MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 258/2004

Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta; u b'dikriet tat-8 ta' Novembru 2004 il-kawża tkompliet f'isem *Malta Industrial Parks Limited*

Versus

Beta Brushware Company Limited

F'din il-kawża l-attriċi qiegħda titlob illi tinħall kirja magħmula lill-konvenuta għax il-konvenuta ma ħarsitx il-pattijiet tal-ftehim ta' kiri.

Fiċ-ċitazzjoni l-attriċi tgħid illi s-soċjetà konvenuta tokkupa l-fabbriki UBT21 u UBT22 fil-Qasam Industrijali ta' San Ġwann bis-saħħa ta' ftehim ta' kiri li sar b'kitba privata tat-2 ta' Diċembru 1994. Fost il-pattijiet tal-kiri hemm dak illi l-konvenuta kellha tħallas kera ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) fis-sena; il-ħlas kellu jsir kull sitt xhur bil-quddiem b'seħħ mill-1 ta' Marzu 1995.

Fi Frar ta' l-1996 il-konvenuta ma ħallsitx il-kera, u hekk kisret il-pattijiet tal-kiri. L-attriċi kemm-il darba sejħitilha biex tħallas, ukoll b'ittri uffiċjali, iżda għalxejn.

Il-konvenuta kisret ukoll it-tielet (3) klawsola tal-kuntratt għax żammet il-fabbriki magħluqa u ma saret ebda attività industrijali fihom. Kisret ukoll il-ħmistax-il (15) klawsola għax ma żammitx tmien impjegati *full time* tul iż-żmien kollu tal-kiri.

L-attriċi għalhekk temmet il-kiri skond il-klawsola tmintax (18) u żgombrat lill-konvenuta mill-fabbriki taħt l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet [Kap. 228], u mexxiet bil-qorti biex titħallas l-arretrati tal-kera. Tgħid ukoll illi, ukoll li kieku ma temmitx il-kiri kif imfisser fuq, illum għalaq iż-żmien tal-kiri u għalhekk f'kull każ il-konvenuta ma għandhiex aktar jeddijiet fuq il-fabbriki.

Minkejja n-nuqqasijiet tagħha, iżda, il-konvenuta qiegħda tippretendi jeddijiet fuq il-fabbriki u fetħet ukoll kawża ta' spoll li rebħitha, għalkemm għadhom għaddejjin il-proċeduri ta' l-appell. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi din il-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuta kisret kemm-il kondizzjoni tal-kuntratt ta' kiri tat-2 ta' Diċembru 1994;
2. tgħid illi l-kiri hu maħlul taħt il-kondizzjoni 18(1) tal-kuntratt b'seħħ minn dakinhar meta l-konvenuta naqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha; u
3. tgħid illi l-konvenuta ma għandha ebda jedd jew titolu fuq il-fabbriki UBT21 u UBT22 fil-Qasam Industrijali ta' San Ġwann.

L-attriċi qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż ġudizzjarji, fosthom dawk ta' tliet ittri uffiċjali.

Il-kawża nbdiet mill-Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta, iżda, wara dikriet tat-8 ta' Novembru 2004, tkompliet f'isem is-soċjetà *Malta Industrial Parks Limited*.

Għalkemm notifikata bl-atti tal-kawża u bl-avviż tas-smigħ, is-soċjetà konvenuta la ressqet eccezzjonijiet u lanqas deher xi ħadd għaliha għas-smigħ tal-kawża. Wara li semgħet ix-xhieda mressqa mill-attriċi, u tat lill-konvenuta żmien biex tagħmel l-osservazzonijiet tagħha bil-miktub kif irid l-art. 158(10) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-qorti iddifferiet il-kawża għallum sabiex tagħti din is-sentenza.

Il-fatti relevanti huma dawn:

B'kitba privata tat-2 ta' Diċembru 1994, li fis-26 ta' Diċembru 1994 kienet transuntata fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, il-Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta kienet kriet

żewġ fabbriki lis-soċjetà konvenuta. Il-partijiet ftiehmu, fost ħwejjeġ oħra: illi l-konvenuta tħallas, kull sitt xhur bil-quddiem, kera ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) fis-sena (klawsola numru 2); illi tinqeda bil-fabbriki "*exclusively for the production of brushware*" (klawsola numru 3); u illi l-konvenuta kellha, għaż-żmien kollu tal-kiri, iżżomm impjegati magħha *full time* mhux anqas minn tmienja min-nies, b'dan illi jekk għal xi żmien il-konvenuta ma jkollhiex daqshekk impjegati l-attriċi setgħet tagħżel jew illi tgħolli l-kera jew illi tħoll il-kiri billi tagħti avviż ta' sitt xhur (klawsola numru 15). Il-partijiet ftiehmu wkoll illi jekk il-konvenuta taqa' lura fil-ħlas tal-kera, imqar ta' sena waħda, u tibqa' ma tħallasx sa żmien erbatax-il jum min-notifika lilha ta' att ġudizzjarju li bih l-attriċi ssejħilha biex tħallas, jew jekk il-konvenuta ma tħarisx xi kondizzjoni tal-ftehim, u tibqa' b'dak in-nuqqas sa żmien tliet xhur wara li l-attriċi tkun sejħitilha bil-miktub biex tagħmel tajjeb għan-nuqqas, l-attriċi jkollha jedd tħoll il-kiri u tieħu l-fabbriki lura (klawsola numru 18).

Waqt is-smigħ tax-xhieda ħareġ illi l-konvenuta ma ħallsitx kera wara li għalqet l-iskadenza ta' l-1 ta' Marzu 1995, u baqgħet ma ħallsitx għalkemm l-attriċi sejħitilha biex tħallas b'ittra uffiċjali tad-19 t'Awissu 1996 notifikata fit-23 t'Awissu 1996. Mix-xhieda ħareġ ukoll illi l-konvenuta ma kinitx qiegħda tinqeda bil-fabbriki għall-attività industrijali stipulata fil-ftehim, u wkoll illi kellha anqas minn tmien impjegati *full time*. L-attriċi b'ittra tat-28 ta' Jannar 1998, wara li għarrfitha illi kienet qiegħda tonqos milli tħares il-pattijiet tal-ftehim għax kienet qiegħda żżomm il-fabbrika magħluqa, sejħitilha biex tħares il-ftehim, iżda għalxejn.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-konvenuta naqset milli tħares il-pattijiet kollha tal-ftehim tal-kiri, ukoll wara li l-attriċi sejħitilha u tatha avviż skond il-ftehim, u għalhekk l-attriċi kellha jedd illi ttemm il-kiri skond il-klawsola numru 18.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi: tgħid illi l-konvenuta kisret kemm-il kondizzjoni tal-kuntratt ta' kiri tat-2 ta' Diċembru 1994; tgħid illi l-kiri hu maħlul taħt il-kondizzjoni 18(1) tal-kuntratt b'seħħ minn dakinhar meta l-konvenuta naqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha; u tgħid ukoll illi l-

konvenuta ma għandha ebda jedd jew titolu fuq il-fabbriki UBT21 u UBT22 fil-Qasam Industrijali ta' San Ġwann.
Is-soċjetà konvenuta għandha tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

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