Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

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

Seduta ta' nhar il-Hamis 11 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 156/95 AJM

Kawza numru 26

Anthony Debattista

Vs

Stephen Zarb

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-2 ta' Frar 1995 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' Mejju 1992 l-attur kien kkonceda lill-konvenut sabiex jiggestixxi ossia jagixxi bhala "Manager" tal-hanut kummercjali bl-isem ta' White Snow Snack Bar f'Misrah il-Barrieri, Imsida bil-kondizzjonijiet u pattijiet stipulati fl-imsemmija skrittura privata; illi inter alia gie miftiehem illi din il-koncessjoni kienet qeghda tinghata ghal perjodu ta' zmien hames snin versu l-hlas ta' disghin lira (LM90) fil-gimgha u kif ukoll li f'kaz li l-ftehim jigi terminat mill-konvenut dana kellu jhallas lill-attur in linea ta' kumpens is-somma ta' elf lira maltin (LM1000) u oltre dan jiddekadi milli jitlob rifuzjoni ta' elf hames mija u tletin lira maltija (LM1,530)

rappresentanti hlas in anticipu li ghamel l-istess konvenut lill-attur ta' l-ahhar sbatax-il gimgha tal-perjodu ta' hames snin fuq imsemmi u dana kif jirrizulta mill-klawsoli numri wiehed (1) u hamsa (5) rispettivament tal-ftehim fuq imsemmi; illi l-konvenut, unilateralment u minghajr ebda avviz ittermina l-ftehim fuq imsemmi u dana meta effettivament ikkonsenja c-cwievet tal-fond de quo; illi oltre l-hlas ta' kumpens fuq imsemmi l-konvenut ghad baqalu jhallas lill-attur hames mija u erbghajn lira maltija (LM540) rappresentanti hlas ta' disghin lira maltin (LM90) fil-gimgha skond il-ftehim fuq imsemmi mill-4 ta' Novembru 1994 sa l-1 ta' Jannar 1995 u dana skond il-prospett markat Dok B; illi inoltre l-istess konvenut ikkawza diversi hsarat fil-fond imsemmi u ghalhekk ikkawza danni lill-attur liema hsarat jinsabu deskritti fl-annessa lista ta' oggetti misjuba bil-hsara; illi jehtieg ukoll jigu likwidati il-hsarat kkawzati mill-konvenut fil-fond imsemmi; talab li previa d-dikjarazzjoni ta' responsabbilita' tal-konvenut inkluz il-ksur tal-ftehim datat 29 ta' Mejju 1992:-

1. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' hames mija u erbghin lira maltin (LM540) rappresentanti hlas ta' konsiderazzjoni skond l-istess ftehim fuq imsemmi mill-4 ta' Novembru 1994 sa l-1 ta' Jannar 1995;
2. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elf lira maltija (LM1,000) u dan ai termini tal-klawsola 5 tal-istess ftehim bl-imghaxijiet skond il-ligi;
3. tillikwida d-danni kawzati fil-fond de quo mill-konvenut okkorrendo b'nomina ta' periti nominandi;
4. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma hekk likwidata bl-imghaxijiet skond il-ligi.

Bl-ispejjes u bil-konvenut minn issa stess ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fit-3 ta' April 1995 li permezz taghha eccepixxa:-

1. In-nullita u l-inammissibilita tal-azzjoni attrici stante li l-azzjoni odjerna kellha se mai ssir mill-attur u martu kontra l-eccipjent u martu.
2. Fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li:-

    a) Fir-rigward tal-konsiderazzjonijiet pattwiti bejn il-kontendenti, l-esponenti m'ghandux jaghti l-ammont pretiz mill-attur bhala skadenzi in konnessjoni mal-gestjoni tal-fond meritu tal-kawza.
    b) Matul il-perjodu li l-esponenti dam jiggestixxi l-fond "White Arrow Snack Bar" huwa ma kkawza ebda hsara fl-istess fond, liema hsarat jekk jezistu huma ta' entita' zghira u l-effett taghhom jirrizulta mill-uzu ta' l-oggetti jew mill-fatt li tali difetti kienu gja ezistenti fiz-zmien tal-koncessjoni.
    c) It-talba ghal hlas ta' LM1,000 m'hijiex dovuta stante li skond il-ftehim tad-29 ta' Mejju 1992 tali somma tkun dovuta biss fl-eventwalita' li l-esponenti talab it-terminazzjoni tal-lokazzjoni b'avviz ta' gimgha.

