MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2006

Citazzjoni Numru. 357/2005

Carmelo Buttigieg f`ismu propju u kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Buttigieg & Sons Limited

vs

Emmanuel Borg

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fid-19 ta` April, 2005, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-attur huwa l-koncessjonarju taht titolu ta` *'encroachment*` minghand il-Gvern ta` Malta tal-fond maghruf bhala *'Belmar Restaurant and Lido'*, Armier Bay, Armier;

Permezz ta` skrittura privata datata tlettax (13) ta` Frar, 2002, l-attur hatar lill-konvenut bir-responsabbilita` tal-management ta` l-imsemmi stabbiliment u dan skond it-termini ta` l-imsemmija skrittura privata, illi kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. CB1;

Il-konvenut kiser diversi kundizzjonijiet tal-ftehim fuq imsemmi u agixxa senjatament bi ksur car u manifest ta` l-artikoli tlieta (3), hamsa (5), sebgha (7), disgha (9), u hmistax (15) tal-ftehim de quo, u dan kif jista` jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Fosti tali agir, l-attur naqas milli hallas l-ammonti lilu dovuti skond l-imsemmi ftehim, irreka dannu fil-fond de quo u assenja u/jew b`xi mod u taht xi titolu abbuzivament ghadda l-pussess ta` parti mill-fond favur terzi persuni, u dan kif jsita` jirrizulta dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ulterjorment il-konvenut agixxa b`mod illi irreka dannu lill-attur fit-tgawdija ta` permessi u licenzji relattivi ghall-fond Belmar Restaurant and Lido, Armier, bhala rizultat ta` tentattiv minnu maghmula biex jippregudika t-titolu ta` l-attur fuq l-imsemmi fond;

Bhala konsegwenza ta` tali stat ta` fatt il-konvenut ghandu, skond it-termini ta` l-iskrittura privata hawn esebita bhala Dok. CB1, jizgombra u jivvaka l-fond de quo, ihallas lill-attur l-ammont kontrattwali li baqghu mhux imhallsa u jikkompensa lill-attur ghad-danni subiti bhala rizultat tal-pregudizzju fuq imsemmi.

Il-konvenut minkejja illi gie debitament interpellat permezz ta` ittra ufficcjali datata 22 ta` April, 2004, baqgha inadempjenti;

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

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut kiser id-disposizzjonijiet ta` l-artikolu tlieta, hamsa, sebgha,

disgha, u hmistax tal-ftehim datat 13 ta` Frar, 2002. Konsegwentement tiddikjaa il-ftehim relattiv bhala xolt u determinat skond it-termini ta` l-istess.

2. Tikkundanna l-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta` dsatax-il elf u sitt mitt Lira Maltin (Lm19,000.00), jew somma verjuri rapprezentanti bilanc ta` hlasijiet dovuti mill-konvenut skond l-Artikolu 9 tal-ftehim fuq imsemmi ghal perjodu ta` bejn it-13 ta` Frar, 2002 u n-notifika tal-ittra ufficjali tat-22 ta` April, 2004 fuq imsemmija.

3. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghal hlas ta` penali ta` mitt lira Maltin (Lm100.00) kuljum komtemplati mill-Artikolu 9 tal-ftehim fuq imsemmi u kif ukoll ghal hlas tad-danni pre-likwidati ai termini ta` l-artikolu 12 tal-ftehim fuq imsemmi;

4. Tikkundanna l-ammont dovut mill-konvenut in linea ta` perjodu ta` kuljum in virtu` tat-tielet talba fuq dettaljata;

5. Tikkundanna lill-konvenut li jhallas tali ammont likwidat in virtu` tar-raba` talba fuq dettaljata;

6. Tikkundanna lill-konvenut li jhallas id-danni pre likwidati ai termini tal-Artikolu 12 ta` ftehim fuq imsemmi.

7. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur fil-fond Belmar Restaurant and Lido, Armier, matul il-perjodu ta` okkupazzjoni ta` l-istess konvenut.

8. Tillikwida tali danni imsemmija fit-tmien talba fuq dettaljata, okkorrendo bl-opera ta` periti nominandi.

9. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur l-ammont hekk likwidat in virtu` tat-tmien talba.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali tal-21 ta` April, 2004, u interessi legali kontra l-konvenut li jibqa` minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan fost l-ohrajn ghar-ragunijiet segwenti;

2. Dwar l-allegazzjoni li gie miksur l-artikolu (3) ta` l-iskrittura privata msemmija fl-ewwel talba attrici, ma sehh l-ebda ksur u l-attur *pro et noe* ghandhom jispjegaw x`tip ta` ksur qeghdin jallegaq;

3. Dwar l-allegat ksur ta` l-artikolu (5), jigi dikjarat illi l-fond dejjem gie mizmum tajjeb u li saru fih xogholijiet ta` manutenzjoni dejjem a sodisfazzjoni ta` l-attur *pro et noe*;

