MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 1054/2009

Alexander Anastasi, Dominic Anastasi, u Raymond Anastasi

-vs-

Gaetano Falzon

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-30 ta’ Ottubru 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi in forza ta’ skrittura privata datata 8 ta’ Jannar 1999, l-atturi taw b’titolu ta’ lokazzjoni lill-konvenut fond immobbli deskritt fl-istess skrittura bħala *a divided portion of the premises named ‘Nizza’ in St. Anthony Street, Bugibba, Limits of St. Paul’ s Bay, in its present state and condition, tale quale, without the relative*

airspace; din il-lokazzjoni saret għal perjodu ta' tmien snin b'effett mill-1 ta' Jannar 1999 (Dok. A).

2. Illi in forza ta' skrittura privata oħra magħmula fit-30 ta' Jannar 2007, l-atturi u l-konvenut ipprorogaw l-istess lokazzjoni għal perjodu ieħor ta' ħames snin b'effett mill-1 ta' Jannar 2007 (Dok. B).

3. L-ammont ta' kera dovut mill-konvenut lill-atturi jirriżulta mill-imsemmija żewġ skritturi privati. Senjatament għas-sena li bdiet fl-1 ta' Jannar 2007 il-kera kienet ta' €44,258 (ekwivalenti għal Lm19,000), għas-sena li bdiet fl-1 ta' Jannar 2008 il-kera kienet ta' €48,683 (ekwivalenti għal Lm20,900) u għas-sena li bdiet fl-1 ta' Jannar 2009 il-kera kienet ta' €53,552 (ekwivalenti għal Lm22,990).

4. Illi llum il-konvenut hu moruż fil-ħlas tal-kera dovuta minnu lill-atturi fl-ammont ta' €30,979.83 rappreżentanti r-rimanenti bilanċ mill-iskadenzi li għalqu u suppost tħallsu rispettivament fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' Mejju, fl-1 ta' Ġunju, fl-1 ta' Lulju, fl-1 ta' Awissu u fl-1 ta' Settembru kollha tas-sena kurrenti 2009.

5. Illi l-klawsola numru 11 tal-preċitata skrittura privata ta' lokazzjoni datata 8 ta' Jannar 1999 tipprovdi *inter alia* illi *should the Lessee be in arrear in the payment of rent in an amount equivalent to two (2) installments…and the Lessee does not pay the rent or otherwise does not remedy the breach within four (4) weeks from the service to him of a judicial letter at the Lessee's last known address, then the lease shall at the option of the Lessor be terminated and the Premises shall revert to him…saving the right of the Lessor to claim any amounts due to him by the Lessee in respect of arrears of rent…*

6. Illum effettivament permezz ta' ittra uffiċjali datata 1 ta' Settembru 2009 (Dok. C), il-konvenut ġie interpellat mill-atturi sabiex iħallas l-arretrati ta' kera minnu lilhom dovuti kif premess, iżda dan baqa' inadempjenti. Infatti permezz ta' ittra tal-konsulent legali tiegħu datata

28 ta’ Settembru 2009, filwaqt li rrikonoxxa l-arretrati ta’ kera dovuti minnu, qal li hu *lest li jħallas wara li għandu jdaħħal il-prezz ta’ proprjeta’ li qed tinbiegħ fil-Qawra* (Dok. D).

7. Iżda din il-proposta tal-konvenut ma hijiex aċċettabbli għall-atturi u għalhekk qed jipproċedu b’dan ir-Rikors Ġuramentat sabiex jottjenu l-iżgumbrament tiegħu mill-immobbli lilu lokat minħabba morożita’ fil-ħlas tal-kera, u dana *proprio* kif kontemplat fl-iskrittura ta’ lokazzjoni li tirregola r-relazzjoni kontrattwali bejn l-atturi u l-konvenut.

8. Illi għalhekk l-atturi qegħdin jirrikorru għal din il-proċedura, u l-esponenti Alexander Anastasi jaf personalment il-fatti kollha hawn fuq dikjarati minnu.

9. Illi kif appena fuq premess, għar-raġunijiet fuq indikati, l-atturi jridu li l-konvenut jottjenu dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti tax-xoljiment tal-lokazzjoni minnhom magħmula lill-konvenut minħabba morożita’ fil-ħlas tal-kera *da parte* tal-istess konvenut u konsegwentement jottjenu l-iżgumbrament tiegħu mill-fond minnhom lilu lokat.

10. Għalhekk qed tigi istitwita din il-proċedura.

Illi għalhekk għar-raġunijiet premessi, l-atturi jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Previa *occorrendo* dikjarazzjoni li l-konvenut huwa moruż fil-ħlas tal-kera minnu dovuta lill-atturi relattivament għall-fond minnhom lilu lokat *ai termini* tal-preċitata skrittura privata datata 8 ta’ Jannar 1999, kif prorogata bl-iskrittura privata l-oħra datata 30 ta’ Jannar 2007, tordna x-xoljiment tal-istess lokazzjoni.

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex, f’terminu qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss għal tali skop, jiżgombra mill-fond lilu lokat mill-atturi, kif deskritt fil-preċitata skrittura privata ta’ lokazzjoni, u konsegwentement iħallih liberu u vojt favur l-atturi.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 1 ta' Settembru 2009, kontra l-konvenut inġunt personalment għas-subizzjoni, u b'riservat ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi kontra l-konvenut sabiex jottjenu mingħandu l-ħlas tal-arretrati tal-kera minnu lilhom dovuti, u ta' kumpens għall-okkupazzjoni bla titolu, jekk ikun il-każ.

Rat illi l-intimat debitament notifikat naqas li jippreżenta risposta ġuramentata u għalhekk huwa kontumaċi skond il-liġi;

Semgħet lill-attur Alexander Anastasi;

Billi t-talba attrici tirriżulta, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi fil-kontumaċja tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahrejn.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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