MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 2573/1997/1

Madis Hotels Limited

vs

Michael Gauci Maistre u Neil Yeomans

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta attrici ppremettiet:-

Illi in forza ta' skrittura datata 8 ta' Novembru 1996, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok "A", il-konvenuti obbligaw ruhhom li jiggestixxu 'bars', gewwa l-lukanda propjeta tas-socjeta attrici, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm indikati;

Illi skond id-disposizzjonijiet tal-istess skrittura, il-konvenuti kienu b'garanzija ghas-servizz tagghom obbligaw ruhhom li jhallsu lis-socjeta attrici s-somma ta' Lm3,000 ghall-ewwel sitt xhur tal-koncessjoni moghtija lilhom;

Illi l-konvenuti unilaterment itterminaw dan il-ftehim qabel ma ddekorrew l-ewwel sitt xhur, u ghad fadlihom ihallsu s-somma ta' Lm2,300 fuq l-istess skrittura;

Illi l-konvenuti gew interpellati jhallsu s-somma hekk dovuta lis-socjeta attrici anke permezz ta' ittra legali datata 6 ta' Marzu 1997, u ittra ufficjali datata April 1997, izda xorta baqghu inadempjenti;

Illi l-ammont huwa cert, likwidu u dovut, u jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi a tenur tal-artikoli 167-170 tal-Kodici tal-Procedura Civili, u l-istanti qed jannetti ma' dan l-att affidavit markat Dok 'B' a tenur tal-istess artikoli tal-Kodici tal-Procedura Civil stante li fil-fehma tal-esponenti nomine l-konvenuti m'ghandhom ebda eccezzzjoni x'jaghtu kontra t-talbiet tal-esponenti nomine;

Ghalhekk is-socjeta attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m'ghandiex din il-Qorti:-

1. tipprocedi ghas-sentenza skond il-talba tal-istanti, b'dispensa ghas-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikoli 167-170 tal-Kodici tal-Procedura Civili;

2. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' Lm2,300 rappresentanti hlas dovut fuq skrittura kif hawn premess;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' ittra legali datata 6 ta' Marzu 1997, u ittra ufficjali datata April 1997, u bl-imghax legali mid-data tal-iskrittura, 8 ta' Novembru 1996, sal-effettiv pagament kontra l-konvenuti li gew ingunti personalment ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra-s-socjeta attrici stante –

illi l-attur naqas li jonora l-obbigi minnu assunti permezz tal-iskrittura privata tat-8 ta’ Novembru 1996 fis-sens illi mhux talli li l-bar in kwistjoni ma kienx illicenzjat biex jibqa’ miftugh sal-4.00a.m. izda lanqas ma kellu licenzja valida;

subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti lahqu hallsu lill-attur is-somma ta’ Lm925.93 kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

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

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

Illi l-esponenti konvenuti jixtiequ jipprevalixxu rwiehom mic-citazzjoni tas-socjeta attrici sabiex jistitwixxu l-kontra-tabla taghhom u ghalhekk qeghdin jaghmlu l-istess kontra talba taghhom;

Peress illi l-konvenuti permezz tal-iskrittura tat-8 ta’ Novembru 1996 kienu hadu f’idejhom il-gestjoni tal-bar tal-Midas Hotel wara negozjati li kienu saru mas-socjeta attrici fil-persuna ta’ John Zarb;

U peress illi s-socjeta attrici kienet infurmat illi-esponenti illi l-bar in kwestjoni kien kopert regolarment minn licenza valdia tal-Pulizija u li l-istess bar seta’ jinzamm miftuh sal-4.00am;

U peress illi l-hinijiet tal-gheluq tal-bar kienu fattur determinanti kemm fid-decizjoni tal-esponenti li jimbarkaw bit-tmexxija u gestjoni tieghu kif ukoll fil-kalkoli ekonomici li kienu ghamlu;

U permess illi ftit wara li bdew jiggestixxu l-imsemmi bar irrisulta li mhux talli ma setghax jibqa' miftugh sal-4.00am izda li lanqas biss ma kien kopert minn licenza valida;

U peress illi s-socjeta attrici, interpellata ripetutament sabiex tipproduci l-licenzi relativi dejjem irrifjutat li taghmel dan peress illi d-direttur taghha is-Sur John Zarb sostna li dawna kienu affarijiet privati tieghu;

U peress illi s-socjeta konvenuta bdiet tfixkel lill-esponenti fil-gestjoni taghhom tal-imsemmi bar billi mhux biss oggezzjonat ghad-daqq tal-muzika bil-pretest li dan kien qieghed idejjaq lir-residenti tal-lukanda, ghamlet diversi rapporti kontra taghhom lill-pulizija, u sahansitra haditilhom oggetti taghom minghajr il-permess taghhom u kontra l-volonta' taghhom;

