



MALTA

**QORTI ĊIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2003

**DAYSTAR OPERATORS LIMITED**

**VS**

**Maria Julie CHALKER**

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-24 ta' Marzu, 2003, li bih il-kumpannija attrici ippremettiet:

Illi in forza ta' skrittura privata datata t-12 ta' Ġunju 2000 (dokument anness bħala Dok A) il-kumpannija attrici ssullokat lill-konvenuta il-fond immarkat S6 fil-pjanta annessa ma' l-istess skrittura sitwata fil-livell ta' Pioneer Road, Buġibba taħt il-lukanda "Primera Hotel" (gja Flora Hotel) sabiex jintuża bħala "souvenir shop" u dan għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2000 sal-1 ta' Lulju 2003 taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura;

Illi l-konvenuta naqset li tħallas parti mill-iskadenza ta' kera mill-1 ta' Ottubru 2001 sal-31 ta' Diċembru 2001, kif ukoll ħames skadenzi oħra bejn l-1 ta' Jannar 2002 sal-31 ta' Marzu 2003 skond il-klawsola numru tnejn subinċiż wieħed (2(i)) tal-iskrittura fuq imsemmija kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma skond il-klawzola numru għaxra (10) ta' l-istess skrittura u baqgħet inadempjenti nonostante ii ġiet interpellata li tħallas permezz ta' ittra uffiċjali tas-26 ta' Frar 2003 liema ittra ġiet notifikata fit-3 ta' Marzu 2003 (dokument anness bħala Dok B) u konsegwentement il-kirja de quo ġiet terminata awtomatikament, in forza ta' klawsola erbatax (14) tal-iskrittura fuq imsemmija b'effett mis-17 ta' Marzu 2003 u ċioe mal-għeluq ta' gimgħatejn mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali kif dispost fl-imsemmija klawsola erbatax (14) tal-iskrittura;

Illi sallum il-konvenuta għadha ma rritornatx lill-kumpannija attriċi l-pussess vakanti tal-fond de quo u dan bi ksur ta' klawsola erbatax (14) tal-iskrittura fuq imsemmija;

Illi, in forza ta' klawsola ħmistax (15) ta' l-imsemmija skrittura, ii-konvenuta hija obligata li tħallas lill-kumpannija attriċi sa mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja meta kellha tirritorna l-pussess vakanti tal-fond, is-somma ta' mitt lira Maltija (Lm100) kuljum bħala danni prelikwidati u dan mingħajr pregudizzju għal kull dritt u rimedju ieħor li jista jkollha l-kumpannija attriċi;

Illi sallum il-konvenuta għandha tagħti lill-kumpannija attriċi l-ammont komplessiv ta' tnaqx-il elf seba' mija tlieta u tletin lira Maltija u tlieta u tmenin ċentezmu (Lm12,733.83) u dan in kwantu għas-somma ta' ħdax-il elef seba' mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin u tlieta u sebgħin ċentezmu (Lm11,725.73) bħala arretrati ta' kera dovuti sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja u ċioe sas-17 ta' Marzu 2003; in kwantu għas-somma ta' tlett mija u tmien liri Maltin u għaxar ċentezmi (Lm308.10) għall-kontijiet ta' dawl u ilma u kontijiet oħra li l-konvenuta hija obligata li tħallas skond il-klawsola għaxra (10) tal-iskrittura imsemmija; u in kwantu għas-somma ta' seba' mitt hira Maltija (Lm700)

bħala danni pre-likwidati ta' mitt hira (Lm100) kull jum mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja u ċioe s-17 ta' Marzu 2003 sallum u dan oltre id-danni pre-likwidati ta' mitt hira kull jum sad-data li jiġi kkonsenjat lill-kumpannija attriċi l-pussess vakanti tal-fond de quo;

