MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 452/2004

Emanuel Ellul u Carmen Ellul
vs
Charles Mizzi u Angela Mizzi

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

Illi l-konvenuti kienu jikru minghand l-atturi l-hanut bl-isem “Prominent Bar & Restaurant”, numru 387, fi Mdina Road, Qormi bil-kera u bil-kundizzjonijiet indikati fl-iskrittura bejn il-kontendenti datata 25 ta’ April 2001.

Illi l-istess konvenuti kienu naqsu li jhallsu l-kera tal-hanut imsemmi ghall-iskadenzi li ghalqu fl-1 ta’ Awissu 2003 u fl-1 ta’ Novembru 2003, fl-1 ta’ Frar 2004, u fl-1 ta’ Mejju 2004.

Illi skond l-imsemmija skrittura f'kaz ta' morozita` fil-hlas ta' tliet skadenzi ta' kera u l-kerrejja jibqghu hekk moruzi fil-hlas wara li jigu mitluba jhallsu b'ittra ufficjali s-sidien ikollhom dritt li jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja.

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' April 2004, l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex ihallsu l-arretrati rapprezentati minn tlett skadenzi tal-kera tal-hanut 'Prominent Bar & Restaurant', Mdina Road, Qormi, li ghalqu fl-1 ta' Awissu 2003, fl-1 ta' Novembru 2003 u l-1 ta' Frar 2004.

Illi l-konvenuti xorta wahda kienu baqghu ma hallsu xejn minkejja l-interpellanza ufficjali, u kienu baqghu ma hallsux ukoll l-iskadenza tal-kera li ghalqet fl-1 ta' Mejju 2004.

Illi l-istess konvenuti kellhom jaghtu wkoll lill-atturi s-somma ta' Lm 1,462.83 import ta' tlettax-il kambjali gja skaduti li kienu jirrapprezentaw parti mill-korrispettivi miftiehem fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni.

Illi l-konvenuti kienu baqghu inadempjenti minkejja diversi interpellanzi.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas tal-ekwivalenti ta' tliet skadenzi ta' kera, jew aktar, tal-hanut "Prominent Bar & Restaurant", numru 387, fi Mdina Road, Qormi.

2. Tordna x-xoljiment tal-lokazzjoni tal-istess hanut "Prominent Bar & Restaurant", numru 387, fi Mdina Road, Qormi.

3. Konsegwentement tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabilit minn din il-Qorti, jizgumbraw mill-istess hanut.

4. Tillikwida l-hlas li kien dovut mill-konvenuti (i) bhala arretrati ta' kera, kif ukoll tal-kera kollu dovut sad-

data tax-xoljiment tal-kirja tal-hanut imsemmi, u (ii) bhala rifuzjoni ta' hlasijiet maghmula mill-atturi ghall-permessi fuq l-istess hanut kif fuq inghad.

5. Tikkundana lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

6. Tikkundana lill-istess konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' LM 1,462.83 import ta' tlettax-il kambjali skaduti kif fuq inghad.

Bl-ispejjez komprizi tal-ittri interpellatorji tal-15 ta' Frar 2003, l-10 ta' Novenbru 2003, u t-2 ta' Frar 2004, tal-ittra ufficjali tas-26 ta' April 2004, u tal-mandati li gew prezentati kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali mid-dati ta' meta l-hlasijiet imsemmija kienu dovuti sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. **ECCEZZJONIJIET:**

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi l-atturi, kieku kien validu l-kuntratt, kienu huma stess inadempjenti fl-obbligu taghhom, u ghalhekk il-konvenuti ma setghux jitqiesu li kienu moruzi fil-hlas.

2. Illi f'dan il-kaz, kellu jigi annullat l-istess kuntratt minhabba l-inadempjenza da parti tal-atturi, u jigi dikjarat ukoll null minhabba l-qerq (truffa) pratikat mill-istess atturi.

