MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 763/2008

Anthony Azzopardi u martu Stella Azzopardi

-vs-

Joseph Camilleri (K.I. 797657M), u martu Emanuela Camilleri għal kull interess li jista' jkollha;

u

Joseph Camilleri (K.I. 608856M)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-25 ta' Lulju 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numri wieħed (1) u tnejn (2), preċedentement magħruf bl-

isem ta' *'Munchies Café*' u riċentament bl-isem *'Fairbet'* fi Sliema Road, Gżira, Malta;

2. Illi l-intimat Joseph Camilleri (K.I. 797657 M) kien mikri l-fond *de quo* mingħand ir-rikorrenti, kif jidher mill-iskrittura privata tal-21 ta' Ġunju 2001 (Dokument A) u mill-iskrittura privata tal-24 ta' Marzu 2003 (Dokument B);

3. Illi bi ksur tal-kundizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata tal-21 ta' Ġunju 2001, l-intimat Joseph Camilleri (K.I. 797657 M) ilu ma jħallas il-kera dovuta minnu lir-rikorrenti għal aktar minn ħames (5) snin, u minkejja diversi interpellazzjonijiet li sarulu sabiex iħallas l-arretrati tal-kera, anke permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 1219/08 ippreżentata fit-28 ta' April 2008 u debitament notifikata lilu fit-28 ta' Mejju 2008 (Dokument C), huwa baqa' inadempjenti;

4. Illi in vista tal-ksur ta' tali obbligi, fid-19 ta' Ġunju 2008, ir-rikorrenti ppreżentaw ittra uffiċjali bin-numru 1876/08, li ġiet debitament notifikata lill-intimat Joseph Camilleri (K.I. 797657M), fl-24 ta' Ġunju 2008 (Dokument D), permezz ta' liema hawn ġie mgħarraf illi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi , il-kirja li kien igawdi fuq il-fond *de quo* kienet ġiet itterminata b'effett immedjat a tenur tal-iskrittura privata tal-21 ta' Ġunju 2001, u għalhekk ġie nterpellat sabiex fi żmien sebat ijiem min-notifika tal-istess ittra uffiċjali jiżgumbra mill-fond *de quo* u jirritorna ċ-ċwievet lir-rikorrenti;

5. Illi minkejja l-interpellazzjoni permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 1876/08, l-intimat Joseph Camilleri (K.I. 797657M) baqa' inadempjenti, u baqa' jokkupa l-fond *de quo* bla ebda titolu validu fil-liġi;

6. Illi *inoltre*, tul dawn l-aħħar xhur, bi ksur tal-klawsola numru 8 tal-iskrittura privata tal-21 ta' Ġunju 2001, il-fond *de quo* kien okkupat u ġestit mill-intimat l-ieħor Joseph Camilleri (K.I. 608856M) bħala negozju tal-*amusement machines* taħt l-isem ta' *Fairbet* u dan b'arrangament u bi ftehim ma' l-intimat Joseph Camilleri (K.I. 797657M);

7. Illi peress li tali konċessjoni hija pprojbita mill-iskrittura private tal-21 ta’ Ġunju 2001, Joseph Camilleri (K.I. 608856M) ġie mitlub jiżgumbra mill-fond diversi drabi, huwa baqa’ inadempjenti;

8. Illi l-okkupazzjoni tal-fond *de quo* da parti tal-intimati hija abbużiva u llegali, in kwantu l-intimati qegħdin jokkupaw l-istess mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

9. Illi dan l-aġir qiegħed jirreka Danni lir-rikorrenti konsistenti f’telf ta’ qligħ mill-kera tal-istess fond;

10. Illi jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi sabiex dina l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodiċi ta’ Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta), *stante* li fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m’għandhomx eċċezzjonijiet x’jagħtu kontra t-talbiet tar-rikorrenti;

11. Illi dawn il-fatti huma magħrufa personalment mir-rikorrenti;

12. Illi fid-dawl ta’ l-inadempjenza tal-intimati għas-sejħiet tar-rikorrenti, kellha tinfetaħ din il-kawża;

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna, m’għandhiex:

1. Tilqa’ t-talba tar-rikorrenti u tagħti sentenza bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skond l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodiċi ta’ Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta);

2. Tiddikjara illi l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tordna lill-intimati sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi, jiżgombraw mill-fond *de quo;*

4. Tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għad-danni minnhom sofferti għaż-żmien li fih l-intimati ser okkupaw il-fond *de quo* illegalment, u dan okkorrendo permezz ta' perit nominandi;

