MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 1623/1993/1

Joseph Ellul

Vs

Raymond Dalli

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fit-23 ta’ Novembru, 1993, li fiha, wara li ppremetta illi skrittura privata datata 5 ta’ Frar 1991 (Dok. “A”) l-attur kera lill-konvenut il-hanut bla numru jismu “Peprina”, Vjal it-Torri, Gudja ghal zmien hames (5) snin *di fermo* dekoribbli mit-18 ta’ Frar 1991 u hames (5) snin *di rispetto*;

Illi skond l-istess skrittura privata l-fond *de quo* kien adebit bhala hanut bil-permess ghall-bejgh ta’ *groceries* u *fresh fruits, wine and spirits, greeting cards, stationery, detergents u newspapers;*

Illi annessa ma’ l-istess skrittura kien hemm lista ta’ oggetti appartenenti lill-attur, fosthom *partition* tal-injam mas-saqaf, li l-konvenut obbliga ruhu li jzommhom fi stat tajjeb sa tmiem il-lokazzjoni;

Illi l-konvenut arbitrarjament u minghajr il-kunsens tas-sid garraf din il-*partition* tal-injam, oltre li halla hsara ohra ssir fil-fond lilu lokat;

Illi inoltre, il-konvenut bidel id-destinazzjoni tal-fond peress illi dan ma baqax jintuza bhala hanut ghall-bejgh tal-oggetti indikati fil-permess izda qed jintuza biss bhala store;

Illi dan il-bdil tad-destinazzjoni qed jirreka danni ulterjuri lill-attur konsistenti f’telf tal-avvjament;

Ghalhekk l-attur talab lil dina l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi, ghar-ragunijiet premessi, il-konvenut kiser il-kondizzjonijiet lokatizji relattivi ghall-fond hanut bla numru jismu “Peprina”, Vjal it-Torri, Gudja, lilu lokat;

2. Konsegwentement tordna r-risoluzzjoni tal-kuntratt ta’ lokazzjoni bejn il-kontendenti datat 5 ta’ Frar 1991;

3. Konsegwentement ukoll tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li jigu lilu prefiss ghal dan l-iskop;

4. Tillikwida, okkorrendo bl-operat ta’ perit nominad, d-danni sofferti mill-attur bhala effett tal-agir illegali u/jew traskuragni tal-konvenut;

5. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dawk id-danni kollha li jigu hekk likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tas-7 u 28 ta' Settembru 1992, tal-15 ta' Marzu 1993 u tal-5 ta' Awissu 1993, u bl-imghaxijiet kontra l-konvenut li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi mhux minnu li l-eccipjent kiser il-kondizzjonijiet lokatizi li ghalihom qeghda ssir riferenza fic-citazzjoni odjerna;

2. Illi lanqas huwa minnu li l-eccipjent ikkaguna hsarat fil-fond mikri lilu mill-attur, kif allegat mill-istess attur; kif ukoll hija nfondata l-allegazzjoni li sar kambjament fid-destinazzjoni tal-fond mikri lill-eccipjent;

3. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentata tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Mejju, 1994, li in forza taghha innominat lill-Avukat Dottor Joseph Azzopardi bhala Perit Legali sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Novembru, 1994, li in forza taghha innominat lill-AIC Fredrick Doublet bhala Perit Tekniku kiex jassisti lill-Perit Legali;

Rat il-verbali tax-xhieda mismugha mill-periti gudizzjarji;

Rat ir-rapporti ppresentati mill-indikati periti fit-2 ta' Mejju, 2001, u minnhom debitament mahlufa u konfermati fl-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2001;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota tal-attur tal-21 ta' Mejju, 2001, li biha talab il-hatra tal-periti addizzjonali;

Rat it-talba tal-konvenut verbalizzata fis-seduta tat-23 ta' Novembru, 2001, fejn talab li jeskuti l-periti gudizzjarji;

Rat li dawn iz-zewg talbiet gew irtirati mill-attur u mill-konvenut waqt l-udjenza tal-21 ta' Jannar, 2003;

Semghet it-trattazzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza, l-attur, bhala sid tal-hanut jismu "Peprina", fi Vjal it-Torri, Gudja, kien, bi skrittura datata 5 ta' Frar, 1991, kera dan il-fond lill-konvenut ghall-hames snin *di fermo* u hames snin *di rispetto*. Il-hanut gie koncess bl-attrezzi u bl-avvjament tieghu u bil-permess ghal-bejgh ta' *groceries* u *fresh fruits, wine and spirits, greeting cards, stationery, detergents* u gurnali. L-attur qed jallega illi fil-kors tal-kirja, il-konvenut mewwet l-avvjament, ghamel hsara fil-fond, hassar il-permess ta' hanut minn fuq il-fond u biddel id-destinazzjoni tal-fond minn hanut ghall-store. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-attur talab ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni, ir-radd lura tal-fond u kumpens ghad-danni sofferti mill-attur b'rizultat tal-agir illegali u abbuziv tal-konvenut. Dwar il-permessi kien hemm patwit fil-kuntratt, li dawn kellhom iduru fuq l-inkwilin, izda kellhom jergghu jduru fuq is-sid fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

Fil-mori tal-kawza, u precizament waqt is-seduta mizmuma mill-Perit Legali fis-26 ta' Frar, 1996, il-kwistjoni tar-rizoluzzjoni tal-kuntratt giet rizolta meta l-konvenut ceda l-kirja u kkonsenja c-cavetta tal-fond lill-attur, li accettaha minghajr pregjudizzju ghat-talbiet tieghu. Fid-dawl ta' dan, ma jidhirx li hemm aktar lok li jigu trattati u

decizi l-ewwel tlett talbiet tal-attur, peress li l-meritu relattiv gie ezawrit.

Jibqa' x'jigi deciz, il-kwistjoni tad-danni reklamati mill-attur. L-attur qed jitlob zewg tipi ta' danni, li jikkonsistu, l-ewwel, fid-danni materjali li l-konvenut ikkaguna fil-fond, u, it-tieni, fid-danni konsistenti fit-telf tal-avvjament tal-hanut.

Fir-rigward tad-danni ghall-hsarat fil-fond, il-Perit Tekniku, fir-rapport tieghu, ghamel lista ta' nuqqasijiet u hsarat li l-konvenut ghamel fil-fond. Il-Perit Tekniku ghamel ukoll deskrizzjoni akkurata tal-hsarat u d-difetti u rrelata dwar liema huma attribwibbli lill-konvenut. Din il-Qorti ezaminat ir-rapport tal-Perit Tekniku u ssib li taqbel mieghu. Il-Perit Tekniku ghamel ukoll stima ta' dak li sab nieqes, u tax-xoghol mehtieg (tiswija jew bidla) sabiex jigu rrangati l-hsarat li garrab il-fond. Din l-istima ma gietx kontestata mill-partijiet u din il-Qorti tqies li hi stima ragjonevoli u gusta, u sejra tadottha.

Jigi precisat, pero', li waqt l-udjenza tal-21 ta' Jannar, 2003, l-attur qabel li t-tabella illuminata (li kienet nieqsa) ma kienetx tieghu, izda propjeta' tad-ditta Portanier Brothers Limited, u kwindi l-attur la jista' u lanqas ghandu interess jitlob kumpens ghal-haga li mhux tieghu. Meta wiehed, allura, inaqqas l-ammont ta' din it-tabella, jasal li d-danni li l-konvenut ghandu jhallas taht dan il-kap jammontaw ghall-LM1462.58.

L-attur qed jitlob ukoll kumpens ghat-telf tal-avvjament li garrab il-hanut, meta l-ewwel mewwet u wara ttermina n-negozju meta ceda l-permess u ghalaq il-hanut. Irrizulta li wara li ghamel hekk il-konvenut fetah hanut iehor ftit il-boghod b'negozju li jixbah dak li kien jigestixxi mill-hanut tal-attur. L-abbli perit legali irrelata li l-attur mhux intitolat ghall-kumpens peress illi meta willa l-hanut lill-konvenut, hu thallas LM1000 bhala rigal li l-perit qies bhala rigal ghall-avvjament. Il-konvenut, allura, skond dan l-argument, "hallas" ghall-avvjament u jekk tilfu m'ghandux ihallas somma ulterjuri.

Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument. Hu veru li l-attur, mal-kirja, ha rigal ta’ Lm1000, pero’, mhux biss ma giex specifikat li din is-somma thallset bhala kumpens ghall-avvjament, izda l-konvenut kien obbligat irawwem in-negozju mhux joqtlu. Dik is-somma ta’ Lm1000 ma kienetx prezz ta’ bejgh ta’ avvjament, b’mod li l-konvenut seta jiddisponi minnu kif ried, kif seta’, per ezempju, bl-istokk ezistenti li hu xtara. Meta hallas l-Lm1000, il-konvenut xorta wahda intrabat li jhalli l-hanut attrezzat bil-*furnishings* tieghu u jzomm il-permess tal-hanut vigenti sabiex ikun jista’ jghaddi u jdawwar kollox ghal-fuq l-attur fi tmiem il-kirja. Is-somma ta’ Lm1000 li hallas il-konvenut kien kumpens ghall-uzu tal-business, mhux prezz ta’ bejgh. Kieku l-konvenut xtara l-avvjament, bhala proprietarju, kien igawdi mill-*ius abutendi,* oltre l-*utendi* u *fruendi*, izda hu ma kellux dan id-dritt. Il-konvenut inghata d-dritt jinqeda bl-avvjament li holoq l-attur, u anke jispekula a vantagg tieghu b’dak l-avvjament, izda ma kellux dritt jeqirdu u, kwindi, ghandu jhallas kumpens ghal dan it-telf li garrab l-attur.

Il-hanut in kwistjoni dam f’idejn l-attur ghal-erba’ snin qabel ma wellieh lill-konvenut u mid-dokumenti esebiti, jirrizulta li f’dawk l-erba’ snin kellu qliegh net ta’ Lm1354, Lm2652, Lm3214 u Lm3501. Kien negozju li, bil-mod il-mod, kien qed jitla’ u l-konvenut kien mistenni li jiddotrinah mhux ikissru; kellu, tal-anqas, izomm in-negozju fl-istess livell biex meta jirritornah lis-sid, dan isibu kif telqu jekk mhux ahjar. Hu veru li meta l-attur kera l-fond lill-konvenut, hu beda jmexxi hanut iehor f’tas-Sliema, u meta ha lura l-fond beda juzah bhala garage, pero’, il-fatt jibqa’ li hu kera hanut bl-avvjament tieghu u hekk kellu jigi ritornat lilu. L-attur, bhala sid, kellu kull dritt, eghluq din il-kirja, jerga’ jikrieh lill-terzi bl-avvjament u l-permessi, mentri f’dan il-kaz dan ma setghax jaghmlu ghax il-konvenut hassar il-permessi minn fuq il-hanut u ghalaq in-negozju. Il-konvenut zamm il-hanut f’idejh ghall-madwar hames snin, u mini-market, kif kien in-negozju gestit minn dan il-fond, imrawwem sew ikun mistenni li, tal-anqas, izomm il-livell tan-negozju tieghu. Klijenti, specjalment nisa tad-dar, moqdijjin tajjeb f’hanut, mhux se jbiddlu s-*source* tax-xirja hekk malajr.

Ghar-rigward tal-*quantum*, il-Qorti ezaminat ix-xhieda u d-dokumenti kollha esebiti u *arbitrio et boni viri* tiffissa kumpens ta’ Lm3000 li l-konvenut ghandu jhallas lill-attur ghat-telf tal-avvjament.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza, billi, previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tastjeni milli tiehu konjuzzjoni ta’ l-ewwel tlett talbiet, stante li l-meritu gie esawrit, tilqa’ r-raba’ u l-hames talbiet tal-attur, u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur, in linea ta’ danni, is-somma komplessiva ta’ Lm4462.58, bl-imghaxxijiet legali mis-26 ta’ Frar, 1996, sal-pagament effettiv.

L-ispejjes kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

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