MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-15 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 614/2011

Country Boy Limited

vs

Clint Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tas-27 ta' Gunju 2011 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta esponenti kienet tikri lill-intimat il-fond ossija 'restaurant' bl-isem ta' Passaparola f'Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq skond it-termini u l-kundizzjonijiet kontenuti fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Jannar, 2010 (Dok. 'A' hawn anness).

2. Illi l-intimat huwa debitur tas-socjeta esponenti fir-rigward tas-somma ta' hmistax-il elf, sitta mija u disgha u

sittin euro u hamsin centezmu (€15,669.50) rapprezentanti kera dovuta mill-istess intimat lis-socjeta esponenti fir-rigward tar-'restaurant' surreferit u tal-art annessa mal-istess bl-imghaxijiet bir-rata legali inkluzi u dan skond ir-rati ta' kera pattwiti.

3. Illi l-intimat huwa wkoll debitur tas-socjeta esponenti fir-rigward tas-somma ta' wiehed u ghoxrin elf euro (€21,000) rapprezentanti bilanc ta' 'premium' li huwa wkoll dovut mill-istess intimat lis-socjeta esponenti skond l-iskrittura ta' lokazzjoni surreferita.

4. Illi l-intimat huwa wkoll debitur tas-socjeta esponenti fir-rigward tas-somma ta' hdax-il elf, hames mija u tnejn u sittin euro u ghaxar centezmu (€11,562.10) dovuta mill-intimat lis-socjeta esponenti in kwantu ghas-somma ta' elfejn, mitejn u tnejn u disghin euro u ghaxar centezmu (€2,292.10) rapprezentanti spejjez inkorsi mill-esponenti in konnessjoni mal-permessi mehtiega ghall-operar tal-imsemmi 'restaurant' da parti tal-istess intimat (Dok. 'B' hawn anness) u liema spejjez inkorsi mill-esponenti huma fil-fatt a karigu tal-intimat skond l-istess kuntratt ta' lokazzjoni u in kwantu ghas-somma ta' disat elef, mitejn u sebghin euro (€9,270) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu li fih l-istess 'restaurant' dam fil-fatt okkupat mill-intimat (Dok. 'C' hawn anness) u liema kontijiet, ukoll skond l-iskrittura ta' lokazzjoni surreferita kienet a karigu tal-intimat.

5. Illi ghaldaqstant l-intimat huwa debitur versu r-rikorrenti tas-somma certa, likwida u dovuta lill-istess esponenti ta' tmienja u erbghin elf, mitejn u wiehed u tletin euro u sittin centezmu (€48,231.60).

6. Illi l-intimat m'ghandu ebda eccezzjoni x'jaghti ghat-talbiet attrici.

7. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh.

Ighid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi skond it-talba attrici bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skond l-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civi!i (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u

1. Tordna !ill-intimat ihallas lill-esponenti is-somma ta' tmienja u erbghin elf, mitejn u wiehed u tletin euro u sittin centezmu (€48,231.60) liema somma hija dovuta skond l-iskrittura ta' lokazzjoni surreferita, in kwantu ghas-somma ta' himstax-il elf, sitt mija u disgha u sittin euro u hamsin centezmu (€15,669.50), rapprezentanti arretrati ta' kera bl-imghaxijiet legali, in kwantu ghas-somma ta' wiehed u ghoxrin elf euro (€21,000) rapprezentanti 'premium', in kwantu ghas-somma ta' elfejn, mitejn u tnejn u disghin euro u ghaxar centezmu (€2,292.10) rapprezentanti spejjez inkorsi mis-socjeta esponenti in konnessjoni ma' permessi mehtiega ghall-operar tar- 'restaurant' surreferit u in kwantu ghas-somma ta' disat elef, mitejn u sebghin euro (€9,270) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u l-ilma ghall-perijodu li fih l-istess 'restaurant' kien jinsab okkupat mill-istess intimat.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi t-talbet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi primarjament irid jigi stabbilit ghalliema perjodu ta' kera s-socjeta attrici qeda titlob minghand l-eccipjenti l-ammont ta' hmistax-il elf, sitt mija u disgha u sittin ewro u hamsin centezmu (€15,669.50). Illi l-eccipjenti ghamel diga xi hlasijiet ta' kera u ghaldaqstant dan l-ammont huwa wiehed esagerat;