5. Tikkundanna u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma li tiġi hekk likwidata;

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-ittra uffiċċjali bin-numru 1876/08, u bl-imgħaxijiet legali, kollox kontra l-intimati li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

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

Rat id-digriet tas-26 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtorizzati jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph u Emanuela konjuġi Camilleri, ippreżentata fis-26 ta' Jannar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-esponenti jikru l-fond *de quo* mingħand ir-rikorrenti kif jidher mill-iskrittura privata tal-21 ta' Ġunju 2001 u mill-iskrittura privata tal-24 ta' Marzu 2003;

2. Illi t-talbiet tal-atturi għall-iżgumbrament tal-fond imsemmi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi:

i. il-lokazzjoni favor l-esponenti hija valida għal perjodu ta' ħdax-il sena mid-data tal-ewwel skrittura private, u ċjoe' dik datata 21 ta' Ġunju 2001 u għaldaqstant qegħdin jokkupaw l-istess fond b'titolu validu skond il-liġi;

ii. ma sar l-ebda ksur tal-kudizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura *stante* illi;

a. l-esponenti qatt ma naqsu milli jħallsu l-kera dovuta lir-rikorrenti iżda anzi meta l-attur ġew avviċinati sabiex jiġu mħallsa l-kera dovuta lilhom għaż-żminijiet fejn il-fond mikri mill-konvenuti kien

operabbli, dawn irrifjutawha u għalhekk l-esponenti ddepożitaw dawn l-ammonti fil-Qorti permezz ta' ċedoli (Ċedoli fil-Qorti tal-Maġistrati bin-numru 1778, 1779, 1881) li rispettivament ikopru l-ammonti ta' €4,601.55, €5.278.13 u €6,144.31 u li flimkien jammontaw għas-somma ta' €16,023.99

b. ma sar ebda ksur tal-klawsola 8 tal-iskrittura privat datata 21 ta' Ġunju 2001 li tinibixxi sullokazzjoni mis-subinkwilin *stante* illi ma saret ebda sullokazzjoni mill-esponenti favur terzi u li kull allegazzjoni għall-kuntrarju ta' dan il-fatt mhijiex vera;

c. Illi hekk kif imsemmi fi Klawsola 11 tal-istess skrittura privata, l-esponenti bħala inkwilini ngħataw il-kunsens li jeżerċitaw fil-fond mikri kwalsiasi ġeneru ta' negozju li jridu u għaldaqstant, l-operat ta' negozju ta' *amusement machine* jinkwadra ruħu sew f'dan il-kunsens b'konsegwenza li żgur ma jistgħax jingħad li hemm xi ksur ta' din l-iskrittura privata jew li l-okkupazzjoni tal-fond hija waħda abbużiva u llegali;

iii. Illi kull allegazzjoni ta' Danni sofferti mir-rikorrenti kif ukoll kull talba għall-kumpens ta' danni hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* illi:

a. hekk kif ġia' muri, ma sar ebda ksur, mill-esponenti tal-obbligazzjonijiet lokatizji naxxenti mill-iskritturi privati msemmija;

b. kull ammont ta' kera li kien dovut lir-rikorrenti ġie mħallas jew depożitat fil-Qorti u dan għar-raġunijiet imsemmija;

c. illi *se mai*, kienu r-rikorrenti li permezz tal-aġir tagħhom, senjatament b'kull oġġezzjoni li għamlu sabiex l-esponenti ma jingħatawx il-permessi meħtieġa għal ċertu tip ta' negozju, li kisru għaldaqstnat l-obligazzjonijiet tagħhom naxxenti mill-iskrittura privata datata 21 ta' Ġunju 2001, b'mod partikolari klawsola 11, l permezz ta' tali aġir, żammew lill-esponenti milli jiftħu u

joperaw dan il-fond għal ammont ta' żmien konsiderevoli u a dannu tal-istess esponenti;

d. illi kull ħlas ieħor ta' kera pretiż mill-atturi (li jirreferi għaż-żminijiet fejn il-fond mikri lill-konvenuti kellu jinżamm magħluq u inoperabbli għal raġunijiet li jaħtu għalihom unikament l-atturi peress illi l-atturi ma ffirmawx l-applikazzjonijiet neċessarji sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu jżommu l-istess fond miftuħ u operabbli) għandu jiġi miċħud *stante* li kienu l-atturi biss li ma wettqux l-obbligazzjoni li għaliha qedgħin jippretendu dan il-ħlas;

e. illi għaldaqstant l-ebda ammont ta' kera jew ta' danni m'huwa dovut lill-atturi.

