MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CAMILLERI GINO LL.D.

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 199/2000/1

Citazzjoni numru 199/00 GC

Amabile u Giorgina Azzopardi

vs

Joseph u Doris Gatt

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi l-konvenuti jikru minghand l-atturi fond kummercjali li jismu “Mandarin Chinese Food” Madre Maria Teresa Spinelli Street, B’Kara bil-kera ta’ Lm1822 (elf tmin mija u tnejn u ghoxrin lira Maltin) pagabbli kull sena bil-quddiem

bl-iskadenza li tmiss taghlaq fis-16 ta’ Gunju 2000 u dana kif jirrizulta mill-iskritturi privati li jorbtu l-partijiet datati s-16 ta’ Gunju 1995 u l-5 ta’ Novembru 1997 rispettivament (kopji hawn annessi u mmarkati bhala Dok. A u B) u;

Illi l-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta’ arretrati ta’ kera fis-somma ta’ Lm1822 (elf, tmien mija u tnejn u ghoxrin lira Maltin), liema ammont kellu jithallas fis-16 ta’ Gunju 1999, u;

Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati jhallsu s-somma dovuta minnhom kemm mill-atturi kif ukoll mill-konsulent legali taghhom (ara ittra esebita u mmarkata Dok C) dawn baqghu inadempjenti, u;

Illi dan l-ammont huwa cert, likwidu u dovut;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex dina l-Qorti m’ghandhiex:

Taqta’ l-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta’ l-Art. 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Tiddikjara li l-konvenuti huma morusi fil-hlas ta’ l-arretrati ta’ kera ammontanti ghal Lm1822 (elf tmin mija u tnejn u ghoxrin lira Maltin) dovuti ghal kera tal-fond “Mandarin Chinese Food” Madre Maria Teresa Spinelli Street, B’Kara;

Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi is-somma ta’ Lm1822 (elf tmien mija u tnejn u ghoxrin lira Maltin) kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tat-18 ta’ Jannar 2000 u l-Mandat ta’ Qbid prezentat fil-21 ta’ Jannar

20000, u bl-imghaxijiet kummercjali mid-data ta’ l-iskadenza u cioe’ mis-16 ta’ Gunju 1999, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-eccipjenti hallsu l-arretrati ta’ kera kollha dovuta minnhom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat il-kontro talba tal-konvenuti fejn gie premess :-

Illi bi skrittura datata 16 ta’ Gunju 1995 l-atturi rikonvenzjonati taw b’titolu ta’ lokazzjoni lil Gaetano D’Angelo l-fond jismu Jennifer fi Triq Madre Teresa Spinelli gia Triq It-Torri Wejter, Birkirkara;

Illi meta l-lokazzjoni giet assenjata lill-konjugi Gatt, l-konvenuti rikonvenzjonati taw il-permess taghhom sabiex minflok confectionery il-fond jintuza ghall-produzzjoni ta’ bejgh ta’ Chinese Frozen Foods u anke ppermettew bdil fl-isem tal-fond;

Illi f’Mejju tas-sena 1998 l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ma tatx permess sabiex il-konjugi Gatt ikunu jistghu jipproducu u jbieghu frozen Chinese foods;

Illi l-konjugi Gatt ma setghux jiggestixxu n-negozju taghhom liberament sakemm ikollhom il-permessi relattivi;

Illi ghalhekk f’dak iz-zmien, u cioe’ f’Mejju 1999, il-konjugi Gatt infurmaw lill-konjugi Azzopardi li kienu ser jitterminaw il-lokazzjoni. Dan fil-fatt ghamlu fit-31 ta’ Jannar 2000;

Illi fil-fatt ic-cwievet tal-fond gew iddepozitati l-Qorti fit-2 ta' Frar 2000 wara li l-konjugi Azzopardi naqsu li jaccettaw ic-cwievet. Fl-14 ta' Frar 2000 giet depozitata l-kera dovuta sat-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Illi recentement il-konjugi Gatt saru jafu li l-fond in kwestjoni mhux talli ma jistax jintuza ghall-produzzjoni u bejgh ta' Chinese frozen foods imma lanqas bhala confectionery – skond l-Awtorita' ta' l-Ippjanar il-fond in kwestjoni jista' jintuza biss bhala garage;

Illi minhabba f'dawn ic-cirkostanzi l-konjugi Gatt sofrew danni kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza oltra li kienu qed jigu esposti ghal azzjoni kriminali;

Ghalhekk il-konvenuti talbu li l-atturi rikonvenzjonati jghidu ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

Tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 'Jennifer' Madre Maria Teresa Spinelli Street, B'Kara giet terminata b'effett mill-13 ta' Jannar 2000;

Tiddikjara lill-atturi rikonvenzjonati responsabbli ghad-danni li sofrew il-konvenuti;

