MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 413/2008/1

Joseph Amato u martu Lucia Teresa u Kathleen Amato

v.

Mario Camilleri u Younnis Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentatipprezentat mill-atturi rikorrenti fl-24 ta' April 2008 li jaqra hekk:

"1. Illi permezz ta' ftehim datat 10 ta' Awwissu 2007 il-kontendenti dahlu fi ftehim (Dok. A) li bih il-

konvenuti nghataw it-tmexxija tan-negozju “Lantern bar and restaurant”, Triq Sapper, Valletta.

“2. Illi permezz tal-imsemmi ftehim il-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallsu *operation fees* fl-ammont ta’ ghaxart elef, disa’ mija u hamsin Liri Maltin (Lm10,950) illum hamsa u ghoxrin elf, hames mija u sitt Euro (€25,506) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem (Klawsola 3 tal-ftehim).
“3. Illi fil-fatt l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-*operation fee* u dan ghall-perjodu minn Gunju 2007.

“4. Illi l-konvenuti gew debitament interpellati sabiex ihallsu anke permezz ta’ zewg ittri ufficjali li gew debitament notifikati (Dok. B u C), izda baqghu inadempjenti. Interpellazzjoni li saret *ai termini* ta’ Klawzola numru 14 tal-ftehim. Ghalhekk il-ftehim gie terminat *ipso jure* kif wara kollox gie pattwit fl-istess ftehim, l-esponenti m’ghandhom l-ebda titolu li jibqghu jokkupaw il-fond “Lantern bar and restaurant”, Triq Sapper, Valletta.

“5. Illi minkejja li l-konvenuti gew ukoll interpellati sabiex jivvakaw mill-fond u jirritornaw lura l-pussess lil-esponenti, sal-lum ghadhom inadempjenti. Dan bi ksur ta’ Klawsola numru 15 tal-ftehim u bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti.

“6. Illi l-ammont dovut bhala *operator fee* hu ta’ erbatax-il elf u sitta u tmenin Euro (€14,086).

“7. Illi peress li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas ta’ *operator fee* u kif inghad il-ftehim gie terminat *ipso jure* b’effett mid-19 ta’ Dicembru 2007 minhabba l-inadempjenza taghhom, u l-intimati ghadhom joperaw in-negozju minn gewwa l-fond u qeghdin jirrifjutaw li jirritornaw lura l-pussess lill-esponenti, obbligati li jhallsu lill-esponenti s-somma ta’ mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) ekwivalenti ghal mitt Lira Maltin (Lm100) ghal kull gurnata bhala kumpens pattwit. Dan l-ammont hu dovut sal-gurnata li l-esponenti jinghataw lura l-pussess vakanti tar-*restaurant*.

“8. Illi fil-fehma tal-esponenti, il-konvenuti m’ghandhomx eccezzjonijiet x’jaghtu kontra t-talba tal-esponenti u hemm lok li din il-kawza ssir bil-procediment sommarju specjali kontemplat fl-Artikolu 167 tal-Kap. 12.

“Ghalhekk l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kull dikjarazzjoni li hi mehtiega skond il-ligi:-

“1. Tipprocedi bid-dispensa tas-smiegh *ai termini* tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12).

“2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-esponenti s-somma ta’ erbatax-il elf u sitta u tmenin Euro (€14,086) dovut bhala *operator fee* skond il-ftehim datat 10 ta’ Awwissu 2007.

“3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-esponenti s-somma ta’ mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) ekwivalenti ghal mitt Lira Maltin (Lm100) ghal kull gurnata bhala kumpens dovut *ai termini* ta’ Klawsola hmistax (15) tal-ftehim datat 10 ta’ Awwissu 2007, b’effett mid-19 ta’ Dicembru 2007 sal-gurnata li jivvakaw mill-fond “Lantern bar and restaurant”, Triq Sapper, Valletta u l-pussess jinghata lura lil-esponenti.

