MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 672/2006

Saviour PISANI in rappreżentanza tal-*partnership* kummerċjali "*Swieqi Investments*" (P. Comm 28)

vs

Alfred u Carmen konjuġi GALEA

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors maħluf imressaq fil-21 ta' Lulju, 2006, bil-proċedura sommarja speċjali li bih, u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur *nomine* talab li din il-Qorti taqta' l-kawża mingħajr ma jsir smigħ, u li tiddikjara li l-kirja li saret bejn il-partijiet bil-kitba tal-24 ta' Frar, 2004, dwar il-fond f'numru tmienja u għoxrin (28), Triq il-Qasam, Swieqi, titqies mitmuma minħabba ksur tal-ħarsien tal-kundizzjonijiet tal-istess kirja min-naħa tal-imħarrkin, minħabba li waqgħu lura fil-ħlas tal-kera. Talab ukoll li l-Qorti tordna lill-imħarrkin jiżgumbraw mill-imsemmi fond fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tagħtihom u biex

tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuh *nomine* s-somma ta' elf seba' mija u sitta u sittin liri Maltin (Lm1,766) rappreżentanti arretrati oħrajn ta' kera mhix imħallsa dwar l-imsemmi fond għaż-żmien bejn Novembru tal-2005 u Lulju tal-2006;

Rat li l-atti tar-Rikors ġew notifikati kif imiss bil-mezz tal-affissjoni[1] u tal-pubblikazzjoni[2], lill-imħarrkin li, madankollu, naqsu li jidhru meta ssejħet il-kawża u għalhekk baqgħu kontumaċi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tad-ditta attriċi waqt is-smigħ tal-lum, u t-talba tiegħu li l-Qorti tgħaddi minnufih għall-għoti tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' żgumbrament minn fond u wkoll ta' kundanna għall-ħlas ta' arretrati ta' kera. Ir-rikorrent *nomine* inqeda bil-proċedura sommarja speċjali għaliex fiż-żewġ raġunijiet li dik l-għamla ta' azzjoni hija maħsuba, jinġabru ż-żewġ talbiet ewlenin li d-ditta attriċi qegħda tressaq kontra l-konvenuti;

Illi d-ditta attriċi tgħid li l-imħarrkin kisru l-ftehim ta' kirja li sar bejnha u magħhom b'seħħ minn Frar tal-2004, u dan billi huma naqsu li jħallsu l-kera miftiehem b'effett minn April ta' dik is-sena. Minħabba f'hekk, hija qegħda tipproċedi wkoll biex tħassar l-imsemmi ftehim u tkeċċi lill-imħarrkin 'il barra mill-fond mikri lilhom;

Illi dwar il-kawżali tan-nuqqas ta' ħlas, din tirriżulta b'mod manifest. Jidher[3] li l-imħarrkin ma ħallsu l-ebda kera tal-post b'seħħ minn Lulju tal-2004, u dwar dawn l-arretrati d-ditta attriċi kienet bdiet proċeduri separati ta' eżekuzzjoni tal-kreditu skond l-artikolu 166A tal-Kap. 12. Issa, b'żieda

[1] F'paġ. 17 tergo tal-proċess
[2] F'paġġ. 20-1 tal-proċess
[3] Affidavit ta' Saviour Pisani 21.07.2006, f'paġ. 4 tal-proċess

ma' dan, qiegħed jirriżulta wkoll li mhux biss l-imħarrkin ma ikkontestawx l-imsemmija proċedura, iżda talli reġgħu waqgħu lura fi ħlasijiet ulterjuri ta' skadenzi ta' kera bla ma ntwera li għamlu xi ħaġa biex jirrimedjaw il-qagħda tagħhom bħala inkwilini;

Illi dwar il-kawżali tal-iżgumbrament, wieħed jasal biex iqis li n-nuqqas min-naħa tal-imħarrkin milli jħallsu l-kera jikkostitwixxi tassew inadempiment tal-obbligi li huma daħlu għalihom skond il-ftehim. In-nuqqas ta' twettiq ta' dan l-obbligu ewlieni ta' kull kerrej jammonta għal ksur unilaterali tal-kuntratt u raġuni tajba u serja biżżejjed biex twassal għall-applikazzjoni tal-patt kommissorju espress maħsub fil-klawsola 4 tal-ftehim ta' bejn il-partijiet;

Illi f'dan ir-rigward, tiġi inevitabbli l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-Art. 1067 tal-Kodiċi Ċivili. Bis-saħħa ta' din id-dispożizzjoni, it-talba tad-ditta attriċi għall-iżgumbrament tal-imħarrkin mill-fond lilhom mikri ssir konsegwenza loġika tax-xoljiment tar-rabta kuntrattwali li kienet teżisti bejn il-kontraenti u li ntemmet bin-nuqqas ta' twettiq tal-istess imħarrkin;

Illi għalhekk, it-tieni talba tad-ditta attriċi tirriżulta f'posth u għal kollox mistħoqqa;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u tiddeċiedi l-kawża mingħajr smigħ;

2. **Tilqa' t-tieni talba attriċi** u tiddikjara mitmuma l-kirja magħmula bil-kitba tal-24 ta' Frar, 2004, favur l-imħarrkin dwar il-fond kummerċjali f'numru tmienja u għoxrin (28), Triq il-Qasam, Swieqi, b'effett millum;

3. **Għall-finijiet tat-tieni talba,** l-Qorti qegħda tordna lill-imħarrkin jiżgumbraw mill-imsemmi fond fi żmien tletin (30) jum kalendarju millum;

4. **Tilqa' t-talbiet talba attriċi** billi tiddikjara lill-imħarrkin bħala ċerti u likwidi debituri tad-ditta attriċi fis-somma ta' elf seba' mija u sitta u sittin liri Maltin (Lm1,766) li jirrappreżentaw arretrati ulterjuri ta' kera dovuta lid-ditta attriċi dwar l-imsemmi fond, għaż-żmien bejn Novembru, 2005, sa Lulju, 2006;

5. **Tikkundanna** lill-imħarrkin iħallsu lid-ditta attriċi s-somma ta' Lm1,766 msemmija, flimkien mal-imgħax legali b'effett mill-21 ta' Lulju, 2006, sal-jum tal-ħlas effettiv, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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