Tillikwida d-danni occorrendo permezz ta' periti nominandi;

Tikkundanna lill-atturi jhallsu dawk id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-atturi rikonvenzjonati li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti ghar-rigward tal-kontro-talba taghhom debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota’ l-eccezzjonijiet ta’ l-atturi ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti fejn gie eccepit :

1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante li r-responsabilta’ ghall-applikazzjoni u l-ottjeniment tal-permessi tan-negozju relattivi ghall-fond de quo kien tal-konvenuti stess li, meta akkwistaw it-titolu ta’ l-istess fond minghand Gaetano D’Angelo, l-inkwilin precedenti, kienu jew messhom kienu jafu n-natura u l-aspetti kollha tal-fond li kienu qed jiehdu f’idejhom;

2.Illi l-eccipjenti qatt ma taw lill-konvenuti garanzija li setghu jiggestixxu negozju ta’ produzzjoni u bejgh ta’ Chinese Foods mill-istess fond. Kulma ghamlu kien li, fuq talba tal-konvenuti, taw il-permess taghhom ghall-possibilta’ ta’ bdil fil-generu tan-negozju gestit mill-fond;

3.Illi l-atturi ma jistghux jigu tenuti responsabbli ghall-haga li ma kinitx fil-kontroll taghhom;

4.Illi l-konvenuti ma sofrew l-ebda danni. Anzi huma l-atturi li ser isofru telf mit-terminazzjoni unilaterali tal-lokazzjoni min-naha tal-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi rikonvenzjonati debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

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

Semghet il-partijiet u x-xhieda minnhom prodotti;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar 2002;

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li permezz ta skrittura privata bid-data tas-16 ta Gunju 1995 l-atturi kienu kkoncedew b'titolu ta' kera lill certu Gaetano D'Angelo u lill martu l-fond Jennifer fi Triq

Madre Teresa Spinelli gia Triq It-Torri Wejter, Birkirkara taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kontenuti fl-istess skrittura, fosthom li l-kirja kienet qed issir ghal skopijiet kummercjali u l-fond kellu jintuza biss bhala "confectionery and bakery". Inoltre gie miftiehem li n-negozju fil-fond in kwestjoni kellu jigi gestit taht l-isem "Parklane D'Angelo Dolceria & Rosticceria";

Bi skrittura ohra tal-5 ta' Novembru 1997 l-imsemmija konjugi D'Angelo assenjaw u ttrasferew lill-konvenuti l-imsemmija lokazzjoni u dana taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet kontenuti fl-imsemmija skrittura precedenti ta' Gunju 1995. Fuq din l-iskrittura ta' Novembru 1997 deheru ukoll l-atturi, li taw il-kunsens taghhom ghat-trasferiment tal-kirja in kwestjoni. Inoltre fl-istess skrittura l-partijiet, inkluzi l-atturi, qabblu li l-isem tal-fond mikri ghandu isir "Baiyun Chinese Food" ghalkhemm it-tabella "Parklane" kella tibqa miktuba fuq il-faccata tal-hanut;

Fic-citazzjoni l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu s-somma ta' elf tmien mija u tnejn u ghoxrin liri maltin (Lm1822) dovuti ghal sena kera tal-imsemmi fond gewwa Birkirkara u dana ghall-iskadenza li ghalqet fis-16 ta’ Gunju 1999;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li huma hallsu l-arretrati kollha ta’ kera. Inoltre l-konvenuti ghamlu kontro-talba, fejn huma jippretendu li l-atturi kienu taw il-kunsens sabiex il-fond in kwestjoni, minflok bhala "confectionery" jintuza ghall-produzzjoni u bejgh ta' ikel ciniz iffrizat u difatti l-atturi anke awtorizzaw bdil fl-isem tal-fond. Il-konvenuti jsostnu li ma ottjenewx il-permessi relattivi minnghand l-awtorita' kompetenti sabiex il-fond jintuza ghall-imsemmija skopijiet u ghalhekk huma ma setghux jiggestixxu n-negozju taghhom liberament. Ghalhekk fil-31 ta’Jannar 2000 il-konvenuti nfurmaw lill-atturi li kienu qed jitterminaw l-imsemmija lokazzjoni. Ic-cwievet tal-fond gew depositati taht l-awtorita' tal-Qorti kompetenti fit-2 ta’ Frar 2000 u fl-14 ta’ Frar 2000 giet depozitata l-kera dovuta sad-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Il-konvenuti allegaw li in vista tal-imsemmija cirkostanzi huma sofrew ukoll danni li ghalihom huma responsabbli l-atturi. Ghalhekk il-konvenuti fil-kontro-talba qed ifittxu biex jottjenu dikjarazzjoni li l-lokazzjoni in kwestjoni giet terminata b’effett mill-31 ta’ Jannar 2000 u li l-atturi jigu dikjarati responsabbli ghad-danni kollha sofferti minnhom. Konsegwentement talbu ukoll li jigu likwidati dawn id-danni;

