



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 673/2008

**Anthony Azzopardi (ID 87035M) u martu Stella
Azzopardi (ID 785438M)**

Versus

**Joseph Camilleri (ID 797657M) u martu Emanuela
Camilleri (ID 62956M) għal kull interess li jista' jkollha**

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-arretrati ta' kera tal-fondi bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fi Triq tas-Sliema, il-Gżira bir-rati miftiehma fil-kitba privata tal-21 ta' Ġunju 2001 u dik tal-24 ta' Marzu 2003.

L-atturi fissru illi għalkemm lill-konvenuti sejñulhom kemm-il darba sabiex iħallsu s-somma ta' ħamsa u tletin elf u mija u disgħin euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€ 35,190.85) – daqs ħmistax-il elf, mija u seba' liri u tlieta u erbgħin ċenteżmu (Lm 15,107.43) – dawn baqgħu ma' ħallsux. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. taqta' l-kawża bid-dispensa tas-smiġħ taħt l-artt 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

2. tgħid illi l-konvenuti għandhom jagħtu s-somma vera, ċerta u likwida ta' ħamsa u tletin elf u mija u disgħin euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€35,190.85), daqs ħmistax-il elf u mija u seba' liri u tlieta u erbghin ċenteżmu (Lm15,107.43); u

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex minnufih iħallsu lill-atturi s-somma ta' ħamsa u tletin elf u mija u disgħin euro u hamsa u tmenin ċenteżmu (€35,190.85) flimkien mal-imgħaxijiet minn dakinhar li giet notifikata l-ittra ufficjali numru 1219/2008 u l-ispejjeż kollha, fosthom dawk tal-ittra ufficjali u tal-mandat ta' qbid kawtelatorju bin-numru 920/2008.

Fit-3 ta' Ottubru 2008 il-qorti ċaħdet it-talba għad-dispensa tas-smiġħ, ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura normali u tat lill-konvenuti żmien sabiex iressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom.

Il-konvenuti wiegħbu illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda għal dawn ir-raġunijiet:

1. ma huwiex minnu illi huma għandhom jagħtu lill-atturi s-somma ta' ħamsa u tletin elf, mija u disgħin euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€35,190.85) f'arretrati ta' kera tal-fondi numru 1 u 2 bl-isem ta' *Munch Café*, fi Triq tas-Sliema, il-Gżira;

2. bi tliet ċedoli l-konvenut iddepożita fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-27 ta' Awissu 2008, b'kollox, is-somma ta' sittax-il elf u tlieta u għoxrin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€16,023.99) bħala ħlas ta' kull kera li kellu jagħti għaž-żmien kollu li matulu l-ħanut kien qiegħed jopera; u

3. il-bilanċ tal-istess somma li qegħdin jippretendu l-atturi ma huwiex dovut għax kienu l-istess atturi li xekklu lill-konvenuti milli jiffħu, imexxu u jgibu 'l quddiem il-ħanut, bir-riżultat li kkaġunaw danni lill-konvenuti li għalihom qiegħda ssir kontro-talba.

Għall-għanijiet tar-rikonvenzjoni l-konvenuti fessru illi bi ħtija tal-atturi huma ġarrbu danni minħabba telf ta' qligħ mit-tmexxija tal-ħanut u l-benefikati li għamlu fih. Għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-atturi ikkaġunaw danni lill-konvenuti meta xekkluhom u għamlu ħilithom biex ma jħalluhomx ikomplu bit-tmexxija ta' *Munch Café* fi Triq tas-Sliema, il-Gżira;
2. tillikwida d-danni li ġarrbu l-konvenuti f'telf ta' qligħ mit-tmexxija tal-ħanut u mill-benefikati li huma għamlu fih; u
3. tikkundanna lill-atturi sabiex iħallsu lill-konvenuti d-danni li jiġu hekk likwidati, flimkien mal-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittra uffiċjali mibgħuta f'Lulju tal-2008 u l-imgħaxijiet legali mid-data tal-istess ittra sa meta jsir il-ħlas.

L-atturi ressqu dawn l-eċċezzjonijiet għall-kontro-talbiet tal-konvenuti:

