

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 531/2004

**Il-Perit Joseph Paul Mallia, Dr. Joseph George Mallia,
Mary Sammut,
il-Perit David Mallia, Annunzjata sive Nancy Bugelli,
Henry Garrett u Jane Garret**

Vs

Francis Deguara u Angelina sive Angela Deguara

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi
ippremettew illi:

Peress illi permezz ta' skrittura privata li ggib id-data tal-11 ta' Marzu 1998 (Dok A) l-atturi taw u kkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-konvenuti li accettaw u akkwistaw bl-istess titolu ta' lokazzjoni il-fond, minghajr numru ufficjali, fi Triq ir-Ramla ta' San Tumas, il-Bajja ta' San Tumas, fl-inhawi maghrufa bhala "s-Simar", Wied il-Ghajn, konfinanti mill- Lvant ma' l-imsemmija Triq, minn Nofsinhar mal-propjeta' tal-Gvern ta' Malta jew successuri tieghu, u mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' l-Avukat Joseph Mifsud jew successuri tieghu jew irjeh ohra verjuri liema lokazzjoni tinkludi hamest ikmamar ezistenti fil-fond, il-water closet iz-zghir li hemm fuq wara u l-passagg ta' quddiemu, kif ukoll ghaxar metri fond in-naha ta' wara ta' l-istess fond; dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata, inkluz

(a) illi l-perijodu tal-kirja gie stipulat ghal hdax-il (11) sena dekoribbli mit-3 ta' April 1998 sat-3 ta' April 2009 – ara klawsola 1;

(b) illi ghal perijodu shih tal-hdax -il sena l-kera globali illi l-konvenuti intrabtu illi jhallsu lill-atturi kien ta' Lm63,080, liema kera kellha illi jhallsu lill-atturi kien ta' Lm63,080, liema kera kellha tithallas fi zmien kif stipulat fil-klawsola 2 ta' l-imsemmija skrittura privata u b'dan illi l-kera ghas-sena mit-3 ta' April 2003 sat-2 ta' April 2004 giet stipulata fis-somma ta' Lm2,200 tithallas bil-quddiem u l-kera ghas-sena mit-3 ta' April 2004 sat-2 ta' April 2008 giet stipulata fis-somma ta' Lm2,750 ukoll tithallas bil-quddiem.

(c) F'kaz li l-konvenuti jibqghu moruzi fil-hlas tal-kera b'ammont ekwivalenti ghal sena kera jew aktar l-atturi jkollhom dritt itemmu l-kirja minnufih u jiehdur lura c-cwieviet wara li jghaddu 15-il gurnata mid-data li fiha l-konvenuti jkunu gew interpellati b'ittra registrata mill-atturi biex jersqu ghall-hlas u dan minghajr pregudizzju li l-atturi jipprocedu ghall-gbir tal-arretrati lilhom dovuti lilhom – ara klawsola 5.

Peress ji l-konvenuti ghandhom jaghtu lill-atturi s-somma ta' erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) in linea ta' arretrati ta' kera ghall-fond fuq imsemmi mikri lilhom mill-

atturi u precizament Lm1,870 bilanc mis-somma ta' Lm2,200 rapprezentanti l-kera ghall-perijodu mit-3 ta' April 2003 sat-2 ta' April 2004 u Lm2,750 in linea ta' kera ghall-perijodu mit-3 ta' April 2004 sat-2 ta' April 2005.

Peress illi nonostante l-fatt illi l-konvenuti gew interpellati jhallsu lill-atturi din is-somma ta' Lm4,620 permezz ta' ittra ufficjali datata 12 ta' April 2004 (Dok B), liema ittra ufficjali giet notifikata lill-konvenut fit-8 ta' Gunju 2004 u lill-konvenuta fit-28 ta' Gunju 2004, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

Peress illi l-atturi jridu u bil-presenti qieghdin jinvokaw id-dritt spettanti lilhom permezz tal-klawsola 5 ta' l-iskrittura privata de quo li jitterminaw il-kirja minnufih u jiehdura c-cwieviet wara li jghaddu hmistax -il gurnata (15) mid-data li fiha l-konvenuti jkunu gew interpellati b'ittra kif intqal aktar 'il fuq u dan minghajr pregudizzju li l-atturi jipprocedu ghall-gbir ta' l-arretrati lilhom dovuti.