“4. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond “Lantern bar and restaurant”, Triq Sapper, Valletta f’dak iz-zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti, in kwantu l-ftehim tal-10 ta’ Awwissu 2007 gie terminat in forza tal-Klawsola numru hmistax (15) u l-konvenuti m’ghandhom l-ebda titolu li jibghu fil-pussess tieghu.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 3 ta’ Dicembru 2007 u 21 ta’ Jannar 2008 kif ukoll il-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju bin-numru 368 fl-istess ismijiet fuq premessi.

“B’rizerva ghal kwalsiasi drittijiet ohra spettanti lill-esponenti fil-konfront tal-konvenuti.”

Rat li fl-udjenza tal-10 ta’ Lulju 2008, il-Prim Awla tal-Qorti Civili rregistrat dan id-digriet:

“Il-Qorti semghet kemm lill-konsulent legali tal-konvenut kif ukoll lill-konvenut u ma thossx li hemm ragunijiet bizzejjed biex ma tmexxix bil-proceduri tal-giljottina. Il-Qorti tilqa’ t-talba ghall-giljottina.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Lulju 2008, li in forza taghha, wara li semghet lill-attur jikkonferma li l-atturi ghandhom jiehdu l-ammont imsemmi fir-rikors guramentat u li ma kienu gew imhallsin l-ebda ammonti, iddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

“......l-Qorti filwaqt li qed tipprocedi bid-dispensa tas-smiegh *ai termini* tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12, qed tilqa’ l-istess talbiet rikorrenti u tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta’ erbatax-il elf u sitta u tmenin Euro (€14,086) dovuta bhala *operator fee* skond il-ftehim datat 10 ta’ Awwissu 2007.

“Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta’ mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) ekwivalenti ghal mitt Lira Maltin (Lm100) ghal kull gurnata bhala kumpens dovut *ai termini* ta’ Klawsola hmistax (15) tal-ftehim datat 10 ta’ Awwissu 2007, b’effett mid-19 ta’ Dicembru 2007 sal-gurnata li jivvakaw mill-fond “Lantern Bar and Restaurant”, Triq Sapper, Valletta u l-pussess jinghata lura lir-rikorrenti.
“Tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond “Lantern bar and restaurant”, Triq Sapper, Valletta fi zmien xahrejn mil-lum in kwantu l-ftehim tal-10 ta’ Awwissu 2007 gie terminat in forza tal-Klawsola numru hmistax (15) u l-intimati m’ghandhom l-ebda titolu li jibqghu fil-pussess tieghu.

“Spejjez kontra l-intimati.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, gharragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"......tannulla u tirrevoka d-digriet tal-10 ta' Lulju 2008 u s-sentenza tat-30 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet premessi u minflok, prevja li tiddikjara li l-esponenti ghandhom eccezzjonijiet *prima facie* xi jressqu kontra l-azzjoni attrici, toghgobha tawtorizza lill-esponenti sabiex jikkontestaw il-kawza u jresqu l-eccezzjonijiet taghhom ghall-istess azzjoni attrici u konsegwentement tichad l-ewwel talba attrici ghad-dispensa tas-smiegh *ai termini* tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 u tibghat l-atti lura quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti u tordna li l-kawza tinstema kif trid il-ligi biex hekk it-talbiet attrici jigu trattati u decizi wara li l-istess Onorabbli Qorti tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-esponenti u jinstemghu l-provi kollha neccessarji, dan bi spejjez kontra l-istess atturi."

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li in forza taghha, gharragunijiet minnhom premessi, talbu c-cahda tal-istess u l-kundanna tal-appellanti ghall-hlas ta' *doppio spese*;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Din il-kawza tirreferi ghal *Management and Operation Agreement* li gie ffirmat bejn il-partijiet fl-10 ta' Awwissu 2006 (fol. 6), u li in forza tieghu, il-konvenuti nghataw il-facilita` li joperaw il-"Lantern Bar and Restaurant" fi Triq Sapper, il-Belt Valletta, versu hlas ta' kumpens perjodiku, indikat fil-ftehim bhala *operation fees*. L-atturi jallegaw li l-konvenuti waqghu lura fil-hlasijiet ta' dan il-kumpens, u wara li interpellawhom ufficjalment ghal hlas izda bla rizultat pozittiv, ressqu din il-kawza ghat-terminazzjoni tal-ftehim, radd lura tal-pussess battal tal-fond, u hlas ta' kumpens.

