FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta'Gunju, 2002.

Kawza Numru: 5

Citaz. Nru. 774/97GV

Doc 274-02

Selmun Palace Hotel Co. Limited

Vs

Vincent Muscat u b'digriet tal-24 ta' Mejju, 2000 giet kjamata in kawza Esther Muscat

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-atturi ppremettew illi il-konvenut hu debitur tas-socjeta' attrici fl-ammont ta' elf u seba' mitt liri Maltin (Lm1,700) rappresentanti ammont dovut in konnessjoni ma' kera tal-fond "Gloria's Shop" skond *statement* hawn anness;

Premess illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u skadut u l-attur nomine qieghed jipprezenta ma' din ic-citazzjoni affidavit guramentat skond artiklu 167 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Dok B).

Premess illi, avolja interpellat biex ihallas dan l-ammont il-konvenut baqa' inadempjenti u ma hallas xejn.

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici talbet lil din il-Qorti biex:

1 Tiddeciedi l-kawza skond it-talba bid-dispensa tat-trattazzjoni.;

2 Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf u seba' mitt liri Maltin (Lm1,700) rappresentanti ammont dovut in konnessjoni ma' kera tal-fond Gloria's skond *statement* hawn anness.;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' qbid u sekwestru ppresentati kontestwalment ma' din ic-citazzjoni u bl-interessi legali kontra s-socjeta' konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Vincent Muscat a fol. 12 tal-process fejn eccepixxa:

Illi l-ammont pretiz mhux dovut ghaliex is-socjeta' attrici ghada sa llum ma tatx lill-attur il-hanut *de quo* fil-kondizzjoni u fl-istat miftiehem wara li l-konvenut kien accetta li jaghlaq il-hanut sabiex isir ir-*refurbishemt* li xtaqu s-sidien fis-Selmun Palace Hotel; il-fehim kien li sakemm il-hanut ikun fil-kundizzjoni u fl-istat miftiehem il-konvenut ma kellux ihallas kera ghalih.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza Esther Muscat a fol. 55 fejn eccepiet:

1. Illi hija m'ghandha ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici u ma dahlet f'ebda negozju maghhom;

2. Illi hija ilha snin twal separata de facto minn mal-konvenut u n-negozju dejjem mexxih u gawdih il-konvenut Vincent Muscat. Sal lum il-proceduri ta' separazzjoni ghadhom pendenti u l-konvenut ma kellu ebda jedd li jaghmel dejn;

3. F'kull kaz stante li l-mertu jittratta dwar negozju u l-gudizzju kien diga ntegru l-eccipjenti ma kelliex tigi mharrka.

Bl-ispejjes.

Rat l-atti kollha tal-kawza u dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat li ma saru ebda noti;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

KONTESTAZZJONI

L-atturi qed jitolbu s-somma ta' elf u seba' mitt liri Maltin (Lm1,700) rapprezentanti ammont dovut in konnessjoni ma' kera tal-fond Gloria's Shop, fis- Shopping Arcade, tal Maritim, f'Selmun Palace Hotel, Mellieha, skond *invoice* ezibit a fol. 5 tal-process.

L-atturi qed isostnu li l-konvenut Vincent Muscat jikri minghandhom il-post imsemmi skond ftehim ezibit a fol. 23 bil-kera ta' Lm75 fix-xahar {klawsola (b)}. Imbaghad il-kera kien ghola ghal Lm100 fix xahar, imbaghad Lm125 u wara Lm150 fix-xahar skond dokument ezibit a fol.

61/72 ftehim accettat u ffirmat mill-konvenut. Fil-1993/1994 is-sidien tal-lukanda kienu ghamlu *refurbishment* tal-*lobby area*, li kienet tinkludi wkoll l-*area* fejn il-konvenut kellu l-hanut. L-operaturi tal-lukanda kienu ftehemu mal-konvenut li ghal xi zmien il-hanut li kien qed jikri l-konvenut kellu jigi rilokat u meta jispiccaw mir-*refurbishment* kellhom jaghtuh post gdid fil-*lobby area*. Kienu wkoll ftehemu li f'dan il-perjodu l-konvenut ma jhallasx kera (ara dok a fol 28).

Wara li sar ir-*refurbishment* l-atturi taw lill konvenut il-post il-gdid u dan ha c-cwievet fit-30 ta' Settembru, 1994 skond il-Dok AM a fol. 62. Imbaghad sar ftehim gdid dwar il-kera li kellha tkun ta' Lm100 fix-xahar billi l-konvenut ma kienx inghata l-istess *area* bhal ma kellu qabel. Kien ghal dina r-raguni li l-kera tnaqqas. Il-konvenut beda jopera mill-hanut il-gdid u beda jhallas, imbaghad wara xi ftit xhur waqaf u ghalhekk saret dina l-kawza ghall pagament tal-arretrati tal-kera.

