MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 415/2007

Mary Bezzina (I.D. Nru. 204822 (M), Monica Magro (I.D. Nru. 193553 M) u Carmen Houlton (I.D. Nru. 812950 (M).

vs.

Joseph Zammit (I.D. Nru. 562179 (M).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti datat 13 ta' April 2007 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond hanut bin-numru 47, fi Triq l-Arcisqof, Valletta, liema fond kien mikri lill-intimat fil-31 ta' Ottubru tas-sena 2004 kif jirrizulta mill-iskrittura kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata Dok. "A".

Illi *a tenur* tal-ewwel klawsola ta' 'l fuq imsemmija skrittura, l-intimat intrabat li jhallas Lira u hamsin centezmu (Lm1.50) kull jum bhala kera tal-fond fuq imsemmi, liema kera kellha tithallas kul tliet xhur bil-quddiem

Illi l-intiamt baqa' moruz fil-hlas tal-kera u dan ghall-perijodu mill-ewwel ta' Novembru tas-sena 2005 'il quddiem. *In vista* ta' dan ir-rikorrenti kitbu bonarjament lill-intimat ghall-hlas tal-kera dovuta u dan permezz ta' ittra personali taghhom datata 19 ta' Frar 2006 (Dok "B") kif ukoll permezz ta' ittra ohra formali datata d-19 ta' Settembru 2006 (Dok. "C").

Illi *nonstante* li l-intimat gie interpellat diversi drabi sabiex jeffetwa l-hlas dovut, huwa baqa' indempjenti u kien ghalhekk illi r-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali kontra l-intimat fit-8 ta' Novembru 2006 (Dok. "D") fejn, *a tenur* tal-klawsola 10 tal-iskrittura fuq imsemmija, huma nfurmaw lill-intimati li kienu qeghdin javvilixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom permezz ta' din il-klawsola sabiex jitterminaw il-kirja relattiva ghall-fond fuq imsemmi.

Illi l-intimat naqas illi jirritorna l-pussess tal-fond fuq imsemmi f'idejn ir-rikorrenti anke jekk il-kirja lilu koncessa mir-rikorrenti giet itterminata, u ghaldaqstant qieghed fil-prezent jokkupa l-istess fond illegalment u bla ebda titolu validu fil-ligi;

Illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti ghas-somma ta' sitt mija u hmistax-il Lira Maltin u sebgha u disghin centezmu (Lm615.97) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' hames mija u disgha u hamsin Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm559.50) bhala kera dovuta mill-ewwel ta' Novembru tas-sena 2005 sat-8 ta' Novembru 2006 u l-bilanc ta' sitta u hamsin Lira Maltin u sebgha u erbghin centezmu (Lm56.47) bhala imghax bit- 8% kkalkolat mid-data meta sar dovut il-pagament ta' 'l fuq imsemmija kera sallum u dan skont il-klawsola 11 ta' 'l fuq imsemmija skrittura.

Illi billi l-intimat ghadu qieghed jokkupa illegalment sal-gurnata tallum il-fond proprjeta` tar-rikorrenti huwa qieghed jikkazalhom danni rapprezentanti telf ta’ qliegh u ghalhekk l-esponenti ghalhekk ghandhom dritt jitolbu wkoll kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-imsemmi fond u dan ghall-perijodu li jmur mid-data meta giet itterminata l-kirja in kwistjoni sal-gurnata tal-effettiv zgumbrament.

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

1. Tiddikjara li l-intimat qieghed izomm il-pussess tal-imsemmi fond illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tordna lill-intimat sabiex jizgumbra mill-fond imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jaghmlu x-xogholijiet kollha rikjesti ghal tali zgumbrament, inkluz li jidhlu fil-fondi in kwistjoni, ibiddlu s-serraturi u jirrimwovu l-oggetti kollha mobbli li jkun talvolta jezistu fil-fondi bi spejjez li jigu sopportati mill-istess intimat u jekk ikun hemm bzonn, bl-ghajnuna ta’ periti nominandi u bl-assistenza tal-Marixxal tal-Qorti u tal-Pulizija Esekuttiva, f’kaz li jigi riskontrat xi xkiel.