3. Illi l-eccipjenti ghamel perjodu ta' zmien mhux bil-kera stante li kien b'arragament verbali mas-socjeta attrici li jithallas bil-paga;

4. Illi l-premium mitlub mis-socjeta attrici li huwa ta' wiehed u ghoxrin elf ewro (€21,000) huwa illegali u wkoll dan l-istess ammont huwa wiehed esagerat meta jirrizulta li l-eccipjenti dam biss sena fil-kera tal-imsemmi fond. Illi ammont ta' premium ta' sebat elef ewro (€7,000) ghas-sena relattiva kien diga thallas mill-eccipjenti;

5. Illi ghar-rigward tas-somma mitluba mis-socjeta attrici ta' hdax-il elf, hames mija u tnejn u sittin ewro u ghaxar centezmu (€11,562.10) dan l-ammont huwa wiehed esagerat stante li l-esponenti ghamel xi hlasijiet minn dan l-ammont lis-socjeta rikorrenti u dan peress ukoll li s-socjeta attrici hallset xi stock u servizzi lill-eccipjenti minn jeddha u dan biex huwa ma jitlaqx mill-imsemmi fond;

6. Illi ghalhekk isegwi li l-ammont globali ta' tmienja u erbghin elf, mitejn u wiehed u tletin ewro u sittin centezmu €48,231. 60 ma humiex kollha dovuti u dan skond kif se jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta attrici;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-15 ta' April 2013.

Ikkunsidrat

Din hi kawza mibnija fuq ftehim ta' kera ffirmat bejn s-socjeta attrici u l-konvenut fit-18 ta' Jannar 2010 fejn il-konvenut ha b'kera ghal ghaxar snin ir-restaurant bl-isem Passaparola f'Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq (skrittura esebita a fol. 5 tal-process).

Hu pacifiku bejn il-partijiet li din l-iskrittura ta' kera giet iffirmata volontarjament u ma hemm ebda eccezzjoni fis-sens li l-pattijiet hemm miftehma ma ghandhomx ikollhom il-validita skond kif miftiehem.

Is-socjeta attrici qed tikkontendi illi l-konvenut ghamel biss sena fil-kirja u l-konvenut jaqbel ghax fil-fatt f'domanda diretta jirrispondi 'domt sena' (fol. 63 tal-process), ghalkemm ghal kompletezza hu jghid li xtaq jitlaq qabel pero fil-fatt kompla bil-kirja ghal sena. Sar diskors illi l-konvenut kien gia jiggestixxi r-restaurant qabel l-iskrittura u dan bi ftehim mal-inkwilin precedenti pero dan mhux relevanti ghal kawza in kwistjoni. Saret ukoll xiehda fis-sens illi l-konvenut kellu relazzjoni l-aktar ma' certu Mario Camilleri li lilu kien ihallas u ghalkemm dan ix-xhud mhux socju jew direttur tas-socjeta attrici, kellu ftehim mas-socjeta attrici fuq xi negozji ohra li wkoll fil-fehma tal-Qorti mhix relevanti ghal mertu ta' din il-kawza.

Il-mertu ta' din il-kawza, u fuq dan il-Qorti ghandha tillimita ruhha hu dwar arretrati ta' kera dovuti mill-konvenut ghas-sena li kien ghamel fil-kirja; hlas ta' bilanc ta' premium miftiehem fl-istess skrittura ta' kera; hlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma u permessi fil-perjodu li fih il-konvenut kien inkwilin tal-fond.

Il-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu jghid illi rigward il-kera l-ammont mitlub hu eccessiv ghax hu ghamel xi hlasijiet. Pero fix-xiehda tieghu hu ma jaghti ebda dettalji ta' dak li hallas u x'inhu l-bilanc. Jixhed illi halla l-file bid-dokumenti fir-restaurant meta telaq pero fis-seduta quddiem il-Qorti fl-10 ta' Dicembru 2012, id-direttur tas-socjeta attrici Alex Sammut ghadda dan il-file lid-difensur tal-konvenut fejn infurmah illi sabu fil-bar u ghaddih bil-karti kollha li kien fih.

