MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-20 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 623/2009

Leonard Agius (ID740940M)

vs

Paul Galea (ID 842045M) u Ludgarda Galea (ID837149M)

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat tal-attur Leonard Agius fejn gie premess:-

Illi huwa proprjetarju ta’ hanut u l-avvjament mieghu liema fond jinstab fi Triq Bajjada, Haz Zabbar numru 57, liema fond kif ukoll l-avvjament kienu mikrija lill-konvenuti konjugi Galea.

Illi l-kirja originali ma kienitx wahda ta’ ‘fond battal’ izda ta’ ‘azjenda miexja – hajja’.

Illi l-esponent mhux qed jaccetta ebda kera minghand l-intimati konvenuti peress li ma hemmx titolu ta’ kera.

Illi di piu, qed jirrizulta wkoll li l-konvenuti m’hux qed jifthu l-fond kif suppost liema haga qed tikkawza wkoll danni ghar-rikorrent.

Illi stante li l-esponenti ikkongeda lill-konjugi Galea mill-fond de quo, hu avza lill-istess konvenuti bid-danni konsegwenzjali stante li qed jirrifjutaw li jaghtu c-cavetta tal-fond lill-esponent billi qed jibqu jokkupaw l-istess fond minghajr ebda titolu.

Illi ai finijiet u effett kollha tal-ligi l-esponent anki wasslilhom l-istess kongedo permezz ta’ ittra registrata datata 19 ta’ Lulju 2007 u dan ai termini tal-ligi.

Ghalhekk l-attur qed jitlob (1) li jigi dikjarat li issa li ntemmet il-kirja u l-konvenuti qeghdin izommu l-fond minghajr titolu fil-ligi (2) li l-konvenuiti jigu kkundannati biex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond de quo u (3)li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-attur bhala danni dik is-somma li tigi likwidata b’kumpens ghall-okkuppazzjoni tal-hanut minn meta giet terminata sakemm il-hanut jitbattal.

Bl-ispejjez inkluz ta’ ittri bonarji datati 25 ta’ Jannar 2007, 19 ta’ Lulju 2007, 3 ta’ Awissu 2007, 16 ta’ Frar 2009, 18 ta’ Marzu 2009 li ntbaghtu lill-konvenuti li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta debitament konfermata bil-gurament tal-konvenuti Paul Galea u Ludgarda Galea fejn gie sottomess:-

1. Illi l-esponenti ghandu titolu validu ta’ kera u ilu jgawdi b’dan it-titolu mis-sena 1986 u juza l-fond bhala azjenda tal-mercja.

2. Illi di piu l-esponenti qeghdin juzaw din il-propjeta kuljum u ilu jintuza bhala hanut ghal diversi snin.

Rat l-affidavit tal-attur.

Semghat lill-konvenut Paul Galea.

Semghat lix-xhuieda prodotti mill-konvenuti.

Semghat lill-konvenut in kontro-ezami.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet addizzjonali tal-attur.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

L-attur Leonard Agius hu proprjetarju tal-fond ossia hanut numru 57 Triq Bajjada, Zabbar. L-imsemmi fond hu mikri lill-konvenuti konjugi Paul Galea u martu Ludgarda Galea. L-attur isostni li l-imsemmi hanut gie mikri lill-konvenuti bl-avvjament tieghu bhala hanut tal-"grocer." Skond l-attur meta l-hanut gie mikri originarjament lill-awtur tal-konvenuti, diversi snin ilu, l-istess kirja ma kienitx ta' 'fond battal' izda fi kliem l-istess attur kienet ta' 'azjenda miexja – hajja.' Jirrizulta li l-attur mhux qed jaccetta l-kera peress li skond l-istess attur ma jesistix titolu ta' kera favur il-konvenuti. L-attur isostni ukoll li l-konvenuti mhux qed jifthu l-fond kif suppost u dan qed jikkawzalu danni.

L-attur ikompli jsostni li hu kkongeda lill-konvenuti, li pero' qed jirrifjutaw li jirrtornawlu l-fond. Ghal dawn ir-ragunijiet l-attur qed jitlob (1) li jigi dikjarat li l-kirja in kwestjioni tterminat u kwindi li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu fil-ligi (2) li l-konvenuiti jigu kkundannati biex jizgumbraw mill-fond de quo u (3) li l-kovenuti jigu

kkundannati jhallsu lill-attur bhala danni dik is-somma li tigi likwidata bhala kumpens ghall-okkuppazzjoni tal-hanut.

Il-konvenuti qed jeccepixxu li huma ghandhom titolu validu ta' kera u ilhom igawdu dan it-titolu mis-sena 1986 u inoltre huma juzaw l-fond bhala azjenda tal-mercja kuljum u dana minn diversi snin lill'hawn.