Salv ecezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur Emanuel Ellul li qal li l-konvenuti kienu jikru minghandu l-hanut bl-isem "Prominent Bar & Restaurant", numru 387, fi Mdina Road, Qormi bil-kera u bil-kundizzjonijiet indikati fl-iskrittura bejn il-kontendenti datata 25 ta' April 2001. Illi l-istess konvenuti kienu naqsu li jhallsu l-kera tal-hanut imsemmi ghall-iskadenzi li ghalqu fl-1 ta' Awissu 2003 u fl-1 ta' Novembru 2003, fl-1 ta' Frar 2004, u fl-1 ta' Mejju 2004. Illi skond l-imsemmija skrittura f'kaz ta' morozita` fil-hlas ta' tlett skadenzi ta' kera u l-kerrejja baqghu hekk moruzi fil-hlas wara li kienu gew mitluba jhallsu b'ittra ufficjali s-sidien kellhom dritt li jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' April 2004, l-atturi kienu interpellaw lill-konvenuti sabiex ihallsu l-arretrati rapprezentati minn tlett skadenzi tal-kera tal-hanut Prominent Bar & Restaurant, Mdina Road, Qormi, li ghalqu fl-1 ta' Awissu 2003, fl-1 ta' Novembru 2003 u l-1 ta' Frar 2004. Illi l-konvenuti xorta wahda kienu baqghu ma hallsu xejn minkejja l-interpellanza ufficjali, u kienu baqghu ma hallsux ukoll l-iskadenza tal-kera li ghalqet fl-1 ta' Mejju 2004. Illi l-istess konvenuti kellhom jaghtu lill-atturi s-somma ta' Lm1,462.83 import ta' tlettax-il kambjali gja skaduti li kienu jirrapprezentaw parti mill-korrispettivi miftiehem fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni. Illi inoltre l-istess konvenuti kellhom jaghtu lill-atturi s-somma ta' Lm318.55 bhala rifuzjoni tal-hlas da parti tal-atturi tal-permessi fuq l-istess hanut ghall-perjodu tal-lokazzjoni. Illi l-konvenuti kienu baqghu inadempjenti minkejja diversi interpellanzi.

Gie prezentat affidavit ta' Emanuel Ellul li fih semma li hu kien il-proprjetarju tal-hanut ***"Prominent Bar and Restaurant"*** f' Hal Qormi. Lill-konvenut Charlie Mizzi kien ilu jafu zmien. Kien qabbdu jaghmilhu hafna mix-xoghol ta' madum u zebgha f'dan il-hanut stess. Hu u l-konvenuta l-ohra Angela Mizzi (dakinhar Angela Spiteri) kienu wkoll

klijenti regolari fit-***take away*** l-iehor li hu jmexxi f' Marsaskala u gieli anke kienu marru f'dan il-hanut Hal-Qormi. Ghall-habta ta' Novembru 2000, waqt li kien mar jixtri ***take away*** ta' Marsaskala, Charlie Mizzi talbu jikrilu l-hanut ta' Hal-Qormi. Qallu li ghalkemm kien jahdem fix-xoghol ta' kustruzzjoni, il-proprja sengha tieghu kienet ta' kok u xtaq jaqleb ghal dan ix-xoghol. Dak iz-zmien hu kien mghobbi hafna bix-xoghol minhabba li ried ilahhaq maz-zewgt ihwienet u t-tnejn kienu mqabbdin tajjeb hafna. Hu qallu li kien lest iwellihulu u dakinhar stess tkellmu fuq il-kundizzjonijiet. Il-konvenju tal-kirja tal-**"*Prominent Bar and Restaurant*"** ghamluh ghand in-Nutar Pierre Cassar fil-15 ta' Jannar 2001 u l-kuntratt kien sar fil-25 ta' April 2001. Minhabba li l-hanut kien imrawwem tajjeb hafna u x-xoghol fih ma kien jaqta' xejn, wara li ghamlu l-kuntratt il-konvenuti kienu nsistew li kemm hu kif ukoll l-impjegati li kellhu jibqghu maghhom ghal aktar zmien sakemm jidraw sewwa s-sistema tax-xoghol. Sas-7 ta' Mejju 2001, hu baqa' jmur jghinhom b'mod regolari. Bi ftehim mal-konvenuti, minn dakinhar 'il quddiem, beda jattendi biss ftit hinijiet fil-gurnata, kemm jara li kollox kien miexi sew. Xi gimgha wara, Charlie kien qallu bil-hsieb tieghu li jixtri forn tal-pizza, xi ***displays***, ***fridges*** u xi apparat iehor tal-kcina minghand William Valentine. Dawn kienu ser jiswewh LM3,000 ohra. Ix-xhud mill-ewwel ma qabilx mieghu, anzi hassarlu. Hu stess kien qallu li minhabba li dak iz-zmien kien maghfus, kien ser ihallas ghalihom b'cekkijiet ***post dated***. Dan minbarra li lilu kien ghad fadalu jaghtih LM6,245 hlasijiet tal-kambjali li kienu gew iffirmati mal-kuntratt u prezz tal-istokk li kien hallielu fil-hanut. Mill-banda l-ohra, ghall-hanut tieghu dawn kienu zejda ghax il-hanut kien diga fornut b'kull ma kien hemm bzonn. Kien hu stess li qallu li tant kien qed jaghmel qligh li fit-30 ta' Mejju 2001 kellhu bizzejjed biex setgha jhallas lill-Bank zewg pagamenti f'daqqa, u cioe 'l fuq minn LM1,000. Xahar wara kien xtara ***speed boat*** minghand certu Charlie Ellul minn Marsaskala u f'Awissu 2001 kien zamm mal-kuntratt u hallsu l-ewwel pagament tal-kera. Sa dakinhar dejjem kien onora l-kambjali li kien iffirma mal-kuntratt favur taghhom biex ihallashom l-prezz tat-twellija. Il-problemi kienu bdew f'Settembru 2001. Dawn in-nuqqasijiet hu dejjem kien jigbidlu l-attenzjoni ghalihom

