MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 322/1995/1

Joseph Olivieri u martu Marie Louise

vs

Francis Ronald Edward Vella u Ronald Vella bhala diretturi a nom u in rapprezentanza tas-socjeta' E Vella & Sons (Appliances) Limited u Francis Ronald Vella f'ismu propriju u Francis Mallia u martu Michelle

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi huma permezz ta' skrittura tas-6 ta' Marzu 1985 ikkoncedew b'titolu ta' sullokazzjoni favur is-socjeta' konvenuta E. Vella & Sons (Appliances) Limited, il-hanut bla numru li illum igib l-isem E. Vella & Sons (Appliances)

Limited (qabel maghruf bhala Aplan) li jinsab go Testaferrata Street, Msida, bil-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura (Dok A);

Illi l-atturi saru jafu illi fit-28 ta' Gunju, 1993, is-socjeta' konvenuta waslet ghal ftehim mal-konvenut l-iehor Francis Mallia li permezz tieghu giet terminata l-kirja fuq imsemmija u l-fond de quo illum jinsab fil-pussess u okkupat mill-konvenut Francis Mallia;

Illi dan il-ftehim sar minghajr il-kunsens ta' l-atturi u jmur kontra d-disposizzjonijiet ta' l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 1985;

Illi l-atturi meta saru jafu b'dan il-ftehim, oggezzjonaw ghalih maz-zewg konvenuti permezz ta' diversi ittri bonarji, ufficcjali u protest gudizzjarju, pero' l-konvenuti baqghu ma ghamlu xejn biex jirrimedjaw is-sitwazzjoni prezenti;

Illi l-konvenut Francis Ronald Vella ikkostitwixxa ruhu garanti solidali mas-socjeta' E. Vella & Sons (Appliances) Limited favur l-attur ghall-hlas tal-kera u ghall-adempiment ta' l-obbligi l-ohra kolha assunti mill-istess kumpanija;

Illi minhabba dan l-agir tal-konvenuti l-atturi sofrew u qed isofru danni konsiderevoli kif jigi pprovat konsistenti mhux biss f'telf ta' kera u tibdil strutturali imma danni ohra kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-ftehim tat-28 ta' Gunju, 1993, li sar bejn il-konvenuti fejn giet itterminata il-kirja tal-fond illum maghruf bhala E. Vella & Sons (Appliances) Limited go Testaferrata Street, Msida, huwa null u bla effett;

2. jigi dikjarat u deciz illi Francis Mallia u martu ma ghandhom l-ebda titolu fuq il-fond imsemmi u bhala

konsegwenza qeghdin jokkupaw il-fond illegalment u minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi;

3. tordna lil Francis Mallia u lil martu illi jizgombraw mill-fond fuq imsemmi u jikkonsenjaw il-fond fl-istat li kien qabel lill-atturi fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilhom din il-Qorti;

4. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi minhabba l-agir taghhom;

5. tillikwida l-istess danni permezz ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz;

6. tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati;

7. tikkundanna lil Francis Ronald Vella b'mod solidali mas-socjeta' E. Vella & Sons (Appliances) Limited;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri bonarji ta' l-1 ta' Ottubru 1993, ta' l-4 ta' Ottubru 1993, ta t-18 ta' Ottubru 1993, tat-23 ta' Frar 1994, u tas-16 ta' Gunju 1994, u ta' l-10 ta' Ottubru 1994, u ta' l-ittra ufficjali ta' l-10 ta' Novembru 1993, u tal-protest gjudizzjarju tad-19 ta' Mejju, 1994, kontra l-konvenuti li gew ingunti personalment ghas-subizzjoni;

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

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Francis u Michelle konjugi Mallia fejn gie eccepit:

1. Illi fl-ewwel lok, Michelle Mallia ghandha tgii lliberata mill-osservanza tal-gudizzju peress li ma hix il-legittima kontradittrici u dan fid-dawl ta' dak li jipprospettu l-artikoli 1324 u/jew 1334 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta -

ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost illi permess ta' skrittura tat-28 ta' Gunju, 1993, kien hemm cessjoni tal-kirja bejn il-konvenuti rispettivi, liema cessjoni saret da parti tal-konvenuti Francis Ronald Edward Vella bis-sahha tal-koncessjoni lilu moghtija in vista ta' l-artikolu 6 ta' l-iskrittura privata datata 6 ta' Marzu, 1985, esebit bhala Dok "A" mill-istess attur - kwindi t-talbiet attrici huma ghal kollox privi minn kull fondament kemm legali u kif ukoll fattwali, u ghalhekk kollha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

3. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, una volta l-konvenut Francis Mallia, sar sid tal-fond in kwistjoni permezz ta' legat tal-fond lilu mholli b'testment fl-Atti tan-Nutar Anthony Attard datat 18 ta' Awissu 1988, maghmul mit-testatrici Victoria Attard, it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt peress li f'dan il-kaz kull obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess atturi gew estinti minhabba li sehhet konfuzjoni ai termini ta' l-artikolu 1205 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta - kwindi anke dawn it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti konjugi Mallia debitsament konfermata bil-gurament ul-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Francis Ronald Edward Vella u Ronald Vella bhala diretturi ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta E Vella & Sons (Appliances) Limited fejn gie eccepit :-

1. Illi l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw dawk li jallegaw fis-sens illi l-oneru tal-prova huma fuqhom;

2. Illi t-talbiet attrici in kwantu diretti kontra l-konvenuti konjugi Mallia ma jistghux jaghmlu stat u jkunu effikaci fil-konfront tas-socjeta' esponenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta' E. Vella & Sons (Appliances) Limited ma kkawzat ebda danni lill-atturi;

4. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Francis Ronald Edward Vella propio fejn gie eccepit :-

1. Illi filwaqt illi t-talbiet attrici qed jigu kollha kkontestati fil-mertu, l-esponent jeccepixxi preliminarjament ghaliex l-eccezzjonijiet iridu jinghataw a limine litis: a) il-beneficcju tad-diskussjoni u minghajr pregudizzju ghall-premess b) il-beneficcju tad-divizjoni; dan naturalment minghajr ebda ammissjoni ta' responsabilita' u bir-riserva tal-kontestazzjoni shiha tal-kawza;

2. Illi l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw dawk li jallegaw fis-sens illi l-oneru tal-prova huma fuqhom;

3. Illi t-talbiet attrici in kwantu diretti kontra l-konvenuti konjugi Mallia ma jistghux jaghmlu stat u jkunu effikaci fil-konfront tas-socjeta' esponenti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta' E. Vella & Sons (Appliances) Limited u jew il-konvenut eccipjent Francis Ronald Edward Vella ma kkawza ebda danni lill-atturi;

5. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Francis Ronald Edward Vella propio debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-atturi tad-9 ta’ Frar 1998 li permezz taghha cedew it-talbiet taghhom kif dedotti fic-citazzjoni fil-konfront tal-konvenut Francis Mallia u martu Michelle pero' zammew fermi t-talbiet taghhom fil-konfront tal-konvenuti l-ohra;

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

Semghet il-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Dicembru 2000;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Ikkonsidrat:

Bl-imsemmija nota tad-9 ta’ Frar 1998 l-atturi cedew l-atti ta’ din il-kawza fil-konfront tal-konvenuti konjugi Mallia. Ghalhekk din il-kawza trid tissokta biss ghar-rigward tal-konvenuti l-ohra u cioe’ kontra s-socjeta E Vella & Sons (Appliances) Limited u kontra Francis Ronald Vella propio;

