MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 62/2006

Anthony Vella

vs

Gourmet Company Limited,
U
Savio sive Domenico Savio Spiteri.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-attur fejn, wara li ppremetta illi:

1. Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond magħruf bħala ‘Gourmet Bar & Restaurant’ kantuniera bejn Triq Marina u Triq Rabat, Xlendi limiti ta’ Munxar, Għawdex, kif ukoll l-istore markat bin-numru tmienja (8) Rabat Road, Xlendi limiti ta’ Munxar, Għawdex;

2. Illi f’dawn il-fondi kien ġestit negozju ta’ restaurant u bar illi kienu ġew konċessi b’titolu ta’ lokazzjoni minn Mariano Vella, missier l-esponenti lill-kumpanija konvenuta;

3. Illi din il-konċessjoni kienet seħħet bis-saħħa ta’ skrittura tad-dsatax (19) ta’ Settembru elf disa’ mija tnejn u disgħin (1992);

4. Illi din il-konċessjoni kienet saret, inter alia, għal perijodu ta’ disa’ (9) snin b’effett mill-ewwel ta’ Novembru elf disa’ mija tnejn u disgħin (1992) versu l-kera ta’ erbat elef lira maltija (Lm 4,000) fis-sena matul l-ewwel erba’ (4) snhin tal-lokazzjoni, liema kera kellha imbagħad tawmenta ruħha għal ħamest elef lira maltija (LM 5,000) fis-sena ghal perijodu bejn il-ħames (5) u t-tmien (8) sena ta’ lokazzjoni, sabiex imbagħad tkompli tawmenta ruħha għal erbgħin elf lira maltija (Lm 40,000) matul id-disa’ sena ta’ lokazzjoni;

5. Illi l-iskrittura ta’ lokazzjoni kienet ukoll tistipula illi fi tmiem il-perijodu miftiehem, is-soċjeta’ konvenuta kellha tirrilaxxja l-pussess vakanti tal-ażjenda u l-fondi fejn tinsab ġestita l-istess ażjenda, a favur tas-sid;

6. Illi inoltre, is-soċjeta’ konvenuta kellha żżomm fis-seħħ il-permessi u liċenzi kollha illi bihom kien adibit il-fond u n-negozju illi kien hemm ġestit fih, u fi tmiem l-lokazzjoni tirritorna l-istess permessi u liċenzji lis-sid;

7. Illi in effetti s-soċjeta’ konvenuta damet sabiex irritornat il-pussess vakanti tal-fondi u tal-ażjenda lill-esponenti, bħala uniku eredi tal-mejjet missieru, sa Novembru tal-elfejn u ħamsa (2005), ċioe’ għal aktar minn erba’ snin mid-data ta’ tmiem il-kirja u baqgħet tokkupa l-fondi u l-ażjenda llegalment u abbużivament għal dan iż-żmien kollu;

8. Illi di piu’ s-soċjeta konvenuta għamlet snin twal ma tħallasx il-permessi u liċenzji illi qabel kienu in vigore relative għa dan il-fond u ażjenda, bil-konsegwenza

illi dawn il-permessi u liċenzi skadew u tilfu l-effett u validita' tagħhom, u l-esponenti dam xhur sħaħ jitħabat, u inkorra spejjeż inġenti, sabiex finalment ġedded dawn il-permessi u liċenzji;

9. Illi wkoll is-soċjeta' konvenuta baqgħet qatt ma ħallset il-kera illi kienet dovuta għall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru 2000 u t-30 ta' Ottubru, 2001;

10. Illi finalment, is-soċjeta' konvenuta ħalliet straġi warajha fil-fond fejn kienet ġestita l-ażjenda mikrija lilha b'mod u manjiera illi l-esponenti mhux biss inkorra spejjeż inġenti sabiex irripara l-ħsarat illi ġiet ikkaġunata mill-konvenuti iżda tilef xhur sħaħ sakemm ġab il-fond tiegħu fi stat illi setgħa jopera mill-ġdid, tant illi kien biss fl-aħħar ta' Gunju, 2006 illi hyuwa kien fi grad illi jiftaħ il-fond tiegħu għan-negozju mill-ġdid.

11. Illi l-konvenut Savio sive Domenico Savio Spiteri huwa l-uniku Direttur, u għandu l-kontroll sħiħ u assolut tas-soċjeta' konvenuta, u kien huwa l-persuna u l-moħħ wara l-azzjonijiet illegali u abbużivi tas-soċjeta' konvenuta. Trattandosi minn dritt ta' azzjoni *ex delicto vel quasi,* l-esponenti jħoss illi Savio Spiteri għandu għalhekk iwieġeb in solidum flimkien mas-soċjeta' minnu kontrollata u rappreżentata għad-danni rekati lill-esponenti per konsegwenza tal-istess azzjonijiet. Dan anke għaliex in effetti s-soċjeta' konvenuta hija, u kienet matul dan iż-żmien kollu, fi stat ta' falliment manifest u l-azzjonijiet tagħha, kif inġenjati minn Savio Spiteri kienu intiżi biss sabiex jirrekaw il-massimu ta' dannu possibbli lill-esponenti.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi intom it-tnejn solidalment bejnietkom responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-attur per konsegwenza tas-suespost, u b'mod speċjali minħabba l-okkupazzjoni kontinwata u llegali w abbużiva da parti tagħkom tal-fond u tal-ażjenda fuq deskritti bejn l-1 ta' Novembru 2001 u Novembru 2005; il-ħsarat kollha kaġunati minnkom jew min minnkom fil-fond de quo; il-fatt