U peress illi dan l-agir u dawn l-azzjonijiet tas-socjeta attrici ikkawzaw danni lill-esponenti u rrendew impossibli u ekonomikament mhux fattibbli l-gestjoni uletrjuri tal-imsemmi bar;

Ghalhekk il-konvenuti talbu li s-socjeta attrici tghid ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti mghandiex:-

1.tiddikjara lis-sojceta attrici responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-esponenti bhala konsegwnza li l-imsemmi bar ma kienx kopert b'permess/licenza tal-Pulizija li jibqa miftuh sal-4.00am u konsegwenza tal-atteggiament u azzjonijiet negattivi tal-istess socjeta' attrici;

2. tillikwida id-danni sofferti mill-esponenti konvenuti; u

3. tikkundanna lis-socjeta attrici thallas lill-esponenti konvenuti is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjess kontra s-socjeta attrici li giet ngunta ghas-subizjoni;

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta attrici ghar-rigward tal-kontro-talba fejn gie eccepit illi l-kontrotalba tal-konvenuti hi assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt stante lib l-ebda mod is-socjeta attrici ma kkawzat xi Danni lill-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta attrici debitament knfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

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

Semghet lill-kontendenti u x-xhieda minnhom prodotti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Mejju 2002;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta attrici fic-citazzjoni tghamel referenza ghall-iskrittura tat-8 ta’ Novembru 1996 iffirmata minnha u mill-konvenuti u li permezz taghha l-konvenuti gew fdati bil-gestjoni taz-zewg ‘bars’ li hemm gewwa l-lukanda Midas f’Tas-Sliema, liema lukanda hi propjeta tas-socjeta attrici, u dana taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-istess skrittura. Fost dawn ill-kondizzjonijiet kien hemm li l-konvenuti kellhom ihallsu lis-socjeta attrici, bhala konsiderazzjoni, s-somma ta’ Lm3,000 ghall-ewwel sitt xhur tal-imsemmija koncessjoni;

Is-socjeta attrici tallega li l-konvenuti tterminaw unilaterment dan il-ftehim qabel ma ghadda t-terminu stipulat fl-istess skrittura u inoltre tallega li l-istess konvenuti hallsu biss parti mill-imsemmija somma u cioe hallsu biss seba’ mitt lira (Lm700) u ghalhekk jonqos li jithallas bilanc ta’ elfejn u tlett mitt liri maltin (Lm2,300). Ghalhekk is-socjeta attrici qed titlob li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu l-imsemmi bilanc;

Il-konvenuti jeccepixxu li s-socjeta attrici naqset li toqod ghall-obbligi minnha assunti fl-imsemmija skrittura fis-sens illi l-bar in kwistjoni ma kienx validament licenzjat u aktar lanqas ma kien licenzjat biex jibqa' miftugh sal-4.00 ta' filghodu. Subordinatament u minghajr pregudizzju l-konvenuti allegaw li huma hallsu lis-socjeta attrici s-somma ta' Lm925.93;

Il-konvenuti approfittaw ruhhom minn dawn il-proceduri biex ghamlu kontra-talba fejn ippremettew li John Zarb ghan-nom tas-socjeta' attrici kien infurmhom li l-bar kien kopert minn licenza valdia u li l-istess bar seta' jinzamm miftuh sal-4.00am. Huma ppremettew li wara li bdew igestixxu l-bar irrisulta li dan kollu ma kienx minnu u inoltre is-socjeta attrici bdiet tfixxkilhom fil-gestjoni tal-bar. Il-konvenuti jippretendu li minhabba dan kollu huma sofrew danni u ghalhekk talbu li jigu likwidati dawn id-danni;

Ghall-imsemmija kontro-talba tal-konvenuti s-socjeta attrici eccepiet li bl-ebda mod ma kkawzat danni lill-konvenuti;

L-imsemmija skrittura tistipula li d-durata tal-ftehim kien ghal sitt xhur liema periodu seta jigi mgedded. Jirrizulta li l-konvenuti unilateralment itterminaw il-ftehim qabel ma skada dan it-terminu. Jirrizulta li dan kollu sar b'mod irregolari u mhux skond il-ftehim. Lanqas ma tirrizulta xi raguni valida ghala l-konvenuti hekk itterminaw l-istess ftehimn. Inoltre jirrizulta li l-konvenuti obbligaw li jhallsu minimu ta' tlett elef liri maltin (Lm3000) ghall-imsemmi periodu. Skond is-socjeta attrici l-konvenuti hallsu biss in parte l-imsemmija somma u fadallhom ihallsu is-somma ta' Lm2300. Il-konvenuti f'dan ir-rigward jallegaw li huma hallsu s-somma ta' Lm925.93. Il-konvenuti pero' naqsu li jippresentaw provi f'dan ir-rigward b'mod partikolari naqsu li jippresentaw xi rcevuti;

Il-konvenuti jallegaw li kellhom bil-fors jabbandunaw il-gestjoni tal-lokal peress li kien irrizultalhom li ma kienx hemm licenzji validi u di piu' ma kienx hemm permess sabiex il-lokal jibqa miftuh sal-4.00am. Inoltre jsostnu s-socjeta attrici bidet tikkrea problemi fis-sens li kienet qed

toggezzjona ghad-daq tal-muzika meta mill-bidu nett id-dirigenti tal-istess socjeta attrici kienu jafu li l-konvenuti l-aktar li riedu jghamlu enfazi kien fuq iz-zghazagh bhala klijenti u kwindi fuq id-daq tal-muzika;

Mill-ftehim li gie ffirmat zgur li ma jirrizultax li li kien hemm xi ftehim specifiku li l-bars setghu jibqghu miftuhin sal-4.00 am. Anzi jirrizulta li l-ftehim kien li l-bar kellu jibqa miftuh ‘during normal hours’ u sal-erba ta’ filghodu (4.00am) zgur li mhux “normal hours”. Inoltre jirrizulta li l-bar kien debitament licenzjat u li seta jibqa miftuh sakhemm fih ikun ghad hemm il-klijenti;

Jista jkun li l-licenzji relattivi ma kienux esposti kif tirrikjedi l-ligi pero’ ma jirrizultax li dan il-fatt ikkrea xi inkonvenjent lill-konvenuti. Ma jirrizulta xejn li jista jindika li kien hemm xi ordni mill-Awtoritajiet kompletenti li jinghalaq il-bar minhabba dan l-istess fatt;

Dwar il-miuzika ma hemm xejn stirpulat fil-ftehim izda l-konvenuti jghidu li kien hemm intiza li l-bar kellu jkun ghaz-zghazagh u bil-muzika tghajjat. Fil-bidu kien hemm ilmenti mill-girien u mill-klijenti tal-lukanda dwar il-livel tal-muzika. John Zarb kien qalilhom sabiex iwaqfu l-muzika f’nofs il-lejl. L-istess Zarb kien ikkonferma li huwa kien ippermetta il-muzika. In effett fil-bar kien hemm l-apparat ghad-daqq tal-muzika fil-bar, izda jidher li l-konvenuti rremndew l-post bhala diskoteka u x’aktarx li kien ghalhekk li kien hemm ilmenti minn naha tal-girien u l-klijenti. Jirrizulta ukoll li l-pulizija kienet marret fuq il-post minhabba rapporti anonimi fuq storbju. Jidjer li din kienet il-problema principali ghar-rigward tal-gestjoni u tmexxija tal-bar. F’dan ir-rigward wiehed irid jikkonsidra li dan il-bar kien jinsab gewwa lukanda u vicin il-girien. Ma hemm xejn fil-ftehim li jghid li l-bar kien jista jintuza bhala diskoteka. Permessi, f’dan ir-rigward zgur li ma kienx hemm u ghalhekk il-konvenuti ma stghux jassumu li setghu jdoqqu muzika b’livell gholi;

Il-konvenuti ghandhom ihallsu lis-socjeta attrici is-somma ta’ Lm2300 skond il-ftehim. Il-konvenuti ma kellhomx raguni valida sabiex jitterminaw il-ftehim u anke li kieku kien hemm lanqas setghu jaghmlu hekk hlief wara l-gheluq tal-ewwel sitt xhur. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti sofrew xi danni minhabba nuqqas ta’ licenzji ghaliex dawn kienu esistennti u mhalsa u l-bar qatt ma nghalaq minhabba din ir-raguni. Il-fatt li l-bar ma setghax jibqa miftuh sal-4.00 am hi haga li ma kinitx parti mill-ftehim li jghod biss during normal hours u ghalhekk wiehed jassumi li huma l-hinijiet regolati bil-permessi tal-istess bar;

Fid-dawl ta’ dan kollu l-kontro-talba tal-konvenuti zgur li ma tistax tigi akkolta, filwaqt li t-talba attrici ghandha tigi milqugha;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad il-kontro-talba tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta attrici s-somma ta’ elfejn u tlett mitt liri maltin (Lm2300) rappresentanti hlas dovut in virtu’ ta skrittura tat-8 ta’ Novembru 1996;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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