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas is-somma ta’ sitt mija u hmistax-il Lira Maltin u sebgha u disghin centezmu (Lm615.97) rapprezentanti inkwantu ghas-somma ta’ hames mija u disgha u hamsin Lira Maltin u hamsin centenzmu (Lm559.50) bhala kera dovuta mill-ewwel ta’ Novembru tas-sena 2005 sat-8 ta’ Novembru 2006 u l-bilanc ta’ sitta u hamsin Lira Maltin u sebgha u erbghin centezmu (Lm56.47) bhala imghax bit-8% kkalkolat mid-data meta sar dovut il-pagament ta’ ‘l fuq imsemmija kera sallum u dan skont il-klawsola 11 ta’ ‘l fuq imsemmija skrittura.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet esposti l-intimat ghandu jhallas lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond imsemmi ghall-

perjodu li jmur mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja sad-data tal-effettiv zgumbrament.

5. Tillikwida l-kumpens tal-imsemmija okkupazzjoni, okkorendo bin-nomina ta' perit.

6. Tikkundanna lill-istess intimat ihallas lill-esponenti l-ammon hekk likwidat.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 4 tal-process;

Rat il-lista tad-dokumenti flimkien mal-lista tax-xhieda a fol. 6 sa 14 tal-process;

Rat id-digrieti datati 18 ta' April 2007.

Rat li l-istess rikors gie appuntat ghas-smigh tal-kawza qabel is-seduta *(pretrail)* ghat-13 ta' Novembru 2007.

Rat id-digriet datat 11 ta' Lulju 2007.

Rat in-nota attrici datata 10 ta' Awissu 2007 u d-dokumenti u affidavits annessi mal-istess.

Rat in-nota attrici datata 14 ta' Settembru 2007.

Rat li l-istess rikors guramentat gie debitatament notifikat fit-30 ta' Novembru 2007 (*tergo a fol. 50)* u l-istess intimat ma pprezenta l-ebda risposta u baqa' ghalhekk kontumaci.

Rat li l-istess intimat gie notifikat bis-smigh tal-kawza qabel s-seduta quddiem l-Assistent Gudizzjarju nominat u dan kif jidher mir-riferta datata 5 ta' Mejju 2008 (*a tergo ta' fol. 59).*

Rat il-verbali tas-seduti quddiem l-Assistenta Gudizzjarja inkluz dak tal-20 ta' Mejju 2008 fejn Dr. Jacqueline Borg ghall-attur iddikjarat li ma ghandhiex provi izjed.

Rat li l-istess kawza giet appuntata quddiem din il-Qorti ghas-26 ta' Novembru 2008 u li l-istess partijiet gew debitament notifikati skont riferti relattivi datati rispettivament 11 ta' Novembru 2008 (*a tergo ta' fol. 62)* u 29 ta' Ottubru 2008 (*a tergo ta' fol. 63).*

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Novembru 2008 fejn dehru l-atturi assistiti mill-Professur Ian Refalo izda l-konvenut msejjah diversi drabi baqa' ma deherx u gie verbalizzat li l-istess konvenut kien kontumaci. Monica Magro kkonfermat bil-gurament taghha li ghall-fini tal-ahhar tliet talbiet l-ammont rikjest huwa dak ta' €1,832 (Lm786) u l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Jannar 2009.

Rat l-atti kollha pprezentati u d-digrieti relattivi.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-fond il-hanut numru 47, Triq l-Arcisqof, Valletta u huma krew l-istess fond lill-intimat skont skrittura privata datata 31 ta' Ottubru 2004 (Dok. "A") verso il-kera ta' Lm1.50c kuljum pagabbli tliet xhur bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Novembru 2004.

Illi l-istess konvenut baqa' ma hallasx kera ghall-perjodu mill-1 ta' Novembru 2005 'il quddiem minkejja li gie interpellat diversi drabi nkluzi permezz ta' ittra datata 19 ta' Frar 2006 u ittra formali tad-19 ta' Settembru 2006 (Dok. "B" u "C"), u ittra ufficjali datata 8 ta' Novembru 2006 (Dok. "D") u minkejja dan l-istess intimat baqa' inadempjenti.

Illi fl-istess ittra ufficjali l-intimat gie formalment informat li minhabba nuqqas ta' hlas tal-istess kera l-atturi kienu qed jipprevalixxu ruhhom mid-dritt taghhom *a tenur* tal-ghaxar (10) klawsola tal-istess skrittura li jitterminaw il-kirja relattiva tal-fond u b'hekk itterminaw l-istess kirja permezz tal-imsemmija ittra ufficjali u interpellaw lill-intimat sabiex jivvaka l-istess fond (Dok. "D" – fol. 13 u Dok. "K"), liema ittra ufficjali giet debitament notifikata lill-intimat fit-2 ta' Frar 2007.

Illi dan kollu jinsab ikkonfermat mix-xhieda prodotta u wkoll mid-dokumenti esebiti, inkluza l-iskrittura privata datata 31 ta' Ottubru 2004 fejn hemm indikat li:-

"Should the LESSEE fail to settle the rent for two (2) consecutive installments, the LESSOR will have the right to terminate the lease agreement and the LESSEE will be liable for damages at law".

Illi b'hekk jidher li l-istess intimat baqa' inadempjenti fil-hlas ta' kera u l-atturi tterminaw il-kirja skont l-istess klawsola u minkejja dan l-istess intimat xorta baqa' jokkupa l-istess post sallum u ghalhekk l-istess atturi ghamlu din il-kawza bit-talbiet hemm indikati li jidhru li gew kollha sodisfatti u ppruvati, bl-ammonti indikati fir-rikors gurament *ai fini* tat-tielet talba u dak indikat fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2008 fil-kuntest ta' l-ahhar tliet talbiet tar-rikors guramentat, u dwar dan l-ahhar ammont indikat din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghall-insenjament indikat fis-sentenza **"Joseph Dimech et vs Farmers' Central Co-operative Society Limited"** (P.A. (GCD) – 28 ta' Gunju 2002) u ghalhekk l-istess talbiet attrici ghandhom jigu milqugha bil-mod kif qed jigi hawn deciz.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-kontumacja tal-intimat/konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tiddikjara li l-intimat qieghed izomm il-pussess tal-imsemmi fond illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan minhabba dak premess u deciz

2. Tordna lill-intimat sabiex jizgumbra mill-fond imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza u fin-nuqqas tal-istess, prevja l-hrug tal-mandati esekuttivi opportuni u skont il-ligi ghall-esekuzzjoni ta' din is-sentenza ghall-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond *de quo,* il-hanut, Numru 47 fi Triq l-Arcisqof, Valletta, tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xoghlijiet kollha rikjesti ghal tali zgumbrament, inkluz li jidhlu fil-fond in kwistjoni, jbiddlu s-serraturi u jirrimwovu l-oggetti kollha mobbli li jkun talvolta jezistu fil-fond a spejjez tal-istess intimati u qed tinnomina ghal dan l-iskop lill-Perit Valerio Schembri sabiex ghad-direzzjoni u sorveljanza tal-istess u bl-assistenza tal-Marixxal tal-Qorti u tal-Pulizija Esekuttiva, f'kaz li jigi riskontrat xi xkiel sabiex tigi esegwita din id-decizjoni u l-eventwali mandati esekuttivi mahruga skont il-ligi in forza tal-istess, u dan kollu a spejjez tal-istess intimat.

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas is-somma ta' elf erba' mija erbgha u tletin ewro u tnejn u tmenin centezmu (€1434.82) ekwivalenti ghal sitt mija u hmistax-il Lira Maltin u sebgha u disghin centezmu (Lm615.97) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' elf tlett mija u tlett ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€1303.28) ekwivalenti ghal hames mija u disgha u hamsin Lira Maltin u hamsin centenzmu (Lm559.50) bhala kera dovuta mill-ewwel ta' Novembru tas-sena 2005 sat-8 ta' Novembru 2006 u l-bilanc ta' mija u wiehed u tletin ewro u erbgha u hamsin centezmu (€131.54) ekwivalenti ghal sitta u hamsin Lira Maltin u sebgha u erbghin centezmu (Lm56.47) bhala imghax bit-8% ikkalkolat mid-data meta sar dovut il-pagament ta' 'l fuq imsemmija kera sad-data tal-prezentata tar-rikors guramentat u dan skont il-klawsola 11 ta' 'l fuq imsemmija skrittura.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet esposti l-intimat ghandu jhallas lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond imsemmi ghall-

perjodu li jmur mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja sad-data tal-effettiv zgumbrament.

5. Tillikwida l-kumpens tal-imsemmija okkupazzjoni fl-ammont ta' elf, tmien mija u tletin ewro u disgha u tmenin centezmu (€1,830.89) ekwivalanti ghall-seba' mija u sitta u tmenin Lira Maltija (Lm786).

6. Tikkundanna lill-istess intimat ihallas lir-rikorrenti/atturi l-ammont hekk likwidat ta' elf, tmien mija u tletin ewro u disgha u tmenin centezmu (€1,830.89) ekwivalanti ghall-seba' mija u sitta u tmenin Lira Maltija (Lm786).

Bl-ispejjez u bl-imghax legali fuq l-ammont indikat fit-tielet talba mid-data tar-rikors guramentat sal-effettiv pagament, u ghal dak indikat fil-hames u s-sitt talba attrici mid-data ta' din id-decizjoni sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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