MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**GINO CAMILLERI**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 768/2009

**M. & R. Investments Limited (C 34205)**

**vs**

**One Thousand and One Limited (C 29142)**

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta’ M. & R. Investments Limited fejn gie premess:-

Illi s-socjeta’ attrici hija s-sid tal-fond bl-isem “Nostalgia Restaurant” fil-pjan terran ta’ “Villa Chappelle” Mosta Road, San Pawl il-Bahar.

Illi l-fond surreferit gie mikri lis-socjeta’ konvenuta permezz tal-kuntratt datat 28 ta’ Ottubru, 2009 liema qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala “Dokument A.”

Illi nhar it-8 ta’ Lulju 2009, is-socjeta’ konvenuta kienet moruza inter alia fil-pagament ta’ zewg skadenzi tal-kera.

Is-socjeta’ konvenuta giet debitament interpellata sabiex thallas l-ammont dovut permezz ta’ ittra registrata datata 8 ta’ Lulju 2009 liema ittra qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala “Dokument B” u ntbaghtet nhar id-9 ta’ Lulju 2009, kif jidher mill-ircevuta postali hawn annessa u mmarkata bhala “Dokument C.”

Illi s-socjeta’ konvenuta baqghet inadempjenti u ghada inadempjenti sal-lum.

Illi din il-morozita’ tammonta ghal terminazzjoni ipso jure ai termini tal-kuntratt surreferit u senjatament ai termini ta’ klawzola 5 li tistabilixxi - “It is being expressly agreed that in case that the tenant is in arrears to the extent of two payments or violates any one or more of the conditions of this agreement and remains in such default for a period of fifteen days from the date of the sending of a registered letter to the tenant at the restaurant or any other address advised by him in writing requesting rectification of the default, the tenant will forefeit all rights arising from this agreement and the rent of 465.87 euro per day will become immediately payable, in addition, this agreement shall be terminated ipso jure without prejudice to the landlord’s right to sue for all rents and any other amounts that may be due.”

Illi wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond in kwistjoni prezentement mhux qed jitnuza mill-inkwilin liema non uzu jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u dan bi ksur ta’ klawzola 15 tal-kuntratt.

Illi wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta’ konvenuta ma hallsitx lis-socjeta’ attrici l-ammont ta’ elfejn u tnejn u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€2042.86), rapprezentanti l-ammont dovut ghall-hlas tal-

licenzja tal-MTA, liema pagament ghandu jigi effetwat mill-inkwilin ai termini ta' klawzola 8 tal-kuntratt.

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi a tenur tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta artikolu 167.

Ghalhekk is-socjeta' attrici qed titlob li din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 167 et. Seq. tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap 12) tal-Ligijiet ta' Malta u li jigi dikjarat u deciz li s-socjeta' konvenuta hija debitrici fil-konfront tas-socjeta' attrici fl-ammont ta' hamest elef u disghin ewro erba u erbghin centezmu (€5090.44) rapprezentanti l-arretrati ta' kera dovuta sal-25 ta' Lulju, 2009, kif ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-morozita' tas-socjeta' konvenuta fil-hlas tal-kera, liema morozita' baqghet ma gietx sanata nonostante l-ittra registratat tat-8 ta' Lulju, 2009, tammonta ghal terminazzjoni ipso jure tal-lokazzjoni relattiva.Qed titlob ukoll li jigi dikjarat u deciz li s-socjeta' konvenuta tilfet id-drittijiet taghha ai termini tal-kuntratt u illi l-kera ta' erba' mija u hamsa u sittin euro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87) per diem mil-26 ta' Lulju, 2009, hi pagabbli u li jigi dikjarat li s-socjeta' konvenuta hija debitrici versu s-socjeta' attrici anke fl-ammont ta' elfejn u tnejn u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€2042.86) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-hlas tal-licenzja tal-MTA ghas-sena 2009, u dan ai termini tal-kuntratt in kwestjoni. Is-socjeta' attrici inoltre qed titlob li konsegwentement is-socjeta' konvenuta tigi ordnat tizgombra immedjatament mil-fond in kwistjoni, u cioe' tirritorna c-cwievet ta' l-istess fond lis-socjeta' attrici u dan taht dawk il-provvedimenti li dina l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni u li s-socjeta' konvenuta tigi kundannata thallas is-somma ta' hamest elef u disghin euro erba' u erbghin centezmu (€5090.44) rapprezentanti l-arretrati ta' kera dovuti sal-25 ta' Lulju, 2009 u ghar-rimanenti perjodu tal-kirja l-ammont ta' erba' mija u hamsa u sittin euro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87) *per diem* ai termini ta' klawsola 5 tal-kuntratt tal-kera de quo u li s-socjeta' konvenuta tigi kundannata thallas l-interessi fuq is-somma ta' elfejn u tnejn u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€2042.86) rapprezentanti l-ammont

dovut ghall-hlas tal-licenzja tal-MTA ghas-sena 2009. Finalment is-socjeta’ attrici qed titlob li s-socjeta’ konvenuta tigi kundannata thallas l-interessi fuq is-somma totali dovuta bir-rata ta’ tmienja fil-mija (8%) per annum mid-data li tali somma, jew liema parti minnha, hija hekk dovuta.

Bl-ispejjez inkluz tal-prezenti, kontra s-socjeta’ konvenuta u b’rizerva ghal kwalunkwe dritt iehor spettanti lis-socjeta’ attrici naxxenti mill-kuntratt ta’ bejniethom.

Rat li s-socjeta’ konvenuta debitament notifikata naqset li tippresenta nota ta’ eccezzjonijiet u naset li tidher fis-seduti appuntati.

Semghet lix-xhud prodott mis-socjeta’ attrici.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

It-talbiet kollha tas-socjeta’ attrici jirrizultaw gustifikati u jimmeritaw li jigu akkolti.

Ghal din ir-raguni:-

Tiddeciedi billi tilqa t-talbiet kollha attrici bl-imghaxxijiet kollha legali relattivi u ghal fin ital-izgumbrament tiffissa it-terminu ta’ xahar millum u tordna li s-socjeta’ konvenuta tirritorna c-cwievet tal-istess fond lis-socjeta’ attrici fl-imsemmi zmien ta’ xahar millum.

L-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta’ konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

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