MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tal-31 ta' Awwissu, 2007

Citazzjoni Numru. 256/1997/1

Gourmet Company Limited u Domenico Savio sive Savio Spiteri

vs

Mariano Vella u b'digriet tat-2 ta' Marzu 2004 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Anthony Vella stante l-mewt ta' Mariano Vella fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

L-atturi hekk ippremettew fic-citazzjoni taghhom:

Illi b'kuntratt tas-7 ta' Frar 1991 l-attur flimkien ma' Anthony Vella akkwistaw b'titolu ta' lokazzjoni minghand il-konvenut il-kumpless kummercjali maghruf bhala "Qantra Bar and Restaurant", illum maghruf bhala

Gourmet Bar & Restaurant”, bl-istore mieghu anness li jgib in-numru tmienja (8), Rabat Road, Xlendi;

Illi bi skrittura privata ohra ta’ l-istess data l-attur flimkien ma’ Anthony Vella assennjaw id-dritt ta’ lokazzjoni u inkwilinat taghhom fl-istess kumpless kummercjali lis-socjeta’ Gourmet Company Limited; u

Illi fil-bidu tal-lokazzjoni rrizulta illi kien hemm hsarat kbar fil-fond in kwistjoni li rrendew il-fond fi stat ta’ perikolu kbir; u

Illi l-atturi nterpellaw lill-konvenut biex jirripara u jaghmel it-tiswijiet kollha necessarji biex inehhi l-hsarat kbar u l-periklu fil-fond in kwistjoni izda l-konvenut baqa’ inadempjenti; u

Illi l-atturi talbu lill-Qorti permezz ta’ citazzjoni biex tordna lill-konvenut jaghmel it-tiswijiet kollha necessarji u fin-nuqqas tawtorizzhom jaghmlu huma stess dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenut u biex izommu mill-flus tal-kera dovut lilu somma biex taghmel tajjeb ghall-ispejjez involuti liema kawza ghadha pendenti;

Illi l-attur ottjena permess minghand l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar (PA5151/93/8A/8B) biex jizviluppa u juza l-istore bhala hanut ghall-bejgh tal-gelati; u

Illi l-atturi ma setghux jaghmlu uzu mill-fond u l-istore fuq imsemmija ghall-skopijiet li ghalihom kienu gew mikrija minghand il-konvenut minhabba l-hsarat kbar li rrizultaw u li rrendew il-bini fi stat ta’ periklu u b’hekk ukoll sofrew u ghadhom isofru danni kbar bhala rizultat;

Talbu ghalhekk ghaliex dina l-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara l-konvenut responsabbli billi l-atturi ma jistghux juzaw il-fond u l-istore fuq imsemmija ghall-skopijiet li ghalihom huma akkwistawhom b’titolu ta’ lokazzjoni minghand il-konvenut;

2. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-dewmien kollu fl-izvilupp u l-uzu mill-atturi tal-istore fuq imsemmi bhala hanut ghall-bejgh tal-gelati minhabba l-hsarat kbar fil-fond u fl-istore fuq imsemmija li rrendew il-bini fi stat ta' periklu billi l-konvenut ma ghamilx it-tiswijiet kollha necessarji biex jigi riparat il-fond u l-istore fuq imsemmija u jitnehha l-periklu;

3. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sussegwenzjali kollha li sofrew l-atturi liema danni jigu likwidati b'gudizzju separat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-atturi flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti;

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

1. li fl-ewwel lok illi ma huwiex moghti d-dritt lill-atturi li jipprocedu b'din il-kawza qabel ma huma jkunu halsu d-drittijiet u spejjez kollha gudizzjarji tal-kawza citazz. nru. 46/94 fl-ismijiet 'Savio Spiteri et noe vs Mariano Vella et' kancellata fid-9 ta' April 1997;

2. li minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti qieghed jissolleva l-eccezzjoni tal-lis alibi pendens stante illi l-istess atturi gja prezentaw diversi citazzjonijiet ohra kontra l-esponenti illi ghadhom fil-prezent pendenti, illi wkoll jirrigwardaw l-istess allegata hsara fil-fond de quo, u senjatament l-esponenti jirreferi ghac-citaz nru. 232/97 quddiem din l-istess Qorti fl-istess ismijiet 'Gourmet Company Ltd et vs Vella Mariano appuntata ghas-6 ta' Frar 1998, u l-ohra nru. 248/97 ukoll quddiem din il-Qorti fl-istess ismijiet 'Gourmet Company Ltd et vs Vella Mariano' appuntata ghas-27 ta' Frar 1998;

3. Ii dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex fl-ewwel lok l-iskrittura tas-7 ta' Frar 1991, illi fuqha qeghdin jibbazaw ic-citazzjoni taghhom l-atturi, hija xolta u terminata bis-sahha ta' l-iskrittura sussegwenti bejn l-istess partijiet tad-19 ta' Settembru 1992;

4. Ii ai termini ta' din l-ahhar skrittura u ezattament il-paragrafu 8 tat-tielet parti taghha, l-ispejjez kollha ta' manutanzjoni ordinarja u spejjez ohra straordinarji fil-fond fejn jinsab gestit in-negozju mikri ghandhom jigu supportati mill-inkwilin u cioe' mill-atturi;

5. Ii dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, assolutament mhux veru illi fil-bidu tal-kirja kienu jezistu xi hsarat fil-fond fejn jinsab gestit il-kumpless kummercjali mikri lis-socjeta' Gourmet Company Limited, anzi ghall-kuntrarju kienu l-atturi odjerni illi kkagunaw hsarat ingenti fl-istess fond fil-mori tal-kirja;

6. Ii wkoll kuntrarjament ghal dak dikjarat mill-atturi f'din ic-citazzjoni, u kif jirriuzulta ahjar mill-atti tac-citazzjoni fuq citata, il-hsarat lamentati mill-atturi ma kinux jezistu fil-mument tal-kirja izda zviluppaw wara tort unikament tal-atturi odjerni jew minn minnhom u kwindi anke in kwantu bazati fuq din il-kawzali, t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

7. Ii finalment u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk ghall-grazzja tal-argument l-fatti dikjarati mill-atturi huma korretti, huma ma sofrew ebda danni per konsegwenza tal-istess fatti, u kwindi it-talbiet taghhom ghall-hlas tal-imsemmija danni huma totalment ingustifikati;

8. Ii ukoll, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma kellhom ebda dritt illi jottjenu xi permessi ghall-bejgh ta' gelati mill-fond imsemmi u kwindi t-talba taghhom ghall-hlas tad-danni in kwantu bazata fuq din il-premessa ghandha tigi michuda;

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

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu flimkien mal-lista tax-xhieda.

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti tad-19 ta’ Ottubru 1999, diversament preseduta, li permezz taghha ddisponiet mill-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut billi cahdithom;

Rat ir-rikors folio 98 li bih l-atti gew trasfuzi f’isem Anthony Vella stante il-mewt ta’ missieru Mariano Vella fil-mori tal-kawza;

Ezaminat ix-xhieda kollha;

Rat l-atti u d-dokumenti;

Ikkunsidrat:

Is-socjeta’ attrici flimkien mal-attur Domenico Savio Spiteri qeghdin jazzonaw ghad-danni, li jghidu sofrew minhabba hsarat fil-fond li kien jinsab lokat ghandhom mill-konvenut u li kawza taghhom rrendew il-fond fi stat ta’ periklu u liema hsarat kienu ta’ responsabilita’, skond huma, tal-lokatur konvenut. Dan oppona ghat-talba kemm billi rrifera ghall-ahhar skrittura ta’ lokazzjoni bejn il-kontendenti, ossija dik tad-19 ta’ Settembru 1992, li espressament titfa’ r-responsabilita’ tal-ispejjez kollha ta’ manutenzjoni ordinarja u spejjez ohra straordinarji fuq l-atturi, u kemm billi asserixxa li ma kienx hemm hsarat fil-bidu tal-lokazzjoni li ghalhekk irrisultaw wara tort unikament tal-atturi jew minn minnhom. Il-konvenut jikkontesta wkoll, bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet tieghu ta’ qabel, id-danni reklamati mill-atturi.
Illi l-fatti, kif jemergu mill-provi u dokumenti in atti, huma kif ser jinghad: illi fis-sena 1991, precizament b’zewg skritturi privati li saru fis-7 ta’ Frar 1991 (ara fol 6 et seq), l-atturi flimkien ma’ Anthony Vella, bin il-konvenut, illum subentrat ghalih stante l-mewt ta’ missieru fil-mori, kienu hadu bl-lokazzjoni l-fond “Gourmet Bar and Restaurant” gja “Qantra Bar and Restaurant” fix-Xlendi, bil-kera u bil-kundizzjonijiet hemm specifikati, inkluz dik li “l-ispejjez

