



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1833/1998/1

**Ratan Mohnani, f'ismu proprju u għan-nom tad-Ditta  
"Tahilram Enterprises" kif ukoll martu Sharmila.**

**-vs-**

**Jacqueline Galea, legalment separata minn żewġha  
Darryl Burr.**

**Il-Qorti;**

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-18 ta' Settembru, 1998 li permezz tagħha l-atturi esponew bir-rispett:

Illi bi skrittura privata datata 3 ta' Lulju, 1997 (Dok. "A") l-atturi kkonċedew b'titolu ta' sullokazzjoni lill-konvenuta l-fond kummerċjali f'Tower Road, Sliema b'entrata minn bieb bin-Numru 56 bil-kera, pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati peress illi bi skrittura privata bl-istess data (Dok. "B") li ġiet finalizzata u ffirmata flimkien ma' l-

imsemmija skrittura ta' lokazzjoni li, kif ġie stipulat fiha tiffirma parti integrali minn din l-iskrittura tal-lokazzjoni l-konvenuta obligat ruħha li tħallas lill-atturi in konsiderazzjoni tal-lokazzjoni msemmija s-somma ta' Lm50,000 li kellha titħallas in kwantu għas-somma ta' Lm15,000 mal-firmar ta' l-imsemmija skrittura kif fil-fatt sar, l-bilanċ ta' Lm35,000 f'żewġ pagamenti ugwali ta' Lm17,500, il-wieħed fit-3 ta' Lulju, 1998 u 1999 rispettivament; peress li fl-istess skrittura ġie stiplat illi jekk il-konvenuta tonqos li tħallas puntwalment skadenza hija titef il-benefiċju tat-terminu tkun obbligata li tħallas il-bilanċ kollu dovut; peress li għalkemm interpellata biex tħallas l-iskadenza dovuta l-konvenuta rrifjutat u għalhekk illum għandha tagħti s-somma bilanċjali ta' ħamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000); peress li fil-fehma ta' l-atturi l-konvenuta ma għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti kontra t-talba għall-ħlas ta' l-ammont bilanċjali fuq imsemmi, li huwa ammont ċert, likwidu u skadut.

Tgħid il-konvenuta għaliex din il-Qorti ma għandhiex:

(1) tiddeciedi skond it-talba bid-dispensa tas-smiġħ tal-kawża għat-tenur ta' l-Art. 167 seq tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

(2) tiddikjara li l-konvenuta ddekadiet mill-benefiċċju tat-terminu stipulat favur tagħha fl-iskrittura msemmija minħabba r-rifjut li tħallas l-iskadenza dovuta fit-3 ta' Lulju, 1998;

(3) tikkundannah tħallas is-somma ta' ħamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000) taż-żewġ skadenzi dovuti skond l-imsemmija skrittura.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri uffiċjali tas-27 ta' Awissu, 1998 u bl-imġħax legali mit-3 ta' Lulju, 1998 sad-data tal-pagament effettiv.

Il-konvenuta hija ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta pprezentata fl-1

ta' Diċembru, 1998 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi in linea prinċipali t-talbiet attriċi huma intempestivi in kwantu ż-żewġ skritturi ċitati mill-atturi għandhom jiġu kunsidrati bħala soġġetti għal żewġ kondizzjonijiet sospensivi.

2. Illi fi kwalunkwe każ, is-sullokazzjoni in kwistjoni li magħha hija marbuta l-konsiderazzjoni ta' ħamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) ma setgħetx tiġi konċessa għall-perjodu ta' tletin (30) sena hemm stipulat iżda biss għal erba' (4) snin u kwindi l-konsiderazzjoni pattwita trid tiġi ridotta għal waħda konfaċenti għal perjodu ridott stipulat *ex lege*.

3. Illi sussidjarjament u bla preġudizzju, f'każ li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ma jiġux akkolti, l-imsemmija żewġ skritturi għandhom jiġu kunsidrati nulli u bla effett *stante* li l-kunsens tal-konvenuta jiġi vizzjat minħabba żball ta' fatt u ta' liġi kif ukoll minħabba frodi eżerċitata mill-attur.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju, 2007 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża huma spjegati aħjar fil-kawża fl-ismijiet inversi u li qed tiġi wkoll deċiża llum. Il-fond in kwistjoni (li dwar sar il-ftehim bejn il-partijiet) kien ġie mogħti lilu b'titolu ta' lokazzjoni diversi drabi sakemm fl-aħħar spicċa ingħata mill-atturi lill-konvenuta. L-atturi da parti tagħhom kienu akkwistaw b'dan it-titolu mingħand George Borg permezz ta' kuntratt esebit a fol 70 tal-proċess tal-kawża l-oħra, fl-1988, u mmarkat Dok. "VF2" f'din il-kawża. Dakinhar ingħata għal terminu fiss ta' sentejn iżda li kellu jkun awtomatikament prorogabbli minn sena għall-oħra sakemm ma jkunx hemm avviż mod ieħor

mill-inkwilin. Dan kellu wkoll id-dritt li jissulloka mingħajr restrizzjoni.