kull meta jmur jittawwal, imma Charlie ma riedx jaghti widen. Minn hemm ‘il quddiem, il-pagamenti tal-kera u tal-kambjali ma baqghux isiru fil-hin kif ftehmu bil-kuntratt sakemm f’Mejju 2003 tah LM46 nieqsa mill-pagament tal-kera u mbaghad waqqaf il-hlasijiet kollha li kellu jtih. La baqa’ jhallsu kera u lanqas kien jaghmel il-pagamenti tal-kambjali. Lanqas ghall-ispejjez tal-licenzji ma’ baqa’ jhallsu u spicca li kellhu jibqa’ jhallashom hu minn butu ghax ma riedx jitlef dak kollu li kien investa fin-negozju. Kera hallsu sal-1 ta’ Awissu 2003. Ghalkemm kitiblu diversi drabi bl-avukat, kien kollu ghalxejn. Ic-cavetta giet f’idejh fis-27 ta’ Novembru 2004 b’rizultat ta’ din il-kawza stess. Minghand il-konvenuti ghalhekk ghad fadlilhom jithallsu Lm2,820.84 import ta’ sitta u ghoxrin kambjala mahruga favur tieghu u accettati mill-konvenuti u Lm5,509.38 kera b’lura bejn l-1 ta’ Awissu 2003 u s-27 ta’ Novembru 2004 kif miftiehem fil-kuntratt tal-kirja, inkluz l-LM46 kera li kien ghad baqaghlu jaghtih fl-1 ta’ Mejju 2003,Lm441.92 spejjez ta’ licenzji kummercjali u permessi tal-attrezzi fil-hanut ghall-perjodu li l-konvenuti kienu qed jokkupaw il-hanut u li hallsu huma. Dawn kienu jammontaw b’kollox ghal LM8,772.14.

