MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2006

Avviz Numru. 440/2004

Avviz numru 440/04 DM

Carmen Magri

Vs

Ross u Audrey konjugi Ledgard

Il-Qorti;

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet lill-konvenuti sabiex jizgombraw mill-fond *ossia* hanut maghruf bl-isem ta' 'Smile' fi Triq San Guzepp, Marsascala u dana stante illi huma ddekadew mill-ftehim *ossia* skrittura ta' lokazzjoni ta' bejniethom datata 13 ta' Gunju, 2003 [Dok 'CM 1'] u

dana statne illi *ai termini* ta’ l-istess ftehim f’ kaz ta’ inadempjenza min-naha taghha l-attrici ghandha d-dritt li tittermina l-lokazzjoni, kif ukoll thallsu s-somma komplessiva ta’ hames mija u erbghin lira Maltin (LM540) rappresentanti arretrati ta’ kera ghall-iskadenza ta’ l-ahhar ta’ Marzu, 2004 u Gunju, 2004 rispettivament.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra legali datata 14 ta’ Lulju 2004 [Dok ‘CM 2’], tal-Mandat ta’ Sekwestru Kawtelatorju bin-Numru ppresentat kontestwalment mal-presenti Avviz u bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Ross u Audrey konjugi Ledgard fejn eccepew illi:

1. Preliminarjament t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jista’ jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
2. It-talba attrici hija wahda ghal-hlas ta’ kera, pero kif jista jirrizulta ampjament waqt it-trattazjoni tal-kawza, l-eccipjenti huma u gew effettivament prekluzi milli jgawdu l-fond lokat ghaliex kontrarjament ghal dak lilhom assigurat, il-fond *de quo* ma kienx fil-parti l-kbira tieghu kopert mill-permessi necessarji tal-M.E.P.A u ghalhekk ma setghax assolutament jintuza ghall-iskopijiet li ghalih dikjaratament inkera.
3. Effettivament u separatament l-eccipjenti qeghdin jattakkaw il-validita ta’ l-iskrittura (Dok CM 1) permezz ta’ proceduri separati *ad hoc* u dan ghar-ragunijiet premessi.
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Mill-provi prodotti mill-kontendenti jirrizulta illi bi skrittura tat-13 ta’ Gunju, 2003 il-konvenuti kienu saru nkwilini tal-

hanut *ossia bar* bl-isem ‘Smile’ fi Triq San Guzepp, Marsascala, proprjeta’ ta’ l-attrici Carmen Magri u dan versu l-kera ta’ tlett liri Maltin (Lm3) kuljum li jithallsu bil-quddiem b’effett mil-1 ta’ Lulju, 2003, b’koncessjoni ukoll lill-konvenuti illi kellhom id-dritt li jitterminaw il-lokazzjoni f’kwalunkwe zmien billi jaghtu pre-avviz ta’ xahar bil-quddiem lis-sid u bil-patt li l-kera tkun giet digia imhallsa ma tkunx rifondibbli u bil-kundizzjoni li l-kerrej jirritorna c-cwievet tal-fond lis-sid.

Ghalkemm il-konvenuti ghamlu l-pagamenti tal-kera regolarment sa l-ahhar ta’ Dicembru, 2003 dawn effettivament naqsu illi jaghmlu pagamenti ulterjuri tal-kera u jsostnu li dan ma ghamluhx minhabba s-segwenti ragunijiet:-

1) illi ftit wara illi l-konvenuti dahlu fil-pussess tal-hanut in kwistjoni huma gew rinfaccati b’*enforcement notice* mahruga mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar sabiex titnehha l-kostruzzjoni ta’ l-*aluminium* illi hemm fuq il-parapett ta’ quddiem ta’ dan il-hanut. Taht din l-istruttura ta’ *aluminium* huma kellhom postijiet ghall-klijenti taghhom u ghalhekk din kienet struttura importanti ghall-qliegh taghhom mill-hanut illi huma krew.

2) Rinfaccati b’din il-problema pero’ il-konvenuti ghazlu li jipprotestaw mas-sid, jitolbu l-assistenza taghha u ddecidew li fin-nuqqas illi din il-kwistjoni mal-Mepa tigi risolta huma ma kienux ser ihallsu il-kera fil-waqt li jibqghu jzommu l-pussess tal-hanut u jibqghu jezercitaw in-negozju taghhom fih.