Ghar-rigward tal-kontro-talba l-atturi eccepew li kienu l-konvenuti li kienu responsabli ghall-ottjeniment tal-permessi tan-negozju. L-atturi qatt ma taw garanzija li l-konvenuti setghu jiggestixxu n-negozju li riedu fil-fond in kwestjoni, huma kienu biss accettaw bdil fil-generu tan-negozju. Kwantu ghad-danni l-atturi jissotomettu li l-konvenuti ma sofrew l-ebda danni;

Jirrizulta li l-fond in kwestjoni kellu jintuza mill-konvenuti ghal-skopijiet kummercjali. Jidher li l-atturi kienu akkonsentew li l-fond jintuza kif qed isostnu l-konvenuti u cioe ghal produzzjoni u ghal bejgh ta' ikel ciniz iffrizat. In effett l-atturi kienu qabblu li ikun hemm bdil fl-isem li bih kien ser jigi gestit in-negozju tal-konvenuti, liema isem gdid jindika, inekwivokalment, li l-produzzjoni kienet ser tkun ta' ikel ciniz. Inoltre, fl-eccezzjonijiet taghhom ghal kontro-talba u fid-dikjarazzjoni guramentata relattiva, l-konvenuti jammettu li huma taw il-kunsens sabiex ikun hemm bdil fil-generu tan-negozju li kellu jigi gestit fil-fond de quo;

Ma hemmx dubju li kienet ir-responsabilita' tal-konvenuti li jottjenu l-permessi kollha necessarji. Una volta, pero', li dawn il-permessi ma gewx ottjenuti, l-konvenuti setghu jitterminaw il-lokazzjoni. Jirrizulta li l-awtoritajiet kompetenti rrifjutaw li johrogu dawn il-permessi u ghalhekk il-konvenuti ma setghux juzaw il-fond ghal skopijiet kummercjali. Ghalhekk ukoll kien hemm raguni valida ghala l-konvenuti ma setghux juzaw il-fond ghal

skopijiet kummercjali u ma setghux igestixxu n-negozju li riedu fl-istess fond. Jirrizulta inoltre li l-konvenuti ghamlu dak kollu possibli sabiex jottjenu dawn il-permessi li pero', kif gia nghad gew michuda. In effett kienet saret ukoll talba precedenti sabiex il-fond in kwestjoni li hu "garage" jintuza bhala dolceria, pero' anke din it-talba kienet giet rifjutata;

Ghalhekk jirrizulta li l-konvenuti kienu gustifikati li fid-data ta' Jannar 2000 jitterminaw il-lokazzjoni in kwestjoni u konsegwentement ir-responsabilita' taghhom ghal-hlas tal-kera waqfet appuntu fl-istess data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Jirrizulta inoltre li l-konvenuti fit-2 ta' Frar 2000 iddepositaw ic-cwievet tal-fond in kwestjoni taht l-awtorita' tal-qorti kompetenti sabiex jigu liberament irtirati mill-atturi u fl-14 ta' Frar 2000 iddepositaw, dejjem taht l-awtorita' tal-qorti kompetenti, l-arretrati ta' kera sad-data tat-terminazzjoni ukoll sabiex dawn jigu liberament sbankati mill-atturi wara r-rilaxx tad-debita ricevuta. Dawn id-depositi saru wara li l-atturi rrifjutaw li jaccettaw kemm ic-cwievet kif ukoll l-arretrati ta' kera sad-data tat-terminazzjoni;

Ghandu inoltre jinghad li l-konvenuti naqsu li jipprovaw li huma sofrew xi danni bhala konsegwenza ta' dawn il-fatti u ghalhekk it-talbiet kollha tal-konvenuti dwar id-danni ghandhom jigu michuda;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad it-talbiet tal-atturi kif kontenuti fic-citazzjoni salv l-isbank da parti tal-atturi tal-ammonti depositati bl-imsemmija cedola tal-14 ta' Frar

2000 u billi fit-tieni lok tilqa l-ewwel talba tal-konvenuti kif kontenuta fil-kontro-talba u tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond Jennifer Madre Maria Teresa Spinelli Street, Birkirkara giet terminata b'effett mill-13 ta' Jannar 2000. Fit-tielet lok tichad it-talbiet kollha tal-konvenuti fil-kontro-talba rigwardanti il-likwidazzjoni u hlas tad-danni;

Spejjez kollha kontra l-atturi ad eccezzjoni ta' dawk relattivi ghat-talbiet rigwardanti id-danni fil-kontro-talba liema spejjez ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti.