MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2005

Avviz Numru. 302/2002/1

Is-socjeta' Blokrete Limited

Vs

Is-Socjeta Bonavia Stores Limited u Dr Richard Sladden LLD gie konfermat bhala kuratur deputat biex jirraprezenta lis-socjeta intimata b'digriet tad-(9) disgha ta' Settembru 2004.

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta attrici talbet sabiex dik konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-garage go Triq Anglu Gatt, Mosta u ihallih liberu u vojt a favur tas-socjeta' attrici, liema garage huwa mikri mis-socjeta' attrici bis-sahha ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata 29 ta' Ottubru 1998, verso l-kera ta' Lm2,500 fis-sena, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, prevja dikjarazzjoni tax-xoljiment ta' l-imsemmija lokazzjoni

stante li s-socjeta konvenuta tinsab moruza fil-hlas ta' seba' rati trimestrali ta' kera li ghalqu u saru dovuti fl-24 t'Ottubru 2000, fl-24 ta' Jannar 2001, fl-24 t'April 2001, fl-24 ta' Lulju 2001, fl-24 t'Ottubru 2001, fl-24 ta 'Jannar 2002 u fl-24 t'April 2002, rispettivmaent, kif provdut fil-klawsola numru 11 ta' imsemmija skrittura privata.

Ai termini ta' l-Artikolu 756 (1) tal-kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-kera dovuta ghaz-zmien kollu li fadal biex jispicca l-kuntratt ta' lokazzjoni meritu tal-kwistjoni, jaqa' taht il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 9 ta' Jannar 2002 u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici kontra s-socjeta' konvenuta, rapprezentanti ta' liema gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta (fol 9 tal-atti) u li biha eccepiet bir-rispett:-

(1) Preliminarjament l-intempestivita' ta' l-azzjoni odjerna stante illi s-socjeta' eccipjenti qatt ma giet debitament interpellata permezz ta' ittra ufficjali sabiex thallas l-arretrati ta' kera, u ghaldaqstant, ai termini tal-Klawsola 11© tal-iskrittura Privata ta' lokazzjoni datata 28 ta' Ottubru, 1998, il-fond ghandu jigi zgumbrat u rritornat is-Sid biss jekk u meta 'the lessee does not pay the rent … within four (4) weeks from the service to him by lessor of a judicial letter at the lessee's last known addess..", liema ittra s-socjeta' eccpjenti qatt ma rceviet.

(2) Illi in meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta' eccipjenti dejjem kienet disposta thallas l-ammont dovut u ghadha hekk disposta sal-lum, izda dan il-pagament gie rrifjutat diversi drabi mis-socjeta' attrici minghajr ebda raguni valida;

(3) Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attrici;

(4) Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Dottor Richard Sladden nomine (fol 70 ibid) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi l-eccipjenti m'huwiex edott mill-fatti tal-kaz u jirriserva li jipprovdi l-eccezzjonijiet tieghu fi stadju ulterjuri, meta jikkomunika mas-socjeta konvenuta;
2. Illi ghal dan l-iskop, l-esponenti kiteb lill-avukat tas-socjeta attrici sabiex jinghata l-indirizz u kwalsiasi informazzjoni dwar l-istess socjeta konvenuta;
3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz dak verbalizzat a fol 82 ibid.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi mill-provi prodotti mis-socjeta attrici jidher li s-segwenti fatti huma l-aktar rilevanti ghal dan il-kaz.

a) Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni bid-data tad-29 ta' Ottubru 1998 is-socjeta attrici kienet kriet lil dik konvenuta 'garage' f'Triq Anglu Gatt fil-Mosta versu l-pagament ta' kera ta' Lm2500 fis-sena fl-ewwel hames (5) snin ta' din il-kirja, liema kera kellu jithallas kull tlett xhur ('quarterly') bil-quddiem b'effett mill-24 ta' April 1998. In rigward l-istess ftehim, il-klawsola l-aktar relevanti ghal dan il-kaz hija dik bin-numru, hdax (11) minn fejn jirrisulta illi f'kaz li l-inkwilin ossija s-socjeta konvenuta tonqas milli thallas <u>zewg skadenzi ossija ammont ekwivalenti ghal dan</u> u s-socjeta konvenuta tonqos milli thallas dan l-ammont "… <u>within four (4) weeks from the service to him by lessor"</u> ta' ittra ufficjali, is-socjeta attrici ghandha l-ghazla ('option') li ttermina din il-kirja u l-post mikri lis-socjeta konvenuta ghandu jinghata lura lil dik attrici (ara fol 22 kif ukoll fol 55 tal-istess atti).
b) Mix-xhieda ta' <u>Joseph Fenech</u> u ta' <u>Martin Grasso</u> a fol 15 u fol 42 et seq ibid u mid-dokumenti esebiti minn dawn l-istess xhieda gie ampjament pruvat illi s-socjeta konvenuta baqghet moruza fil-hlas tal-iskadenzi kollha ta' kera specifikati fl-avviz u dan nonostante korrispondenza bejn il-partijiet jew rappresentanti taghhom sabiex tintlahaq soluzzjoni dwar il-pagamenti dovuti. Dwar dan

ghandu jigi sottolineat illi konformament mal-klawsola hdax (11) hawn fuq citata , is-socjeta konvenuta kienet giet debitament notifikata lis-socjeta konvenuta u lil Joseph Bonavia in rappresentanza tal-istess socjeta, <u>ittra ufficjali</u> li permezz taghha gew interpellati sabiex solidalment bejniehtom jhallsu <u>fi zmien erba' gimghat</u> is-somma hemm specifikata, rappresentanti skadenzi ta' kera dovuti mill-24 ta' Ottubru 2000, sal-24 ta' Ottubru 2001 liema hlas, kif risultanti mill-istess xhieda msemmija baqa' ma sarx fiz-zmien miftiehem u pre stabilit.
c) Mill-premess jidher evidenti li is-socjeta konvenuta ma osservatx l-obbliagazzjonijiet assunti minnha u b'hekk ghandha tigi applikata mill-Qorti l-klawsola numru hdax (11) citata.
d) Hawnhekk ikun opportun li ssir referenza ghall-artikolu 1569 u 1570 tal-Kodici Civili kif ukoll jinghad illi l-Qorti ma tistax tikkoncedi zmien lis-socjeta konvenuta sabiex thallas l-arretrati ta' kera dovuti in vista ta' dik specifikat fl-istess klawsola hdax (11).

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, ghalhekk jidher evidenti illi it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta et sabiex tizgombra mill-'garage' kif delineat fil-pjanta annessa mal-atti a fol 24 u fol 57 u sitwat f'Triq Anglu Gatt fil-Mosta u dan wara x-xoljiment tal-lokazzjoni skond l-iskrittura data id-29 ta' Ottubru 1998 minhabba morizita fil-pagamenti ta' kera tal-iskadenzi specifikati fl-istess avviz u, ghal istess ghan, tordna li l-imsemmi zgumbrament jsir sal-ghaxra (10) ta' Novembru 2005; bl-ispejjes ta' dawn il-proceduri kontra l-istess socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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