MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 244/2004

Emando Limited (C-25803)

vs

Ashraf Shanin Sallam (ID. Nru.15911(A) u b'digriet tal-24 ta' Gunju 2005 giet kjamata in kawza s-socjeta` King Tours Ltd (C-31793).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata s-6 ta' April 2004 a fol. 2 tal-process u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi s-socjeta` attrici tat taht titolu ta' lokazzjoni l-fond ossia hanut (intestat fl-iskrittura ta' lokazzjoni bhala Big

Office/Shop/Café Shop) li jinsab fir-Relex Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba lill-konvenut u dan skond ma jirrizulta mill-iskrittura hawn annessa u mmarkata bhala Dok. “EG1”;

Illi l-istess socjeta` attrici tat ukoll taht titolu ta’ lokazzjoni l-fond ossia hanut (intestat fl-iskrittura ta’ lokazzjoni bhala Office/Shop) li jinsab fir-Relex Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba lill-konvenut u dan skond ma jirrizulta mill-iskrittura hawn annessa u mmarkata bhala Dok. “EG2”;

Illi z-zewg lokazzjonijiet gew iffirmati fl-istess gurnata u *cioe`* fit-30 ta’ April 2003 u allura dawn l-istess lokazzjonijiet ghadhom fi stadju originali taghhom *stante* li dawn inghataw, *inter alia,* ghal perijodu ta’ ghaxar (10) snin dekorribbli mit-30 ta’ April 2003;

Illi skond l-istess skrittura hawn annessa u mmarkati bhala Dok “EG1” u Dok “EG2” jirrizulta illi l-kera tal-fondi *de quo* jithallas tliet xhur bil-quddiem;

Illi l-konvenut ilu ma jhallas kera taz-zewg fondi lilu lokati sa mill-15 ta’ Settembru 2003;

Illi l-konvenut gie infurmat diversi drabi, *sia* verbalment, *sia* bil-miktub, u *sia* ufficjalment sabiex jaffettwa l-pagamenti relattivi ta’ kera izda dan dejjem naqas milli jaghmel hekk u dan taht skuza jew ohra;

Illi minhabba din in-non-adempjenza tal-konvenut, l-istess attrici soffriet diversi danni u dan skond ma ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi ghalhekk is-socjeta` attrici qed titlob li l-konvenut jigi zgumbrat miz-zewg fondi *de quo* u li ma jinghatx lilu l-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora *stante* li dan, bir-rifjut tieghu li jhallasha, ippregudika l-posizzjoni tieghu;

Illi l-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora favur il-konvenut kif provdut fl-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta** huwa ta’ pregudizzju ghas-socjeta` attrici;

Illi l-partijiet f'din il-kawza huma kummercjali u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Iccahhad lill-konvenut mill-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora kontemplat fl-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** *stante* li l-ghoti ta' dan il-beneficcju huwa ta' pregudizzju ghas-socjeta` attrici;

2. Tiddikjara xjolta l-lokazzjoni tal-fond ossia hanut (intestat fl-iskrittura ta' lokazzjoni bhala Big Office/Shop/Café Shop) li jinsab fir-Relex Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba *a tenur* ta' l-**arikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** *stante* l-inadempjenza tal-konvenut fil-hlas tal-kera dovuta lis-socjeta` attrici;

3. Tiddikjara xjolta l-lokazzjoni tal-fond ossia hanut (intestat fl-iskrittura ta' lokazzjoni bhala Office/Shop) li jinsab fir-Relex Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba *a tenur* ta' l-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** *stante* l-inadempjenza tal-konvenut fil-hlas tal-kera dovuta lis-socjeta` attrici;

4. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tieghu miz-zewg fondi hawn fuq indikati li jinsabu fir-Relax Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba;

5. Tiddikjara li l-konvenut ghandu jaghti l-kera fuq fondi lilu lokati u dan sa mill-15 ta' Settembru 2003;

6. Tillikwida l-kera hekk dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici;

7. Tikkundanna lill-konvenut jhallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjes inkluz dawk ta' l-ittri ufficjali datati 23 ta' Marzu 2004 u 24 ta' Marzu 2004 u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' meta kienu dovuti l-pagamenti ta' kera kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni tad-danni spettanti lis-socjeta` attrici skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` attrici a fol. 4 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti minn fol. 4 sa 8 tal-process li huma Dok "EG1" S – skrittura ta' lokazzjoni maghmula u ffirmata bejn il-kontendenti (intestat fl-iskrittura ta' lokazzjoni bhala Big Office/Shop/Café Shop); u Dok "EG2" – skrittura ta' lokazzjoni maghmula u ffirmata bejn il-kontendenti (intestat fl-iskrittura ta' lokazzjoni bhala Office/Shop).

Rat li din il-kawza giet ipprezentata ghas-smiegh quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri.

Rat ir-rikors tal-konvenut datat 11 ta' Gunju 2004 fejn ppremetta li kien notifikat bl-att tac-citzzjoni attrici f'April 2004 u talab li jinghata l-opportunita' li jipprezenta nota ta' eccezzjonijiet kollox a fol. 11 tal-process kif rikostruwit.

Rat ir-risposta tas-socjeta' attrici a fol. 14 tal-process fejn saret opposizzjoni ghall-istess talba.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-28 ta' Mejju 2004, 22 ta' Ottubru 2004 u 30 ta' Novembru 2004.

Rat ix-xhieda kollha mismugha quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri konsistenti f'dik tal-konvenut Ashraf Shanin Sallam dwar il-gustifikazzjoni tal-kontumacja tieghu datata 22 ta' Ottubru 2004 (fol. 19); ta' Dr. Renzo Porsella-Flores datata 22 ta' Ottubru 2004 wkoll dwar il-punt tal-gustifikkazzjoni tal-kontumacja tal-konvenut (fol. 27); ta' Emanuel Gauci ta' l-istess data u fuq l-istess punt (fol. 30);

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datata 30 ta'

Novembru 2004 fejn cahdet it-talba tal-konvenut sabiex jipprezenta nota ta’ eccezzjoni u dan peress li ddecidiet li *“f’dawn ic-cirkustanzi ma jistax jinghad li tezisti kawza gusta li tikkostitwixxi impediment legittimu estranew ghall-volonta` tal-konvenut kontumaci; u ghalhekk il-kontumacja tieghu ma tistax titqies gustifikata. Ghal dawn il-motivi tichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjes ta’ din id-decizjoni.”* kollox kif jidher a fol. 37 tal-process.

Rat ix-xhieda tal-konvenut datati rispettivament 2 ta’ Frar 2005 (fol.72), 18 ta’ Frar 2005 (fol. 81) u tal-11 ta’ Novembru 2005 (a fol. 234); ix-xhieda ta’ Clayton Gauci (fol. 240); u xehdet ukoll Dora Khaled Fathy fis-6 ta’ Dicembru 2005 prodotta mill-konvenut (fol. 247).

Rat kopji ta’ l-ittri ufficjali datati 23 ta’ Marzu 2004 u 24 ta’ Marzu 2004 a fol. 33 u 34 tal-process u tat-28 ta’ Lulju 2004 a fol. 35 tal-process u l-ittra legali datata 15 ta’ Gunju 2004 a fol. 35 u 36 tal-process..

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 21 ta’ Jannar 2005 a fol. 45 tal-process li permezz taghha pprezentat l-affidavit tad-direttur manigerjali taghha Emanuel Gauci datat 18 ta’ Jannar 2005 a fol. 46 *et sequitur* tal-process liema affidavit gie mmarkat bhala Dok “EG 3” u d-dokumenti hemm annessi sa fol. 69 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-11 ta’ Jannar 2005 fejn ir-Registratur tal-Qorti giet ordnat sabiex jiehu l-misuri necessarji sabiex jinstab il-process; tat-2 ta’ Frar 2005 fejn gew ipprezentati diversi dokumenti u fejn inghatat ordni sabiex jinstab il-process; u tat-18 ta’ Frar 2005 fejn xehed l-Assistent Direttur tal-Qorti Albert Portelli. Il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ordnat li ssir rikostruzzjoni tal-process mill-aktar fis biex is-smiegh tal-kawza ma jibqax jigi delongat inutilment bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-partijiet. Il-kawza giet differita ghas-16 ta’ Marzu 2005 proprju ghar-rikostruzzjoni tal-process.