illi ġegħeltu jew ħallejtu lill-permessi u liċenzji kollha veljanti relativament għal dik l-ażjenda jiskadu u jitilfu l-effett tagħkom; kif ukoll għall-ħlas tal-kera pattwit għas-sena bejn l-1 ta' Novembru 2000 u t-30 ta' Ottubru 2001.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur per konsegwenza tal-aġir illegali tagħkom billi tiddikjara illi jikkonsitu f'dawk id-danni emerġenti u lukri ċessanti illi jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. konsegwentement tikkundannakom, b'mod solidali bejnietkom, tħallsu dawn id-danni kif hekk likwidati, u din il-kera pattwita, lill-attur, bl-interessi legali fuq din is-somma skond il-liġi.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Jannar 2005 kontra tagħkom.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Rat ir-Risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Gourmet Company Limited li eċċepiet illi:

1. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nullita' tar-rikors stante li ma huwiex suffiċjentament ċar jekk l-azzjoni legali intavolata mill-attur hix waħda bbażata fuq allegat inadempjiment kuntrattwali jew waħda bbażata fuq danni ġenerali u għaldaqstant ma huwiex ċar jekk ir-rikorrent ibbaża l-kawża fuq l-obbligi allegatament naxxenti mill-kuntratt jew qiegħedx jirrefei għall-atti allegatament dannużi kommessi 'l hin mill-obbligi kuntrattwali. Fil-fatt din l-ambigwita' temerġi wkoll mit-tlett talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma huwiex minnu illi s-soċjeta' eċċipjenti qatt ikkommettiet xi att dannuż fil-konfront tar-rikorrenti u dan la b'negliġenza

jew wisq aktar b'mod volontarju, u li inoltre ma hemm ebda flus dovuti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull każ iridu jinġiebu provi dwar id-danni li realment sofra r-rikorrenti, jekk verament sofra danni;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, fil-fatt kien ir-rikorrent stess li kkawża dannu serju w inġenti għalih innifsu u għas-soċjeta' eċċipjenti b'għemilu stess, u dan kif ser jintwera fit-trattazzjoni ta' din il-kawża;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu illi s-soċjeta' eċċipjenti operat jew kienet fi stat ta' falliment;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, is-soċjeta' eċċipjenti kienet fil-fatt eżegwiet diversi xogħlijiet u ħallset diversi flejjes għall-ameljorament tal-fond u għal-liċenzji relativi;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għal danni allegatament sofferti mir-rikorrenti huma fil-maġġor parti tagħhom preskritti ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut Savio Spiteri li eċċepixxa illi:

1. Preliminarjament, l-eċċipjenti Savio Spiteri ma huwiex il-leġittumu kontradittur, tħarrek inutilment, u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrent peress illi l-istess Savio Spiteri personalment qatt ma għamel xi negozju relatat direttament jew indirettament mal-kwistjoni mertu tal-kawża odjerna. Dan il-fatt li jista' jiġi kkonfermat mill-kuntratt esebit mir-rikorrent mar-rikors promotorju liema

kuntratt jikkonferma illi r-relazzjoni ġuridiku u responsabbilita’ dwar il-propjeta’ se mai kienet mas-soċjeta’ Gourmet Company Limited u anzi l-istess kuntratt wera biċ-ċar li Savio Spiteri personalment ma kellu ebda jedd jew obbligu fuq il-proprjeta’ in kwistjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nullita’ tar-rikors fil-konfront ta’ Savio Spiteri person alment u dan peress illi l-premessi tar-rikors promotorju imkien ma jsemmu xi aġir ta’ l-eċċipjenti personalment iżda t-talbiet tar-rikorrent għad-danni huma fil-konfront tiegħu wkoll. Għalhekk ma hemmx kontinwita’ u qbil bejn il-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nullita’ tar-rikors stante li ma huwiex suffiċjentament ċar jekk l-azzjoni legali intavolata mill-attur hix waħda bbażata fuq allegat inadempjiment kuntrattwali jew waħda bbażata fuq danni ġenerali u għaldaqstant ma huwiex ċar jekk ir-rikorrent ibbaża l-kawża fuq l-obbligi allegatament naxxenti mill-kuntratt jew qiegħedx jirreferi għall-atti allegatament dannużi kommessi ‘l hin mill-obbligi kuntrattwali. Fil-fatt din l-ambigwita’ temerġi wkoll mit-tlett talbiet tar-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, imkien ma jissemma’ l-aġir allegatament dannuż ta’ l-eċċipjenti personalment u dan għaliex fil-fatt l-eċċipjenti ma kkommetta ebda att dannuż fil-konfront tar-rikorrenti, la b’mod negliġenti u lanqas b’mod volontarju, u inolgre ma hemm ebda flus dovuti;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f’kull każ iridu jinġiebu provi dwar id-danni li realment sofra r-rikorrenti, jekk verament sofra danni;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, fil-fatt kien ir-