F’affidavit iehor zied li fih isemma li dwar l-allegazzjoni tal-konvenut li hu ma riedtx izid isimhom bhala “***substitutes***” fuq il-permessi li hu kellu tal-hanut, qal li dak in-nhar stess li ghamlu l-kuntratt tal-kera, hu kien insista mal-konvenut li jmorru ghand il-Pulizija biex jaghmlu dan. Dak in-nhar, Charles Mizzi kien weghdu li l-gimgha ta’ wara kellhom immorru jehilsu kollox. Il-konvenut kien ghadu ma tahx gurnata biex jmorru flimkien ghand il-Pulizija biex jaghmlu l-applikazzjoni tas-“***substitute***”. Hu baqgha jinsisti li jmorru, imma kien kollu ta’ xejn. Baqa’ jigri wara l-konvenut Charles Mizzi biex jahmlu din is-“***substitute***” anke wara li ma baqax immur jghinnhom. Minn Settembru 2001 beda jgiblu l-iskuzi biex ma jhallasx il-kambjali u l-kera fil-hin. Meta kien jhallsu bic-cekkijiet, dawn lanqas kienu jissarrfu. Mhux l-ewwel darba li beda jmurr ghall-pagamenti, jarah fil-hanut mbaghad sakemm jipparkja il-konvenuta tghidlu li Charles Mizzi ma kienx hemm. Meta mbaghad induna li l-konvenut kien ittraskura l-hanut u n-negozju kien sejjer hazin, hu ma baqax jinsisti

mieghu biex jaghmlu din is-"***substitute***". Hu ma setax japplika wahdu biex lill-konvenuti jzidhom bhala "***substitutes***". Hu dejjem insista li jiffirma dik l-applikazzjoni, imma huma qatt ma riedu jaghmluha.

Meta xehed l-attur Emanuel Ellul in kontro-ezami qal li hu l-permess qatt ma dawwru minn ismu ghal fuq isem konvenut. Ried jinforma l-Qorti li l-permess qabel zmienu kien fuq Joseph Zammit imbaghad kien dar ghal fuq ismu. Huwa veru pero` li l-proceduri kienu twalu u ghal xi zmien ma kienx ghadu dar ghal fuq ismu. Pero` fi zmien Charles Mizzi, forsi sa hamsa (5) sitt (6) xhur wara l-permess kien dar ghal fuq ismu pero` hu permess ghal fuq Mizzi m'ghaddieh qatt. Ma' Charles Mizzi qatt ma kellu ftehim li effettivament idawwar il-permess. Hu kien ipprova diversi drabi biex jghaddi l-permess u effettivament kien mar hafna drabi pero` sa fejn kien jaf hu qatt ma dawruh. Hu ma kellux l-obbligu li fi zmien sitt (6) xhur idawwar il-permessi. Riferibilment ghal dak li ntqal fi klawzola 11 tal-kuntratt a fol 9 tal-process qal li kien jissostitwixxi jirreferixxi ghal bhala ***substitute***.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Charles Mizzi li fiha semma li huma kienu interessati li jiehdu l-hanut Prominent Bar & Restaurant 387 Mdina Road Qormi bil-kera ta' Lm11 kuljum u rigal ta' Lm55,000, kollox skond skrittura tal-25 ta' April 2001. Qabel ma kienu gew biex jaghmlu l-ftehim Emanuel Ellul kien urihom kotba li mill-post kien qed jaghmel qliegh sostanzali li immedjatament deher illi dan ma kienx hekk. Ricentement huma kienu saru jafu li l-kotba li kien urihom u li kien wera lill-bank biex Charles Mizzi u Angela Mizzi setghu hadu ***loan*** kienu qarrieqa ghaliex sahansitra kienu saru jafu wkoll li meta kien fetah il-kexxun biex jurihom il-qliegh li kien qed jaghmel mill-hanut kien pogga flus minn tieghu fil-kexxun biex juri li kien hemm qabda tajba. Illi skond l-imsemmija skrittura kien hemm kundizzjoni wkoll li l-licenzji kollha jduru fuq Charles Mizzi u Angela Mizzi. Ricentement kienu skoprew li Emanuel Ellul ma kellux lanqas il-licenzja tal-Pulizija u kull ma kellu kienet il-licenzja li kienet thallset lill-Malta Tourism Authority u fil fatt l-istess permessi kienu

ghadhom fuq Joseph Zammit kif ukoll kienu ghadhom il-kontijiet tal-ilma u tal-elettriku. Illi barra minhekk filwaqt illi Charles Mizzi u Angela Mizzi kienu hallsu Lm1,245 tal-***istock extra*** fil-fatt l-istess Emanuel Ellul kien ippretenda Lm1,000 ta' l-istess ***stock***. Illi llum sahansitra lanqas seta' jkollhom il-licenzja ta' ***substitute*** biex joperaw il-Bar and Restaurant u ma kienux rikonoxxuti mkien.