Rat in-nota tar-Registratur tal-Qorti Albert Portelli datata 28 ta’ Marzu 2005 a fol. 84 tal-process li permezz taghha ghamel referenza ghall-verbal, lilu notifikat, ta’ l-Erbgha, 16 ta’ Marzu 2005, u pprezenta kopji legali tat-tlett ittri ufficjali kif indikat lilu fl-istess verbal.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 4 ta’ April 2005 li permezz taghha pprezentat l-affidavit tad-direttur taghha Clayton Gauci, li qieghed immarkat bhala Dok “CG1” a fol 88 sa 119 tal-process.

Rat il-verbali l-ohra kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tas-16 ta’ Marzu 2005 fejn Dr. Vincent Galea ghas-socjeta’ attrici pprezenta nota bid-dokumenti li kellu ghandu u dan ghall-iskop ta’ rikostruzzjoni tal-process kollox kif jidher mill-verbal a fol. 83 tal-process u min-nota a fol. 1 tal-process; 13 ta’ April 2005; 17 ta’ Mejju 2005; 14 ta’ Gunju 2005; tal-24 ta’ Gunju 2005 fejn il-partijiet qablu li l-kazijiet 244/04NC u l-mandat t’inibizzjoni 965/05NC jinstemghu kontestwalment. F’dak l-istadju s-socjeta` attrici talbet il-kjamat in kawza ta’ “King Tours Ltd – C31793”. Il-konvenut *tramite* d-difensuri ma opponewx u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba; tal-11 ta’ Novembru 2005; tas-6 ta’ Dicembru 2005 u tal-14 ta’ Dicembru 2005.

Rat l-affidavit tal-konvenut li gie pprezentat b’rikors fl-10 ta’ Gunju 2005 kif jidher a fol. 151 tal-process.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici pprezentata *seduta stante* fl-24 ta’ Gunju 2005 (fol. 178) li permezz taghha esebiet estratt mahrug mill-*website* tal-*Malta Financial Services Authority*, li tindika d-direttur, l-azzjonista, ir-rapprezentant guridiku, ir-rapprezentant legali u s-segretarju tal-kumpanija King Tours Ltd (C – 31793); u n-nota ta’ sottomissjonijiet ipprezentata wkoll fl-istess seduta.

Rat in-nota tal-konvenut datata 24 ta’ Gunju 2005 li permezz taghha pprezenta kopja ta’ l-*agreement* tas-6 ta’ Gunju 2005 li qieghda mmarkata bhala Dok “ASS 01” a fol.200 tal-process.

Rat il-provvediment ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri li gie deciz fl-14 ta' Dicembru 2005 fejn il-Qorti *"hi tal-fehma li n-notifika tal-14 ta' Lulju 2005 ghandha titqies mhux valida skond il-ligi, u ghalhekk tawtorizza lis-socjeta` kjamata fil-kawza sabiex tipprezenta nota ta' l-eccezzjonijiet fi zmien ghoxrin jum minn dan il-provvediment."*

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata in kawza King Tours Limited datata 2 ta' Jannar 2006 a fol. 261 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi s-socjeta` kjamata in kawza m'ghandha l-ebda rabta kontrattwali mas-socjeta` attrici u ghalhekk l-ebda kera m'hija dovuta minnha u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta` attrici kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta` kjamata in kawza qed issoffri pregudizzju serju minhabba li ghalkemm ghandha titolu validu ta' sullokazzjoni fuq iz-zewg fondi in kwistjoni – skond il-kuntratti ta' sullukazzjoni datati 21 ta' Lulju 2003 u 17 ta' Frar 2005 – u minkejja li hija dejjem kienet puntwali fil-hlas tal-kera dovuta skond l-imsemmija kuntratti, hija ma kinetx f'pozizzjoni li topera regolarment minn dawn l-istabbilimenti minhabba li s-socjeta` attrici qatghet il-provista tad-dawl ghal dawn iz-zewg fondi, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` kjamata in kawza King Tours Limited a fol. 262 tal-process.