iv. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-każ.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Camilleri (K.I. 608856M), ppreżentata fil-11 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-pretensjonijiet u t-talbiet dedotti fir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jista' jiġi ampjament ippruvat waqt is-smigħ tal-kawża;

2. Illi l-esponent qatt ma kien assenjat ebda lokazzjoni tal-fond Munchies Café jew Fairbet fi Sliema Road, Gżira u qatt eżistiet relazzjoni kontrattwali jew xort oħra relatata mal-lokazzjoni jew ġestjoni tal-istess.

3. Illi l-esponent huwa in effetti operatur u proprjetarju ta' *amusement machines* u in effetti kien ġie mitlub biex ifornixxi *amusement machines* fuq rikjesta u talba tal-intimat Joseph Camilleri (K.I. 797657M) li xtaq jopera l-fond mikri għandu bħala *amusement shop* kif fil-fatt għamel.

4. Illi l-esponenti għarraf lir-rikorrenti meta huwa ġie avviċinat, illi huwa biss fornitur ta’ dawn l-*amusement machines* u huwa m’għandu ebda relazzjoni ġuridika jew pretensjoni fuq l-imsemmi fond.

5. Illii għaldaqstant jiġi eċċepiet illi r-rikorenti qatt ma kellhom jinterpellawh f’dawn il-proċeduri u wisq anqas jinterpellawh għad-danni għaliex *se mai* kien huwa li sofra danni inġenti meta ġie mitlub jinvesti u jfornixxi *amusement machines* għall-fond *de quo* li minħabba dawn il-proċeduri jinstab miżmum milli jiġi ġestit kif jixtieq l-intimat Joseph Camilleri (K.I. 797657M)

6. Illi l-eċċipjenti jinstab jirriserva minn issa d-dritt tiegħu li jinterpella lir-rikorrenti għal kull spiża ġudizzjarja u danni kummerċjali nkorsi minħabba l-pretensjonijiet infondati fil-konfront tiegħu u għahekk isegwi li huwa qatt ma jista’ jiġi ordnat jiżgombra mill-fond *de quo* għaliex *ab initio* huwa qatt ma kellu ebda pretensjonijiet ta’ titolu fuq l-istess.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri waqt is-smigħ tar-rikors.

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

Rat l-atti proċesswali kompriżi l-affidavits, u semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta’ Jannar 2010 illi fost affarijiet oħra jindika li d-difensuri tal-partijiet qablu li l-konvenut Camilleri (K.I. numru 608856M) m’għandux iwieġeb ħlief għall-kap tal-ispejjeż peress li ma huwiex fil-pussess tal-ħanut in kwistjoni;

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Frar 2011 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-ħanut mikri lilhom u l-kundanna għall-ħlas ta' danni għall-okkupazzjoni. Il-konvenuti konjuġi Camilleri qed jeċċepixxi illi huma jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni mill-2001 u qatt ma ssullokawh; jgħidu wkoll li huma *a dirittura* ddepożitaw il-kera l-Qorti billi ma ġietx aċċettata mill-atturi u ma ħallsux biss il-kera għall-perjodu li fih il-ħanut ma setax jintuża għar-raġunijiet imputabbli lill-attur.

Illi l-atturi kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill Mario Delia u James Harrison fl-1995 u sentejn wara hawn issullokaw lill-terzi; fl-2001 dawn tal-aħħar telqu mill-fond u allura l-istess Delia u Harrison issullokawh lill-konjuġi Camilleri. Fl-2003 Delia u Harrison riedu joħorġu mix-xena u fl-24 ta' Marzu 2003 saret skrittura bejnhom u l-atturi (Dok B) li permezz tagħha kkanċellaw il-ftehim li kien hemm bejniethom u allura r-relazzjoni lokatizja issa saret bejn l-atturi u l-konvenuti msemmija u dan skond id-Dok A u ċjoe' dak li kien ġie pattwit bejn l-istess konvenuti u Delia u Harrison. Is-sullokazzjoni kienet projbita u f'każ li l-inkwilin kien moruż f'żewġ skadenzi konsekuttivi, kien hemm id-dritt daparti tal-konċedenti illi jitterminaw il-lokazzjoni.