rikorrent stess li kkawża dannu serju u inġenti għalih innifsu u għall-eċċipjenti b'għemilu stess, u dan kif ser jintwera fit-trattazzjoni ta' din il-kawża;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu illi l-eċċipjent żamm jew opera soċjeta' fi stat ta' falliment;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għal danni allegatament sofferti mir-rikorrenti huma fil-maġġor parti tagħhom preskritti ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10, Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' April 2011 fejn ħalliet il-kawża għas-subizzjoni tal-konvenuti, wara li ġew ippreżentati kapitoli fil-konfront tagħhom billi dawn naqsu li jidhru għal dik l-udjenza.

Rat l-istess kapitoli, wara li dawn infetħu fl-udjenza sussegwenti tad-19 ta' April 2011, fejn il-konvenuti reġgħu naqsu li jidhru.

Rat id-digriet tagħha ta' l-istess ġurnata fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed ifittex li jitħallas mingħand il-konvenuti *in solidum* bejniethom il-kera dovuta lilu ghall-fond indikat fir-Rikors. Qed jitlob ukoll li jiġu likwidati d-danni kkaġunati lilu mill-istess konvenuti, b'konsegwenza ta' l-okkupazzjoni tagħhom ta' l-istess fond oltre l-perijodu stipulat fl-iskrittura ta' kera msemmija fl-istess Rikors, u l-kundanna tal-konvenuti għall-ħlas ta' dawn id-danni.

Fil-kapitoli għas-subizzjoni tal-konvenuti li ġew ippreżentati mill-attur fl-udjenza tal-5 ta' April 2011, u li ġew dikjarati bħala ammessi skond il-liġi fl-udjenza sussegwenti tad-19 ta' April 2011, ingħad illi l-konvenuti huma debituri flimkien u solidament bejniethom fil-konfront ta' l-attur għas-segwenti:

(i) erbgħin elf lira maltija (Lm 40,000), ekwivalenti llum għal tlieta u disgħin elf mija erbgħa u sebgħin euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (EUR 93,174.94), rappreżentanti kera għall-perijodu mill-1 ta' Novembru 2000 sal-31 ta' Ottubru 2001;

(ii) kumpens ġust għall-okkupazzjoni kontinwata mill-1 ta' Novembru 2001 sal-31 ta' Ottubru 2005, bir-rata ta' tlettax-il elf lira maltija (Lm 13,000) fis-sena, li jiġu għal tnejn u ħamsin elf lira maltijia (Lm 52,000), ekwivalenti llum għal mija wieħed u għoxrin elf mija sebgħa u għoxrin euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (EUR 121,127.42);

(iii) għoxrin elf lira maltija (Lm 20,000), ekwivalenti għal sitta u erbgħin elf ħames mija sebgħa u tmenin euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (EUR 46,587.47) telf ta' kiri ta' *flats* għall-istess perijodu;

(iv) sitt mija u ħmistax-il lira maltija (Lm 615), ekwivalenti għal elf erba' mija tnejn u tletin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (EUR 1432.56) spejjeż ta' liċenzji;

u dan kif elenkat ukoll fl-affidavit ta' l-attur a folio 35 sa 38 tal-proċess.

In vista għalhekk ta' din l-ammissjoni, l-Qorti tiddeċidi din il-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talba

1. tiddikjara lill-konvenuti solidament bejniethom responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-attur per konsegwenza ta' l-okkupazzjoni kontinwata, illegali u abbużiva da parti tagħhom tal-fond u tal-azjenda deskritta fir-Rikors ġuramentata bejn l-1 ta' Novembru 2001 u

Novembru 2005; il-ħsarat kollha kaġunati minnhom fil-fond *de quo*; il-fatt li ġegħlu jew ħallew il-permessi u liċenzji kollha veljanti relattivi għal dik l-azjenda jiskadu u jitilfu l-effetti tagħhom; kif ukoll għall-ħlas tal-kera pattwit għas-sena bejn l-1 ta' Novembru 2000 u t-30 ta' Ottubru 2001, ammontanti għal tlieta u disgħin elf mija erbgħa u sebgħin euro u erbgħa' u disgħin ċenteżmu (EUR 93,174.94) bl-imgħaxijiet relattivi b'effett mid-data ta' l-ittra uffiċċjali ta' l-20 ta' Jannar 2005;

2. tillikwida d-danni sofferti mill-atttur per konsegwenza ta' dan l-aġir tal-konvenuti, konsistenti f'danni emerġenti u lukri ċessanti, fis-somma ta' mija disgħa u sittin elf mija seba' u erbgħin euro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (EUR 169,147.45); u

3. tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex b'mod solidali bejniethom iħallsu lill-attur id-danni hekk likwidati, u l-kera li għadha dovuta bl-imgħaxijet relattivi fuq l-istess kera, kif hawn fuq spjegat.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċċjali ta' l-20 ta' Jannar 2005, kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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