MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 1153/2007

Bernard Zahra De Domenico

Vs

Island Promotions Limited

F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta minn maħżen mikri lilha, wara li l-qorti tgħid li nħall il-kiri, u qiegħed jitlob ukoll il-ħlas ta' arretrati ta' kera u ta' danni.

Ir-rikors maħluf igħid illi b'kitba tat-13 ta' Lulju 2006 l-attur kien kera lis-soċjetà konvenuta *Island Promotions Limited* il-maħżen bla isem mibni fuq *plot* 21 u 22 fi triq privata li tagħti fuq Triq A.J. Coleiro, tal-Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, mingħajr l-arja, għal erbatax-il (14) sena b'seħħ mill-1 ta' Awissu 2006, u bil-kera ta' mitt lira (Lm100) kuljum, imnaqqsa "amministrativament" għal tnax-il lira (Lm12) kuljum għall-ewwel tliet (3) snin, għal tlettax-il lira u għoxrin ċenteżmu (Lm13.20) kuljum bejn r-raba' u s-sitt (6) sena, ghal erbatax-il lira u tnejn u ħamsin ċenteżmu

(Lm14.52) kuljum bejn l-għaxar (10) u t-tnax-il (12), għal ħmistax-il lira u sebgħa u disgħin ċenteżmu (Lm15,97) kuljum bejn l-għaxar (10) u t-tnax-il (12) sena, u għal sbatax-il lira u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (Lm17.57) kuljum mit-tlettax-il (13) sena sa tmiem il-kirja, (f'dawn ir-rati mhix magħduda t-taxxa fuq il-valur miżjud); il-kera titħallas bil-quddiem, bl-ewwel kera fl-1 ta' Awissu 2006, u hekk kull xahar wara, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra stipulati fil-kuntratt.

Fl-istess kuntratt kien ġie miftiehem illi kemm-il darba s-soċjetà konvennuta "ma tħallasx skadenza kera fiż-żmien stipulat f'dan il-ftehim dan jinħall *ipso iure* u l-inkwilin jintrabat li jikkonsenja l-fond lura lis-sid bil-*vacant possession* immedjatament", u barra minn hekk is-soċjetà konvenuta ntrabtet ukoll illi jekk ma tħarisx il-kondizzjonijiet kollha tal-ftehim l-kirja tinħall "awtomatikament" u titlef il-benefiċċju tat-tnaqqis "amministrativ" tal-kera.

Ir-rikors ikompli jgħid illi l-konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-ftehim billi waqgħet lura fil-ħlas tal-kera u naqset ukoll li tagħmel assikurazzjoni fuq il-maħżen u ssemmi lill-attur bħala benefiċjarju fuq il-polza. B'ittra tas-27 ta' Settembru 2007 l-attur għarraf liis-soċjetà konvenuta li minħabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri huwa kien qiegħed iqis il-kirja bħala mitmuma, bla ħsara għall-ħlas tal-kera mingħajr l-ebda skont, u għalhekk is-soċjetà konvenuta kellha trodd iċ-ċwievet tal-fond battâl u tħallas l-arretrati tal-kera.

Billi l-konvenuta bagħtet tgħarraf lill-attur li ma kinitx lesta tagħmel dan, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kiri tat-13 ta' Lulju 2006 billi ma ħallsitx l-kera puntwalment u/jew naqset li tagħmel assikurazzjoni l-maħżen kif miftiehem;
2. tgħid illi għalhekk il-kuntratt ta' kiri msemmi nħall;
3. tordna l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta mill-maħżen bla isem mibni fuq *plot* numru 21 u 22 fi triq privata li tagħti għal Triq A.J. Coleiro, tal-Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, u dana fi ż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tagħti l-qorti;

4. tgħid illi minħabba wkoll il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kiri s-soċjetà konvenuta tilfet l-iskont fuq il-ħlas tal-kera;
5. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur is-somma ta' sitt elef u sitt mitt lira Maltin (Lm 6,600) bħala ħlas [ta' kera] mill-1 ta' Settembru 2007 sal-5 ta' Novembru 2007;
6. tillikwida fis-somma ta' mitt lira (Lm100) kuljum id-danni għall-okkupazzjoni tal-maħżen mis-soċjetà konvenuta u kalkolati mis-6 ta' Novembru 2007 sad-data tas-sentenza;
7. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur dik is-somma li tiġi hekk likwidata bħala danni.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra interpellatorja tas-27 ta' Settembru 2007, tal-mandat ta' sekwestru ippreżentat flimkien mar-rikors maħluf, u l-imgħax legali mill-preżentata tar-rikors.

Is-soċjetà konvenuta, għalkemm notifikata, ma weġbitx fiż-żmien li tagħti l-liġi. Il-konvenuta naqset ukoll milli tagħmel osservazzjonijiet dwar it-talbiet ta' l-attur għalkemm ingħatat fakoltà tagħmel hekk, minkejja l-kontumaċja, kif igħid u jrid l-art. 158(10) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Mix-xhieda ta' l-attur u mid-dokumenti minnu preżentati jidher illi t-talbiet ta' l-attur jixraq li jintlaqgħu.

Għalhekk il-qorti taqta' l-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-attur: tgħid illi l-kiri tal-maħżen imsemmi fir-rikors hija maħlula u għalhekk tikkundanna lill-konvenuta tiżgombra mill-maħżen u trodd iċ-ċwievet lill-attur fi żmien xahar minn meta din is-sentenza ssir finali; tikkundannaha wkoll tħallas lil-attur ħmistax-il elf tliet mija u tlieta u sebgħin Euro (€15,373) – daqs sitt elef u sitt mitt lira Maltin (Lm6,600) – bħala arretrati ta' kera flimkien ma' l-imgħaxijiet legali sa meta jsir il-ħlas, u tħallas ukoll id-danni li qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' mitejn u tnejn u tletin euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94) – daqs mitt lira (Lm100) – kuljum mis-6 ta' Novembru 2007 sa dakinhar meta jintraddu ċ-ċwievet. Tikkundanna ukoll lis-soċjetà konvenuta tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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