4. Dwar l -allegat ksur ta` l-artikolu (7) huwa minnu li ma sarx il-*joint account* stipulat fl-iskrittura, b`dan billi kjarament *joint account* minn natura tieghu ma jistax isir minn bniedem wahda, u jigi rilevat illi l-attur stess *pro et noe* qatt ma resaq sabiex isir dan il-*joint account*. L-eccipjent fil-fatt, permezz ta` ittra ufficcjali, interpella lill-attur *pro et noe* sabiex jaddivjeni ghall-iffirmar tad-dokumentazzjoni necessarja sabiex isir tali *joint account* sabiex ikun jista` jsir fih id-depositu stipulat, u ddikjara ruhu dispost li jersaq ghall-ftuh tal-*joint account* ma` kwalsiasi bank kummercjali a pjacir ta` l-attur, b`dan illi kien l-attur *pro et noe* stess li baqa` inadempjenti;

5. Dwar l -allegat ksur ta` l-artikolu (9), jigi eccepit illi l-eccipjent ma rceviex fuq bazi annwali flus ammontanti ghall-*annual gross turnover* tal-kumpless nieqsa s-somma ta` Lm10,000 ghall-ewwel sentejn u nieqsa s-somma ta` Lm13,000 ghat-tlett snin sussegenti kif stipulat imma rceva biss il-profitti relattivi ghal tali *turnover*, jirrizulta ghalhekk illi l-eccipjent ghandu jiehu minghand l-attur *pro et noe* u mhux il-kontra, u qieghed jintavola kontrotalba ghall-hlas tad-differenza;

6. Dwar l -allegat ksur ta` l-artikolu (15), ma sehh l-ebda ksur u l-attur *pro et noe* ghandu jispjega x`tip ta` ksur qieghed jallega;

7. Relattivament ghat-tieni talba attrici, jigi eccepit illi l-eccipjent ma rceviex fuq bazi annwali flus ammontanti ghall-*annual gross turnover* tal-kumpless nieqsa s-somma ta` Lm10,000 ghall-ewwel sentejn u nieqsa s-somma ta` Lm13,000 ghat-tliet snin sussegenti kif stipulat imma rceva biss il-profitti relattivi ghal tali *turnover*, jirrizulta ghalhekk illi l-eccipjent ghandu jiehu minghand l-attur *pro et noe* u mhux il-kontra, u qieghed jintavola kontrotalba ghall-hlas tad-differenza;

8. Relattivament ghall-ewwel parti tat-tielet talba attrici, jigi eccepit illi ma kienx hemm ksur kontrattwali li jwassal ghall-imposizzjoni tal-penali stipulata fl-artikolu (9) u tigi eccepita f`kull kaz in-nullita` ta` l-istipulazzjoni tal-penali imsemmija kif redatta;

9. Relattivament ghat-tieni parti tat-tielet talba attrici, jigi eccepit illi l-penali stipulata permezz ta` l-artikolu (12) tirreferi ghall-eventwalita` tat-tnehhija tal-licenzji relattivi ghall-istabbiliment *de quo*, liema eventwalita` ma jirrizultax lill-eccipjent li sehhet;

10. Relattivament ghas-seba` talba attrici, ma jirrizultax x`danni sofra allegatament l-attur *pro et noe*, u jigi michud li gew sofferti tali danni;

11. Relattivament ghat-talbiet (4), (5), (6), (8) u (9), jigi eccepit li dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma konsegwenzjali ghat-talbiet precedenti u li kwindi japplikaw ghalihom l-eccezzjonijiet precedenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut Emmanuel Borg li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur *proprio* skond dikjarazzjoni tieghu kontenuta fil-premessi tal-ftehim esibit minnu bhala *"Dok A"* huwa rikonoxxut mill-Gvern ta` Malta bhala *encroachee* tal-fond maghruf bhala *"Belmar Restaurant and Lido"*, fil-Bajja ta` l-Armier, Malta;

L-attur *nomine* skond dikjarazzjoni tieghu kontenuta fil-premessi tal-ftehim esibit minnu bhala *“Dok A”* jiddetjeni l-permessi necessarji ghall-operazzjoni ta` l-istess fond;

Permezz ta` ftehim esibit bhala *“Dok A”* l-esponent inghata mill-attur *pro et noe* koncessjoni tal-fond *de quo* ghall-fini ta` *management and operation*;

Skond l-artikolu (9) ta` l-istess ftehim, l-esponent kellu jircievi minghand l-attur *pro et noe* matul l-ewwel sentejn ta` operazzjoni rimunerazzjoni ekwivalenti ghall-*annual gross turnover* nieqsa s-somma ta` ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000), u matul it-tliet snin sussegwenti rimunerazzjoni ekwivalenti ghall-*annual gross turnover* nieqsa s-somma ta` ghaxart (recte tlettax-il) elef lira Maltin (Lm13,000);

L-esponent ma rceviex tali rimunerazzjoni kif stipulata imma rceva biss il-profitti relattivi ghal tali *turnover*; jirrizulta ghalhekk illi l-esponet ghandu jiehu minghand l-attur *pro et noe* il-bilanc rizultanti;

Debitament interpelat ghall-hlas ta` tali bilanc, l-attur *pro et noe* baqa` inadempjenti;

Talbu lill-attur *proprio et nomine* jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara li permezz tal-ftehim esibit bhala *“Dok A”* l-esponent inghata mill-attur *pro et noe* koncessjoni tal-fond *de quo* ghall-fini ta` *management and operation* u li skond l-artikolu (9) ta` l-istess ftehim, l-esponet kellu jircievi minghand l-attur *pro et noe* matul l-ewwl sentejn ta` operazzjoni rimunerazzjoni ekwivalenti ghall-*annual gross turnover* nieqsa s-somma ta` ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000), u matul it-tliet snin sussegwenti rimunerazzjoni ekwivalenti ghall-*annual gross turnover* nieqsa s-somma ta` ghaxart (recte tlettax-il) elef lira Maltin (Lm13,000);

2. Tiddikjara li l-esponent ma rceviex tali rimunerazzjoni kif stipulata imma rceva biss il-profitti relattivi ghal tali

turnover, illi kwindi l-esponent ghandu jiehu minghand l-attur *pro et noe* il-bilanc rizultanti;

3. Tillikwida tali bilanc u tikkundanna lill-attur *proprio et nomine* ghall-hlas tal-bilanc hekk likwidat.

Bl-imghax u bl-ispejjez, inkluz dawk ta` l-ittra ufficcjali ntavolat f`April 2004 kontra l-attur *pro et noe.*

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

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

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi baqghu ma gewx notifikati bil-kontro-talba tal-konvenut, pero`, fl-20 ta` Gunju, 2006, il-partijiet lahqu ftehim li bih ittransigew il-meritu kemm tat-talbiet attrici kif ukoll dawk kontenuti fil-kontro-talba tal-konvenut. Fil-qosor, dan il-ftehim jikontempla ammissjoni tal-konvenut ghat-talba attrici ghall-izgumbrament tieghu mill-fond *"Belmar Restaurant and Lido"*, gewwa Armier Bay, Armier, b`dan li, fil-waqt li r-rilaxx tal-fond fit-tieni sular u imniffed mar-restaurant, isir immedjatament, l-izgumbrament mil-Lido issehh fil-31 ta` Ottubru, 2006. L-atturi irridicew it-talba taghhom ghal hlas tal-penali, kontemplati fl-iskrittura ta` management iffirmat bejn il-partijiet, ghall-Lm500 (stante pagament tas-somma ta` Lm3,000 ohra fil-mori tal-kawza), u l-konvenut ammetta t-talba hekk ridotta. Il-konvenut ceda l-kontro-talbiet tieghu fil-konfront tal-atturi. Dan kollu jinsab inkorporat fi ftehim tal-20 ta` Gunju, 2006, li gie esebit fl-atti ta` din il-kawza. Il-Qorti ezaminat il-ftehim u peress li ma jidher li ma fih xejn li jmur kontra l-ligi jew l-ordni pubbliku, sejra, konformament mat-talba tal-partijiet, tinkorporah fis-sentenza taghha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijeit premessi, u konformament mal-ftehim milhuq bejn il-partijiet, tiddisponi mill-kawza billi, fl-ewwel lok, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kontro-talba tal-konvenut stante cessjoni; fit-tieni lok, tilqa` l-

ewwel talba attrici, tiddikjara l-ftehim li gie iffirmat bejn il-partijiet fit-13 ta` Frar, 2002, bhala xolt u determinat skond it-termini tieghu stess, b`dan li fil-waqt li l-konvenut ghandu minnufih u b`mod immedjat jirrilaxxja a favur l-atturi l-pussess liberu u battal tal-flat fit-tieni sular u li jinfed mal-*“Belmar Restaurant and Lido”*, il-konvenut ghandu jirrilaxxja a favur l-atturi l-pussess liberu u battal tal-bqija tal-kumpless maghruf bhala *“Belmar Restaurant and Lido”* sal-31 ta` Ottubru, 2006, b`mod li mill-ghada, l-atturi qed ikunu awtorizzata jitolbu l-hrug u jesegwixxu mandat ta` zgumbrament kontra min ikun in okkupazzjoni ta` dawk l-ambjenti; fit-tielet lok, tiddisponi mit-talbiet l-ohra tal-atturi billi, fuq ammissjoni tal-konvenut, tillikwida l-kumpens/penali/danni dovuti lill-atturi fis-somma ta` Lm3,500 (tlett elef u hames mitt liri Maltin) pero`, stante hlas ta` Lm3,000 fil-mori tal-kawza, tikkundanna lill-konvenut ihallas il-bilanc ta` Lm500 (hames mitt lira Maltin) lill-atturi, bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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