MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tal-31 ta' Awwissu, 2007

Citazzjoni Numru. 15/2005

Gourmet Company Limited

vs

Anthony Vella iben u eredi tal-mejjet Mariano Vella

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta' attrici li tghid:

Illi permezz ta' skrittura tad-19 ta' Settembru 1992, Mariano Vella, missier il-konvenut, ta lill-kumpanija attrici Gourmet Company Limited b'titolu ta' lokazzjoni l-kumpless kummercjali maghruf bhala "Gourmet Bar & Restaurant" li jinsab Rabat Road, Xlendi, Ghawdex, inkluz store anness;

Illi skond l-imsemmija skrittura privata (it-tielet parti taghha):

"2. Ghal perjodu ta' disa' snin illi jibdew jiddekorru mill-ewwel ta' Novembru prossimu.

3. Il-kera ghandha tkun ta' erbat elef lira maltija (Lm4,000) fis-sena matul l-ewwel erba' snin; u ta' hamest elef lira maltija (Lm5,000) fis-sena matul it-tieni erba' snin. Matul id-disa' sena, il-kera ghandha tkun ta' erbghin elf lira maltija (Lm40,000)";

Illi s-socjeta' attrici mill-bidu nett ikkontestat il-validita' ta' l-imsemmija skrittura privata minhabba vizzju tal-kunsens u pprezentat kawza civili citazzjoni numru 127/97 fl-ismijiet "Gourmet Company Limited u Domenico Savio sive Savio Spiteri vs Mariano Vella u b'digriet tal-4 ta' Marzu 2004, stante l-mewt ta' Mariano Vella" liema proceduri gew fit-tmiem taghhom bis-sentenza moghtija fit-28 ta' Jannar 2005;

Illi s-socjeta' attrici halest il-kera ghall-ewwel erba' snin bir-rata ta' Lm4,000 lill-imsemmi Mariano Vella;

Illi permezz ta' ittra ufficjali tal-20 ta' Jannar 2005 il-konvenut Anthony Vella interpella lis-socjeta' Gourmet Company Limited biex thallas l-arretrati ta' kera ghat-tieni erba' snin bir-rata ta' Lm5,000;

Illi permezz ta' cedoli ta' depozitu pprezentati fit-8 ta' Frar 2005 is-socjeta' attrici ddepozitat erba' skadenzi bir-rata ta' Lm5,000 il-wahda;

Illi l-klawsola 3 hawn fuq citata ta' l-imsemmija skrittura privata tad-19 ta' Settembru 1992 hija invalida u nulla peress illi l-kera ma jistax skond il-ligi jizdied minn Lm5,000 fit-tmien sena tal-lokazzjoni ghal Lm40,000 fid-disa' sena tal-lokazzjoni minghajr l-intervent tal-Bord li Jirregola l-Kera, u f'kull kaz tali kera jikkostitwixxi piz sproporzjonat u ghandu jigi mnaqqas ghall-kera ragjonevoli mill-Qorti;

Illi in effetti meta l-partijiet resqu ghall-ftheim ta’ kera fid-19 ta’ Settembru 1992, huma riedu jikkuntrattaw kera illi jkollha l-perjodu u t-terminu taghha ghal tmien snin u mhux disa’ snin u dan versu l-kera illi kellha tkun ta’ hamest elef lira maltin (Lm5,000) fis-sena mill-hames sena ‘ il quddiem;

Illi kien biss fuq insistenza tas-sid, missier il-konvenut, li ghall-motivi illi sejrin jigu spjegati aktar ‘il quddiem f’din l-iskrittura, illi l-perjodu ta’ kera muri fuq l-iskrittura kien ta’ disa’ snin, u illi l-ammont ta’ kera matul l-ahhar sena, cioe’ d-disa’ sena, gie mizjud astronomikament ghal erbghin elf lira (Lm40,000) fis-sena;

Illi missier il-konvenut irrivolga ruhu ghal din l-istratagemma unikament sabiex jassikura ruhu illi fi tmiem il-perjodu miftiehem, l-esponenti socjeta’ tkun kostretta illi tizgombra mill-fond mikri lilha;

Illi dan l-agir imur kontra d-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 15 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u bhala tali l-klawsola jew kundizzjoni illi kienet iggieghel lill-esponenti socjeta’ thallas din il-kera stratosferika hija nulla u bla effett. L-esponenti socjeta’ ghandha dritt illum illi zzomm il-fond lokatizzju versu l-kera ta’ hamest elef lira (Lm5,000) kull sena u mhux aktar;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess imbaghad l-istipulazzjoni illi l-kera tkun ta’ erbghin elf lira (Lm40,000) fis-sena kienet simulata u ma tirriflettix dak illi kellhom f’mohhom il-partijiet fil-mument tal-kontrattazzjoni, u ghalhekk ma tistax tigi infurzata;

Talab ghalhekk il-konvenut ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara invalida, nulla u bla effett l-klawsola 3 fuq citata ta’ l-imsemmija skrittura privata tad-19 ta’ Settembru 1992;

2. tordna illi l-kera li ghandha tkompli tithallas wara t-tmien sena huwa ta’ hamest elef lira (Lm5,000);

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni;

Gie dikjarat illi s-socjeta’ Gourmet Company Limited u Domenico Savio Spiteri qeghdin jirriservaw kwalunkwe dritt ta’ azzjoni li jispetta lilhom biex ikomplu jikkontestaw il-mod kif tmexxew il-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell kif ukoll quddiem l-Onorabbli Qorti Civili Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali).

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti;

Rat in-nota tal-eccezzjonjiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. li t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta’ attrici;

2. li l-oggett ta’ l-iskrittura ta’ kera patwita bejn il-partijiet fid-19 ta’ Settembru 1992 ma kienx fond urban (f’liema kaz forsi kien ikollha ragun is-socjeta’ attrici) bensi’ il-gestjoni ta’ kumpless kummercjali, u cioe’ in-negozju ta’ bar u restaurant gestit fil-fond maghruf bhala “Gourmet Bar & Restaurant”, Rabat Road, Xlendi. Trattandosi minn kera ta’ mobbli, cioe’ ta’ ‘universitas rerum’ illi huwa gestjoni ta’ bar u restaurant, ma humiex applikabbli ghal tali kirja d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ghaldaqstant, in kwantu bazati fuq l-allegat ksur tad-divjeti kontenuti f’dik il-ligi partikolari, it-talbiet attrici ma jistghu qatt jirnexxu;

3. li in kwantu bazati fuq l-allegata simulazzjoni, imbaghad, l-istess talbiet huma kolpiti bil-preskrizzjoni ta’ hames snin fit-termini tal-artikolu 1224 tal-Kodici Civili, Kap 16. Perjodu dan illi certament ma giex interott jew sospiz bil-kawza inutilment intentata mis-socjeta attrici, citazz. 127/1997, illi ghaliha ssir referenza fic-citazzjoni;

4. Li minghajr pregudizzju ghall-premess, imbaghad, ma kien hemm xejn irregolari jew simulat fil-kirja pattwita fid-19 ta' Settembru 1992 u dan kif gja gie rimarkat u konkluz sija minn dina l-Qorti kif ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell f'xejn anqas minn tlett sentenzi illi nghataw fl-atti tal-kawza nru. 127/1997.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat l-ahhar verbal u d-digriet taghha fejn il-kawza giet rikjamata ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tista' tigi trattata u deciza fuq zewg fatturi: wiehed illi l-lokazzjoni 'de qua' kienet tikkonsisti f'lokazzjoni ta' avjament u kwindi, u jekk dan jirrisulta hekk, tigi li tkun estromessa mill-Kap 69 u kwindi tkun barra l-gurisdizzjoni u kompetenza tal-Bord tal-Kera kif eccepit mill-konvenut fit-tieni eccezzjoni tieghu; l-iehor fuq il-fatt tal-interess guridiku tas-socjeta' attrici li qeghdha tigi sollevata 'ex officio' mill-Qorti.

Illi fil-konfront tal-ewwel, jigifieri dwar it-tip ta' lokazzjoni, l-iskrittura konstitwenti l-bazi ta' l-azzjoni ta' l-atturi, dik tad-19 ta' Settembru 1992 (folio 7 et seq), titkellem, fil-parti rilevanti taghha (ara folio 79), dwar koncessjoni lokatizzja ta' "kumpless kummercjali ossija l-azjenda ossija 'business concern' konsistenti fil-gestjoni tal-fond 'Gourmet Bar and Restaurant'…". Fuq daqshekk biss ghalhekk ghandu jkun ineccepibbli illi l-lokazzjoni kienet ta' azjenda kummercjali u kwindi mhux soggetta ghal-Kap 69. Tabilhaqq ukoll l-istess skrittura tkompli telabora illi "(i) il-lokazzjoni ghandha tkopri l-gestjoni tan-negozju ta' bar u restaurant fil-fond maghruf 'Gourmet Bar & Restaurant' u kwindi anke il-fond fejn jinsab gestit dan in negozju, liema

fond jinsab f'Rabat Road kantuniera ma' Marina Street, Xlendi, u jikkonsisti fi tlett sulari; kif ukoll l-uzu ta' store anness ma' l-istess fond li jgib in-numru tmienja (8) Rabat Road, Xlendi, kif ukoll l-avvjament, l-permessi, l-istock u l-oggetti kollha kontenuti fl-istess bar …..".

Isegwi ghalhekk illi dak premess mis-socjeta' attrici fil-korp tal-att tac-citazzjoni u t-talbiet konsgwenzjali sabiex il-Qorti tiddikjara invalida, nulla u bla effett l-klawsola tlieta ta' l-iskrittura u konsegwentement tordna li l-kera ghandha tippersisti fl-ammont ta' hamest elef lira Maltin (Lm5,000) fis-sena, ma jistghux jigu akkolti fuq l-istregwa tal-Artikolu 15 tal-Kap 69 kif mitlub mis-socjeta' attrici.

Izda hemm wkoll it-tieni fattur, dak dwar l-interess guridiku, li wkoll hu ta' ostakolu ghar-rijuxximent tal-kawza attrici u dan minhabba li hu assodat li l-interess guridiku fl-attur ghandu jippersisti tul il-kawza kollha. Fil-kaz in dizamina irrizulta minn kawza ohra li din il-Qorti qeghdha wkoll tiddeciedi illum, u fiha s-socjeta' illum attrici hi wkoll attrici f'dik il-kawza, illi wara proceduri li finalment gew decizi mill-Onorabbli Qorti tal-Appell is-socjeta' attrici giet ordnata tizgomba mill-fond u fattwalment jirrisulta li tali ordni ta' zgumbrament gie effettivament esegwit. Ghalhekk, anke minn dan l-aspett, billi illum jonqos wkoll l-element tal-interess guridiku fis-socjeta attici, t-talbiet taghha jirrokkaw fuq tali nuqqas ta' interess u t-talbiet taghha illum gew insostenibbli.

Ghaldaqstant, u fuq l-iskorta ta' dak fuq premess, din il-Qorti qeghdha tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha

< Sentenza Finali >

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