Il-kawza saret bil-procedura sommarja hekk imsejjha wkoll “bil-giljottina”, u l-ewwel Qorti ghaddiet ghas-sentenza b’decizjoni favur l-atturi wara li qieset li l-konvenuti ma kellhomx eccezzjonijiet validi xi jressqu.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti, u qed isostnu li huma, fil-fatt, ghandhom ragunijiet biex jikkontestaw it-talbiet tal-atturi.

Il-konvenuti, fl-ewwel lok, iddikjaraw li l-ftehim kien milqut bi frodi min-naha tal-atturi, u dan peress, li, skond huma, l-atturi zammew mistur il-fatt li sabiex il-fond ikun tajjeb ghan-negozju kien hemm bzonn ta’ investiment sostanzjali. Din, pero`, mhux raguni tajba biex twaqqaf dawn il-proceduri. Jekk, kif jallegaw il-konvenuti, il-ftehim hu milqut bi frodi ezercitat mill-atturi, allura l-ftehim hu null u spicca kull jedd tal-konvenuti li jibqghu in okkupazzjoni tal-fond – dak precizament li l-atturi qed jitolbu f’din il-kawza! Il-konvenuti, fil-fatt, ressqu kawza huma kontra l-odjerni atturi (rikors numru 769/08), fejn qed jitolbu dikjarazzjoni li huma gew ingannati, u kwindi l-Qorti ghandha “tirrizolvi, tholl u tittermina” l-ftehim u tordna l-hlas ta’ danni favur taghhom. Apparti l-kwistjoni tad-danni, jekk il-konvenuti stess ihossu li l-ftehim hu null (ghax milqut bi frodi), ma jistghux jibqghu in okkupazzjoni tal-istess; la darba hekk ghadhom, iridu jhallsu l-kumpens pattwit. Jekk il-konvenuti jallegaw li l-ftehim hu null, biex ikunu konsistenti, ghandhom jirritornaw ic-cwievet lill-atturi (jew jiddepozitawhom il-Qorti, jekk jigu rifjutati) u jressqu talba gudizzjarja ghad-danni; ma jistghux, filwaqt li jghidu li l-ftehim hu null, fl-istess waqt jibqghu fil-pussess tal-fond u jirrifjutaw li jhallsu l-kumpens patwit.

Dan l-aggravju qed jigi, ghalhekk, imwarrab.

Fit-tieni lok, il-konvenuti qalu li xtaqu jecepixxu eccezzjoni bazat fuq il-principju *inademplenti non est ademplentum.* Fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, pero`, ma tnizzel xejn li jorbot lill-atturi jwettqu xi haga in konnessjoni mat-twettiq tal-ftehim. Din l-eccezzjoni timplika li l-attur ikun naqas mill-obbligi tieghu taht il-ftehim (b’mod li allura ma jkunx jista’ jinsisti li l-konvenut iwettaq l-obbligi tieghu), pero`,

f'dan il-kaz, ma jirrizultax li l-atturi ma wetqux xi haga li kienu obbligati li jaghmlu fil-ftehim.