Rat l-ordni ta' din il-Qorti datata 18 ta' Jannar 2006 u l-verbali tas-seduta mizmuma quddiem din l-istess Qorti hekk kif illum presjeduta tal-21 ta' Frar 2006 fejn dehret Dr. Christine Bellizzi ghas-socjeta' kjamata fil-kawza, Dr.

Karmenu Mifsud Bonnici ghall-konvenut u Dr. Vincent Galea ghas-socjeta’ attrici u fejn is-socjeta’ kjamata fil-kawza kif rappresentata ddikjarat li sad-data ta’ dik is-seduta ma hallset ebda kera lis-socjeta’ attrici, u b’hekk inghata digriet ta’ l-affidavits tas-socjeta’ attrici u tal-kjamat fil-kawza; tal-25 ta’ April 2006 fejn *inter alia* s-socjeta’ attrici ddikjarat li ma ghandhiex iktar provi, u l-kawza thalliet ghall-prezentata ta’ l-affidavits mis-socjeta’ kjamata fil-kawza u sabiex tinzamm seduta ghall-gheluq tal-provi mill-Assistenta Gudizzjarja Dr. Josette Demicoli.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 10 ta’ April 2006 a fol. 267 tal-process li permezz taghha esebiet l-affidavit tad-direttur taghha Clayton Gauci.

Rat in-nota tas-socjeta’ kjamata fil-kawza datata 10 ta’ Mejju 2006 (fol. 276) fejn gie pprezentat l-affidavit ta’ Dora Khaled Fathy a fol. 277 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli tal-5 ta’ Gunju 2006 fejn Dr. Christine Bellizzi vverbalizzat li hija ppruvat taghmel kuntatt mal-klijent taghha u ma rrispondix u li kellu jixhed l-konvenut u wara dan sar verbal minn Dr. Vincent Galea ghas-socjeta’ attrici kollox a fol. 279 tal-process.

Rat in-nota ta’ l-Assistenta Gudizzjarja Dr. Josette Demicoli datata 12 ta’ Gunju 2006 a fol. 281 tal-process fejn biha nformat lill-Qorti illi Dr. Vincent Galea talab biex il-Qorti tiddikjara l-provi maghluqa.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-15 ta’ Gunju 2006 a fol. 283 tal-process fejn deher Clayton Gauci assistit minn Dr. Vincent Galea ghas-socjeta’ attrici u fejn deher il-konvenut u fejn il-Qorti ghamlet riferenza ghar-rikors tal-konvenut datat 10 ta’ Gunju 2005 u astjeniet milli tiehu konjizzjoni ta’ l-istess *stante* li l-punt tal-kontumacja tal-konvenut kien gie gia deciz b’sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta datata 30 ta’ Novembru 2004, gja ndikata f’din is-sentenza, u liema decizjoni tinsab a fol. 37 tal-process. Dan kien japplika wkoll ghall-kopja tar-rikors tal-konvenut

a fol. 163 tal-process; dehret ukoll Dr. Christine Bellizzi ghas-socjeta’ kjamata fil-kawza li nformat lill-Qorti li hija ma rnexxilhiex tikkomunika mal-klijent taghha u peress li l-Qorti nnotat li fl-10 ta’ Mejju 2006 l-istess socjeta’ kjamata fil-kawza pprezentat affidavit, ordnat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli biex tiffissa l-ahhar seduta ghall-provi kollha li fadal sa l-ahhar ta’ Settembru 2006, b’dan li l-istess Assistent Gudizzjarju tinforma lill-Qorti b’nota u wara din is-seduta l-provi tal-partijiet qed jigu dikjarati maghluqa.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli tal-4 ta’ Settembru 2006 fejn dehru Dr. Vincent Galea ghas-socjeta’ attrici, Dora Khaled ghas-socjeta’ kjamata fil-kawza assistita minn Dr. Christine Bellizzi u deher ukoll l-konvenut. Dr. Christine Bellizzi ghas-socjeta’ King Tours Limited iddikjarat *“li vvakat mil-fondi in kwistjoni u tterminat il-kuntratti li kien ghamel datati 21 ta’ Lulju 2003 u 17 ta’ Frar 2005 imsemmija fl-affidavit tieghu u ghalhekk ma ghandu ebda interess fil-kawza. Dan kien fis-7 ta’ Gunju 2006”.* Dr. Galea talab li l-kawza tibqa’ ghas-sentenza.