JGHIDU L-KONVENUTI, ghaliex ghar-ragunijiet premessi, m'ghandux minn din il-Qorti:

1. jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti huma moruzi fil-hlas tal-kera ghall-fond fuq imsemmi mikri lilhom mill-atturi kif fuq inghad fl-ammont ta' erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) liema ammont huwa ekwivalenti ghal aktar minn sena kera, u per konsegwenza llum, a tenur tal-klawsola 5 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni de quo, l-atturi ghandhom dritt itemmu l-kirja minnufih u jiehdura c-cwieviet peress li ghaddew aktar mill-hmistax il-gurnata stipulati fl-imsemmija klawsola u dan minghajr pregudizzju li l-atturi jipprocedu ghall-gbir ta' l-arretrati lilhom dovuti.

2. jigi dikjarat u deciz illi l-lokazzjoni mertu ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 11 ta' Marzu 1998 (Dok A) rigwardanti l-fond, minghajr numru ufficjali, fi Triq ir-Ramla ta' San Tumas, fl-inhawi maghrufa bhala 's-Simar', Wied il-Ghajn konfinanti mill-Lvant ma' l-imsemmija Triq, minn Nofsinhar ma' propjeta' tal-Gvern ta' Malta jew successuri tieghu, u mit-Tramuntana ma' propjeta' ta' l-Avukat Joseph Mifsud jew successuri tieghu, jew irjeh verjuri,

bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi tieghu kollha u liema lokazzjoni tinkludi hamest ikmamar ezistenti fil-fond, il-water closet iz-zghir li hemm fuq wara u l-passagg ta' quddiemu, kif ukoll ghaxar metri fond fuq in-naha ta' wara ta' l-istess fond illum hija mitmuma u per konsegwenza l-konvenuti qieghdin jokkupaw u jiddetjenu l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandhom jirritornawh lill-atturi.

3. Jigu l-konvenuti ikkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss jizgombraw mill-fond imsemmi fit-talba precedenti.

4. Jigu l-konvenuti solidalment kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta' erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) in linea ta' arretrati ta' kera ghall-fond imsemmi fit-tieni talba lilhom mikri mill-atturi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' ittra ufficjali ipprezentata fit-12 ta' April 2004 u bl-imghax kummercjali ghar-rigward is-somma ta' Lm1870 mit-3 ta' April 2003 u ghar-rigward is-somma ta' Lm2750 mit-3 ta' April 2004 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni. B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti, nkluz dik ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol .3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Angolina sive Julie Deguara. a fol. 14 tal- l-process fejn eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok, id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuta mara hija separata de facto minn ma' zewgha l-konvenut l-iehor u ghandhom is-separazzjoni tal-beni bejniethom skond kuntratt ippubblikat fl-4 ta' Gunju, 2002 min-Nutar Anthony Spiteri Debono;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-gestjoni tan-negozju msemmi huwa mhux biss amministrat mill-konvenut ragel izda wkoll kull qliegħ mill-istess negozju huwa perceptit minnu;

3. Illi d-djun magħmula fil-gestjoni ta' dan in-negozju fosthom il-hlas ta' kera, huma a kariku tal-konvenut ragel a tenur tal-kuntratt ta' separazzjoni tal-beni għa fuq imsemmi;

4. Illi l-artikolu 1324 tal-Kodici Civili investi l-amministrazzjoni ta' l-atti normali ta' gestjoni ta' kummerc f'dik il-parti li fil-fatt tkun qed tezercita' dan il-kummerc u għalhekk il-konvenuta mara mhijiex responsabbli għall-hlas tal-kera għa la darba hija qatt m'ezercitat kummerc;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta Angolina sive Julie Deguara a fol 15 tal-process;

Rat li l-konvenut Francis Deguara debitament ingunt baqa kontumaci;

Rat in-nota a fol 41 u verbal a fol 60;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-atturi;

Rat li ma saret ebda talba għas-suspensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond de quo kif ukoll li jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' Lm4,620 bhala arretrati ta' kera għal istess fond.

Il-konvenut Francis Deguara debitament notifikat baqa' kontumaci.

Il-konvenuta Angelina sive Angela Deguara rrispondiet li hija separata minn zewgha l-konvenut l-iehor u bejnithom hemm is-separazzjoni tal-beni skond kuntratt tal-4 ta' Gunju, 2002 u li l-gestjoni tan-negozju huwa f'idejn zewgha u ghalhekk hija mhiex responsabbili ghal hlas tal-kera.

Illi jirrizulta mill-provi prodotti li kienet saret lokazzjoni ghall hdax il-sena tal-fond in kwistjoni liz zewg konvenuti b'permezz ta' skrittura li ggib id-data tal-11 ta' Marzu 1998 Dok A a fol 9 bil-kundizzjonijiet hemm stipulati. Jirrizulta li l-konvenuti huma moruzi fil-hlas tal-kera u ghalhekk l-atturi ghandhom dritt li jitolbu li jtemmu l-kirja minnufih u dana wara li l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali datata 12 ta' April 2004 Dok B kif stipulat fl-iskrittura imsemmija u debitament notifikati biha.

L-atturi qed jitolbu l-hlas tas-somma ta' Lm1,870 bhala bilanc tas-somma ta' Lm2,200 kera dovuta ghal perjodu 3 ta' April 2003 sa 2 ta' April 2004 u Lm2,750 kera dovuta ghal perjodu 3 ta' April 2004 sa 2 ta' April 2005.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuta ghamlet is-seprazzjoni tal-beni fl-4 ta' Gunju 2002 mentri sseparat personalment b'zewg kuntratti datati 1 ta' Gunju 2004 u 1 ta' Dicembru 2004.

Illi skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret fil- 1998 jirrizulta li l-kirja saret liz-zewg konvenuti u mhux lill konvenut Francis Deguara wahdu u l-konvenuta kienet se tiggestixxi n-negozju flimkien ma zewgha minn dana l-istabiliment. Dina l-iskrittura giet iffirmata miz-zewg konvenuti u dana meta l-kommunjoni ta' l-akkwisti kienet in vigore bejn iz-zewg konvenuti.

Ma jirrizultax li f'xi mument il-konvenuta nformat lill atturi li hija ma baqghetx responsabbili ghal lokazzjoni jew li kien bi hsiebha li tittermina dina l-lokazzjoni. Ghalhekk skond l-artikolu 1001 tal-Kap 16 il-kuntratt ghandu effett bejn il-partijiet li kkuntrattaw biss u ma jstax ikun ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor.

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi - Art. 993 Kap 16. Ghalhekk il-konvenuta hija responsabbili ghall obbligazzjonijiet kollha li hija assumiet flimkien ma zewgha meta ffirmat l-iskrittura imsemmija.

Il-keramitluba saret dovuta fit- 3 ta' April, 2003 u fit-3 ta' April, 2004 meta s-separazzjoni personali ma kienitx ghadha saret u dina saret biss fl- 1 ta' Gunju u fl-1 ta' Dicembru 2004. L-atturi qatt ma taw il-permess jew gew infurmati li l-konvenuta ma kienitx ser tibqa' responsabbili ghall obbligi li hija ffirmat ghalihom. Kwantu ghas-separazzjoni tal-beni li saret fl-4 ta' Gunju 2002 imkien ma jissemma li l-obbligi li kienu gew assunti separatament mill-konjugi permess tal-iskrittura imsemmija kienu ser jigu assunti biss mill-konvenut Francis Deguara. L-iskrittura ta' lokazzjoni saret qabel il-kuntratti li bihom il-konvenuta ghamlet is-separazzjoni tal-beni u s-separazzjoni personali.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tilqa' t-talbiet attrici

tiddikjara li l-konvenuti huma moruzi fil-hlas tal-keramitluba fuq imsemmi u ghalhekk qeghdin jockkupaw u jiddetjenu l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandhom jirritornawh lill-atturi.

Tikkundannahom sabiex fi zmien xaghar improrogabbili jizgombraw mill-fond imsemmi;

Tikkundanna lill-konvenuti solidalment ihallsu lill-atturi s-somma ta' erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) in linea ta' arretrati ta' kera ghall-fond imsemmi;

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----