In-"nuqqasijiet" li ghalihom il-konvenuti jaghmlu riferenza, gew notati mill-ufficjali ta' dipartiment tas-sanita` f'*inspection* li huma ghamlu f'Settembru tal-2005. Apparti mill-fatt li ma jirrizultax li dawn in-nuqqasijiet baqghu ezistenti anke meta sar il-ftehim hdax-il xahar wara, mill-ftehim ma jirrizultax li l-atturi assumew obbligu li jaghmlu tajjeb ghall-istess: anzi, kienu l-konvenuti li obbligaw ruhhom li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' reparazzjoni u li jgestuh fit-terminu tal-ligi u l-licenzji tal-post. Meta wiehed jezamina l-lista tan-nuqqasijiet, malajr jifhem li ma kienx obbligu tas-sid li jaghmel tajjeb ghall-istess, izda tal-operatur, f'dan il-kaz, il-konvenuti. Hekk insibu li *"a refuse bin should be provided"*, *"use of pitkali crates should be avoided"*, *"better separation of food items is to be sought in the freezers"*, *"personal belongings should not be kept in the kitchen area"*, *"freezers should be defrosted regularly"*, u affarijiet simili. Gie rimarkat ukoll li partijiet mill-hitan *"lacked proper lime washing and painting"*, u li xi xkaffi *"should be rendered smooth and impervious"*, izda l-konvenut spezzjona l-fond qabel ma dahal fil-ftehim, u zgur innota l-fond ma kienx mizmum fi stat perfett: minkejja dan, accetta li jidhol fil-fond fl-istat li kien, u ma nsisthiex mal-attur li jdur dawra mal-istess qabel ma jghadihulu. Il-konvenuti ezaminaw il-kundizzjoni tal-istabbilment qabel l-iffirmar tal-kuntratt, u kellhom kull opportunita` li jaghmlu kull verifika ulterjuri li setghu jixtiequ jaghmlu qabel ma jikkommettu ruhhom.

Dan l-argument, ghalhekk, ma jistax jitqies li seta' jaghti lok ghal xi eccezzjoni valida.

Fit-tielet lok, il-konvenuti jghidu li, fir-rigward tat-tielet talba attrici, id-data minn liema ghandha tibda ghaddejja l-penali hija hazina. Fuq dan jidher li l-konvenuti ghandhom ragun. Il-Klawsola 15 tal-ftehim tal-10 ta' Awwissu 2007 (il-bazi tat-tielet talba attrici) tikkontempla l-hlas ta' penali minn meta l-ftehim jigi terminat, u dan il-ftehim gie terminat mill-atturi b'ittra ufficjali tal-21 ta' Jannar 2008, notifikata lill-konvenuti fid-19 ta' Frar 2008. Ghal fini ta'

dik it-talba, allura, il-hlas ta' penali ghandu jithallas b'effett mid-19 ta' Frar 2008, u mhux mid-19 ta' Dicembru 2007, kif probbabilment bi zball, indikaw l-atturi.

Ghalkemm din l-eccezzjoni hija "valida", din il-Qorti ma tarax li hemm htiega li tibghat l-atti lura lill-ewwel Qorti biex tikkunsidraha. Apparti l-fatt li ma tqajmitx bhala eccezzjoni prospettiva quddiem l-ewwel Qorti, hi eccezzjoni ta' natura teknika li ghaliha tista' tipprovdi, kif qed tipprovdi, din il-Qorti.

Fl-ahhar nett, il-konvenuti jghidu li din il-kawza ma kellhiex timxi bi procedura sommarja, peress li t-tielet talba ma hijiex ghal kreditu cert, likwidu u dovut. Kif, pero`, tajjeb osservaw il-konvenuti, il-kawza attrici saret fit-termini tal-Artikolu 167(1)(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jipprovdi li l-procedura tal-giljottina tista' tintuza wkoll "ghall-izgumbrament ta' kull persuna minn raba' jew minn bini, sew jekk b'talba ghall-hlas ta' cens, kera jew kull hlas iehor dovut, jew ghal danni bhala kumpens sakemm il-fond jitbattal, jew minghajrha." L-*operator's fee* taqa' taht "kull hlas iehor dovut", mentri l-penali ma hi xejn hlief "danni bhala kumpens sakemm il-fond jitbattal", kif bonarjament u preventivament miftiehma bejn il-partijiet infushom.

Ghalhekk, ma hemm ebda eccezzjoni minn dawk il-konvenuti xtaqu jissottomettu u li tista' titqies bhala "valida" u li timmerita stharrig aktar profond.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tilqa' parti zghira biss minnu, fis-sens li, wara li tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, tvarja biss dak minnha deciz fit-tieni decide, u tordna li l-hlas tal-penali, kif hemm ordnat, jithallas b'effett mid-19 ta' Frar 2008, u mhux b'effett mid-19 ta' Dicembru 2007, kif ordnat l-ewwel Qorti; it-terminu ta' xahrejn impost mill-ewwel Qorti ghal fini tal-izgumbrament minnha ordnat fit-tielet decide taghha, jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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