Rat n-nota datata 16 ta’ Novembru 2006 ta’ l-Assistenta Gudizzjarja Dr. Josette Demicoli fejn biha nformat lill-Qorti illi Dr. Vincent Galea talab li tmur ghas-sentenza.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta tal-21 ta’ Novembru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Vincent Galea ghas-socjeta` attrici u Clayton Gauci rapprezentant ta’ l-istess. Prezenti wkoll il-konvenut mhux assistit. Dr. Karmenu Mifsud Bonnici issejjah diversi drabi baqa’ ma deherx. Dr. Christine Bellizzi ghall-kjamata fil-kawza msejha diversi drabi baqghet ma dehritx. Dr. Vincent Galea talab li l-kawza tibqa’ ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghall-31 ta’ Jannar 2007.

Rat l-atti kollha l-ohra pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn s-socjeta' attrici qed titlob li jigu ddikjarati bhala xolti l-lokazzjonijiet tal-fond *ossia* hanut (intestat fl-iskrittura ta' lokazzjoni bhala Big/Office/Shop/Café' Shop) u l-hanut (intestat fl-iskrittura ta' lokazzjoni bhala Office/Shop) li jinsabu fir-Relax Inn Hotel, Triq il-Halel, Bugibba, li rispettivament gew mikrija mis-socjeta' attrici lill-konvenut permezz ta' skritturi privati datati 30 ta' April 2003 rispettivament esebiti bhala Dok. "EG 1" u Dok. "EG 2" a fol. 7 u 8 tal-process, liema kirjiet rispettivi favur il-konvenut kellhom jibdew mill-15 ta' Gunju 2003, u dan peress li l-istess socjeta' attrici allegat li l-istess konvenut ma kienx hallas il-kera b'effett mill-15 ta' Settembru 2003. Barra minnhekk hemm talba sabiex f'dan il-kaz l-konvenut ma jinghatax il-beneficcju tal-purgazzjoni *della mora* u wkoll sabiex l-konvenut jigi kkundannat ihallas il-kera dovuta.

Illi fil-fatt mill-provi kollha prodotti jidher li l-kera ilha ma tithallas mill-konvenut lis-socjeta' attrici mill-15 ta' Settembru 2003, u dan minkejja wkoll li l-konvenut kien notifikat b'ittri ufficjali datati 23 ta' Marzu 2004 (fol.85), 24 ta' Marzu 2004 (fol.86). Ma jidhirx li sar xi pagament fil-mori tal-kawza u dan kollu jinsab ikkonfermat mix-xhieda ta' Emmanuel Gauci datata 18 ta' Jannar 2005 u ta' Clayton Gauci datata 4 ta' April 2005. Fil-fatt minkejja li saru diversi allegazzjonijiet mis-socjeta' kjamata fil-kawza fuq punti ohra kif jidher mill-atti proceswali, l-istess socjeta' kjamata fil-kawza anke ddikjarat fis-seduta tal-21 ta' Frar 2006 (fol. 265) li hija sa' dak in-nhar ma kienet hallset l-ebda kera lis-socjeta' attrici. Din il-Qorti fil-fatt tinnota (mill-atti processwali), li l-unika relazzjoni kuntrattwali li kellha s-socjeta' attrici kienet biss mal-konvenut bil-mod kif imsemmi.

Illi mill-iskritturi privati rispettivament imsemmija jirrizulta li l-kera ghall kul fond kienet ghall-perjodu ta’ ghaxar (10) snin b’effett mill-15 ta’ Gunju 2003, u kellha tithallas kull tliet xhur bil-quddiem, u fil-fatt thallset biss l-ewwel skadenza ghaz-zewg fondi skond kif jirrizulta anke mid-Dokument “VG 1”, u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li l-kera ghaz-zewg fondi hija dovuta mill-15 ta’ Settembru 2003 b’dan ghalhekk li hija dovuta l-kera mill-15 ta’ Settemru 2003.