Il-konvenut jissottometti li ghamel zmien mhux bil-kera b'arrangament verbali mas-socjeta attrici pero ma gab ebda prova illi dan l-arrangament, anki jekk ezista billi hemm xiehda konfliggenti dwar dan, ma kienx jimpingi fuq il-perjodu ta' sena li hu pacifiku li dam fis-sehh il-ftehem ta' kera sakemm il-konvenut irrinunzja ghaliha kif kellu dritt li jaghmel skond klawsola 7 tal-istess ftehim, u in ogni kaz giet accettata mis-socjeta attrici.

Il-konvenut da parti tieghu ma gab ebda prova konkreta dwar il-kera li hu hallas mill-ammont pattwit fil-kuntratt li skond klawsola 2a kienet ta' €58 kuljum. Jghid biss li kien

ihallas daqqa b'cheque u daqqa cash lil Mario Camilleri. Izid li hallas €7,000 kera fil-bidu (fol. 66 tal-process), ghalkemm fl-eccezzjonijiet ighid li l-hlas ta' €7,000 kien ghal premium skond il-ftehim.

In kwantu ghal kontijiet ta' dawl u ilma, dawn kienu a karigu tal-inkwilin skond klawsola 8 tal-ftehim u l-istess jinghad ghal permessi relatati mal-fond skond klawsola 9.

Rigward il-kontijiet ta' dawl u ilma jghid li hallas €5,000 cash lil Mario Camilleri (fol. 66 tal-process) minn kont ta' xi €9,000 (fol.22 tal-process).

Vanessa Azzopardi l-gharusa tieghu wkoll tikkonferma li kien ihallas b'cheque u cash lil Mario Camilleri pero ma hi preciza xejn fl-ammonti li setghu thallsu.

Ghalkemm il-Qorti hi sorpriza bil-mod legger kif il-konvenut mexxa n-negozju mas-socjeta attrici meta l-ammonti involuti ma kienux negligibbli, ma jfissirx b'daqshekk illi s-socjeta attrici mhix obbligata skond il-ligi li tipprova l-kawza taghha b'mod li l-Qorti tkun moralment konvinta li t-talbiet taghha ghandhom jigu milqugha kif mitluba.

Kera dovuta

In konnessjoni mal-kera dovuta li ghal perjodu ta' sena tammonta ghal €21,170 (€58 x 365) is-socjeta attrici esebit cheque ta' €3,000 (Dok. AS7 fol 29 tal-process); cheque ta' €350 (Dok. AS8 a fol 30 tal-process); cheque ta' €650 (Dok. AS9 a fol 31 tal-process); cheque ta' €650 (Dok. AS10 a fol. 32 tal-process); cheque ta' €1,000 (Dok. AS11 a fol. 33 tal-process). Dan l-ahhar cheque fih notament li parti minn dan l-ammont ittiehed ghal kera tal-art quddiem il-hanut liema kirja kienet ghal €1,500 kull sitt xhur. Dwar din il-kirja ma jirrizulta xejn fl-atti u kull ma jghid Alex Sammut, direttur tas-socjeta attrici fl-affidavit tieghu hu illi din il-kirja hi spjegata fin-nota spjegattiva dwar il-pagamenti li saru. Hu minnu li a fol. 8 tal-process giet esebita hlas ta' licenzja ghal uzu ta' spazju faccata tar-restaurant pero b'daqshekk ma jfissirx li dan l-ispazju

ma kienx inkluz fil-kira jew li sar ftehim separat ghal uzu ta' dan l-ispazju mill-konvenut. Il-Qorti tqis illi ma ngiebet ebda prova konkreta illi kien hemm xi kirja ohra oltre dik esebita u kull hlas li sar ta' kera sar b'referenza ghal kirja ta' bar/restaurant; cheque ta' €1,000 (Dok. AS12 a fol. 34 tal-process) liema kera qed tigi attribwita ghal kirja in kwistjoni mhux kif imsemmi fin-notament ma' dan id-dokument, cioe dovut ghal kirja tal-art quddiem ir-restaurant u li ghalhekk japplika dak li gia qalet il-Qorti a rigward; kontanti fis-somma ta' €1,000 (Dok. AS13 a fol 35 tal-process); kontanti fis-somma ta' €1,000 (Dok. AS14 a fol. 36 tal-process); dawn l-ammonti igibu total ta' €8,650.

Dan ifisser li qua arretrati ta' kera ghad hemm bilanc favur is-socjeta attrici ta' €12,520.

Is-socjeta attrici qed tippretendi wkoll hlas ta' licenzji u kontijiet ta' dawl u ilma u dan ghandu jirreferi logikament ghas-sena okkupata mill-konvenut cioe 2010.

Permessi u kontijiet ta' dawl u ilma

Rigward il-licenzji lil Malta Tourism Authority is-socjeta attrici pprezentat prova b'cheques ta' €2,292.10 ghas-snin 2009 u 2010 u cheque ta' €1,064.52 ghas-sena 2011 (Dok. AS1 a fol. 23 tal-process). Hu eskluz illi l-konvenut ghandu jhallas ghal permess tal-2011 meta l-kirja kienet testendi ghal 2010 biss. Bl-istess mod ma ghandux ikun responsabbli ghal hlas ta' licenzji ghal 2009. Fost id-dokumenti esebiti mis-socjeta attrici ghal hlasijiet ta' licenzji lil Malta Tourism Authority (fol. 8 sa 11 tal-process) hemm biss wahda li tirreferi ghal licenzja tar-restaurant ghas-sena 2010 li hi dik a fol. 11 tal-process fejn is-somma mhallsa hi ta' €1,146.05 u din hi l-unika licenzja li ghaliha ghandu jkun responsabbli l-konvenut skond il-ftehim ta' kera.

In kwantu ghal kontijiet dovuti lil Arms Limited, is-socjeta attrici ipprezentat il-ftehim ta' pjan ta' hlas a fol. 12 tal-process mahrug fuq dak li kien ighajjat lilu r-restaurant f'dak iz-zmien fl-ammont globali dovut ta' €9,270. Ma ngiebet ebda prova ta' konsum da parti tas-socjeta attrici

fil-perjodu ezatt tal-kirja pero l-konvenut fix-xiehda tieghu jaqbel illi l-konsum minnu dovut kien ta' xi €9,000 (fol. 72 tal-process) ghalkemm jixhed li hu hallas xi €5,000 lil Mario Camilleri bla spjegazzjoni ulterjuri. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-ammont mitlub mis-socjeta attrici qua kont tad-dawl u ilma hu verosimili.

Jirrizulta pero ex admissis mis-socjeta attrici illi l-konvenut ghamel hlasijiet ohra lill-istess socjeta. Dawn huma €1,500 (Dok. AS15 a fol 37 tal-process) u €500 (Dok. AS16 a fol. 38 tal-process) ghalkemm is-socjeta attrici arbitrarjament attribwiethom ghal permessi relevanti ghal uzu tal-ispazju faccata tal-hanut. Hemm ukoll tlett cheques mahrugin fuq Clint Micallef fl-ammont komplessiv ta' €908 (Dok. AS17 a fol. 39 tal-process) li jidher minn nota spjegattiva tas-socjeta attrici li gew iggirati favuriha. Sar ukoll hlas kontanti mill-konvenut ta' €2,095 kif jidher mill-istess Dok. AS17 kif konfermat fil-fuq imsemmija nota spjegattiva. Saru wkoll hlasijiet mill-konvenut ta' €1,299.50 bi tlett cheques, u flus kontanti fl-ammont ta' €1,810.

Dawn il-hlasijiet huma kollha ammessi mis-socjeta attrici. B'hekk allura hu dovut lis-socjeta attrici s-somma ta' €10,416.05 (€1,146.05 permessi u €9.270 dawl u ilma) u thallset mill-konvenut is-somma ta' €8,112.50 u b'hekk jonqos bilanc favur is-socjeta attrici ta' €2,303.55.