    Minghajr pregudizzju ghas-suespost kien hemm ragunijiet validi fil-ligi ghaliex l-esponenti ttermina l-ftehim tad-29 ta' Mejju 1992.
3. Illi fl-ahhar lok l-esponenti qatt ma gie nterpellat ufficjalment u ghalhekk ma ghandux jbati spejjes.

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

Rat il-kontro talba tal-konvenut presentata kontestwalment man-nota tal-eccezzjonijiet fejn wara li ppremetta illi hu kien ikkonkluda ftehim ma' l-attur datat 29 ta' Mejju 1992 fir-rigward tal-gestjoni tan-negozju "White Arrow Snack Bar u in forza ta' liema ftehim huwa hallas is-somma ta' LM1,530 bhala depozitu rigwardanti l-ahhar hmistax-il skadenza applikabbli ghall-ftehim in kwistjoni; illi ftit wara li l-konvenut beda jopera in-negozju in kwistjoni, l-attur minghajr ebda raguni valida fil-ligi u bi ksur tal-kondizzjonijiet imposti fl-istess ftehim, beda jadopera l-mezzi kollha sabiex jaghmilha mpossibbli ghall-konvenut li jiggestixxi n-negozju de quo, u kien kontinwament jindahal anke bi vjolenza fil-mod ta' kif kellu jigi gestit u operat in-negozju; talab li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li b'kawza ta' l-agir tal-attur kienu jezistu ragunijiet validi fil-ligi ghaliex il-konvenut ma setghax jibqa' jaderixxi ruhu mal-ftehim tad-29 ta' Mejju 1992;
2. tordna lill-attur jirrifondi s-somma ta' LM1,530 lill-konvenut imhallsa mill-istess kif gja ssemma.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittri bonarji tal-11 ta' Frar 1994, tat-23 ta' Frar 1994, tad-29 ta' Novembru 1994, tal-14 ta' Dicembru 1994 kontra l-konvenut li huwa ngunt minn issa sabiex jidher ghas-subizzjon

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro talba tal-konvenut fejn eccepixxa illi t-talbiet ta' l-imsemmi Stephen Zarb ghandhom jigu michuda stante li nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi kien hu stess li baqa' inadempjenti mal-obbligi tieghu tal-ftehim tad-29 ta' Mejju 1992

u liema somma giet ritenuta mill-eccipjent bis-sahha u in virtu' tal-istess ftehim.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-30 ta' Ottubru 1995 meta l-attur b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni ghamel referenza ghall-artikolu 1324 tal-Kap 16. F'dak l-istadju l-konvenut irrinunzja ghall-istess eccezzjoni.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Bi skrittura privata tad-29 ta' Mejju 1992 l-attur ta' lill-konvenut l-gestjoni tal-hanut "Snack Bar" maghruf bhala White Arrow Snack Bar fi Triq il-Barrieri, Msida versu konsiderazzjoni ta' LM90 fil-gimgha u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm indikati. Fost dawn il-kondizzjonijiet ta' relevanza ghall-kwistjoni li tinsab quddiem din il-Qorti kien hemm:-

a) li tali gestjoni kienet qed tinghata ghal perjodu ta' hames snin;
b) li l-konvenut kien qed ihallas bil-quddiem is-somma ta' LM1530 rappresentanti kera ta' l-ahhar sbatax il-xahar tal-perjodu mifiehem;
c) u f'kaz li xi wahda mill-partijiet tittermina l-kuntratt qabel gheluq dan it-terminu kien provdut fil-klawsola numru 5 hekk:

"*In the eventuality that call for termination is forthcoming from the owner, he shall be liable to pay to the manager (il-konvenut) a sum, by way of compensation, amounting to three thousand for hundred and*

seventy malta liri (LM3470) and refund to same the sum of one thousand five hundred and thirty (LM1530) presently being paid to the owner in clause (1). If the termination is requested by the manager, the latter shall be liable to pay to the owner by way of compensation the sum of one thousand malta liri (LM1000) and shall forfeit his right to claim the refund of the said LM1530."

d) li f'kaz li matul il-perjodu tal-kuntratt l-oggetti elenkati fl-inventarju anness mal-istess kuntratt, jbatu depprezzament b'tali mod li jkun jehtig li jigu sostitwiti, l-konvenut kellu jibdilihom a spejjes tieghu bla ebda dritt ta' kumpens u li jibqghu proprjeta' ta' l-attur.

Irrizulta li wara xi sentejn u seba' xhur ta' gestjoni tal-imsemmi snack bar il-konvenut ghal-habta tal-Milied tas-sena 1994 qabad u telaq mill-fond in kwistjoni billi rritorna c-cwievet tieghu lill-attur tramite l-konsulent legali tieghu. Ghalhekk permezz ta' dawn il-proceduri l-attur qed jitlob:-

a) li jigi kumpensat ghal hsara li huwa sab hekk kif rega ha pussess tal-fond;
b) arretrati ta' kera billi huwa jsostni li ghadu kreditur tal-konvenut fis-somma ta' LM540 rappresentanti sitt gimghat kera bejn l-4 ta' Novembru 1994 sa l-1 ta' Jannar 1995.
c) Li l-konvenut jigi kundannat jhallas is-somma ta' LM1000 a termini tal-klawsola numru (5) tal-imsemmi kuntratt.

Il-konvenut qed jichad dawn il-pretensjonijiet billi jsostni li huwa ma ghamilx hsara fil-fond, ma ghandux jhallas arretrati ta' kera u l-penali kontemplata fil-klawsola numru (5) mhux applikabbli billi hu kellu jitlaq minhabba raguni valida imputabbli lill-attur. Inoltre l-konvenut qed

jaghmel talba rikonvenzjonali sabiex jiehu lura s-somma imhallsa bil-quddiem dak inhar tal-iffirmar tal-kuntratt fl-ammont ta' LM1530.

HSARA.

Mac-citazzjoni l-attur ppresenta lista tal-oggetti li skond huwa kienu bil-hsara meta rega ha pussess tal-fond. L-attur spejga li huwa sofra danni minhabba dawn il-hsarat u filwaqt li identifika kull partita imsemmija fid-dok C (fol 15), semma kemm kienet l-hsara allegata. Izda jirrizulta mix-xiehda ta' iben l-attur li kien huwa stess li ghamel tajjeb ghall-allegati hsarat meta ha l-hanut minghand missieru b'titolu ta' kera. Inoltre jirrizulta li l-hanut inqala kollu biex isir refurbishment tieghu. Fic-cirkostanzi din il-Qorti, apparti konsiderazzjonijiet ohra marbuta mac-cahda tal-konvenut dwar hsarat, ma tista' qatt tikkundanna lill-konvenut jaghmel tajjeb lill-attur b'titolu ta' danni ghal hsara allegata billi l-istess attur qatt ma sofra dawn id-danni u ma jirrizultax li huwa irrifonda lill-ibnu l-ispejjes inkorsi minnu. Din it-talba ghalhekk sejra tigi michuda.

ARRETRATI TA' KERA.

L-attur qed jghid li huwa dovut is-somma ta' LM540 bhala arretrati ta' sitt gimghat kera. Sa hawn kollox sew billi bir-rata ta' LM90 fil-gimgha dan il-kera multiplikat ghall-sitt darbiet jghati l-ammont imsemmi. Izda jigi rilevat li fic-citazzjoni jissemma l-perjodu bejn l-4 ta' Novembru 1994 sa' l-1 ta' Jannar 1995. Dan il-perjodu huwa ta' tmien gimghat u mhux sitta. Inoltre fil-prospett Dok B jinsabu mnizla seba' gimghat u cioe l-iskadenzi tal-21 ta' Novembru 1994 u hekk kull gimgha sussegwenti sa l-iskadenza ta' l-1 ta' Jannar 1995. B'dana kollu in calce ta' l-istess dokument jinghad espressament "B'kollox ghalhekk fadal jithallas

l-ammont komplessiv ta' LM540 mill-1 ta' Novembru, 1994 sal 1 ta' Jannar 1995." Ghalhekk insibu li ghalkemm l-ammont reklamat huwa dejjem kostanti d-dati rispettivi tal-kera allegatament dovut jvarjaw hafna. Fl-ewwel lok ghandu jinghad li tajjeb jew hazin il-kirja giet terminata bil-konsenja lura tac-cwievet mill-konvenut lill-attur accettanti u dana fil-gimgha tal-milied tan-1994. Ghalhekk stante li l-kera kienet tithallas bil-quddiem ma kienet dovuta ebda kera ghal gimgha li tibda mill-1 ta' Jannar 1995. Dan stabbilit wiehed jrid jara kemm mill-iskadenzi precedenti ma gewx imhallas mill-konvenut. Skond il-prospett presentat mill-attur mac-citazzjoni, li apparti ghall-izbalji li fih huwa dak li l-aktar joqrob il-verita, jidher li l-attur qed jippretendi li ma thallas il-kera mill-gimgha li bdiet fil-21 ta' Novembru 1994. Ghalhekk sa l-ahhar tas-sena l-ammont indikat fic-citazzjoni suppost huwa dovut. Izda l-konvenut ippresenta kopja fotostatika ta' Bank draft mahrug mis-Sliema branch tal-Bank of Valleta data 21 ta' Novembru 1994 ghas-somma ta' LM90 u intestat favur l-attur. L-attur ma qal xejn dwar dan u billi jidher li l-konvenut dejjem kien jkun puntwali fil-pagamenti, stante li ma saret ebda allegazzjoni kunrarja ghal dan, din il-Qorti tifehem li dan il-Bank Draft kien jirrapresenta hlas tal-kera ghal-gimgha li bdiet fil-21 ta' Novembru 1994. Ghar-rimanenti LM450 u cioe il-kera ta' hames gimghat sa l-ahhar tas-sena jidher li l-konvenut hallas tnejn minn dawn ir-rati b'zewg cheques datati rispettivament 28 ta' Novembru u 5 ta' Dicembru. Izda jirrizulta li dawn ma ssarfux mill-attur billi f'dawk iz-zmienijiet kienet gja bdiet il-kwistjoni bejn il-kontendenti. Mhux kontestat li l-konvenut iggestixxa l-fond ghall-perjodu kopert bic-cheques u ghalhekk, stante li dawn ma ssarfux l-ammonti rispettivi ghadhom dovuti. Ghar-rigward tar-rimanenti perjodu u cioe it-tlett gimghat sa l-ahhar tas-sena jidher li l-konvenut ma hallas u lanqas ma qed jallega li ghamel hekk. Minn dan kollu jsegwi li l-attur ghad fadallu jiehu is-somma ta'

LM450 kera ghall-perjodu bejn it-28 ta' Novembru 1994 sa l-ahhar tas-sena, u dana wara li jirritorna ic-cheques fuq imsemmija.

PENALI.

Kif gja rajna l-klawsola numru 5 tal-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 1992 tikkontempla l-hlas ta' kumpens minn parti lil ohra f'kaz ta' terminazzjoni tal-ftehim b'mod prematur. Infatti jinghad li l-attur kien jkollu jhallas LM3470, apparti li jirrifondi d-depositu maghmul mill-konvenut, filwaqt li l-konvenut jkollu jhallas LM1000 u dan apparti li jitlef dritt ta' rimbors tad-depozitu minnu maghmul. Issa naturalment din il-penali, ghax hekk biss tista' tissejjah, hija soggetta ghall-principju generali li jekk it-terminazzjoni tkun minhabba gusta kawza, l-parti li tittermina ma tbati ebda konsegwenzi.

