Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 1 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 3364/96 AJM

Kawza numru

Jonathan Gambin

Vs

Georgia Enterprises Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-29 ta' Novembru 1996 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi abbazi ta' skrittura privata datata 25 ta' Lulju 1994, huwa, inter alia ghadda lis-socjeta' konvenuta, taht titolu ta' lokazzjoni l-fond numru 64 u 66, Ball Street, Paceville, gja maghruf bhala San Rafflu Restaurant u li s-socjeta' konvenuta sussegwentement semmiet "Kolhidas Restaurant" versu l-hlas ta' kera ta' elf lira maltin (LM1,000) fix-xahar; illi s-socjeta konvenuta naqset thallas l-ammont kollu dovut bhala kera ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru 1994 u minflokk hallsu biss hames mitt lira maltin (LM500) f'Novembru 1994 u disa' mitt lira maltin (LM900) fix-xahar ta' Dicembru 1994 u ghalhekk ghal dan il-perjodu ghadu dovut bilanc ta' sitt mitt lira maltin (LM600)

f'kera; illi s-socjeta' konvenuta naqset ukoll li thallas il-kera kollu dovut ghall-ahhar tmien xhur qabel ma gie vvakat il-fond de quo fil-bidu ta' Settembru 1995, ammontanti ghal tmint elef lira maltin (LM8,000); illi ghaldaqstant is-socjeta' konvenuta hija debitrici tal-attur fis-somma ta' tmint elef u sitt mittlira maltin (LM8,600) rappresentanti bilanc ta' kera ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru 1994 piu hlas ta' kera ghall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 1995 sal-31 ta' Awissu 1995; illi minkejja li giet diversi drabi interpellata sabiex thallas dan l-ammont, is-socjeta' konvenuta baqghet indamepjenti; talab li din il-Qorti:-

1. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' LM8,600 lilu dovuti bhala arretrati ghall-kera kif fuq premess.

Bl-ispejjes u interessi legali mid-data tan-notifika ta' din ic-citazzjoni sad-data tal-hlas effettiv kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda ta' l-attur.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici presentata fis-26 ta' Frar 1999 li permezz taghha eccepiet:-

1. Fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' konvenuta dahlet f'konvenju ma l-attur biex jixtru s-San Rafflu Restaurant fil-fond numru 64 u 66 Ball Street, Paceville izda l-attur ma onorax l-obbligi tieghu skond l-iskrittura tal-25 ta' Lulju 1994 u naqas milli jittrasferixxi l-fond bir-restaurant b'titolu ta' bejgh minkejja li gie interpellat sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

2. Illi wara r-rifjut da parti ta’ l-attur li abbazi tal-konvenju jittrasferixxi b’titolu ta’ bejgh ir-restaurant lis-socjeta’ konvenuta l-ebda ammont ta’ kera ma kienet dovuta lill-attur minn dak il-mument il-quddiem.
3. Illi l-ammont ta’ kera li kienet miftiehma ghal certu zmien kien ghal-lokazzjoni ta’ restaurant b’kera ta’ elf lira fix-xahar u mhux ta’ semplici fond izda irrizulta li s-socjeta’ konvenuta ma setghetx topera r-restaurant liberament minghajr tfixkil kontinwu ghaliex l-attur ma kellux licenzja ta’ restaurant u naqas milli jgib il-licenzja necessarja u ghalhekk l-ammont ta’ kera mitlub mhux dovut.
4. Is-socjeta’ konvenuta hallset lill-attur l-ammont ta’ hamest elef lira (LM5,000) mac-cavetta biex joperaw restaurant licenzjat li ma kien licenzjat xejn, u dan l-ammont ghandu jigi moghti lura mill-attur lis-socjeta’ konvenuta u jew imnaqqas minn kwalsiasi ammont li jista’ jkun dovut mis-socjeta’ konvenuta, dato non concesso li dan huwa l-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat il-verbal ta’ l-udjenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tal-15 ta’ Gunju 1999 meta l-kawza inbghatet quddiem din il-Qorti ghas-seduta tad-29 ta’ Ottubru 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat il-verbal tal-l-udjenza tat-2 ta’ April 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti ghandha l-bazi taghha fl-iskrittura privata tal-25 ta' Lulju 1994 koncernanti l-fond 64/66 Ball Street, Paceville. L-attur jippretendi li din l-iskrittura kienet tammonta ghall-lokazzjoni tal-imsemmi fond versu kera ta' LM1000 fix-xahar ghalkemm b'opzjoni favur is-socjeta' konvenuta li tixtri l-imsemmi fond bi prezz ta' LM60,000 fit-terminu u taht il-kondizzjonijiet hemm imsemmija. U billi s-socjeta' konvenuta okkupat l-istess fond sal 31 ta' Awissu 1995 minghajr ma hallset il-kera stipulata ghall-perjodi imsemmija fic-citazzjoni, l-attur qed jitlob l-hlas tal-arretrati ta' kera.

Il-konvenuti, ghal kuntrarju qed isostnu li l-intenzjoni dejjem kien li huma jakkwistaw il-fond u konsegwentement din l-iskrittura ghandha izjed minn natura ta' konvenju, ghalkemm sakemm jigi pubblikat il-kuntratt kellhu jithallas il-kera ghall-okkupazzjoni. Konsegwentement il-konvenuti jsostnu li gia la darba l-konvenut naqas li jersaq ghall-kuntratt finali huwa mhux intitolat ghall-ebda hlas ta' kera u inoltre kull ammont li huma hallsu jew sborsaw, in eccess tal-kera stipulata, ghandha tmur favur l-kera se mai dovuta.

Illi llum jidher li din il-kwistjoni giet finalment determinata b'entenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Marzu 2000 fil-kawza fl-ismijiet "Raymond Camilleri et noe vs Jonathan Gambin" (Citaz. Nru 1172/95 JF). F'dawk il-proceduri istitwiti mill-konvenuti odjerni u intizi sabiex l-attur odjern jigi kundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' kompro-vendita a termini tal-konvenju tal-25 ta' Lulju 1994, dik il-Qorti wara li ddikjarat li "ma jistax jinghad li l-iskrittura *de quo* kienet tassew

konvenju accettat u komplet kif jippretendu l-atturi nomine.” Cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjes gudizzjarji kontra l-atturi nomine.

Dan stabbilit jibqa’ biss li jigi determinat jekk l-ammont pretiz mill-attur huwa verament dovut u f’kaz affermattiv, jekk l-ammonti mhallsa in eccess ghall-kera stipulata, ghandhomx jitnaqqsu mill-ammont pretiz.

Mill-provi prodotti mill-attur u mhux kontradetti mill-konvenuti jirrizulta li l-konvenuti okkupaw l-fond in kwistjoni bejn Lulju 1994 u l-ahhar ta’ Awissu 1995. Sa l-ahhar ta’ Ottubru 1994 il-kera kienet imhallsa regolarment izda ghax-xhur ta’ Novembru u Dicembru ta’ dik is-sena l-konvenuti hallsu biss LM1,400 b’dana li kien fadal bilanc ta’ LM600 ghal dan il-perjodu. Mill-1 ta’ Jannar 1995 sa l-ahhar ta’ Awissu 1995, cioe ghal tmien xhur shah il-konvenuti ma hallsu ebda kera li ghal dan il-perjodu kienet tammonta ghall-LM8000. Dan gara billi l-konvenuti kienu qed jippretendu li l-ammonti minnhom imhallsa sabiex tigi istallata “grease trap” fil-fond, fl-ammont ta’ LM3,000.00, jitnaqqsu mill-kera u inoltre ppretendew li gja la darba l-kuntratt definittiv ta’ trasferiment ma setghax jigi pubblikat billi l-attur kien naqas mill-obbligu tieghu li jottjeni l-permess ta’ restaurant, huma ma kienux aktar obbligati jhallsu l-kera. Fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom il-konvenut ukoll ppretendew li l-ammont ta’ LM5,000, imhallas bhala regal fl-okkazzjoni tal-kirja, jigi ritornat jew jitnaqqas mill-ammont dovut. B’dana kollu l-istess konvenuti baqghu jgawdu u jiggestixxu l-fond bhala restaurant ghall-tmien xhur shah.

Dwar l-ammont ta’ LM5,000 jirrizulta mill-klawsola numru 2 tal-iskrittura tal-25 ta’ Lulju 1994 li dan kien regal moghti mill-konvenuti ghad-dritt li jiehdu ic-cavetta tal-post u jibdew jiggestuh bhala restaurant

u ma kellu x'jasam xejn mal-kera per se. Infatti dan huwa rikonoxxut mill-istess konvenut li ripetutament jghid li hadd ma hu ser jaghtik post jekk ma thallasx. Dan l-ammont ghalhekk ma jistax jigi kunsidrat.

Dwar it-LM3,000 li l-konvenuti allegatament hallsu sabiex tigi istallata "grease trap" fil-fond imsemmi, apparti li ma ingiebet ebda prova ta' din in-nefqa, jigi rilevat li dan l-ammont mhux cert, lanqas ma hu likwidu u anqas u anqaa ma jista' jinghad li hu dovut mill-attur u bhala tali ma jista' qatt jkun hemm tpacija mal-kera dovuta mill-konvenuti.

Finalment qed jinghad li stante li l-attur naqas mill-obbligu tieghu li jottjeni l-permess tar-restaurant u b'hekk cahhad id-dritt tal-konvenuti li jersqu ghall-kuntratt definittiv skond l-opzjoni fl-iskirttura. Dwar dan il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-20 ta' Marzu 2000 fuq imsemmija u billi issa gie determinat li l-iskrittura ma kienetx tammonta ghall-konvenju, id-dritt pretiz mill-konvenuti kien inezistenti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' tmien telef u sitt mitt lira maltin (LM8,600) bhala arretrati ta' kera kif fuq inghad tal-fond 64 u 66 Ball Street, Paceville. Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti.