MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 1244/2008

Philip Ransley u Patricia Ransley f'isimhom proprju u bħala diretturi ta' P.P.A.C Limited għan-nom u in rappreżentanza ta' l-istess

-vs-

Juliana Leo

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-12 ta' Diċembru 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 10, Kingsburgħ, Ta' Giorni Road, St. Julians, illi huma kienu krew lill-intimata bi skrittura tad-19 ta' Diċembru, 2005, Dokument PR 1, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

2. Illi l-konvenuta hija moruża fil-ħlas tal-kera ta' l-imsemmi fond mill-1 ta' Lulju, 2006, sa 31 ta' Diċembru, 2008, ammontanti għal €30,747.74.

3. Illi *ai termini* ta' l-istess skrittura ta' lokazzjoni, klawsola 16, f'nuqqas ta' ħlas ta' pagament wieħed ta' kera, l-kirja kellha tiġi *ipso iure* terminata b'effett immedjat *oltre* li s-socjeta' attriċi rriservat id-dritt li tbiddel iċ-ċavetta tal-fond a tenut ta' l-istess skrittura.

4. Illi b'ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju, 2008, li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument PR 2, l-atturi talbu l-pagament tal-kera dovuta sa dak iż-żmien lill-intimata, li baqgħet inadempjenti u ma ħallsitx dak illi huwa dovut minnha.

5. Illi *oltre* l-ħlasijiet tal-kera dovuta, l-intimata kellha l-obbligu wkoll biex tħallas il-kontijiet tad-dawl u ilma, li sat-8 ta' Novembru, 2008, kienu jammontaw għal €2,275.08, skond *statement of account*, dokument PR 3.

6. Illi għalhekk l-intimata, ġjaladarba hija moruża fil-ħlas tal-kera u kif ukoll fl-ottemprament ta' l-obbliġi kollha kontrattwali, kif naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Diċembru, 2005, għandha tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni *stante* illi issa ġjaladarba l-kirja giet *ipso iure* terminata qed tokkupa l-istess fond, b'mod abbusiv u illegali u mingħajr ebda dritt;

7. Illi ċ-ċirkostanzi tal-każ jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikoli 167/170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan ir-rikors jiġi deċiż bid-dispensa tas-smiegħ billi l-konvenuta m'għandha ebda eċċezzjoni valida fil-liġi xi tressaq kontra t-talba ta' l-atturi għall-konsenja lilhom taċ-ċavetta u l-pussess battal ta' l-imsemmi fond Villa Kingsburgħ, Triq Ta' Giorni, San Ġwann.

8. Illi l-attur jafu personalment il-fatti għal dak li jirrigwarda dak kollu premess. Dwar dan jistrieħu wkoll fuq ix-xhieda ta' dawk il-persuni kollha ndikati fil-lista tax-xhieda annessa ma' dan ir-rikors.

Għaldaqstant tgħid il-konvenuta intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensata mis-smiegħ tal-kawża a tenur ta' l-Artiklu 167/170 għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tipproċedi għas-sentenza skond it-talba ta' l-atturi bid-dispensa tas-smiegħ tar-rikors *ai termini* tal-Artikoli 167/170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiżgombra lill-konvenuta fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti mill-fond Villa Kingsburgħ, Triq Ta' Giorni, San Ġwann u dan *stante* illi hi ma ħallsitx il-kera mill-1 ta' April 2006 sal-31 ta' Diċembru, 2008, għall-fond imsemmi, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fl-iskrittura tad-19 ta' Diċembru, 2005, Dokument PR 1, u dan minkejja illi ġiet notifikata b'ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju, 2008, Dok. PR 2, li ġiet reża eżekuttiva *ai termini* ta' l-Artikolu 166(A) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ma ottempratx ruħha *ai termini* ta' l-istess skrittura partikolarment klawsola 16.