Il-konvenut minn naha l-ohra qed jissottometti li hu waqaf ihallas il-kera billi l-atturi ma onorawx dak li kienu ftehemu mieghu (fol. 79) cioe' huma ma kienux ghamlu l-alterazzjonijiet li kellhom jaghmlu (fol. 79) u tawh post li kellu *area* li kienet anqas minn dika li kellu qabel.

KONSIDERAZZJONIJIET

Kera

Illi l-atturi jaqblu li l-post *refurbished* li nghata lill-konvenut kien fih *area* inqas milli kellu qabel. Fil-fatt kien ghalhekk li huma kienu ghamlu tnaqqis fil-kera, tant li qabel il-kera kien zdied minn Lm75 ghall Lm150 mentri meta nghata l-post refurbished lura l-kera minflok rega' zdied fil-fatt nizel ghall Lm100 fix-xahar, haga li ma kinitx issir kieku l-post bhala *refurbished* kien ezatt fl-istess *size* bhal ma kien qabel u ahjar.

Il-konvenut xehed li hu kien ipprotesta billi l-hanut ma kienx tajjeb u (l-atturi) **kienu qablu li jnizzlu r-renta ghall Lm100** (fol. 100). Hu xehed ukoll li wara kien hallas kera sa Marzu 1996 (ara fol. 21) ghalkemm dan ghamlu bla pregudizzju. Jidher pero' li l-konvenut kien qed jaccetta r-riduzzjoni fil-kera li ghamlu l-atturi, izda ma kienx kuntent bil-post kif inhu.

Il-konvenut issottometta ukoll li semmai l-*lease agreement* originali ghadu *in vigore* sal lum, u li hu ghandu jaghti l-kera tal-hanut li kellu qabel (ara fol. 21). Kieku kien hekk pero' l-konvenut irid ihallas bil-Lm150 u mhux bil-Lm100 kif qed jitolbu l-atturi.

Hanut mehud lura mill-konvenut.

Ghalkemm il-konvenut xehed li l-post li kien inghata ma kienx accettabili, jirrizulta pero' li fit-30 ta' Settembru, 1994 il-konvenut accetta li jiehu lura l-post, ha c-cwievet tal-post, u beda jopera fih u ghadu jaghmel hekk sal lum bla ma jhallas kera. Ursula Neppl li ghandha interess finanzjarju fil-post xehdet li l-konvenut ma hallasx il-kera ghax inkella kien ikun qed jaccetta l-post kif inhu, izda fil-fatt Il-konvenut ma rrifjutatx li jiehu lura l-post allavolja dana ma kienx kif xtaqu. Il-konvenut la ddepozita l-kera l-Qorti, la talab li jinhall mill-kuntratt u lanqas talab li l-atturi jhallsuh id-danni skond kif hemm prevvist fil-ligi.

Jirrizulta mill-provi li kuntrarjament ghall dak li xehed il-konvenut, l-*alterations* fil-post saru, l-post gie kompletat u ritornat lill konvenut, u l-konvenut accetta r-riduzzjoni fil-kera. Il-konvenut kellu passi x'jiehu skond il-ligi biex jissalvagwardja l-interessi tieghu izda m'ghamel xejn u ma ha ebda passi , imma baqa' jgawdi l-post minghajr ma jhallas kera.

Illi ghalhekk l-ammont mitlub mis-socjeta' attrici hu dovut mill-konvenut.

Kjamata fil-kawza

Kwantu ghall kjamata fil-kawza dina giet imsejha inutilment. Hi kienet separat *de facto* minn zewgha mill-1986 u qatt ma kienet involuta fin-negozjati jew diskuzzjonijiet ma' l-atturi (ara xhieda Alfred Mifsud fol. 54). In-negozjati saru mill-konvenut u n-negozju kien immexxi minn zewgha (ara Art 1324 tal-Kap 16) u fl-interess tieghu u ta' xi hadd iehor izda mhux taghha. Il-konvenut kien gie inibit mil-Qorti minn 1990 biex ma jaghmilx dejn kontra l-kommunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u martu. Il-konvenut qatt ma ghaddilha flus provvenjenti mill-qliegh tal-hanut.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf u seba' mitt lira Maltin (Lm1,700) rappresentanti ammont dovut in konnessjoni ma' kera tal-fond Gloria's shop;

tillibera lill-kjamata fil-kawza mill-osservanza tal-gudizzju;

Bl-imghax u bl-spejjez kollha kontra l-konvenut.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.