Gie prezentat affidavit ta' Charles Mizzi li fih issemma li hu kien ghamel skrittura ma' Ellul dwar il-hanut li jismu Prominent Bar & Restaurant 387 Triq l-Imdina Qormi u f'dak il-ftehim kien hemm rabta li kellu jdawwrilhom il-licenzji fi zmien sitt xhur. Ma dak il-kuntratt huma kienu hallsu Lm55,000. Minkejja li kien marbut li fi zmien sitt xhur idawwar il-licenzji u hadd ma jista' jopera hanut minghajr licenzja ghalkemm ghaddew diversi xhur u sa dak iz-zmin kienu ghaddew tlett snin huwa qatt ma dawrilhom il-licenzji. Darba minnhom kienet inqalghet kwistjoni fuq magna li kien hemm installata fil-post u saru jafu li l-licenzji lanqas kienu fuq ismu izda kienu ghadhom fuq certu Joseph Zammit li kien is-sid. Il-Pulizija kienu gibdulhom l-attenzjoni ghal dan il-fatt u kienu staqsewhom min kien qed imexxieh u qalulhom li ma kellhomx awtorita` li jmexxu dan il-hanut. Dwar il-hlas tal-licenzji Ellul kien jitolbu l-flus u kien jghidlu li kien sejjer ihallashom hu. Fil-fatt sa dak in-nhar ma kien sar fl-ebda mument mid-data tal-kuntratt sakemm dehru quddiem il-Qorti, ma kienet saret l-ebda ***transfer*** tal-licenzja u ghalhekk hu kien kiser dik il-kundizzjoni li kien marbut biha.

Xehed Charles Mizzi li in kontro-ezami qal li l-ftehim ta' bejniethom kien li hu jigi registrat bhala ***substitute*** sakemm jdum jahdem hemm. Cahad li lilu kien mar qallu l-attur ripetutament biex immorru jaghmlu tas-***substitute***. Ikkonferma li lilu qallu biex immorru jaghmlu tas-***substitute*** u dan kien meta hadu l-hanut. Il-bqija qatt ma rega' qallu. Kien imurr biex ihallasu il-permessi imma qatt ma rega' qallu biex jaghmlu tas-***substitute***.

Gie prezentat affidavit ta' Angela Mizzi li fih issemma li hi kienet parti fl-iskrittura li kienu ghamlu mal-familja Ellul tal-hanut Prominent Bar & Restaurant Triq l-Imdina Qormi.

F’dan il-hanut kienet toqghod hi u gieli kien jassistiha l-kunjatu. Il-hanut kienu hallsu Lm55,000 rigal u dahlu f’idejn mal-bank u sahansitra ommha dahlitilha garanti ghaliex Ellul kien webbilhom li dan il-hanut kien hemm il-qligh kbir minnu u fil-fatt dan ma kien xejn. Huma fil-kuntratt kellhom imnizzel li fi zmien sitt xhur kellu jdawrilhom il-licenzji imma li taf kien li r-ragel taghha kien ihallas lil Emanuel Ellul tal-licenzji u dan kien qed jghidlu li kien qed jiehu hsieb. Meta grat din il-bicca tax-xoghol huma ghamlu ricerka mal-Kunsill Lokali ta’ Hal Qormi u qalulhom li dawn il-licenzji lanqas biss kienu fuq Ellul ahseb u ara kemm seta’ jittrasferihom. Fil-fatt kienu ghadhom fuq dak li kien hemm originarjament u cioe` Joseph Zammit. Il-problema li kienu minghajr licenzja inkwitathom ukoll. Meta Ellul kien beda jibghat ir-ragel huma bdew jghidulu li lanqas kien ragel fil-kuntratt u ma kienx zamm kelmtu f’xejn barra li dahak bihom. F’din il-kawza huma qed jinsistu li hu naqas mir-rabta tal-kuntratt li kellu li jdawrilhom l-licenzji fuqhom.

Xehed l-Ispettur Raymond D’Anastas u mistoqsi dwar il-fond in kwistjoni qal li fi zmien kien hemm licenzja fuq Joseph Zammit li kienet ghal bejgh ta’ ***spare parts*** u sussegwentement inqalbet il-licenzja fuq l-istess Joseph Zammit biex ikun jista’ jbiegh xorb u spirti. In segwitu kienet saret applikazzjoni mill-istess Joseph Zammit halli din il-licenzja tinqaleb favur Emanuel Ellul. Dan kien ghamel **“*to transfer existing police license prevailing at premises 387, Mdina Road, Qormi on to that of Mr. Emanuel Ellul u l-particulars tieghu, u zied to operate electric motors as per list enclosed at red 11*”.** Dan kien fl-4 ta’ Gunju 2000. Gie ffirmat u allura approvat fit-18 ta’ Jannar 2002. Kien hemm ordni mis-Supretendent **“*signed, deliver against fee*”,** kien gie approvat dakinhar, fl-2000, fid-9 ta’ Gunju 2000. Kien hemm talba t-***Trading License Office*** pero` minn dan il-***file*** ma jirrizultax hekk, li kien hemm xi talba oltre li qal hu. Dam minhabba l-burokrazija, ***paper work***, mhux ghax kien hemm xi haga zzomm. Fil-fatt kien hemm xi ***objecting neighbour***, u allura jkun hemm ittra lill-***Police Licensing Advisory Board, holding of a board in respect of objecting neighbour*** u allura nzamm il-***board***, ***letter re-***

visit. L-applikanti kienu qed jaghmlu dak kollu li suppost sar. Meta saret applikazzjoni ghal ***substitute*** dak iz-zmien kienet tkun fil-***file***, liema applikazzjoni ma kenitx irrizultat fil-***file***.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti fl-1 ta' Novembru 2004.

Rat id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Marzu, 2005 fejn dik il-Qorti qalet hekk:
"Quddiem dik il-Qorti l-atturi talbu bazikament li l-konvenuti jigu dikjarati moruzi fil-hlas ta' tlett skadenzi ta' kera tal-hanut "Prominent Bar and Restaurant", li jigi ordnat ix-xoljiment tal-lokazzjoni ta' dan il-hanut bil-konsegwenti zgombru minnu, u li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu l-arretrati ta' kera hekk dovuta. Il-bazi tal-lokazzjoni hija skrittura datata 25 ta' April, 2001. Il-konvenuti eccepew hekk:

"1. Illi l-atturi, kieku kien validu l-kuntratt, kienu huma stess inadempjenti fl-obbligi taghhom u ghalhekk l-esponenti ma jistghux jitqiesu li kienu moruzi fil-hlas.

"2. Illi f'dan il-kaz ghandu jigi annullat l-istess kuntratt minhabba l-inadempjenza da parti ta' l-atturi, u dikjarat ukoll null minhabba l-qerq (truffa) pratikat mill-istess atturi."

<u>Ma saret ebda kontro-talba. Fl-ewwel udjenza quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti, wara li gie registrat li l-partijiet kienu qed jaqblu li, minghajr pregudizzju ghall-meritu tac-citazzjoni u ghan-nota tal-eccezzjonijiet, il-konvenut jirritorna c-cavetta fis-27 ta' Novembru, 2004, il-verbal ikompli hekk:</u>

"Il-Qorti taghti lil Dr Brincat sal-31 ta' Dicembru 2004 biex dwar l-eccezzjonijiet li hemm imsemmija tigi intavolata citazzjoni."…

Kif tajjeb osservaw l-atturi appellati fir-risposta taghhom, fejn tigi eccepita n-nullita` ta' kuntratt minhabba vizzju tal-

kunsens, din ghandha tigi proposta jew b'azzjoni separata jew permezz ta' kontro-talba.

Ghall-motivi premessi, tipprovdi dwar l-appell billi tikkonferma d-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-1 ta' Novembru, 2004…

L-ispejjez ta' din l-istanza ghandhom jigu sopportati kollha mill-konvenuti appellanti solidament bejniethom."

