



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 163/2005

L.E.P.T. Enterprises Limited

Versus

Rita Nicolosi u Vita Projects (Malta) Limited

Din il-kawża hija dwar kuntratt ta' kiri.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kitba privata tal-25 ta' Ġunju 2000 is-soċjetà attriċi kienet kriet lill-konvenuta Rita Nicolosi għal għaxar snin b'señħ mill-1 ta' Lulju 2000 il-fond b'żewġ faċċati, numru 16 Triq Marina, u numru 15 Triq Sant'Anna, Marsascale, bil-kera ta' għoxrin lira (Lm20) kuljum jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem, b'dan illi kull sena l-kera jiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) fuq is-sena ta' qabel.

Dan l-añħar is-soċjetà attriċi saret taf illi l-kiri kien mgħoddi lis-soċjetà konvenuta *Vita Projects (Malta) Limited*, illi d-diretturi tagħha huma l-konvenuta Rita Nicolosi u David R. Huntington, illum mejjet.

Il-konvenuti naqsu milli jharsu l-pattijiet tal-kiri u naqsu milli jkomplu jhallsu l-kera, għalkemm il-konvenuta Rita Nicolosi kienet imsejha b'ittra ufficjali tas-16 t'Ottubru 2003 biex tħallas. Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet kawża kontra l-konvenuti biċ-ċitazzjoni numru 793/2005, u b'sentenza tas-7 ta' Dicembru 2004 il-konvenuti kienu kundannati jhallsu lill-attriċi s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf, mitejn u seba' liri (Lm25,207).

Barra minn hekk, il-konvenuti għandhom jagħtu wkoll elfejn u tmienja u għoxrin lira u sittin ċenteżmu (Lm2,028.60) kera mill-1 t'Ottubru 2004 sal-31 ta' Marzu 2005, u dan il-kera, għalkemm kellu jitħallas fl-1 t'Ottubru 2004, ukoll baqa' ma tħallasx.

Billi għalhekk il-konvenuti naqsu milli jharsu l-obbligazzjonijiet tagħhom taħt il-kitba tal-25 ta' Ġunju 2000, l-attriċi għandha jedd titlob illi jinħall il-kiri taħt l-art. 1570 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-patt numru 15 tal-kitba tal-25 ta' Ġunju 2000 igħid illi l-ħwejjeg mobbli tal-konvenuti li jkunu fil-fond mikri jsiru proprjetà ta' l-attriċi jekk il-konvenuti jaqgħu lura fil-ħlas tal-kiri. Il-patt numru 12(e) igħid ukoll illi d-diretturi tal-kumpanija li f'idejha jkun għadda l-kiri jiggarrantixxu personalment u *in solidum* mal-kumpanija l-obbligazzjonijiet tal-kumpanija, fosthom l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera.

L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti naqsu milli jharsu l-obbligazzjoni tagħhom li jhallsu fil-pront il-kera tal-fond mikri lilhom u waqgħu lura fil-ħlas ta' kera fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf u ħamsa u ħamsin lira u sittin ċenteżmu (Lm27,055.60) b'kollox;
2. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attriċi elfejn u tmienja u għoxrin lira u sittin ċenteżmu (Lm2,028.60) kera mill-1 t'Ottubru 2004 sal-31 ta' Marzu 2005;
3. għalhekk tħoll il-kiri taħt l-art. 1570 tal-Kodiċi Ċivili;
4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir jiżgumbraw mill-fond u jrodduh lill-attriċi;
5. tagħti lill-attriċi s-setgħa li tiegħu lura l-fond jekk il-konvenuti ma jwettqux dak li trid ir-raba' talba; u

6. tgħid illi, bis-saħħa tal-patt numru 15 tal-ftehim ta' kiri, il-ħwejjeġ kollha mobbli tal-konvenuti li jinsabu fil-fond huma proprjetà ta' l-attriċi.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 t'Ottubru 2003, u l-imgħaxijiet legali.

Il-konvenuti, għalkemm notifikati bl-atti tal-kawża, ma ressqux eċċezzjonijiet fiż-żmien li tagħtihom il-liġi u lanqas dehru għas-smiġ.

Wara li nfetħet il-kawża l-konvenuti raddew iċ-ċwieviet tal-fond lis-soċjetà attriċi, u għalhekk din ma fadlilhiex interess fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet.

Mix-xhieda irriżulta illi tassew illi l-konvenuti waqqgħu lura fil-ħlas tal-kera u fadlilhom jagħtu lis-soċjetà attriċi sebgħa u għoxrin elf u ħamsa u ħamsin lira u sittin ċenteżmu (Lm27,055.60), li minnhom ħamsa u għoxrin elf, mitejn u seba' liri (Lm25,207) huma kanonizzati b'sentenza oħra.

Għalhekk l-ewwel żewġ talbiet għandhom jintlaqgħu.

Il-patt numru ħmistax (15) tal-ftehim ta' kiri, li sar b'kitba privata tal-25 ta' Ġunju 2000, igħid hekk:

15. Whilst the Tenant is in arrears of any rent due, any property belonging to the Tenant and lying on the premises at any time during the term of this Lease shall become the property of the Landlord until any such debt, and any reasonable costs incurred in the process of collection, are settled by the Tenant.

Għalkemm dan il-patt igħid illi l-ħwejjeġ li jinsabu fil-fond "*shall become the property of the Landlord*", il-partijiet ma kellhomx f'moħħhom illi l-proprjetà tgħaddi mill-kerrej lis-sid, għax il-proprjetà ma hijiex jedd limitat fiż-żmien u l-ftehim igħid illi l-ħwejjeġ jibqgħu tas-sid biss sakemm l-arretrati tal-kera u l-ispejjeż ikunu tħallsu. Dan il-kliem juri illi dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kien biss illi l-ħwejjeġ jibqgħu f'idejn is-soċjetà attriċi, bla ma jsiru proprjetà, sakemm ikun għad hemm kera u spejjeż mhux imħallsa.

Għalhekk is-sitt talba, li trid illi l-qorti tgħid illi l-ħwejjeġ mobbli li hemm fil-fond huma proprjetà tas-soċjetà attriċi, ma tistax tintlaqa' kif magħmula.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' l-kawża:

1. tilqa' l-ewwel talba billi tgħid illi konvenuti naqsu milli jħarsu l-obbligazzjoni tagħhom li jħallsu fil-pront il-kera tal-fond mikri lilhom u waqqgħu lura fil-ħlas ta' kera fis-somma

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' sebgħa u għoxrin elf u ħamsa u ħamsin lira u sittin ċenteżmu (Lm27,055.60) b'kollox;

2. tilqa' t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi elfejn u tmienja u għoxrin lira u sittin ċenteżmu (Lm2,028.60) kera mill-1 t'Ottubru 2004 sal-31 ta' Marzu 2005;

3. ma tqisx it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet;

4. tipprovdi dwar is-sitt talba billi tagħti lis-soċjetà attriċi s-setgħa li żżomm il-ħwejjeġ mobbli li jinsabu fil-fond sakemm il-konvenuti jkunu ħallsu l-arretrati kollha tal-kera u l-ispejjeż ġudizzjarji intaxxati, b'dan iżda illi l-ħwejjeġ ma jitqisux proprjetà tas-soċjetà attriċi; u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż u l-imgħaxijiet mitluba fiċ-ċitazzjoni.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----