Kien fl-1997 li allura l-atturi ssullokaw lill-konvenuta għal perjodu ta' tletin sena dekorribbli minn Lulju 1997. Apparti l-kera l-konvenuta kellha tħallas ukoll is-somma ta' ħamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) (fol 9) permezz ta' skrittura separata li pero' skond l-istess skrittura kellha tkun parti waħda ma' l-iskrittura li ħolqot il-lokazzjoni. Ġara pero' li fil-frattemp (eżattament fl-1 ta' Ġunju, 1995) gie *in vigore* l-Att ta' l-istess sena li ħareġ mill-ambitu' tal-liġijiet protettivi tal-kera lokazzjonijiet li saru wara dik il-ġurnata. Il-konvenuta għalhekk qed issostni li ladarba dan kien il-każ, kellhom jidhru *in vigore* bejn il-partijiet il-provvedimenti ta' l-Artiklu 1530 tal-Kodiċi Ċivili u qed issostni wkoll li l-atturi qarrqu biha għaliex kienu tawha l-impressjoni li l-kirja kienet għal tletin sena; għalhekk qed tagħmel talbiet oħra kif jidher miċ-ċitazzjoni fuq imsemmija.

Ma hemmx dubbju li l-lokazzjoni miftehma bejn il-partijiet fl-1997 ma taqax taħt il-provvedimenti tal-Kap. 69 u alura l-kerrej mhux protett fit-tmien il-kirja. Għalhekk japplika l-Artiklu 1530 li qed jiġi hawn riprodott;

1530 (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jipposjedi l-ħaġa taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall jiswa' ukoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu jekk ikun sar taħt kundizzjonijiet ġusti u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin fil-każ ta' raba', jew erba' snin fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien iqsar minn kull wieħed miż-żminijiet imsemmija, fil-każ ta' bini li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien huwa ipprojbit.

1530 (2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa mnaqqsa għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dakinhar tal-kuntratt.

Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'enfitewsi temporanja (fol 144) illi skadiet fis-sena 2000. Għalhekk l-atturi kienu qed jiddetjenu l-fond permezz ta' titolu temporanju għaliex huma setgħu jiddetjenu l-fond sas-sena 2000. Huwa minnu li meta ħadu l-fond huma b'titolu ta' lokazzjoni huma setgħu jinvokaw favur tagħhom il-Kap. 69 u jibqa' fil-kirja iżda meta kkonċedih fl-1997 din il-protezzjoni ntemmet favur il-kerrej. Għalhekk il-konvenuta għandha raġun tinvoka l-Artiklu 1530 fuq imsemmi u għalhekk il-kirja favur tagħha qatt ma setgħet teċċedi l-erba' snin (sas-sena 2001) u ai termini ta' l-artiklu msemmi għandha tiġi ridotta għal dak il-perjodu.

Il-konvenuta, apparti l-kera għaž-żmien li baqgħet tokkupa l-fond, lañqet ħallset ukoll is-somma ta' ħmistax-il elf Lira Maltin (Lm15,000) akkont tal-ħamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) miftehna fl-iskrittura. Din is-somma skond l-iskrittura kellha tkun pagabbli *in consideration of the lease*. Għalhekk is-somma ta' ħamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) kellha tkun biex tkopri kirja ta' tletin sena u mhux ta' erba' snin. Għandha allura wkoll il-konvenuta titlob li din is-somma tiġi ridotta *pro rata* u għalhekk tiġi sitt elef, sitt mija, sitta u sittin Lira Maltin u sitta u sittin ċenteżmu (Lm6,666.66). Billi ġia' ħallset ħmistax-il elf Lira Maltin (Lm15,000) għandha tiġi rifiuza s-somma ta' tmint elef, tliet mija, tlieta u tletin Lira Maltin u erbgħa u tletin ċenteżmu (Lm8,333.34).

Għalhekk billi l-konvenuta ġia' ħallset in eċċess ta' dak li kellu jkun dovut it-talba attriċi m'għandhiex tiġi milqugħa.

**Għal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tiċċhad it-talba attriċi. L-ispejjeż jithallsu mill-atturi.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----