Illi l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom minħabba sullokazzjoni u nuqqas ta' ħlas tal-kera; fuq l-ewwel kawżali ladarba ġie ċċarat illi l-konvenut Camilleri (K.I. numru 608856M) ma kienx qed jokkupa l-fond, ma hemmx wisq x'wieħed iżid. Jirriżulta infatti mid-deposizzjoni tiegħu illi huwa biss il-proprjetarju tal-magni tal-logħob li kienu fil-*premises* in kwistjoni u għalhekk ma kien hemm ebda sullokazzjoni.

Illi kwantu għan-nuqqas ta' ħlas il-konvenuti konjugi Camilleri qed jammettu illi għalkemm iddepożitaw parti mill-kera dovuta, huma qed jirrifjutaw li jħallsu l-kirjiet ta' perjodu meta ma setgħux jagħmlu użu mill-ħanut, skond huma għal raġunijiet imputabbli lill-atturi.

Illi fil-kawża **"George Grech et vs Pierre Spiteri"** (10 ta' Mejju 2010) din il-Qorti kellha okkażjoni tikkummenta hekk:

"Din il-Qorti m'għandhiex dubju li l-konvenut qed jgħid il-verita' meta jgħid li huwa ma setax ikollu l-permess minħabba l-fatt li l-atturi kienu issospendew il-permess u waqfu milli jħallsu għal numru ta' snin. Kif xehdu l-uffiċjali tad-dipartiment in kwistjoni, huwa ma setax jerġa' jagħti l-ħajja lill-permess jekk ma jħallasx dawk l-arretrati u din il-policy hija maħsuba biex ma jkunx hemm abbużi fis-sens li xi ħadd ma jħallasx il-liċenzji perjodikament bl-iskuża li l-ħanut ikun magħluq.

Madankollu l-konvenut xorta ma kienx ġustifikat li ma jħallasx il-kera. Huwa kien obbligat jagħmel dan kjarament mill-kuntratt li permezz tiegħu kera l-ħanut mingħand l-atturi u allura ladarba m'għamilx dan l-atturi huma ntitolati għat-talbiet li għamlu. Il-konvenut messu aġixxa mod ieħor, iżda sfortunatament għalih irrikorra għal parir legali meta kien tard wisq, u ċjoe' meta rċieva r-rikors promotur. Anke l-provvedementi tal-Kodiċi Ċivili dwar il-lokazzjoni jsemmu biss każ wieħed fejn il-kerrej jista' ma jħallasx kera (fejn ikun hemm ħsarat li jirrikjedu tiswijiet urġenti) u dan ċertament ma japplikax għall-każ in eżami."

Illi stabbilit dan, il-Qorti jidhrilha li m'għandhiex għalfejn tiddelibera aktar u kienet x'kienet ir-raġuni l-konvenuti qatt ma kellhom xi dritt li jirrifjutaw li jħallsu l-kera; seta' kellhom u jista' jkun li għandhom rimedji oħra. Jirriżulta mill-istess affidavit tal-konvenut illi ilu ma jħallas kera minn Marzu 2004. Għalhekk it-talba attriċi jistħoqqilha tiġi milqugħa; fir-rigward tad-danni jirriżultaw arretrati ta' ħamsa u tletin elf, mija u disgħin Euro (€35,190)* li l-Qorti se tordna lill-konvenuti jħallsu peress dawn jekwivalu għad-dannu subit mill-atturi. Billi hija somma li qed tiġi likwidata bħala danni fil-ġudizzju, l-imgħaxijiet jibdew jgħaddu mil-lum.

* Liema ammont ġie korrett b'digriet tas-17 ta' Ġunju 2011 biex jaqra tmintax-il elf, ħames mija u sebgħin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€18,570,64)

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba *stante* li l-konvenuti ġew awtorizzati jikkontestaw it-talba u tillibera lill-konvenut Camilleri (K.I. numru 608856M) mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' t-talbiet l-oħra kollha fil-konfront tal-konvenuti Joseph u Emanuela konjugi Camilleri u tikkundannahom biex jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien xahrejn u tikkundannahom iħallsu lill-atturi is-somma ta' ħamsa u tletin elf, mija u disgħin Euro (€35,190)* bl-imgħaxijiet kif mitluba, jibdew jiddekorru mil-lum.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti konjuġi Camilleri ħlief għal dawk tal-konvenut l-ieħor Joseph Camilleri (K.I. numru 608856M) li jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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