Il-konvenut qed jghid fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu li huwa telaq minhabba raguni valida – fi kliem iehor ghax kien kostrett minhabba l-agir tal-attur u ghalhekk mhux biss ma ghandux jhallas l-LM1,000 imsemmija fil-klawsola (5) izda ghandu jigi rifuz is-somma imhallsa minnu fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-iskrittura ammontanti ghal LM1350. Jinghad qabel xejn li l-ammont ta' LM1350 tirrapresenta kera imhallas minn quddiem u ghalhekk kull "forfeiture" ta' din is-somma kif kontempla fl-iskrittura jkun jammonta ghall-penali pre likwidata bhal fil-kaz tal-LM1,000.

Mill-assjem tal-provi jidher li l-gestjoni tal-hanut taht id-direzzjoni tal-konvenut kienet qedha thalli l-frott billi l-klientela kienet qedha dejjem tikber u dana kif jidher mill-korrispondenza u anke x-xhieda prodotti. Dan il-fatt jhasseb lil din il-Qorti billi minn jkun sejjer tajjeb

f'negozju ma jitilqux facilment anzi jaghmel minn kollox biex jibqa' jmexxih. Ghalhekk din il-Qorti ssiba stramba kif il-konvenut, bla kliem u bla sliem, f'daqqa wahda qabad u telaq kollox u rrinunzja ghal dak li ghal kull buon fini kien qed jipprovdilu l-eghxin tieghu u tal-familja tieghu.

Jidher li matul il-gestjoni mizmuma mill-konvenut l-attur kien jkun presenti fil-bar, jekk mhux kontinwament, b'mod soffokanti ghall-istess konvenut. Jirrizulta minn diversi xhieda li l-attur kien jagixxi b'mod arroganti, xi kultant jitkellem b'mod baxx u anke jindahal lill-konvenut fil-gestjoni tal-hanut. Jirrizulta ukoll li kien hemm xi okkazzjonijiet meta l-agir ta' l-attur ma kienx ta' gid lill-konvenut fit-tmexxija tal-hanut bhal meta pparkja truck quddiem l-hanut fi zmien il-festa, nehha l-komunikazzjoni tat-television fi zmien il-World Cup, fetah hanut iehor tal-istess generu taht l-post gestit mill-attur, juza l-provista ta' l-elettriku tal-hanut ghal bzonnijiet tieghu, kien involut f'incidenti ma klienti tal-hanut u affarijiet ohra simili. Dawn ic-cirkostanzi kollha fil-fehema ta' din il-Qorti huma ragunijiet bizzejjed biex waslu lill-konjugi Zarb sabiex, kif qalet Mary Zarb, mart il-konvenut "Ghalhekk wasalna f'punt fejn ma stajniex nissaportu aktar u ghalhekk kellna niehdu din id-decizjoni (cioe li jitilqu)".

Ghalhekk din il-Qorti tikkonkludi li l-konvenut mhux tenut jhallas ebda multa fl-ammont ta' LM1000 imsemmija fl-iskrittura tad-19 ta' Mejju 1992 minhabba it-terminazzjoni tal-ftehim u fl-istess hin jidher li l-attur ghandu jirrifondi l-ammont lilu mhallas fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-iskrittura ammontanti ghal LM1530.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tiddisponi minn din il-vertenza billi tilqa' l-ewwel talba attrici limitatament ghas-somma ta' erbgha mija u

hamsin lira maltin (LM450) dovuti bhala arretrati ta' kera kif fuq inghad; tichad it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet ta' l-attur billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fir-rigward; u filwaqt li tilqa' l-kontro talba tal-konvenut tikkundanna lill-istess attur jhallas u jirrifondi li attur s-somma ta' elf hames mija u tletin lira maltin (LM1,530) imhallsa minnu bhala kera minn quddiem li jirrizulta mhux dovut. Fic-cirkostanzi naturlment ghandhom japplikaw r-regola ta' tpacija bejn il-kontendenti sa l-ammonti fejn dawn huma ugwali.

L-ispejjes fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati hekk. L-ispejjes tat-talba principali ghandhom jigu sopportati kwantu ghal terz mill-konvenut u zewg terzi mill-attur. L-ispejjes tat-talba rikonvenzjonali ghandhom jigu sopportati mill-attur rikonvenzjonat.

Onor Imhallef Albert J. Magri