Bl-ispejjez kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju, 2008 u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu l-intimata ġiet mogħtija l-awtorizzazzjoni illi tippreżenta risposta ġuramentata;

Rat ir-risposta ġuramentata ta' l-intimata, ippreżentata fit-22 ta' Jannar 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi fl-ewwel lok, it-talba għall-iżgumbrament dedotta mill-atturi fil-kwalitajiet tagħhom kif hawn fuq premess ma tistax tintlaqa', u dan għaliex m' hijiex preċeduta minn talba għall-ħall tat-titolu tal-konvenuta;

2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-kera pagabbli lill-atturi skond il-kuntratt ta' lokazzjoni datat dsatax (19) ta' Diċembru 2005 fil-preżent

qed tiġi impunjata a bażi ta’ l-Artikolu 1545 tal-Kodiċi Ċivili permezz ta’ proċeduri ġudizzjarji fl-ismijiet “Philip Ransley et pro et noe vs Juliana Leo” (Rikors Maħluf Numru 475/2006), liema proċeduri għadhom *sub judice* quddiem il-Qorti ta’ l-Appell;

3. Illi fit-tielet lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-konvenuta tissolleva l-eċċezzjoni li *inademplenti non est ademplentum*, u dan peress illi l-atturi kienu u għadhom inadempjenti versu l-obbligi tagħhom kif stipulati fil-kuntratt mertu ta’ din il-vertenza, kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ ta’ din il-kawża;

4. Illi fir-raba’ lok u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Salv kull eċċezzjoni oħra skond il-liġi.

Rat il-kontro-talba ta’ l-intimata li permezz tagħha esponiet:

1. Illi permezz ta’ skrittura datata dsatax (19) ta’ Diċembru 2005, l-esponenti akkwistat mingħand l-atturi rikonvenuti taħt titolu ta’ lokazzjoni l-użu tal-fond immarkat bin-numru għaxra (10) u magħruf bl-isem ‘Kingsburgħ House’ fi Triq Ta’ Giorni, San Ġiljan;

2. Illi l-klawsola mmarkata bin-numru għoxrin (20) fl-imsemmija skrittura tistipula li tiswijiet meħtieġa in konnessjoni ma’ ħsarat strutturali mhux kaġunati minn xi ħtija ta’ l-inkwilina, mas-sistema ta’ l-elettriku ħlief fejn din ġiet alterata mill-inkwilina u mal-bejt, m’ humiex a kariku tal-konvenuta rikonvenjenti;

3. Illi b’konsegwenza jsegwi li tali tiswijiet għandhom jiġu esegwiti mill-atturi rikonvenuti bi spejjeż tagħhom;

4. Illi s-sistema tad-dawl ta’ l-immobbli lokat kienet u għadha afflitta minn difetti u vizzji gravi u okkulti, tant li ġie mfixkel u mnaqqas l-użu li konvenuta rikonvenjenti kellha d-dritt tagħmel mill-fond lilha lokat;

5. Illi minkejja li l-atturi rikonvenuti ġew interpellati sabiex jesegwixxu a kariku tagħhom, huma baqgħu inadempjenti.

6. Illi għalhekk qed tiġi adita dina l-Onorabbli Qorti.

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-atturi rikonvenuti kienu inadempjenti *ai termini* ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni datata dsatax (19) ta' Diċembru 2005;

2. Tiddeċiedi u tiddikjara li minħabba l-inadempjenza ta' l-atturi rikonvenuti, ġiet terminata l-lokazzjoni mertu ta' din il-vertenza;

3. Tillikwida id-danni sofferti mill-esponenti minħabba l-inadempjenza ta' l-atturi rikonvenuti;

4. Tikkundanna lill-atturi rikonvenuti jħallsu lill-esponenti d-danni kif likwidati minnha;

U dan previa kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor li lilha jidhrulha huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi rikonvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-intimata u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-Qorti ordnat li tisma' l-provi u tagħti sentenza dwar it-talba attriċi u tirriserva li tipprovdi dwar il-kontro-talba ulterjorment;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata.

Rat l-atti proċesswali;

Semgħet il-partijiet;

Rat l-imsemmi verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw ir-rikors.

Ikkunsidrat;

Illi l-rikorrenti qed jitolbu li l-intimata tigi żgumbrata mill-fond in kwistjoni minħabba morożita' fil-ħlas tal-kera. Da parti tagħha l-intimata ammettiet li kienet moruża fid-depożizzjoni tagħha fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2009 u anke fil-kontro-talba qed titlob ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni għar-raġunijiet imsemmija. Għalhekk ma hemmx wisq problema fuq it-talba attriċi *ut sic*. Dan għaliex l-intimata stess qed titlob li l-kirja tintemm u anke ammettiet il-morożita'.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimata fir-rigward, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel talba *stante* d-digriet tad-9 ta' Jannar 2009, u tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna li l-intimata tiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien xahrejn; spejjeż ta' din l-istanza a kariku ta' l-intimata.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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