Ikkunsidrat illi l-***punto di partenza*** f'din il-kawza huwa l-ftehim li sar bejn il-partijiet permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datat 25 ta' April 2001, fejn l-atturi krew lill-konvenuti l-hanut bl-isem 'Prominent Bar & Restaurant' numru 387, fi Mdina Road Qormi. L-atturi pprocedew f'din il-kawza biex jirkupraw ammont ta' kera mhux imhallas, u konsegwentement talbu li l-lokazzjoni tal-istess hanut tigi xolta u sabiex l-atturi jizgumbraw mill-istess hanut, u kif ukol saret talba ghas-somma ta' LM1, 462.83 import ta' 13-il kambjali skaduti.

Illi l-konvenuti eccepew li l-konvenuti ma jistghux jitqiesu moruzi fil-hlas, ghax l-atturi kienu inadempjenti fl-obbligi taghhom, u fit-tieni lok, gie eccepit li lill-kuntratt ta' lokazzjoni ghandu jigi dikjarat null minhabba qerq tal-istess attur. Izda kif issemma fuq fejn tigi eccepita n-nullita` ta' kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens, din ghandha tigi proposta jew b'azzjoni separata jew permezz ta' kontro-talba. Ghalhekk din ot-tieni eccezzjoni hija sorvolata. Ghalhekk biex jikkontradicu t-talbiet attrici irid jigi ezaminat dak li jghidu l-konvenuti li ma jistghux jitqiesu li kienu moruzi fil-hlas billi l-atturi naqsu li jadempixxu l-obbligi assunti minnhom bil-kuntratt ta' lokazzjoni.

Illi l-atturi sostnew li mill-iskrittura ta' lokazzjoni, mill-24 ta' April 2001 sa Awissu 2001, il-konvenuti dejjem hallsu l-kambjali, il-mizati tal-permessi u l-kera. Izda, wara Settembru 2001, il-hlasijiet tal-kera bdew jaslu tard u fil-fatt l-ahhar kera thallset f' Mejju 2004 (a fol 37). Jirrizulta li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi biex jaghmlu dawn il-pagamenti fosthom ukoll l-ittra ufficjali a fol 13, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Di piu`, l-atturi, minbarra l-hlasijiet ghall-pendenzi tal-kera, talbu ammont iehor ghall-ispejjez ta’ licenzji kummercjali u permessi ghall-attrezzi fil-hanut ghall-perjodu kollu li l-konvenuti kienu qed jokkupaw il-fond (a fol 36). Kif ukoll, l-ammont ghal sitta u ghoxrin kambjala skaduti mahrugin f’isem l-attur u accettati mill-konvenuta Angela Spiteri (a fol 14 sa 20).

F’dan ir-rigward, min-naha taghhom, il-konvenuti naqsu li jgibu provi li jirrabbattu dak sostnut mill-atturi. Illi gie sostnut biss fl-affidavits tal-konvenuti, Charles Mizzi kif ukoll Angela Mizzi li l-atturi kellhom l-obbligu li jdawru l-licenzja tal-hanut in kwistjoni fuq ismu fi zmien sitt xhur, u li kienu naqsu milli jaghmlu dan. Dan inghad proprju minhabba dak li hemm imnizzel fl-iskrittura ta’ lokazzjoni, u cioe`, li, “Is-sidien jintrabtu li jissostitwixxu isimhom b’dawk tal-kerrejja ghal dan il-ghan.” (a fol 7). Izda t-terminu ta’ sitt xhur ma jirrizulta minn imkien.

Irrizulta mill-provi li l-licenzja qeghda f’isem Emanuel Ellul u ilha f’ismu mid-9 ta’ Gunju 2000 u ma jirrizultax li kien ser ikun hemm ‘***substitute***’ tal-isem mid-dokumenti ufficjali, hekk kif xehed l-Ispettur Ray D’Anastasi. Il-fatt li effettivamnet ma sarx dan is-‘***substitute***’ tal-isem, ma kienx jippermetti lill-konvenuti li jonqsu mill-hlasijiet minnhom dovuti fosthom ta’ pendenzi ta’ kera u kambjali.

F’dan il-kuntest, ta’ min isemmi ukoll li “F’kaz li l-kerrejja jkunu morusi fil-hlas ta’ tlett skadenzi ta’ kera ekwivalenti u jibqghu hekk morusi wara li jigu mitluba jhallsu b’ittra ufficjali s-sidien ikollhom dritt li jitolbu t-terminazzjoni tal-kera.” (a fol 7). L-artikolu 1570 tal-Kodici Civili jiddisponi li:
“l-kiri jista’ wkoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni risoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha;…”

Indiskutibbilment, il-hall ta’ kuntratt u t-terminazzjoni tal-kirja mhumiex l-istess haga. It-terminazzjoni hi korrelatata x’aktarx ma’ kirja li qeghda fil-perjodu prezuntiv taghha u allura jekk is-sid jew il-kerrej ikun irid jitterminaha, u

jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita bizzejjed “la manifestazione volonta` di una delle parti di non rinnovare l’affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata e` presunta e che tale manifestazione di volonta` sia fatta nota alla controparte” (Ara **Carmelo Cioffi vs Sammy Darmanin,** Appell Sede Inferjuri, 6 ta’ Mejju 1986 u **Emanuele Borg vs Dr. Dorothy Scicluna,** Qorti tal-Appell deciza fit-12 ta’ Jannar 2005).

Il-bazi kollu tal-ftehim hija l-iskrittura tal-24 ta’ April 2001 dwar il-kirja tal-hanut ghal Lm25 sena bil-Lm11 kulljum pagabbli kull 3 xhur bil-kundizzjoni tas-sostituzzjoni b’isem il-konvenuti fuq il-licenzja tal-hanut. Il-klawsola 12 tispecifika li f’kaz li l-kerrejja jkunu moruzi ghall-hlas ta’ tliet skadenzi s-sidien ikollhom id-dritt li jitolbu t-terminazzjoni. L-i***stock*** kien ta’ Lm1245.

Irrizulta fil-kors tal-kawza li l-konvenuti kienu jiffrekwentaw il-hanut ***de quo*** regolarment qabel ma saret il-kirja. Il-problemi ghall-hlasijiet bdew f’Settembru 2001 u l-hanut anke beda jinfetah tard filghodu u anke diversi prodotti kienu naqsu. Irrizulta anke nuqqas ta’ manutenzjoni fil-hanut. L-atturi jinsistu li l-konvenuti huma debituri taghhom fis-somma ta’ Lm8772.14 riferibbli ghal Lm2820.84 sitta u ghoxrin kambjala skaduti, Lm5509.38 kera bejn l-1 ta’ Awissu 2003 u s-27 ta’ Novembru 2004 u Lm441.92 spejjez ta’ licenzji kummercjali u permessi.

Illi mhemmx kuntrast dwar dawn il-fatti li fil-gran parti jirrizultaw mill-istess dokumenti. Stante li l-atturi talbu li jigu rizarciti mill-konvenuti fir-rigward ta’ dawn il-pendenzi ta’ kera u kambjali u dan peress li l-ammont mitlub ghad ma thallasx, ghalhekk il-Qorti ghandha tilqa’ t-talbiet attrici u tordna lill-konvenuti jhallsu dan l-ammont.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tiddikjara li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas ta’ tliet skadenzi kera tal-hanut “Prominent Bar & Restaurant”, numru 387, fi Mdina Road, Qormi.

Tordna x-xoljiment tal-lokazzjoni tal-istess hanut "Prominent Bar & Restaurant", numru 387, fi Mdina Road, Qormi.

Tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahar jizgumbraw mill-istess hanut

Tillikwida l-hlas li kien dovut mill-konvenuti
(i) bhala arretrati ta' kera, kif ukoll tal-kera kollu dovut sad-data tax-xoljiment tal-kirja tal-hanut imsemmi kif jidher specifikat dettaljatament fuq dokument EE1 a fol 36 tal-process u ghalhekk jammonta ghal Lm5509.38; u
(ii) bhala rifuzjoni ta' hlasijiet maghmula mill-atturi ghall-permessi fuq l-istess hanut kif fuq inghad li skond l-istess dokument jammontaw ghal Lm441.92.

Tikkundana lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-ammonti hekk likwidati.

Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' Lm1,462.83 import ta' tlettax-il kambjali skaduti.

Spejjez kontra l-konvenuti solidalment u bl-imghaxijiet.

< Sentenza Finali >

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