kollha, mhux biss dawk ordinarji, imma wkoll dawk straordinarji u ta’ natura urgenti, ikunu a karigu ta’ l-istess inkwilini’. Tramite t-tieni skrittura, fotokopja ta’ l-ewwel hlief li ghal fuq imsemmija inkwlini kienet ssubentrat is-socjeta’ konvenuta ‘Gourmet Co. Ltd’, kien hemm wkoll inkluz fiha l-klawsola fir-rigward l-ispejjez ordinarji, straordinarji u ta’ natura urgenti. Sussegwentement, precizament fid-19 ta’ Settembru 1992, Anthony Vella biegh l-azzjonijiet li kellu fis-socjeta’ ‘Gourmet Co. Ltd’ lil Savio Spiteri skond it-termini mifthema fl-iskrittura esebita folio 81 li permezz taghha l-attur Savio Spiteri u l-imsemmi Anthony Vella kienu ttransigew il-pendenzi ta’ bejniethom naxxenti mill-gestjoni tal-fond lokat b’dan illi Savio Spiteri gie jippossjedi l-azzjonijiet kollha fis-socjeta’ ‘Gourmet Co. Ltd.’ eccetto ghall-azzjoni wahda li kellha tigi trasferita f’isem il-medjatur ir-Reverendu Renato Valente. F’din l-iskrittura gie miftiehem ukoll illi Savio Spiteri kien qieghed jassumi “kwalunkwe responsabilita’ ohra sia civili kif wkoll kriminali illi ghandha x’taqsam mal-imsemmi negozju jew ma’ xi xoghol kwalunkwe illi sar minn Spiteri u Vella jew xi hadd minnhom fil-kors tal-imsemmi negozju”. Kien deher wkoll fuq din l-ahhar skrittura Mariano Vella sid l-fond lokat u gja konvenut li ssanzjona l-kirja tal-fond de quo allura gja b’lokazzjoni bl-iskrittura tan-1991, kompriz l’istore’, lis-socjeta’ ‘Gourmet Company Limited. Dwar l-imsemmi ‘store’ l-partijiet kienu eskludew l-arja tieghu fuq liema s-sid kien zamm id-dritt li jibnieh skond kif miftiehem f’din l-ahhar imsemmija skrittura. Ghal darb ohra giet inkorporata l-klawsola fir-rigward l-ispejjez ta’ manutenzjoni li issa giet taqra illi “l-ispejjez kollha ta’ manutenzjoni ordinarja u spejjez ohra straordinarja fil-fondi fejn tinstab gestita l-lokazzjoni (eskluzi biss l-ispejjez ta’ demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-istore f’kaz illi s-sid jesercita d-dritt tieghu relattiv) huma a karigu tal-inkwilin”.

Illi apparti minn dan jirrizultaw mill-atti s-segwenti fatti:

- li fis-16 ta’ Marzu 1994 (ara folio 13) il-Perit Guido Vella kien ikkonstata xi hsara, pjuttost estensivi, fl-‘istore’ fuq imsemmi;

- li meta xehed il-Perit fis-6 ta' Mejju 1999 (ara folio 41) ikkonferma li l-hsara kienet limitata ghal dan l-'istore';

- li similment qalet l-Perit Annamaria Dimech fil-verbal ta' access minnha mizmum fis-17 ta' Mejju 1994 (anness folio 68);

- li jirrizulta minn xhieda tal-attur Savio Spiteri (folio 87) li dan l-'istore' ried jifthu bhala gelaterija u kien fil-fatt applika mal-Awtorita' tal-Ippjanar biex jaghmel dan kif juri d-dokument esebit folio 14 li jgib id-data tas-16 ta' Dicembru 1993;

- li fix-xhieda tieghu appena riferita l-attur Savio Spiteri stqarr li l-'istore' kien juzah biex jzomm 'perishable goods'; li kien avza lis-sid Mariano Vella dwar il-hsara; li meta ma sema' xejn minghand dan nehha l-merkanzija li kellu minn hemm u fetah kawza li ma jafx sar minnha. Spjega wkoll li d-danni li sofra kienu l-ghaliex kellu jghalaq ir-restaurant billi ma setax joperah, li l-kera kienet ghada ghaddejja, u li l-progett li kellu dwar il-gelaterija ma setax jaghmlu;

- li s-socjeta' attrici 'Gourmet Co. Ltd' waqfet l-operazjoni tal-fond f'xi zmien fis-sena 1995; li sussegwentement, precisament b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Ottubru 2005 dik l-Onorabbli Qorti ikkonfermat l-izgumbrament tas-socjeta' attrici mill-fondi de quo.

Issa fil-fehma ta' din il-Qorti bl-iskrittura tad-19 ta' Settembru 1992 sehhet novazjoni fejn l-obbligi kontrattwali fir-rigward il-lokazzjoni tal-fondi in meritu gew assunti direttament mis-socjeta' attrici fil-konfront tal-lokatur, gja l-konvenut, Mariano Vella. L-attur Savio Spiteri da parti tieghu kien assuma vis-à-vis Anthony Vella kwalunkwe responsabilita', kemm civili kif wkoll kriminali, konnessa mal-gestjoni tan-negozju u l-partijiet f'din l-iskrittura kienu ddikjaraw li ma kienx fadlilhom pretensjonijiet kontra xulxin naxxcenti mill-gestjoni.

Ghalhekk m'ghandux jkun hemm dubju li l-iskrittura vinkolanti l-kirja kienet dik tad-19 ta' Settembru 1992 b'daqstant illi s-socjeta' attrici u kwindi l-attur Savio Spiteri kienu marbuta mat-termini taghha kompriza r-responsabilita' ghall-manutenzjoni kif ukoll ghal-klawsola li kienet tivjeta "tibdil fin-natura tal-permessi u licenzji relativi", b'daqstant ukoll illi "kwalunkwe tibdil fil-generu tan-negozju gestit f'din l-azjienda [kien] assolutament projibit". Minn dan ghandu ghalhekk isegwi illi l-azzjoni tal-atturi ma tistax tirnexxi. Jista' jizdied wkoll illi l-presunzjoni hi li l-fondi moghtija b'lokazzjoni gew moghtija fi stat tajjeb li ma giet mehluba b'ebda prova kuntrarja.

Ghaldaqstant u fuq l-iskorta ta' dan il-Qorti qeghdha tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad t-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra tiaghhom.

< Sentenza Finali >

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