MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 512/2000/1

Consolata Pace sive Conza

Vs

Attard & Co Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-17 ta' Marzu 2000 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi hemm vigenti kuntratt ta' kera datat 28 ta' Frar 1987 liema kuntratt huwa ghall-sitta u ghoxrin sena zmien fuq il-post 115, Triq San Bastjan, Qormi; illi l-konvenuti akkwistaw id-drittijiet tal-kerrej precedenti bis-sahha ta' skrittura privata datata 31 ta' Mejju 1999 meta saret twillija; illi fil-kuntratt principali hemm stipulat fl-artikolu sebgha (7) illi jekk l-inkwilin jzomm il-hanut maghluq ghall-perjodu ta' aktar minn sitt xhur konsekuttivi, il-kerrej jiddekadi mid-drittijiet taghha ghal din il-kirja, biss jekk il-hanut jinzamm maghluq kapricciosament u bla ebda raguni valida; illi ghalhekk il-konvenut kiser din il-kondizzjoni peress li zamm il-post

maghluq ghal aktar minn sitt xhur; illi l-konvenut baqa' maghluq minkejja li kien interpellat sabiex jiftah; talbet li din il-Qorti:-

1. tiddikjarahom responsabbli ghall-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera datat 28 ta' Frar 1987;
2. tiddikjara l-kuntratti tal-kera tat-28 ta' Frar 1987 u tal-21 ta' Mejju 1999 bhala xolt ghar-ragunijiet fuq premessi.
3. tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-post 115, Triq San Bastjan, Qormi.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda ta' l-attrici.

Rat in-nota tas-socjeta konvenuta tal-5 ta' April 2000 li permezz taghha eccepiet:-
1. In-nullita tac-citazzjoni stante li t-talbiet ma jsegwux il-premessi;
2. In-nuqqas ta' interess guridiku tal-attrici stante li l-eccipjenti taf biss lil Joseph Galea;
3. Fil-mertu, l-eccipjenti ma kisrux l-klawsola 7 tal-kuntratt ta' lokazzjoni dwar il-fond 115, Triq San Bastjan, Qormi u f'ebda zmien ma zammet il-hanut maghluq (jekk dan qed jigi allegat ghax mhux car) bi kapricc u minghajr raguni valida.
4. Illi mhux minnu li s-socjeta' eccipjenti giet interpellata tiftah il-hanut u li zammitu maghluq ghall-izjed minn *sitt sena (sic).*

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tx-xiehda tas-socjeta' konvenuta.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-17 ta' Mejju 2000 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-25 ta' Ottubru 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Illi f'dawn il-proceduri gew prodotti diversi provi in sostenn tat-tezi tal-konvenuti li l-hanut, jekk inzamm maghluq, dan ma sarx kappricciosament u minghajr raguni valida u li konsegwentement ma kienx hemm ksur tal-kuntratt lokatizzju li jwassal ghax-xoljiment tal-lokazzjoni.

Din il-Qorti izda ma thoss li ghandha tezamina din il-kwistjoni billi jidher mill-atti li l-attrici ma ippruvatx l-allegazzjoni taghha dwar li l-hanut inzamm maghluq ghall-perjodu imsemmi fil-kuntratt, kemm jekk kapricciozament kemm jekk le. Jkun ghalhekk inutili li din il-Qorti tinoltra l-indagini taghha.

Illi Fl-14 ta' Dicembru 2000 l-attrici permezz ta' nota li ggib l-istess data, pprezentat affidavit taghha kif ukoll dak ta' huha Jimmy Gerada. Fl-udjenza tas-16 ta' Marzu 2001 l-istess attrici ddikjarat li ma kellhiex provi aktar.

Issa fl-affidavits fuq imsemmija l-attrici, wara li ddikjarat li hija tghaddi kuljum minn quddiem dan il-hanut, kompliet tghid hekk: "*Jiena niddikjara illi dan il-hanut (*infetah*) madwar tlett xhur ilu. Niddikjara ukoll illi dan il-post qabel ma raga infetah kien ilu maghluq ghall-aktar minn ghaxar xhur.*"

Ix-xhud Jimmy Gerada prodott mill-attrici ukoll stqarr li huwa jghaddi ta' spiss quddiem dan il-hanut u kompla hekk: "*Jiena niddikjara illi apparti dawn l-ahhar tlett xhur il-hanut l kwistjoni (sic) ilu maghluq ghal dawn l-ahhar ghaxar xhur.*"

Minn din ix-xhieda jidher li skond l-attrici l-hanut ma bediex jinfetah ossia nzamm maghluq cirka minn nofs Novembru 1999 u cioe tlettax-l xhar qabel ma ma gie prezentat l-affidavit. Pero' jirrizulta li c-citazzjoni odjerna giet intavolata fis-17 ta' Marzu 2000 u cioe cirka erba' xhur wara li s-socjeta' konvenuta allegatament, skond l-attrici, bdiet izzomm il-post maghluq.

Skond il-klawsola numru (7) tal-iskrittura ta' tat-28 ta' Frar 1987 "*Is-socjeta' inkwilna tobbliga ruhha li, f'kaz li zzomm*

il-hanut maghluq ghall-perjodu ta' aktar minn sitt xhur (6) konsekuttivi, tiddekadi mid-drittijiet taghha ghal din il-kirja, l-istess kirja tintemm, u s-sid ikollu dritt jiehu lura c-cavetta tal-istess hanut."

Mil-fuq espost jidher li meta l-attrici intavolat l-kawza odjerna il-periodu kontemplat fl-iskrittura fuq imsemmija kienu ghadu ma giex traskors kollu u kwindi f'dak il-mument l-azzjoni attrici kienet intempestiva u t-talba qatt ma setghet tintlaqa billi l-premessi tac-citazzjoni kif ukoll it-talba huma bazati fuq dan l-allegat ksur tal-klawsola numru 7 tal-iskrittura imsemmija.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talba attrici, bl-ispejjes kontra taghha.

Onor Imhallef Albert J. Magri