Ghalkemm isostnu fl-eccezzjonijiet taghhom illi hadu xi passi gudizzjarji separati sabiex jattakkaw il-validita’ ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni dan ma jirrizulta minn imkien mill-provi minnhom prodotti.

Ghalhekk ghalkemm huwa apprezzat illi l-kwistjoni, illi l-konvenuti sabu ma wicchom ma’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar dwar l-istruttura ta’ l-*aluminium,* kienet qed tippregudikahom fl-ezercizzju normali tan-negozju taghhom u ghalkemm huwa apprezzat ukoll illi b’dan it-

tfixkil huma kienu ser isofru danni li ghalihom setghet tigi kostretta li tirrispondi l-attrici, huma pero’ ma setghux jaghzlu t-triq li jibqghu jgawdu l-post, anke forsi b’mod limitat, izda fl-istess hin jirrifjutaw milli jaghmlu l-pagamenti tal-kera skond kif kienu obbligati.

Infatti l-istess konvenuti japprezzaw illi dan ma kienx il-mod li bih huma suppost kellhom jagixxu ghaliex jistqarru illi effettivament ghamlu depozitu ta’ l-kera ghal tlett (3) xhur li ghalqu fl-ahhar ta’ Marzu, 2004 ghand in-Nutar Bartolomeo Micallef fit-8 ta’ Ottubru, 2003 u jsosstnu ukoll li f’xi zmien rillaxxjaw il-pussess tal-hanut u ddepositaw ic-cwievet relative. Izda d-depozitu tac-cwievet ma sarx fil-Qorti bil-mod preskritt mil-ligi, izda sar f’idejn l-Avukat ta’ fiducja taghhom minghajr l-ebda prova in konferma ta din l-allegazzjoni.

Ghalhekk dak li jirrizulta mill-provi huwa illi effettivament il-konvenuti rinfaccati bi problema li setghet tikkawzalhom id-danni, minflok agixxew ghar-rexissjoni ta’ l-lokazzjoni u/jew li jitolbu l-kumpens ghad-danni li huma seghtu jsofru fin-negozju taghhom fil-pendenza tal-kwistjoni ma’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, ghazlu t-triq li jaghmlu xi depoziti kontra l-procedura dettata mil-ligi f’tali sitwazzjonijiet u hallew xi flus ghand in-Nutar ta’ fiducja taghhom bic-cwievet allegatament ghand Avukat ta’ fiducja taghhom minghajr l-adezjoni u l-intervent ta’ l-attrici.

Ghalhekk finalment dak li jirrizulta huwa effettivament dak li qed issostni l-attrici: illi l-konvenuti minghajr ma rrilaxxjaw il-pussess tal-hanut mikri lilhom naqsu li jhallsu l-kera ghall-iskadenzi sa l-ahhar ta’ Marzu, 2004 u sa l-ahhar ta’ Gunju, 2004 rispettivament fis-somma komplessiva ta’ hames mija u erbghin lira Maltin (Lm540). B’hekk huma kisru l-kundizzjonijiet ta’ l-kuntratt ta’ lokazzjoni li kellhom ma’ l-attrici billi huma moruzi fil-hlas ta’ zewg skadenzi ta’ kera.

Ghalhekk, kif prospettati fl-istess kuntratt, is-sid ghandha dritt li tittermina l-lokazzjoni fuq semplici domanda u minghajr bzonn ta’ proceduri legali bid-dritt li tkun intitolatha ghall-pagament ta’ l-kera li tkun dovuta.

Ghaldaqstant il-Qorti fil-waqt li qed tiddikjara l-lokazzjoni mifthiema fit-13 ta’ Gunju, 2003 itterminata stante dekadenza tal-konvenuti mit-termini hemm pattwiti, qieghda tilqa’ l-ewwel talba attrici u ghar-ragunijiet indikati fl-Avviz qed tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond ‘Smile’, fi Triq San Guzepp, Marsascala u ghall-fini ta’ l-izgumbrament qeghda tipprefiggi t-terminu ta’ xahar (1) mil-lum u ghall-istess ragunijiet indikati fl-avviz qed tilqa t-tieni talba tal-attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma komplessiva ta’ hames mija u erbghin lira Maltin (Lm540) ghall-arrettrati ta’ kera ghall-iskadenzi li ghalqu fil-31 ta’ Marzu, 2004, fit-30 ta’ Gunju, 2004 bl-imghax legali b’effett mis-17 ta’ Awissu, 2004.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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