Rigal

Is-socjeta attrici qed tippretendi wkoll il-hlas ta' €21,000 bilanc dovut ghar-rigal/premium pattwit bejn il-partijiet skond klawsola 15 tal-imsemmi ftehim li jistpula kif gej:
15. Il-partijiet qeghdin jiftehmu li l-kerrej ikun obbligat,kif fil-fatt qed jobbliga ruhu, li jhallas lis-sid is-somma ta' tmienja u ghoxrin elf euro in linea ta' premium konsegwenti ghal u in konsiderazzjoni tal-esekuzzjoni ta' dan il-kuntratt liema somma tithallas in kwantu ghal sebat elef euro kontestwalment mal-esekuzzjoni ta' dan il-kuntratt filwaqt li l-bilanc ta' wiehed u ghoxrin elf euro tithallas f'terminu ta' ghaxar snin millum permezz ta' pagamenti ratejali ta' elfejn u mitt euro fis-sena b'dan li l-ewwel pagament ta' elfejn u mitt euro isir fi zmien sena

millum u hekk minn sena ghal sena. Ghandhom jiddekorru imghaxijiet ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq is-somma kapitali bilancjali dovuta b'dan li l-imghaxijiet li jkunu iddekorrew matul kull interval ta' sena jithallsu flimkien mar-rata tas-somma kapitali li tkun dovuta annwalment. Jibqa' miftiehem illi f'kaz li dan il-kuntratt jigi terminat mill-kerrej jew rizolt minhabba xi ksur ta' xi klawsola ta' dan il-kuntratt da parti tal-kerrej qabel l-gheluq naturali ta' din il-koncessjoni il-kerrej xorta wahda jibqa' obbligat li jhallas il-premium miftiehem skond kif imfisser f'din il-klawsola.

Il-klawsola hi cara u ma titlob ebda interpretazzjoni. Ghalkemm il-konvenut jecippixxi illi din il-klawsola hi illegali ma jispjegax ghalfejn anqas igib provi dwarha. Imkien fil-ligi tal-kera fil-Kap. 16 ma hemm projbizjoni ta’ stipulazzjoni simili, u ghalhekk il-qorti ser tiskartaha. Il-partijiet jaqblu illi l-konvenut hallas is-somma inizjali ta’ €7,000 (ara Dok. AS6 a fol 28 tal-process) pero ma thallas xejn bilanc li sad-data ta’ din is-sentenza huma dovuti l-iskadenzi tal-2011, 2012 u 2013 cioe €6,300 (€2,100 kull sena) bl-imghax kif miftiehem fl-istess klawsola. Is-socjeta attrici ma tistax tippretendi l-hlas tar-rigal kollu bilancjali dovut meta l-ftehim hu li dan jithallas ratealment kull sena fuq perjodu ta’ ghaxar snin anki jekk il-kerrej jittermina l-kirja qabel tmien il-perjodu lokatizju.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti pero skond ma gie deciz aktar il-fuq u cioe:
a. Arretrati ta’ kera €12,520
b. Bilanc dovut fuq permessi u kontijiet ta’ dawl u ilma €2,303.55
c. Rigal €6,300 u l-imghax kif mifthem.

B’kollox ghalhekk hi dovuta lis-socjeta attrici s-somma ta’ €21,123.55.

Il-Qorti mhix ser tikkonsidra pretensjonijiet ta’ hlasijiet li saru mis-socjeta attrici ghal hsarat allegatament kommessi mill-konvenut jew hlasijiet lil krædituri tal-konvenut billi dawn ma humiex parti mill-pretensjonijiet attrici.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta'u tiddeciedi billi safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici pero limitatament ghas-somma ta' €14,823 (hlasijiet ta' permessi, dawl u ilma u kera) bl-imghax jibda jiddekorri mis-27 ta' Gunju 2011, data tal-prezentata tal-kawza u kif ukoll is-somma ta' €6,300 (premium) bl-imghax skond kif miftiehem fil-ftehim lokatizju, u b'riserva tad-dritt ta' socjeta attrici fuq is-somma bilancjali ta' premium hekk kif ikunu dovuti.

L-ispejjez jithallsu nofs mis-socjeta attrici u nofs mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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