1. huma ma jwiġbux għal xi danni li qatt setgħu ġarrbu l-konvenuti għax ma huwiex minnu li f'xi żmien li matulu l-fondi kienu kienu mikrija lill-konvenuti l-atturi b'xi mod xekklu lill-konvenuti milli jmexxu l-ħanut; anzi kienu l-konvenuti stess li minjeddom u bla ma kienu jafu l-atturi għażlu li ma jkomplux imexxu l-kafetterija bl-isem ta' *Munch Café* fl-imsemmija fondi, u, mingħajr ma kisbu l-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti, fosthom tal-Awtorità ta' Malta għall-Iżvilupp u l-Ippjanar, ikkonvertew l-istess ħwienet f'negozju tal-kaxxi tal-logħob tal-azzard;
2. bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, il-konvenuti għandhom iġibu prova tad-danni li jgħidu li ġarrbu, u dana wkoll fid-dawl tal-fatt li l-ewwel darba li l-konvenuti għarrfu lill-atturi li huma setgħu ġarrbu xi danni kien biss bi twegiba għall-ittra uffiċjali li biha l-atturi sejñulhom biex jiżgombraw mill-fondi; u
3. ukoll bla ħsara għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-tieni u tiolet talba tal-konvenuti għal-likwidazzjoni u l-kundanna għal ħlas ta' danni minħabba benefikati li setgħu saru fil-fondi mill-konvenuti għandhom ukoll jiġu miċħuda għax fil-klawsola 6 tal-kitba privata tal-21 ta' Ġunju 2001 hemm stipulat li f'għeluq il-kiri kull benefikat li jkun sar fil-ħwienet għandhu jaċċedi mal-fondi u ma jkun dovut ebda kumpens.

Il-fatti rilevanti huma dawn: B'kitba privata tat-13 ta' Frar 1995¹ l-atturi kienu krew il-fond li dwaru saret il-kawża

¹ *Foll. 45 et seqq.*

tallum, jigifieri numri wieħed (1) u tnejn (2) fi Triq tas-Sliema, il-Gżira, lil ċerti Mario Delia u James Harrison. B'kitba oħra tal-21 ta' Ġunju 2001² Delia u Harrison issullokaw l-istess fond lil Joseph u Yvonne konjugi Camilleri, il-konvenuti. Imbagħad, b'kitba oħra tal-24 ta' Marzu 2003³ l-atturi min-naħa l-waħda u Delia u Harrison min-naħa l-oħra ftiehm u dawn tal-aħħar jinħallu mill-kirja u jassenjaw lill-atturi il-jeddijiet tagħhom ta' sublokaturi biex hekk inħolqot relazzjoni diretta ta' sid-il-kera u kerrej bejn l-atturi u l-konvenuti, bl-istess kondizzjonijiet stipulati fil-kitba tal-21 ta' Ġunju 2001 bejn l-atturi u Delia u Harrison.

Minkejja dan l-atturi fl-2003 fetħu proċeduri kontra l-konvenuti għal żgumbrament għax qalu illi fil-fatt ma kienx hemm ftehim dirett bejn il-partijiet u b'hekk il-konvenuti ma kinux magħrufa minnhom. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Frar 2008 il-Qorti tal-Maġistrati ċaħdet it-talbiet tal-atturi għax kienet tal-fehma illi bil-kitba tal-24 ta' Marzu 2003 il-konvenuti kienu ġew awtomatikament magħrufa bħala kerrejja mill-atturi.

Fis-27 ta' Awissu 2008 – wara li nqatgħet il-kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati u wkoll wara li nfetħet il-kawża tallum – il-konvenuti bi tliet ċedoli⁴ iddepożitaw taħt l-awtorità tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta), b'kollox, sittax-il elf u tlieta u għoxrin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€16,023.99) li, flimkien mal-ispejjeż taċ-ċedoli, huma daqs il-kera dovuta bejn l-1 ta' April 2003 u l-11 ta' Novembru 2005.

Din is-somma hekk iddepożitata ma ġietx żbankata mill-atturi peress li huma kienu qegħdin jitolbu somma akbar f'arretrati. Il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu illi huma ddepożitaw dik is-somma għas-saldu ta' dak kollu li għandhom jagħtu, u l-bilanċ pretiż mill-atturi ma kienx dovut għax, iġħidu l-konvenuti, kienu l-istess atturi li xekkluhom lill-konvenuti milli jiftħu, jmexxu u jgħibu 'l quddiem il-ħanut bejn l-2004 u l-2008.

Il-konvenuti jagħmlu riferenza għall-klawsola 11 tal-kitba privata tal-21 ta' Ġunju 2001 – li tirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet – li tgħid kif ġej:

² Foll. 8 et seqq.

³ Foll. 11 et seq.

⁴ Foll. 63 et seqq.

«Is-subinkwilini qegħdin jingħataw il-kunsens li jeżercitaw fil-ħwienet kwalsiasi ġeneru ta' negozju li jridu basta li kollox ikun konformi mal-liġi u mingħajr inkonvenjenza lill-ġirien.»

Il-konvenuti iġħidu li r-rifjut tal-atturi li jiffirmawhom l-applikazzjoni sabiex fil-fond ikunu jistgħu jmexxu negozju ta' kaffetterija kien ifisser li huma effettivament ma setgħux igawdu l-lokazzjoni. Ippreżentaw ukoll prospett⁵ ta' stimi ta' bejgħ u qligħ li juri li huma tilfu qligħ ta' erbgħa u sebgħin elf u erba' mitt euro u seba' ċenteżmi (€74,400.07) minħabba f'dan in-nuqqas tal-atturi, għalkemm għandu jingħad illi dan il-prospett ma hu msaħħaħ b'ebda dokument li juri kif il-konvenuti waslu għaċ-ċifri murija fih.

