-ittra registrata interpellatorja, datata 20 ta` Gunju, 2005, u bl-imghax legali minn Frar, 2005, sa l-effettiv pagament, kontra l-konvenut ingunt minn issa in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata relattiva;

Rat li l-konvenut, ghalkemm gie notifikat bl-att tac-citazzjoni, naqas li jressaq nota tal-eccezzjonijiet u hekk baqa` kontumaci;

Rat l-affidavits prodotti bhala prova;

Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensur tal-atturi;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta illi permezz ta` skrittura datata 3 ta` Frar, 2004, l-atturi krew lill-konvenut il-fond 56, Brittania Street, Paola. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta` hames snin versu l-kera ta` Lm2 kuljum ghal ewwel sena, Lm2.50 kuljum ghat-tieni sena, Lm3.50 kuljum ghat-tielet sena, Lm4 kuljum ghar-raba sena, u Lm5 kuljum ghal-hames u l-ahhar sena. Il-kera kellha tithallas, kwantu ghal-ewwel sena, ghal-sena b`quddiem, u ghas-snin sussegwenti, kull tlett xhur bil-quddiem. Skond klawsola 9 tal-ftehim, gie stipulat illi:

"Kemm il-darba l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera dovuta ghall-iskadenza wahda jew f`kaz ta` inosservanza tal-kundizzjonijiet ta` dan il-ftehim liema inosservanza tibqa` ghall-aktar minn tletin jum min meta l-inkwilin jkun avzat bil-miktub b`semplici ittra registrata allura din il-morosita u / jew nuqqas jirrendu dan il-ftehim null u bla effett u s-sid jiehu pussess lura tal-fond bil-benifikati kollha li fih u dan minghajr pregudizzju ta` kera li jkun dovut, kif

ukoll ghall-kwalsiasi hlas ghall-servizzi li jkunu dovuti lill-terzi".

Jirrizulta li l-konvenut hu moruz fil-hlas tal-kera mit-3 ta` Frar, 2005, u dana meta r-rata tal-kera kienet ta` Lm2.50 kuljum. Minn dak inhar, il-konvenut ma ghamel ebda pagament ta` kera, u sallum hu moruz f`seba` skadenza kera. Ma jirrizultax, pero`, li l-konvenut gie avzat bil-miktub b`ittra registrata; l-atturi stqarru li huma baghtu ittra registrata lill-konvenut, izda din baqghet *"unclaimed"*, u allura ma jistax jinghad li l-konvenut gie *"avzat"* bil-morozita'. Ghalhekk, dik il-klawsola tal-ftehim ma tistax tigi applikata peress li ma sehhewx ir-rekwiziti kontemplata fl-istess klawsola.

Il-kuntratt ta` kiri, pero`, hu soggett ghar-regoli specifikati fil-Kodici Civili, li japplikaw ghall-kirijiet maghmula wara l-1995, u, f`kull kaz, meta l-kirja tkun ghada fiz-zmien kontrattwali taghha, kif inhu dan il-kaz. Issa l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili jghid li l-kirja tista` tinhall meta parti ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha. Fost l-obbligi tal-inkwilin hemm li jhallas il-kera f`kull skadenza, li jiehu kura u jindokra l-haga lilu affettata bid-diligenza ta` missier tajjeb tal-familja, u li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta` tiswija (<u>"Zammit vs Labbe et"</u>, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta` Frar, 1958).

F`dan il-kaz, il-konvenut mhux biss naqas milli jhallas diversi skadenzi ta` kera, izda ghamel hsara lill-fond, meta beda jaghmel xoghol strutturali fil-fond, izda halla kollox nofs lehja u ma lestiex. Il-konvenut fil-fatt, baqa` qatt ma fetah il-hanut ghan-negozju, u dan in non-uzu huwa wkoll ta` hsara ghall-fond, ghax dan jaghti lok ghal dak id-deprezzament fil-valur tieghu li hu ghab-bazi tal-principju. In-nuqqas tal-inkwilin li jinqeda mill-fond skond il-principji li jirregolaw l-istitut, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza <u>"Cordina vs Cassar"</u>, deciza fit-28 ta` April, 2006, *"jekk dan ma jsirx u l-kerrej igib hsara lis-sid, oltre l-hall tal-ftehim, ikollu jwiegeb ghal hlas tad-danni (Artikolu 1555 (1) u (3), Kodici Civili). "Invero, posto che obbligo precipuo del conduttore sia quello di servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia, e posto altresi che, se il*

conduttore impiega la cosa locata in modo che possa derivarne danno al locatore, questi puo, secondo le circostanze, domandare lo scioglimento della locazione, si deve di necessita` concludere che il conduttore deve rispondere sempre del danno anche quando cagionato dall`uso che faccia del fondo” (**“Negte. Giovanni Azzopardi vs Negte. Vincenzo Cuschieri”**, Prim`Awla, Qorti Civili, 7 ta` Mejju, 1925”.

Issa hu minnu li, skond l-istess artikolu 1570 tal-Kodici Civili, l-Qorti tista` taghti lill-konvenut zmien moderat ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet tieghu, pero`, il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora ma jispettax bi dritt lill-inkwilin; dak il-beneficcju huwa dettat mill-ekwita` u ma jistax jigi akkordat jekk jista` jkollu hsara lill-kreditur – “Mercieca vs Spiteri”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta` Mejju, 1956. Meta l-morozita` fil-hlas tal-kera tkun frekwenti, ikun hemm raguni gusta biex l-imsemmi beneficcju (tal-purgazzjoni tal-mora) jigi negat – “Brincat vs Mifsud”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fis-16 ta` April, 2004. Fic-cirkustanzi ta` din il-kawza, il-Qorti ma tarax li hemm lok ghall-ghoti tal-imsemmi beneficcju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi, fl-ewwel lok, tilqa` l-ewwel talba tal-atturi fis-sens, pero`, li tiddikjara xolta u terminata il-lokazzjoni in kwistjoni b`effett ta` din id-decizjoni, u billi, fit-tieni lok, tilqa` kif dedotti it-talbiet l-ohra attrici (dawk bin-numri 2 sa 6), u ghal-fini tal-hames u s-sitt talba, tiffissa terminu ta` 20 jum millum li fih il-konvenut ghandu jizgombra mill-fond in kwistjoni u jirrilaxxja l-pussess battal tieghu a favur l-atturi.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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