L-attur jikkonferma li huwa s-sid tal-hanut in kwestjoni u jenfasizza li dan il-hanut kien u ghadu hanut tal-merca kif gie konfermat mill-Qorti Inferjuri kif ukoll dik Superjuri. L-attur jikkonferma li qabel ma l-fond inkera lil-aventi kawza tal-konvenuti, l-istess fond kien jintuza bhala hanut miz-ziju tal-attur li peress li ommu, cioe' n-nanna tal-attur, mardet dan iz-ziju kellu jiehu hsieb ommu u kien ghalhekk li l-hanut inkera. L-attur jikkonferma li mill-hanut kien jitqassam r-razzjon u ghalhekk huwa jikkontendi li l-imsemmija kirja kienet effettivamet il-kirja ta' azjenda "miexja avvjata fin-negozju." Dejjem skond l-attur il-fond kien wiehed kummercjali u kien avvjat l-aktar ghaliex, kif gia rilevat, seta jigi disrturbit minnu r-razjon.

Jista jinghad li f'dan l-istadju l-Qorti hi sodisfatta li l-hanut in kwestjoni kien inkera lill-missier il-konvenut bhala hanut li kien jintuza bhala "grocer." Jirrizulta ukoll li l-hanut in kwestjoni kien inharaq u ghalhekk kellu jinzamm mghaluq ghal certu zmien u kemm dam maghluq il-konvenuti uzaw ghan-negozju taghhom hanut iehor zghir li ghandhom fl-istess triq tal-fond in kwestjoni. Il-konvenuti in effett komplew juzaw il-fond u ghadhom juzaw il-hanut bhala "grocer."

Jirrizulta ukol li l-hanut jinfetah mill-konvenuti regolarment ovvjament ad eccezzjoni tal-imsemmi perjodu ta' meta l-hanut kellu jinzamm maghluq. Skond l-istess konvenut huwa jiftah il-hanut kull jum filghodu u hemm xi granet fejn jiftah ukoll wara nofs in-nhar. F'dawn ic-cirkostanzi zgur li ma jistax jinghad li jirrizulta dak li allega l-attur u cioe' li l-konvenuti mhux qed jfthu l-hanut. In effett jirrizulta b'mod sufficjenti li l-konvenuti jifthu l-hanut regotarment u qed

juzawh ghall-istess skopijiet li originarjament l-istess fond gie mikri lill-avventi kawza taghhom.

Fir-rigward tal-kwestjoni tal-avvjament ghandu jinghad li ma jirrizultax li saret kitba ta’ lokazzjoni bil-miktub meta l-hanut l-ewwel inghata b’lokazzjoni lill-missier il-konvenut. F’dan ir-rigward li ghandu jigi deciz hu jekk il-lokazzjoni in kwestjoni kinitx lokazzjoni ta’ hanut jew jekk kinitx kirja ta’ avvjament ta’ hanut kif qed isostni l-attur.

Hu probabli li kieku l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jinkera l-avvjament tal-hanut din il-kirja kienet issir bil-miktub sabiex jigu regolati b’mod car il-varji kondizzjonijiet ta’ kirja tal-avvjament. Ma giet prodotta l-ebda prova dwar f’isem min kienu l-permessi tal-hanut meta dan inkera. Il-probabilita’ hi li l-permessi kienu fisem il-familjari tal-attur qabel ma saret il-lokazzjoni u li wara li saret l-istess kirja l-istess permessi nqalbu f’isem il-konvenuti jew f’isem l-aventi kawza tal-konveniti. Lanqas ma jirrizulta jekk qabel ma saret il-lokazzjoni l-hanut kienx inzamm mghaluq ghal xi perijodu. Ghalhekk ma jistax jinghad jekk il-hanut baqax jinzamm miftuh u jekk qabel il-kirja l-istess hanut kienx ghadu avvjat.

L-attur jaghmel enfasi specjali li mill-hanut, fiz-zmien li kien gestit mill-familjari tieghu, kien jitqassam ir-‘ration’ jew ir-razzjon. L-attur jikkontendi li in effett il-kirja kienet tal-avvjament proprju minhabba dan il-fatt tar-razzjon. Ma jirrizultax li l-familjari tal-konvenut krew il-hanut specifikatament minhabba li mill-hanut seta jitqassam ir-razzjon. Barra minn hekk l-imsemmija sistema tat-tqassim tar-razzjon ilha li spiccat u jidher li l-konvenuti koplew igestixxu l-hanut b’mod normali anke wara lispiccat l-istess sistema.. In vista ta’ dawn ic-cirkostanzi kollha l-Qorti hi tal-fehma li l-kirja in kwestjoni hi kirja ta fond kummercjali cioe ta ‘hanut’ kif definit fil-Kap.69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Hu zgur li fil-periodu ta’ rilokazzjoni s-sistema tat-tqassim tal-ikel bir-razzjon kienet spiccat u l-partijiet konsapevolment komplew fil-kirja u ghalhekk jista jinghad li z-zewg nahat accettaw il-kondizzjonijiet kollha tal-kirja, inkluzi dawk li setghu jigu definiti bhala kondizzjonijiet ‘godda.’

Fid-dawl ta’ dak kollu li gie premess it-talbiet kollha tal-attur jimmeritaw li jigu rigettati. In effett jirrizulta sufficjentement li l-konvenuti ghandhom titolu validu ta’ kera u li huma qed juzaw l-fond ghall-istess skopijiet li ghalihom il-fond gie mikri. Kwindi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti jisthoqqilhom li jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tichad it-talbiet kollha tal-attur.

L-ispejjez jithallsu mill-attur.

< Sentenza Finali >

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