MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 886/2005

Ernest Sullivan Limited

vs

Dr. Renzo Porsella Flores u l-P.L. Liliana Buhagiar b'digriet tal-Qorti tad-19 ta' Dicembru, 2005, gew nominati bhala kuraturi biex jidhru ghall-kumpanija O & M Management Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta' attrici li *in forza* taghha, wara li esponiet illi:

Ai termini tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 16 ta' Dicembru, 2002, milhuq bejn il-partijiet s-socjeta' *Ernest Sullivan Ltd*. kienet ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut il-fond Flat 75, *"Il-Pjazzetta"*, Triq it-Torri Sliema u dana ghal

perjodu ta’ tlett (3) snin dikorribbli mill-1 ta’ Jannar, 2003 sal-31 ta’ Dicembru, 2005 u dana versu il-kera ta’ Lm350 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem – kopja tal-ftehim relattiv qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. *“ES1”*.

Il-konvenut huwa morus fil-pagament tal-kera mill-iskadenza li kienet dovuta minn Novembru, 2003 li sal-1 ta’ Settembru, 2005 tammonta ghall-Lm7350.

Il-konvenut ma hallasx ukoll ghall-konsum u *rentals* tas-servizz tal-ilma u dawl ammontanti, sal-16 ta’ Mejju, 2005 ghall-Lm430.41.

Ghalhekk il-konvenut ghandu jaghti lis-socjeta’ attrici is-somma ta’ Lm7780.41.

Ai termini tal-kondizzjonijiet tal-istess ftehim – Klawsola 11 – *“should the lessee fail to pay the rent within two weeks of due date the Lessor will have the right to rescind without warning this Agreement ipso jure and this without prejudice to his claims for payment of the amount which is still due.”* – u ghalhekk il-konvenut huwa aktar milli morus fis-sens tal-ftehim fuq imsemmi fil-pagament tal-kera dovuta ghal aktar minn gimghatejn mid-data li kienet dovuta.

Dan id-debitu hu cert, likwidu u dovut u fl-opinjoni tal-attur *nomine*, il-konvenut m’ghandux eccezzjonijiet x’jaghti ghat-talbiet tieghu u ghalhekk il-kawza tista’ tigi deciza *ai termini* tal-artikolu 167 tal-Kodici tal-Procedura Civili.

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

(1) taqta’ u tiddeciedi il-kawza *ai termini* tal-artikolu 167 tal-Kodici tal-Procedura Civili u *cioe’* bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza

(2) tiddikjara lill-konvenut debitur tas-socjeta’ attrici fis-somma ta’ sebat elef seba’ mija u tmenin lira maltin u wiehed u erbghin centezmu (Lm7780.41)

(3) tikkundannah ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ Lm7780.41, rappresentanti arretrati ta’ kera u konsum ta’ dawl u ilma

(4) tiddikjara illi l-ftehim *in kwistjoni* skada u dana kif jidher mill-kondizzjonijiet tal-ftehim relattiv u li ghalhekk

(5) tiddikjara illi l-konvenut qed jiddetjeni l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement

(6) tordna lill-konvenut sabiex jivvaka l-fond *de quo* u jikkonsenja c-cwievet relattivi lis-socjeta’ attrici fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B’riserva ta’ kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-attur senjatament dik ghad-danni u kumpens sakemm fattwalment il-pussess tal-proprjeta’ tirriverti lura lill-attur *nomine*.

Bl-imghax kalkolabbli mid-data ta’ kull skadenza u bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa jibqa’ ingunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata relattiva;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tad-19 ta’ Dicembru, 2005, li *in forza* tieghu inhatru l-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar bhala kuraturi biex jirrapprezentaw lis-socjeta’ konvenuta ghall-finijiet kollha tal-ligi;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-imsemmija kuraturi deputati li *in forza* taghha eccepew illi huma ma jafu xejn dwar il-fatti tal-kawza u, ghalhekk, irriservaw id-dritt li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom aktar ‘l quddiem;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata relattiva;

