MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PHILIP MANDUCA

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2004

Talba Numru. 1051/2004

Doris Bonnici

Vs

Johann Grech

It-Tribunal

Ra l-Avviz fejn l-attrici talbet lill-konvenut ihallas is-somma ta' Lm1,227.93c (elf, mitejn u sebgha u ghoxrin lira Maltin u tlieta u disghin centezmu) dovuta ta' sitt xhur kera bil-quddiem ghall-perjodu mill-1 ta' Dicembru, 2003 sal-31 ta' Mejju, 2004 skond skrittura rigwardanti l-fond 24, St. Lucia Street, Valletta.

Ra r-Risposta tal-konvenut fejn jaghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Johann Grech Vs Doris Bonnici: Citaz. 220/04JRM** fejn il-konvenut odjern qed jitlob li l-atturi jaddivjenu ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-fond imsemmi

a bazi tal-Artikolu 9.1 ta' l-istess ftehim esebit mill-atturi odjerni.

Illi l-konvenut ighid illi f'din il-kawza m'ghandux ihallas ebda kera jew zieda a bazi tal-Artikolu 1 u 2.2 ta' l-istess ftehim esebit pendenti l-ezitu finali tal-kawza miftuha minnu sabiex ma jigix ippregudikat id-dritt tieghu fl-ezercizzju tal-opzjoni tax-xiri.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra n-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ipprezentata minn Doris Bonnici.

Ra x-xhieda ta' Johann Grech fejn jikkonferma li qatt ma pprezenta Ittra Ufficjali kontra l-attrici ma' l-iskadenza ta' l-ewwel hames snin tal-kirja.

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar it-talba ghas-soprasessjoni.

Ikkunsidra

Li l-atturi kienu krew il-fond 24, St. Lucia Street, Valletta lill-konvenuti b'kuntratt esebit a fol 2 et sek tal-process. Illi skond l-Artikolu 9.1 ta' l-istess kuntratt:

"The parties agree that the Second Party (konvenuti) reserves the right, at any time prior to the expiry of the original five year period, to purchase the premises, together with all its rights and appurtenances, and the goodwill of the same premises for the price of Lm45,000."
Imbaghad hemm l-Artikolu 9.4 li jipprovdi:

"Upon the Second Party deciding to exercise the option mentioned in Article 8.1 above, all obligations and rights of the parties qua Lessor and Lessee shall be automatically terminated and revoked." (Dan it-Tribunal jikkonkludi li fil-fatt l-Artikolu jaghmel referenza ghal 9.1).

Illi l-atturi jissottomettu li l-kuntratt tal-kiri kien jaghti lill-konvenuti d-dritt li waqt il-hames snin jixtru l-post u ma

jaghtix id-dritt li jixtru l-post wara dawn il-hames snin. L-atturi jghidu li l-kuntratt ta’ kiri kien ukoll tip ta’ konvenju u ghalhekk sabiex id-dritt ta’ xiri jibqa in vigore l-konvenuti kellhom jipprezentaw Ittra Ufficjali qabel ma skada l-ewwel hames snin fejn jitolbu li l-atturi jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh/xiri. L-atturi jissottomettu wkoll li ssir ingustizzja kbir fil-konfront taghhom jekk il-konvenuti jibqghu jokkupaw il-fond minghajr ma jhallsu l-kera u fl-ahhar jigi deciz li billi ma xtrawx fil-perjodu tal-hames snin imsemmi fil-kuntratt m’ghandhomx id-dritt li jixtru.

Illi l-konvenuti jaghmlu referenza ghall-Artikolu 9.4 li jipprovdi:

“Upon the Second Party deciding to exercise the option mentioned in Article 8.1 above all obligations and rights of the parties qua Lessor and Lessee shall be automatically terminated and revoked.”

Illi fl-Artikolu 9.4 il-partijiet ma qalux li meta l-konvenuti jixtru l-obbligazzjonijiet ta’ sid u kerrej jigu revokati izda meta l-konvenuti jiddeciedu li jerzercitaw l-*option*. M’hemmx dubju li l-konvenuti ghazlu li jezercitaw l-*option* fi zmien il-hames snin. Ghalhekk dan it-Tribunal, f’dan l-istadju ma jistax jordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-kera.

Illi l-Artikolu 9.1 jipprovdi li l-konvenuti kellhom id-dritt:

“At any time prior to the expiry of the original five year period, to purchase the premises.”

L-atturi jghidu li dan jaghti biss id-dritt li l-konvenuti jixtru fil-perjodu originali tal-hames snin u billi x-xiri ma sarx f’dak il-perjodu l-konvenuti tilfu l-*option*.

Illi fil-kawza **220/04JRM** pendenti quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili se jigi deciz jekk l-*option* giex ezercitat skond il-kuntratt u skond il-ligi u ghalhekk dan it-Tribunal ma jistax jaghti decizjoni f’dan l-istadju dwar dan.

Illi dan it-Tribunal ghalhekk se jissoprasjedi. Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

< Sentenza Finali >

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