FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

SMALL CLAIMS TRIBUNAL

GUDIKATUR: DR ANTHONY ELLUL, LL.D.

SEDUTA TA’ NHAR IT-TLIETA 5 TA’ FRAR, 2002

Numru: 16

Avviz Nru: 1477/01AE

Café Bar (Malta) Ltd

vs

Kevin Abela.

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu s-socjeta attrici talbet il-hlas tas-somma ta’ erbgha mija u hmistax-il lira Maltija u tmienja u erbghin centezmu (Lm415.48), hlas dovut in kwantu ghas-somma ta’ tlett mija u hamsa u erbghin lira Maltija (Lm345) dovuta bhala sena kera skond kuntratt li gie ffirmat bejn il-partijiet fis-17 ta’ Frar 2000 u li permezz tieghu s-socjeta attrici kriet lill-konvenut magna tal-kafe’ ghall-

perjodu ta’ hames snin, u kwantu ghas-somma ta’ sebghin lira Maltija u tmienja u erbghin centezmu (Lm70.48) hlas dovut ghall-ingredjenti li nbieghu u gew konsenjati lill-konvenut.

Ra r-risposta prezentata mill-konvenut (fol. 14) li permezz taghha kkontestat is-somma ta’ mitejn u tletin lira Maltija (Lm230), cioe’ l-ekwivalenti ta’ sebgha xhur kera minn Lulju 2001 sa Frar 2002, stante li l-magna tal-kafe’ kienet gie konsenjata lura lis-socjeta attrici u ma baqghetx fil-pussess tal-konvenut.

Semgha x-xhieda li tressqu mill-partijiet.

Ra l-atti tal-kawza.

Semgha t-trattazzjoni ta’ l-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Skond il-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Jannar 2002, il-konvenut iddikjara li mis-somma ta’ erbgha mija u hmistax-il lira Maltija u tmienja u erbghin centezmu (Lm415.48) kien qieghed jikkontesta s-somma ta’ mitejn u tletin lira Maltija (Lm230).

2. Permezz ta' kuntratt ta' kera li gie ffirmat fis-17 ta' Frar 2000, is-socjeta attrici kriet lill-konvenut magna tal-kafe' ghall-perjodu ta' hames snin u versu l-kera ta' tlett mija u hamsa u erbghin lira Maltija (Lm345) kull sena [fol. 9].

3. Mill-ftehim jirrizulta li l-kera kienet tithallas bil-quddiem, fl-1 ta' Marzu ta' kull sena. Skond klawzola numru disgha (9) tal-ftehim:

"Should the hiring terminate or be determinate for any reason whatsoever (other than by effusion of time) the hirer shall pay forth to the Owner:

a. *All arrears of rent, interest and other moneys then unpaid but payable under this agreement (and interest shall continue to become due as provided for by this agreement)"*.

4. Din il-magna tal-kafe' tqieghdet fl-istabbiliment Pink Fried Tomatoes, 274, Triq il-Kanun, Sta. Venera li kien jitmexxa mill-konvenut.

5. Matul is-sena 2001 il-konvenut iddecida li ma jkomplix bin-negozju u ried jittermina l-kirja. Ghalhekk permezz ta' ittra datata 20 ta' Frar 2001 huwa baghat ittra fejn gharraf lis-

socjeta attrici li b'sehh mill-1 ta' Marzu 2001 ried jittermina l-kirja (fol. 19).

6. Mill-provi rrizulta li fid-9 ta' Lulju 2001 il-magna tal-kafe' giet ritornata lis-socjeta attrici (ara document a fol. 17). Il-konvenut ikkonferma li ghalkemm kien gharraf lis-socjeta attrici li ried jittermina l-kirja, ir-rapprezentant tas-socjeta attrici kien qieghed jinsisti ghall-hlas ta' l-iskadenza kollha, *"jigifieri ghall-perjodu ta' sena fl-ammont ta' tlett mija u hamsa u erbghin lira Maltija (Lm345)"*. Il-konvenut kompla jghid: *"irrid insemmi wkoll illi George Mifsud maghna dejjem insista illi l-klawzola 9 tibqa' tapplika"*.

7. It-Tribunal qies ukoll ix-xhieda moghtija minn Lino Grech fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2002, u minn kliemu jirrizulta bic-car li l-kumpannija ghalkemm kienet lesta li tikkoncedi lill-konvenut l-fakolta' li jittermina l-kirja qabel l-eghluq tal-hames snin pattwiti, ma kenitx disposta li tirrinunzja ghal sena skadenza mill-1 ta' Marzu 2001 sat-28 ta' Frar 2002. Dan ix-xhud ikkonferma: *"wara li kellimna lill-ufficjali tal-kumpannija estera, illi ahna nirraprezentaw hawn Malta bi ftehim ta' franchise, ahna gejna mgharrfa illi ma kienx hemm problema sabiex il-konvenut jittermina l-kirja, b'dan illi dan kellu jhallas l-iskadenza li jmiss"*. Ix-xhud iddikjara wkoll li l-magna ttiehdet lura fuq talba tal-konvenut peress

8. Huwa maghruf li partijiet ghall-kuntratt ghandhom jonoraw l-obbligi taghhom (*pacta sunt servanda*), u l-ebda parti m'ghandha l-jedd li tittermina ftehim b'mod unilaterali. Huwa stabbilit ukoll li sabiex ikun hemm rinunzja din trid tkun valida u effettiva u trid tkun saret b'mod car u inekwivoku. Skond il-gurisprudenza taghna, *"ir-rinunzji huma di stretto diritto (meta ma humiex espressi) u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkoncepibbli ma konservazzjoni tad-dritt u li juru volonta' preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta' tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan ukoll li jekk l-indizju u fatti jhallu dubbju dwar il-volonta' tal-persuna dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja"* (ara Appell Civili **P. Abela vs P. Azzopardi** Vol. XXXVI.i.343; **La Rosa de Cristoforo vs Russell nomine**, Appell Civili deciza fl-24 ta' Frar 1939; u **Chretien nomine vs Baldacchino**, Appell Civili deciza fit-23 ta' Ottubru 1933).

9. Il-konvenut qieghed jargumenta li l-fatt li s-socjeta attrici gabret il-magna minghandu fil-bidu ta' Lulju 2001, m'ghandhiex il-jedd li titlob hlas ta' kera minn dak iz-zmien il-quddiem. F'ittra mibghuta mill-konvenut u datata 22 ta' Mejju 2001 (Dok. LG2) huwa baghat jinforma lis-socjeta attrici:

"Kindly collect the coffee machine from our premises as soon as possible as we are selling our establishment to a third party". Il-ftehim kera kien jistipula li din il-magna tigi nstallata fil-fond li l-konvenut kien ghadda lil terzi. Ir-rapprezentant tas-socjeta attrici xehed li *"hu* (il-konvenut) *kien qalilna illi ma kellux fejn izzomma* (il-magna) *u ahna hadniha lura. Fil-fatt irrizulta illi l-konvenut ried inehhi il-hanut u ma kellux fejn izomma l-magna".*

10. Mill-provi li tressqu quddiem it-Tribunal ma jirrizultax li bil-fatt fih innifsu li s-socjeta attrici hadet lura l-pussess tal-magna fid-9 ta' Lulju 2001 hija kienet qeghda tirrinunzja ghall-iskadenza ta' l-1 ta' Marzu 2002. Anzi rrizulta li s-socjeta attrici kienet disposta taghti koncessjoni lill-konvenut li jittermina l-ftehim u ma jibqax marbut ghal hames snin, bil-kundizzjoni li jhallas l-iskadenza ta' l-1 ta' Marzu 2002.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' t-talba tas-socjeta attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' erbgha mija u hmistax-il lira Maltija u tmienja u erbghin centezmu (Lm415.48), in kwantu ghas-somma ta' tlett mija u hamsa u erbghin lira Maltija (Lm345) dovuta bhala sena kera skond kuntratt li gie ffirmat bejn il-partijiet fis-17 ta' Frar 2000 u kwantu ghas-somma ta' sebghin lira Maltija u tmienja u

erbghin centezmu (Lm70.48) hlas dovut ghall-ingredjenti li nbieghu u gew konsenjati lill-konvenut.

Bl-ispejjez (inkluzi drittijiet legali) kontra l-konvenut.

Avukat Dr. Anthony Ellul
Gudikatur