L-atturi qegħdin jitolbu ħlas tal-kera għaž-żmien bejn is-7 ta' Jannar 2003 sas-6 ta' Lulju 2008, b'kollox ħamsa u tletin elf u mija u disgħin euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€35,190.85)⁶. Ma huwiex kontestat mill-konvenuti illi l-atturi għandhom jieħdu l-kera għaž-żmien bejn l-1 ta' April 2003 sal-11 ta' Novembru 2005, tant illi iddepożitaw il-kera relativa bit-tliet ċedoli msemmija fuq "biex jiġu liberament żbankati". Jidher ukoll illi għandhom raġun l-atturi jitolbu l-kera mis-7 ta' Jannar, u mhux mill-1 ta' April, 2003 għax kien minn dakinhar li seħħet iċ-ċessjoni ta' drittijiet favur tagħhom bis-saħħa tal-kitba tal-24 ta' Marzu 2003⁷.

Tibqa' l-kwistjoni jekk il-konvenuti għandhomx raġun li ma jridux iħallsu mill-11 ta' Novembru 2005 minħabba inadempiment mill-atturi.

Fil-fehma tal-qorti l-inadempiment kien min-naħa tal-konvenuti. Tassew illi l-atturi kienu obbligati taħt il-ftehim illi juru l-kunsens tagħhom fuq l-applikazzjonijiet li saru mal-awtoritajiet għall-bdil tal-ġeneru tan-negozju, iżda, jekk naqsu minn dan l-obbligu, kien wara l-11 ta' Novembru 2005, jew, għall-inqas, wara Marzu tal-2004 billi l-konvenuti stess ma humiex qegħdin jallegaw li n-nuqqas seħħ qabel dik id-data⁸, tant illi iddepożitaw il-kera sa dakinhar. Fil-fatt ma hemm ebda prova illi t-talba lis-

⁵ Fol. 78.

⁶ Fol. 4.

⁷ Para. 3, fol. 12.

⁸ Ara n-notata' osservazzjonijiet tal-konvenuti, pġ. 4, para. 1 u pġ. 6.

sidien biex jagħtu l-kunsens tagħhom saret f'xi żmien qabel; anzi, l-attur u Raymond Cutajar, prokuratur tal-atturi, xehdu illi kien għall-ħabta ta' nofs l-2008 li s-sidien saru jafu li l-konvenuti kienu għamlu applikazzjonijiet lill-awtorità dwar il-bdil ta' ġeneru⁹.

Fil-fehma tal-qorti, l-atturi kellhom kull jedd illi ma jagħtux dak il-kunsens ladarba l-konvenuti kienu naqsu li jħallsu l-kera sa dakinhar – id-depożitu sar biss fis-27 ta' Awissu 2008 – għalkemm ma hux kontestat mill-konvenuti illi sa Novembru tal-2005 jew, għall-inqas, sa Marzu tal-2004 il-kera kellu jithallas. *Inadimplenti non est adimplendum*.

Tassew illi kien hemm il-kawża pendent quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, li nqatgħet fil-11 ta' Frar 2008, iżda dan ma kienx iżomm lill-konvenuti milli jiddepożitaw; anzi, kien iżjed urgenti li jagħmlu hekk. Lanqas ma huwa l-każ illi r-rifjut tal-atturi li jagħharfu lill-konvenuti bħala kerrejja kien ta' xi xkiel għal dawn, tant illi l-konvenut stess xehed hekk: kważi sa mill-bidu nett ta' din il-kirja, l-attur kien beda jirrifjuta illi jirrikonoxxi bħala inkwilin iżda peress illi jiena kelli skrittura privata ta' kirja favurija datata 21 ta' Ġunju 2001 valida għal perjodu ta' ħdax-il sena minn tali data, jiena kont ħassejt illi ma kien hemm ebda raġuni il-għala jien ma kellix nibqa' għaddej bil-pjanijiet tiegħi.¹⁰

Għal dawn ir-raġunijiet, fil-fehma tal-qorti, it-talba tal-atturi għall-ħlas tal-kera hija ġustifikata u għandha tintlaqa', waqt illi l-kontro-talbiet tal-konvenuti ma jistħoqqilhomx illi jintlaqgħu billi ma seħħilhomx li juru li kien xi nuqqas tal-atturi li wassal għal xi telf ta' qligħ li huma setgħu jagħmlu. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċhad ukoll il-kontro-talbiet tagħhom; tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi, tgħid illi l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi ħamsa u tletin elf u mija u disgħin euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€35,190.85) b'titolu ta' kera u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi din is-somma flimkien mal-imgħaxijiet mitluba fir-rikors u l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

⁹ *Affidavit* ta' Anthony Azzopardi, fol. 43, para. 10 u *affidavit* ta' Raymond Cutajar, fol. 66, para. 6.

¹⁰ *Affidavit* ta' Joseph Camilleri, fol. 71, l-ahħar paragrafu.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----