Rat in-nota tal-kuraturi deputati tal-4 ta’ Mejju, 2006;

Rat l-affidavits imressqa bhala prova;

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

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi qabel xejn din il-Qorti tinnota li ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja specjali (komunement maghrufa bhala *'giljottina'*), peress li l-kawza kellha tipprocedi kontra kuraturi biex jirrappresentaw lis-socjeta' konvenuta, din il-Qorti kellha taghti l-opportunita' lill-kuraturi jippruvaw jikkomunikaw mal-konvenut assenti minn dawn il-gzejjer (ara l-procedura uzata mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc (per Onor Imhallef Caruana Curran) fil-kawza <u>"Oandason vs Valenzia noe"</u>, u d-digriet moghti fid-29 ta' Ottubru, 1982). Il-kuraturi deputati ppruvaw jikkomunikaw mas-socjeta' konvenuta, izda minghajr ezitu pozittiv.

Mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kried l-appartament numru 75, *"Il-Pjazzetta"*, Triq it-Torri Sliema, b'kitba iffirmata fis-16 ta' Dicembru, 2002, u dan versu l-kera ta' Lm350 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem. Is-socjeta' konvenuta hija morus f'diversi skadenzi ta' kera minn Novembru, 2003, sal-presentata tal-kawza, u anke ghall-perjodu sussegwenti. Is-socjeta' konvenuta ghandha wkoll ihallas ghall-konsum u l-kera tas-servizzi tal-ilma u d-dawl ghal diversi xhur.

Skond klawsola 11 tal-kondizzjonijiet tal-kirja, f'kaz li s-socjeta' konvenuta inkwilina tkun moruza f'imqarr skadenza wahda, u dan sa zmien hmistax-il guranta wara l-iskadenza relattiva, *"the lessor will have the right to rescind without warning this agreement ipso jure"*. Ghalkemm din il-klawsola tirreferi ghat-terminazzjoni tal-kirja *ipso jure*, fil-fatt dik il-kondizzjoni rezoluttiva mhiex espressa, peress li min-natura taghha ma titterminax il-kirja awtomatikament, izda taghti biss <u>dritt</u> lis-sid li jitlob it-terminazzjoni tal-kuntratt. Dik il-kondizzjoni ghandha titqies bhala wahda relattiva li *kwindi*, tehtieg dikjarazzjoni gudizzjarja ghat-terminazzjoni tal-kirja, kif, *del resto,*

intalab f'din il-kawza (ara “Abela vs Bonello noe”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2002). Dan ifisser ukoll li l-Qorti tista' taghti l-*purgazione della mora* lill-inkwilin. Il-beneficcju tal-purgazione tal-mora, *pero'*, ma jispettax bi dritt lill-inkwilin; dak il-beneficcju huwa dedott mill-ekwita' u ma jistax jigi akkordat jekk jista' jkollu hsara lill-kreditur – “Mercieca vs Spiteri”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju, 1956. Meta l-morozita' fil-hlas tal-kera tkun frekwenti, ikun hemm raguni gusta biex l-imsemmi beneficcju (tal-purgazzjoni tal-mora) jigi negat – “Brincat vs Mifsud”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' April, 2004.

Il-posizzjoni tas-socjeta' konvenuta li ilha ma thallas kera ghal kwazi tlett snin, zgur ma jimeritax l-ghoti ta' dak il-beneficcju. *Inoltre* jidher li ghalkemm m'ghadhiex topera, zammet pussess tal-*flat* u cahdet lis-sid milli jaghmel uzu minnu. Il-Qorti, ghalhekk, sejra tipprovdi ghat-terminazzjoni immedjata tal-lokazzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici minn numru tnejn (2) san-numru sitta (6), kollha kif dedotti, u ghall-fini tas-sitta talba, tipprefiggi terminu perentorju ta' erba' tijiem millum sabiex jigi rilaxxat favur is-socjeta' attrici l-pussess vakanti tal-indikat fond.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mis-socjeta' konvenuta, b'dan li provizorjament id-dritt dovut lill-kuraturi deputati ghandu jithallas mis-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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