Fic-citazzjoni l-atturi qed jippremettu li bi skrittura tas-6 ta' Marzu 1985 huma ttrasferew b’tittolu ta’ sullokazzjoni lis-socjeta konvenuta E. Vella & Sons (Appliances) Limited il-hanut, qabel maghruf bhala Aplan, li jinsab go Testaferrata Street Msida u dana bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura, li kopja taghha giet esibita u markata bhala “Dok A” (fol.5 et seq). L-atturi jkomplu jippremettu li fit-28 ta' Gunju, 1993, is-socjeta' konvenuta ftehemet mal-konjugi Mallia (gia konvenuti) li l-imsemmija kirja li saret bl-iskrittura ta’ Marzu 1985 tigi terminata u b’hekk il-fond in kwestjoni ghadda f’idejn l-imsemmija konjugi Mallia. L-atturi jippretendu li din it-terminazzjoni tal-kirja hi irregolari u kontra l-ligi peress li saret minghajr il-kunsens taghhom u tmur kontra d-disposizzjonijiet ta' l-imsemmija skrittura ta’ sullokazzjoni. Inoltre l-atturi jsostnu li l-konvenut Francis Ronald Vella kien ikkostitwixxa ruhu garanti solidali mas-

socjeta' konvenuta favur taghhom ghall-hlas tal-kera u ghall-adempiment ta' l-obbligi l-ohra kolha assunti mill-istess socjeta konvenuta. L-atturi jsostnu ukoll li minhabba l-imsemmi agir tas-socjeta konvenuta huma sofrew danni konsiderevoli konsistenti f'telf ta' kera, tibdil strutturali u danni ohra;

In vista ta' dan kollu l-atturi talbu li jigi dikjarat li l-imsemmi ftehim tat-28 ta' Gunju, 1993, li bih giet terminata l-lokazzjoni hu null u bla effett u li jigi inoltre dikjarat li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi bhala kawza tal-agir illegali tal-istess konvenuti. Talbu ukoll li jigu likwidati dawn id-danni u li konsegwentement l-konvenuti jigu kundannati ihallsu dawn id-danni anke in vista tal-imsemmija garanzija li nghatat mill-konvenut propio;

Is-socjeta konvenuta qed teccepixxi li qatt ma kkawzat danni lill-atturi. Da parti tieghu l-konvenut Francis Ronald Edward Vella propio qed jeccepixxi, ghar-rigward tal-garanzija minnu mghotija, l-beneficcju tad-diskussjoni u l-beneficcju tad-divizjoni u dan minghajr ebda ammissjoni ta' responsabilita'. Inoltre l-konvenut qed jeccepixxi li la hu u lanqas is-socjeta konvenuta ma rrekaw ebda dannu lill-atturi;

Mill-provi jirrizulta li l-atturi kienu originarjament akkwistaw il-fond in kwestjoni b'titolu ta' kera minnghand certa Vitorin Attard. Sussegwentement l-atturi kkoncedew l-istess hanut b'titolu ta' sullokazzjoni lis-socjeta konvenuta. Meta l-imsemmija Vitorin Attard mietet, il-konjugi Mallia, gia konvenuti, wirtu l-hanut in kwestjoni. Bi skrittura tat-28 ta' Gunju, is-socjeta konvenuta u l-imsemmija konjugi Mallia ftehemu li jtterminaw il-lokazzjoni li kien hemm favur is-socjeta konvenuta, li kkonsenjat ic-cwievet lill-imsemmija konjugi Malli, li ghalhekk hadu l-pussess tal-hanut;