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi biex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża għat-tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) billi l-kawża tirrigwarda l-iżgumbrament minn bini b'talba għall-ħlas ta' kera u ħlas ieħor dovut u l-kumpannija attriċi qed tiddikjara, fid-dikjarazzjoni annessa magħmula skond is-subartikolu (3) ta' l-artikolu 156 tal-istess Kap. 12, li safejn taf hi l-konvenuta ma għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti kontra t-talbiet attriċi;

Għalhekk il-kumpannija attriċi talbet lil din l-Onorabli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tiddeċiedi skond it-talbiet segwenti bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12);
2. Tordna lill-konvenuta biex fi żmien qasir u perentorju ii jogħgobha tistabilixxi din il-Qorti tiżgombra mill-fond *de quo*;
3. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas lill-kumpannija attriċi l-ammont ta' tnax-il elf lira u tlieta u tletin lira Maltija u tlieta u tmenin ċentezmu (Lm12,033.83) u dan in kwantu għas-somma ta' ħdax-il elf seba' mija u ħamsa u għoxrin liri Maltin u tlieta u sebgħin ċentezmu (Lm11,725.73) bħala arretrati ta' kera dovuti sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja u doe sas-17 ta' Marzu 2003 u in kwantu għas-somma ta' tlett mija u tmien liri Maltin u għaxar centezmi (Lm308.10) għall-kontijiet ta' dawl u ilma u kontijiet oħra li l-konvenuta hija obbligata li tħallas skond il-klawsola għaxra (10) tal-iskrittura imsemmija;

4. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas is-somma ta' seba' mitt lira Maltija (Lm700) bħala danni pre-likwidati ta' mitt lira (Lm100) kull jum mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja u ċioe s-17 ta' Marzu 2003 sallum u dan oltre d-danni pre-likwidati ta' mitt lira kull jum sad-data li jiġi kkonsenjat lill-kumpannija attriċi l-pussess vakanti tal-fond de quo;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Frar 2003 kif ukoll bl-imgħax legali kontra l-konvenuta li minn issa qed tiġi ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xieħda tal-istess kumpannija attriċi, flimkien mal-affidavit u l-ħames (5) dokumenti meħmużin magħha;

Rat id-Degriet tagħha tal-15 t'April, 2003, li bih appuntat il-kawża għas-smiġħ għas-7 ta' Mejju, 2003;

Rat li l-imħarrka kienet notifikata kif imiss b'kopja tal-att taċ-Ċitazzjoni u bl-Avviż tas-Smiġħ tal-kawża fit-23 t'April, 2003;

Rat il-verbal tas-smiġħ tas-7 ta' Mejju, 2003, li bih u matulu l-imħarrka, permezz tal-avukat minnha maħtura, stqarret it-talbiet attriċi kif dedotti fiċ-Ċitazzjoni;

Rat ukoll id-dikjarazzjoni magħmula f'isem l-imħarrka waqt is-smiġħ tas-7 ta' Mejju, 2003, għall-finijiet tat-tieni talba attriċi, li biha wegħdet li sejra toħroġ mill-fond sal-11 ta' Mejju, 2003;

Rat id-dikjarazzjoni tal-partijiet illi biha l-Qorti ġiet mgħarrfa dalgħodu stess li l-imħarrka ma ħarġitx mill-fond sad-data minnha msemmija, imma sar qbil bejn il-partijiet li hija toħroġ mill-fond sa għaxart (10) ijem millum u li l-penali għad-danni pre-likwidati jiġu sospiżi b'effett millum dment li hija toħroġ mill-fond saż-żmien mogħti lilha;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2003, fuq talba tal-imħarrka, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni mibdija bil-proċedura sommarja speċjali taħt l-artikolu 167(1)(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għall-iżgumbrament tal-imħarrka minn fond li nkera lilha u dan minħabba ksur tal-ftehim imnissel minn nuqqas ripetut ta' ħlas tal-kera, u nuqqas ta' ħlas ta' sehemha mill-kontijiet ta' dawl u ilma għall-post;

Illi minbarra li l-imħarrka tistqarr kulma tallega l-kumpannija attriċi, tressqu provi tajbin biżżejjed biex isostnu t-talbiet attriċi, magħduda magħhom it-talba għall-ħlas tal-penali li għaddew għal kull jum li l-imħarrka baqgħet iżżomm il-pussess tal-fond minn dak inhar li ntemmet il-kirja;

Illi l-imħarrka ntalbet tħallas il-kera b'lura minnha dovut u li, fin-nuqqas, toħroġ mill-post, b'ittra uffiċjali tas-26 ta' Frar, 2003<sup>1</sup>, li laqgħet notifika tagħha fl-1 ta' Marzu, 2003<sup>2</sup> (u mhux kif jingħad mill-kumpannija attriċi fit-tieni premessa tal-Att taċ-Ċitazzjoni). Il-ftehim tal-kirja bejn il-partijiet kien jgħid li l-kirja tintemm *ipso jure* jekk kemm-il darba l-kerrej tonqos li twettaq dak minnha mitlub fi żmien erbatax-il (14) jum minn talba b'att ġudizzjarju<sup>3</sup>;

Illi, billi l-imħarrka naqset li twettaq dak minnha mitlub, il-kirja nħallet fil-ħmistax (15) ta' Marzu, 2003;

Illi minbarra dan, il-ftehim kien ukoll<sup>4</sup> jipprovdi li l-kerrej tħallas lill-kumpannija attriċi, b'ħala danni pre-likwidati, is-

---

<sup>1</sup> Dok "B", f'pag. 12 tal-proċess

<sup>2</sup> Ara r-riferta f'pag. 13 tal-proċess

<sup>3</sup> Klawsola 14 tal-ftehim, Dok "A", f'pag. 9 tal-proċess

<sup>4</sup> *Ibid.*, Klawsola 15

Kopja Informali ta' Sentenza

somma ta' mitt lira Maltija (Lm 100) għal kull jum li tibqa' żżomm fil-pussess tagħha l-post wara li tagħlaq il-kirja;

Illi peress li, skond id-dikjarazzjoni magħmula waqt is-smiġġ tal-lum kif ingħad, l-imħarrka se' tkun żammet fil-pussess tagħha l-post għal tmienja u ħamsin (58) jum wara t-tmiem tal-kirja;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi, fuq stqarrija tal-imħarrka:

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi**, u taqta' din il-kawża bid-dispensa tas-smiġġ maħsuba fil-proċedura sommarja speċjali;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** billi tipprefiġgi lill-imħarrka żmien għaxart (10) ijiem mil-lum biex toħroġ mill-fond;

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrka tħallas lill-kumpannija attriċi s-somma ta' tnax-il elf u tlieta u tletin lira Maltija u tlieta u tmenin ċenteżmu (Lm 12,033.83) li għal ħdax-il elf seba' mija u ħamsa u għoxrin lira Maltija u tlieta u sebgħin ċenteżmu (Lm 11,725.73) minnhom jirrapprezentaw kera b'lura tal-post mikri lilha, u għat-tliet mija u tmin liri Maltin u għaxar ċenteżmi (Lm 308.10) li jibqa' jirrapprezentaw ħlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma għall-istess post;

**Tilqa' r-raba' talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrka tħallas lill-kumpannija attriċi wkoll is-somma ta' ħamest elef u tmin mitt lira Maltija (Lm 5,800) rappreżentanti d-danni pre-likwidati minnha dovuti lill-kumpannija attriċi talli żammet għandha ċ-ċwieviet tal-post minn meta ntemmet il-kirja sallum; u

Kopja Informali ta' Sentenza

**Tikkundanna** lill-imħarrka tħallas l-ispejjeż tal-kawża, flimkien mal-imgħax legali kif mitlub sal-jum tal-ħlas effettiv.

-----TMIEM-----