MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 263/2009

Martin Buhagiar u martu Elaine Buhagiar

-vs-

Ian Zahra u martu Lilliana Zahra

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-17 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi fit-8 ta' Novembru 2007, permezz ta' skrittura hawn annessa u mmarkata Dok. A, l-atturi krew lil konvenuti d-dar bl-isem "Fraulberg", 146, Triq Fleur de Lys, Birkirkara, u dan għal żmien ħames (5) snin versu kera ta' mitejn u ħamsin lira Maltin (Lm250, illum ekwivalenti għal €582.34) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem;

2. Illi l-aħħar skadenza ta’ kera mħallsa mill-konvenuti hija dik ta’ Novembru 2008 (imħallsa tardivament f’Diċembru 2008), u minn dakinhar ’l hawn saru ħafna promessi ta’ ħlas tardiv liema promessi ma nżammewx;

3. Illi skond il-paragrafu numru 14 ta’ l-iskrittura Dok. A, l-atturi ntavolaw ittra uffiċjali nhar is-16 ta’ Jannar 2009 fejn talbu l-iżgumbrament tal-konvenuti (Dok. B), u dan billi l-pagamenti tal-kera dejjem b’mod tardiv, kif ukoll a bażi tan-nuqqas ta’ pagament ta’ l-iskadenzi pagabbli fit-8 ta’ Diċembru 2008 u fit-8 ta’ Jannar 2009; wara tali interpellazzjoni, l-atturi baqgħu disponibbli sabiex jaċċettaw il-pagament tardiv ta’ l-imsemmija skadenzi, liema pagament baqa’ sal-lum ma wasalx;

4. Illi fil-frattemp, skadew il-ħmistax-il ġurnata previsti mill-imsemmi paragrafu 14, u għaldaqstant peress illi l-ittra uffiċjali ġiet notifikata fl-24 ta’ Jannar 2009, l-atturi jqisu l-kirja ġiet terminata b’effett minn ħmistax-il ġurnata wara, ossia mit-tmienja ta’ Frar 2009; għar-rigward ta’ l-okkupazzjoni kontinwata wara l-istess data, japplika l-paragrafu numru 16 ta’ l-iskrittura Dok. A, li bih l-konvenuti huma responsabbli jħallsu penali ta’ mitt lira Maltin (Lm100 / €232.94) kuljum sa l-effettiv żgumbrament;

5. Illi r-raġuni mogħtija għat-tardivita’ u / jew non-pagament tal-kera dejjem kienet tikkonsisti fi problemi finanzjarji da parti tal-konvenuti, u għaldaqstant l-atturi jiddikjaraw illi l-konvenuti m’għandhomx eċċezzjonijiet validi x’jagħtu;

6. Illi l-atturi jiddikjaraw illi jafu personalment bil-fatti kollha dikjarati, u li għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex m’għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddeċiedi din il-kawża skond it-talbiet segwenti, bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża, a tenur ta’ l-artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap. 12, Liġijiet ta’ Malta;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mid-dar bl-isem "Fraulberg", 146, Triq Fleur de Lys, Birkirkara *entro* terminu qasir u perentorju;

3. Tordna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' ħames mija u tnejn u tmenin ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu ewro (€582.34) fix-xahar għal kull xahar ta' kera li ma tħallasx u li laħaq iddekorra sat-terminazzjoni ta' l-imsemmija kirja, *in toto* jew pro rata, flimkien ma' dawk id-danni u / jew penali kkalkulati skond il-paragrafu 16 ta' l-istess skrittura Dok. A, bħala kumpens mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja sakemm l-fond jitbattal *ai termini* ta' l-artikolu 167(1) Kap. 12 Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni u bir-riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-liġi.

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

Rat id-digriet tal-1 ta' April, 2009 li permezz tiegħu l-konvenut ingħata għoxrin ġurnata żmien biex jippreżenta risposta ġuramentata.

Rat l-istess risposta ppreżentata fit-3 ta' April 2009, li permezz tagħha esponew:

1. Illi primarjament l-azzjoni *de quo* huwa null u bla effett *stante* illi m'hemm l-ebda talba għat-terminazzjoni ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-8 ta' Novembru 2007 u lanqas hemm dikjarazzjoni minn Qorti jew qbil bejn il-partijiet li tali skrittura hija terminata.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompetenza sabiex tiddeċiedi jekk il-kirja hija terminata *o meno*;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-8 ta' Novembru 2007 għadha *in vigore*;

4. Illi klawsola 14 ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni tat-8 ta' Novembru 2007, huwa null u bla effett *stante* illi jagħti d-dritt lir-rikorrenti sabiex jieħu pussess tal-proprjeta' suġġett għall-lokazzjoni mingħajr proċeduri legali meħtieġa;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-kera dovuta hija anqas minn dik mitlub fir-rikors promotur u dan minħabba l-fatt li kienu saru pagamenti permezz ta' *cash*, li llum ir-rikorrenti qed jinnegaw li jingħataw;

6. Illi kienu r-rikorrenti li ppreġudikaw il-pożizzjoni ta' l-intimati meta ma aċċettawx ħlas *in parte* tal-kera dovuta;

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Ġunju, 2009 minn fejn jirrizulta li l-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Illi l-konvenuti fir-risposta tagħhom ma ċaħdux illi huma morużi fil-ħlas tal-kera kif qed jallegaw l-atturi. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenuti huma ta' natura legali.

Dawn l-eċċezzjonijiet huma palesament nfondati għaliex hu ċar li skond it-terminu tal-lokazzjoni din kellha tintemm f'każ ta' morożita'. Ma hemm ebda raġuni għaliex din il-klawsola tiġi dikjarata nulla. Hu ċar ukoll li din hija l-Qorti kompetenti biex tiddeċiedi kawża ta' żgumbrament simili (Art. 47 tal-Kap 12).

Il-konvenuti wkoll ma ressqu ebda prova fir-rigward ta' ħlasijiet mhux koperti minn riċevuti għalkemm kellhom kull opportunita li jagħmlu dan.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi (*eccetto* l-ewwel talba skond d-digriet ta' l-ewwel t'April 2009) u għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur.

Spejjez a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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