Ma hemmx dubju li l-imsemmija terminazzjoni tal-kirja mhux valida u ma tistax titqies li saret skond il-ligi. Fl-ewwel lok il-kirja saret bejn l-atturi u s-socjeta konvenuta u biex tigi terminata l-istess kirja hemm bzonn li jkun ftehim bejn l-istess partijiet u cioe' bejn l-atturi u s-socjeta konvenuta. Il-ftehim li ghamlet is-socjeta konvenuta rigwardanti t-terminazzjoni tal-kirja sar ma terzi li ma kellhom ebda jedd li jiftehemu li l-kirja tigi terminata. Ma kienx hemm il-kunsens tal-atturi sabiex il-kirja tigi terminata u ghalhekk il-ftehim relattiv mhux skond il-ligi u hu irregolari. Jigi ukoll rilevat li skond it-termini tal-iskrittura ta' sullokazzjoini bejn l-atturi u s-socjeta konvenuta, l-istess socjeta konvenuta inghatat biss il-fakolta li ccedi jew tittrasferixxi kompletament in-negozju taghha fl-imsemmi hanut favur terzi persuni. Hawnhekk ma saritx tali cessjoni izda s-socjeta konvenuta rrinunzjat ghal-lokazzjoni favur terzi;

Jigi rilevat, f'dan l-istadju, li bhala konsegwenza tat-transazzjoni li sehhet bejn l-atturi u l-imsemmija konjugi Mallia, l-istess konjugi Mallia definittavament hadu l-pussess tal-fond in kwestjoni u inoltre, minhabba f'hekk, l-atturi thallsu somma mill-istess konjugi Mallia;

Fid-dawl ta' dak kollu li gie premess is-socjeta konvenuta ghanha tigi ritenuta responsabbli ghad-danni kollha li setghu sofrew l-atturi bhala konsegwenza ta' dana l-agir illegali. F'dan ir-rigward l-atturi qed jirreklamaw telf ta' kera ghar-rigward tal-periodu meta l-fond kien detenut mill-imsemmija konjugi Mallia bla ebda titolu validu. F'dan ir-rigward l-atturi qed jirreklamaw telf ta' kera ghar-rigward tal-periodu mis-6 ta'Settembru 1993 sat-28 ta' Settembru 1997 b'kollox is-somma ta' elf tmien mija u erbghin liri maltin (Lm1840) u dana tenut kont tal-awmenti fil-kera kif miftiehma bejn l-atturi u s-socjeta konevenuta. (Vide dokument a fol.62). Dawn il-pretensjonijiet jirrizultaw gusti u ragjonevoli, pero', mill-imsemmi ammont ghandha titnaqqas is-somma ta' mija u sittin liri maltin (Lm160) u cioe' s-somma ta' Lm40 ghal erba snin rappresentanti il-kera annwali li kienet dovuta mill-atturi lis-sidien. B'hekk id-danni kollha sofferti mill-atturi ghandhom jigu likwidati

fis-somma komplessiva ta’ elf sitt mija u tmenin liri maltin (Lm1680). Ma jirrizultawx danni ohra;

Jirrizulta ukoll li fl-iskrittura ta’ sullokazzjoni, specifikament bil-klawsola 9, il-konvenut Francis Ronald Edward Vella ikkostitwixxa ruhu garanti solidali mas-socjeta' konvenuta favur l-atturi ghall-hlas ta' kera u ghal adempiment ta' l-obbligi kollha assunti mill-istess socjeta konvenuta;

Ghalhekk kemm is-socjeta konvenuta kif ukoll il-konvenut Francis Ronald Edward Vella bhala garanti solidali mas-socjeta' konvenuta ghandhom jigu kundannati jhallsu l-imsemmija danni li sofrew l-atturi;

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi fuq it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti E Vella & Sons (Appliances) Limited u Francis Ronald Vella propio billi tiddikjara illi t-terminazzjoni tal-kirja li saret bejn is-socjeta konvenuta u l-konjugi Mallia, gia konvenuti, hi nulla u bla effett; tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi minhabba l-agir taghhom u tillikwida dawn l-istess danni fis-somma komplessiva ta’ elf sitt mija u tmenin liri maltin (Lm1680) u tikkundanna l-konvenuti in solidum bejnithom ihallsu lill-atturi l-imsemmija somma ta’ Lm1680 u dana in linea ta’ danni;

Spejjez kontra il-konvenuti in solidum bejnithom.

< Sentenza Finali >

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