Illi jidher ukoll li l-azzjoni attrici hija bbazata fuq l-**artikolu 1570 (1) tal-Kap 16** li jipprovdi:-

“Il-kiri jista’ ukoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha; u, f’kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista’ taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni, meta dan jista’ jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta’ l-esekuzzjoni tal-kuntratt.”.

(2) *“F’dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-qorti tista’ taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni ta’ l-obligazzjoni imsemmija, kemm-il darba dan jista’ jsir minghajr hsara ta’ l-attur”.*

Illi ma hemm ebda dubju li f’dan il-kaz japplikaw il-principji enuncjati fil-kawza fl-isimijiet **“Victor Chetcuti *vs* Joseph Farrugia”** (A.C. 29 ta’ April 1993 - LXXVII.ii.147) fejn inghad li:-

*“Meta l-kondizzjoni risoluttiva, sew dik maghmula espressament, kemm dik li titqies bhala maghmula tacitament, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijet taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita, tista’ taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli **(artikolu 1069)**. Izda, hemm differenza sostanzjali, fl-applikazzjoni taghha, bejn il-wahda u l-ohra. Infatti, jekk il-*

kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall 'ipso iure', u l-Qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni ***(artikolu 1067)****. Jekk il-kondizzjoni risolutiva hija tacita, il-kuntratt ma jinhallax 'ipso iure', u l-Qorti tista' skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni tieghu* ***(artikolu 1068).*** *Madankollu, fil-kuntratti kummercjali anki l-kundizzjoni risoluttiva tacita ggib ghall-hall 'ipso iure' tal-kuntratt* ***(artikolu 117 Kap 13) hlief*** *(u din l-eccezzjoni ghar-regola giet introdotta bl-****Att XXII tal-1976****) fil-kaz ta' kuntratti ta' kiri ta' propjeta' immobbli jew ghall-kuntratti ta' enfitewsi jew ghall-kuntratti li l-hall taghhom, fil-kaz ta' nuqqas ta' wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha, ikun irregolat b'ligi b'mod specjali".*

Illi *stante* l-fatti kif gew proposti lil din il-Qorti, fejn jirrizulta li saru diversi interpellazzjonijiet lill-konvenut sabiex ihallas l-istess kera, u *stante* li l-istess konvenut baqa' inadempjenti, u dan anke fil-mori tal-kawza, din il-Qorti ma thossx li ghandha tapplika din id-diskrezzjoni a favur il-konvenut, anke ghaliex ma ingabet ebda raguni valida l'ghaliex il-konvenut ma hallasx il-kera minnu dovuta. Anzi jirrizulta li minkejja li kien interpellat diversi drabi l-istess konvenut baqa' inadempjenti. F'dan is-sens din il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad minnha fis-sentenza fl-ismijiet **"Saviour Brincat et vs Antonio Mifsud et"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2001) u **"Mary Anne mart Philip Psaila et vs Joseph Bonnici"** (P.A. (RCP) – 20 ta' April 1999).

Illi n-nuqqas tal-konvenut jidher li huwa car u ovvju mill-provi kollha prodotti u din il-Qorti thoss li n-nuqqas huwa serju, kif espress fis-sentenza fl-ismijiet **"Francesco Sciberras et vs Ignatius Peter Busuttil et"** (P.A. 17 ta' Marzu 2005) u jidher li jezistu f'dan il-kaz ragunijiet serji sabiex ma tinghatax lill-konvenut il-purgazzjoni tal-mora anke kif ritenut fis-sentenzi ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Brincat vs Mifsud et"** (A.C. - 16 ta' April 2004) u **"Gerard Mercieca vs Gaetano Spiteri"** (A.C. – 14 ta' Mejju 1956) fejn fl-ahhar decizjoni hawn indikata inghad ukoll li *"l-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 l-kreditur".

Illi minflok li l-konvenut hallas il-kera jirrizulta li s-socjeta' kjamata fil-kawza li taghha l-konvenut kien l-unika azzjonista meta din kienet giet registrata, allegat li kienet akkwistat b'titolu ta' sullokazzjoni l-fondi mertu tal-kawza odjerna u dan permezz ta' kuntratti datati 21 ta' Lulju 2003 u 17 ta' Frar 2005, kuntratti li fil-fatt qatt ma gew ippruvati, u dan apparti l-fatt li l-allegati kuntratti, li saru meta l-konvenut kienu ghadu l-unika azzjonista tas-socjeta' kjamata fil-kawza, u dan peress li skond id-dokument a fol. 214 tal-process sar trasferiment ta' l-ishma ta' l-istess socjeta' mill-konvenut lil Dora Khaled Fathy biss fid-9 ta' Gunju 2005, cjoe' fil-mori ta' din il-kawza, u dan minkejja li l-istess konvenut irrizenja minn segretarju u rappresentant legali u gudizzjarju tas-socjeta' kjamata fil-kawza biss mill-11 ta' Ottubru 2005.

Illi dan qed jinghad apparti l-fatt li l-konvenut fis-seduta tat-2 ta' Frar 2005 kien minflok allega li kien assenja l-istess fondi lil missieru. Fil-fatt jidher li l-konvenut kien ghamel xi skritturi ma certu Shahin El Sheshtawy sabiex dan ta' l-ahhar isir il-kerrej tal-post, tali skritturi mhux awtentikati, datati 28 ta' Mejju 2003 u esebiti a fol. 156 sa 157 tal-process bhala Dokumenti "ASH 3" sa "ASH 4". Illi jidher li ufficju minnhom gie assenjat bi skrittura privata datata 21 ta' Lulju 2003 mill-istess Shahin El Sheshtawy Sallam lill-konvenut ghan-nom tas-socjeta' King Tours Limited – "Dok. ASH 5". Dan min-naha tieghu wkoll istess Shahin El Sheshtawy Sallam ta b'sullokazzjoni lis-socjeta' Middle East Euro Consultancy (EUROMID) Limited il-Café' Shop hemm indikat u dan kif jirrizulta bi skrittura datata 11 ta' Awissu 2003 a fol. 159 tal-process, iffirmata minn l-istess imsemmi Shahin El Sheshtawy Sallam u l-konvenut Ashraf Shahin Sallam ghas-socjeta' Middle East Euro Consultancy (EUROMID) Limited (Dok. "ASH 6"). Apparti li l-ebda skrittura esebita ma' dak li huwa l-affidavit tal-konvenut ma hija awtentikata, dan kollu juri kemm il-versjoni moghtija mill-konvenut u l-istess socjeta' kjamata fil-kawza huma verament inveritieri u kontradittorji ghall-kollox, u b'hekk ma jistax jigu accettati minn din il-Qorti.

Illi dan qed jinghad apparti kemm-il darba jidher li l-istess konvenut irrizenja mid-direttur tas-socjeta’ kjamata fil-kawza kif jidher mid-dokumenti a fol. 210 *et sequitur* tal-process.

Illi jinghad ukoll li s-socjeta’ attrici kellha relazzjoni biss mal-konvenut u ma hadd izjed u ghall-grazzja ta’ l-argument jinghad ukoll li kull relazzjoni li seghet giet allegata mill-konvenut u mill-kjamat fil-kawza, apparti n-nuqqas ta’ prova taghha, kienet dejjem marbuta ma’ dak li kellu l-konvenut, u l-konvenut jidher car li naqas mill-obbligi tieghu ta’ hlas ta’ kera.

Illi fid-dawl ta’ dan kollu ma hemm l-ebda dubju li anke l-versjoni tas-socjeta’ kjamata fil-kawza, ma hijiex kredibbli u dan ukoll irrendi l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ kjamata fil-kawza bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u certament l-allegazzjonijiet ta’ l-istess socjeta’ mhux biss ma gewx ippruvati, izda jippruvaw il-pregudizzju li qed issofri s-socjeta’ attrici, b’dan li certament thoss li l-ewwel erba’ talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u tipprefiggi terminu qasir u perentorju ta’ ghoxrin (20) gurnata sabiex il-konvenut jizgombra miz-zewg fondi mertu tac-citazzjoni attrici.

Illi peress li s-socjeta’ kjamata fil-kawza tallega li kienet tokkupa l-istess zewg fondi, u ghalkemm iddikjarat li hija vvakat mill-fondi in kwistjoni, izda ma jirrizultax mill-provi li pussess ta’ l-istess fondi giet moghtija lis-socjeta’ attrici, din il-Qorti thoss li r-raba’ talba ghandha tapplika wkoll fil-konfront tas-socjeta’ kjamata fil-kawza, minkejja li hija ghamlet id-dikjarazzjoni li hija ma ghandha ebda interess fil-kawza u dan b’verbal appositu fis-seduta datata 4 ta’ Settembru 2006 quddiem l-Assistenta Gudizzjarja Dr. Josette Demicoli (fol. 285).

Illi jidher li c-citazzjoni attrici giet notifikata lill-konvenut fid-19 ta’ April 2004 u allura t-talba attrici ghandha tigi milqugha ghall-ammont ta’ Lm2,769 u Lm1,065 rispettivament u ghall-ammont globali ta’ Lm3,834 relattiv

ghall-perjodu bejn il-15 ta’ Settembru 2003 sat-18 ta’ April 2004.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fl-intier taghhom biss fis-sens premess, u l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ kjamata fil-kawza qed jigu michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi fil-kontumacja tal-konvenut, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ kjamata fil-kawza in kwantu l-istess huma b’xi mod inkonsistenti ma’ dak premess, **tilqa’ t-talbiet attrici** b’dan illi:-

1. Iccahhad lill-konvenut mill-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora kontemplat fl-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta** *stante* li l-ghoti ta’ dan il-beneficcju huwa ta’ pregudizzju ghas-socjeta` attrici;

2. Tiddikjara xjolta l-lokazzjoni tal-fond *ossia* hanut (intestat fl-iskrittura ta’ lokazzjoni bhala Big Office/Shop/Café Shop) li jinsab fir-Relex Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba *a tenur* ta’ l-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta** *stante* l-inadempjenza tal-konvenut fil-hlas tal-kera dovuta lis-socjeta` attrici u tali xoljiment ghandu jkollu effett mid-19 ta’ April 2004;

3. Tiddikjara xjolta l-lokazzjoni tal-fond *ossia* hanut (intestat fl-iskrittura ta’ lokazzjoni bhala Office/Shop) li jinsab fir-Relex Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba *a tenur* ta’ l-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta** *stante* l-inadempjenza tal-konvenut fil-hlas tal-kera dovuta lis-socjeta` attrici u tali xoljiment ghandu jkollu effett mid-19 ta’ April 2004;

4. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju ta’ ghoxrin (20) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza ghall-izgumbrament tieghu u tas-socjeta’ kjamata in kawza miz-zewg fondi hawn fuq indikati li jinsabu fir-Relax Inn Hotel, Triq il-Halal, Bugibba;

5. Tiddikjara li l-konvenut ghandu jaghti l-kera fuq fondi lilu lokati u dan sa mill-15 ta' Settembru 2003;

6. Tillikwida l-kera hekk dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici ghall-perjodu bejn il-15 ta' Settembru 2003 sad-data tad-18 ta' April 2004 fl-ammont komplessiv ta' tlett elef, tmien mija u erbgha tletin lira Maltija (Lm3,834).

7. Tikkundanna lill-konvenut jhallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata fl-ammont komplessiv ta' tlett elef, tmien mija u erbgha u tletin lira Maltija (Lm3,834) ghall-perjodu fuq indikat.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittri ufficjali datati 23 ta' Marzu 2004 u 24 ta' Marzu 2004 u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' meta kienu dovuti l-pagamenti ta' kera sal-effettiv pagament kontra l-konvenut, b'dan li l-ispejjez tas-socjeta' kjamata fil-kawza jibqghu a karigu ta' l-istess socjeta' kjamata fil-kawza. B'riserva wkoll ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lis-socjeta` attrici skond il-ligi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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