Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 8 ta' Mejju 2002

Citazzjoni numru 226/98 AJM

Kawza numru

George Muscat ghan-nom u fl-interess tal-kumpanija Tacsum Ltd.
Vs
Mario u Pauline mizzewgin Galea u l-istess Mario Galea ghan-nom u fl-interess tal-Kumpanija wild Falcon Company Ltd.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-2 ta' Frar 1998 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi b'kitba tat-2 ta' Novembru 1995 redatta ghand in-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef il-kumpanija attrici kkoncediet b'titolu ta'lokazzjoni lill-kupanija Wild Falcon Company Ltd u lill-konvenuti konjugi Galea solidalment il-lukanda li ggib l-isem Mirage, f'John Borg Street, Msida, bhala "going concern" bl-ghamara u ordenji hemm ezistenti ghall-perjodu ta' 21 sena dekorribbli mid-data tal-att,

versu l-kera ta' LM11,000.00 fis-sena u kondizzjonijiet ohra indikati fl-istess att fosthom illi l-konvenuti setghu wara id-dekorriment ta' sena jitterminaw il-kirja bi pre-avviz lill-attur nomine ta' tlett xhur; illi l-konvenuti fil-fatt itterminaw il-kirja u ikkonsenjaw ic-cwievet tal-istess lukanda fl-10 ta' Mejju 1997; illi mat-terminazzjoni tal-kirja kienet dovuta lill-attur nomine mill-konvenuti s-somma ta'LM4545.00 kwantu ghal LM2650.00 kera ghal perjodu mit-3 ta' Frar 1997 sat-2 ta' Mejju 1997, LM1175.00 kont tal-ilma u elettriku, LM170 hsara fit-tabelli tal-istess lukanda, LM350 prezz ta' fridge/freezer imholli danneggat u LM100 prezz ta'crokery/china misjuba nieqsa mill-istess lukanda; illi l-konvenuti interpellati ufficjalment permezz ta' ittra datata 12 ta' Gunju 1997 jonoraw id-debitu taghhom baqghu inadempjenti; talab li din il-Qorti:-

1. ghar-ragunijiet fuq premessi tikkundanna lill-konvenuti solidalment ihallsu lill-attur nomine s-somma ta' LM4545.00 minnhom dovuti ghall-arretrati ta' kera, kontijiet tal-ilma u elettriku u danni kagunati fl-istess lukanda.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Gunju 1997 u bl-imghax legali kontra il-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-22 ta' April 1998 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi l-ammont pretiz mill-attur mhux dovut stante li l-attur ittermina l-lokazzjoni intempestivament billi llegalment iddepriva lill-eccipjenti mill-fond lokat u zgumbra lill-istess eccipjenti

mill-istess fond u sahansitra biddel is-serratura kif tigi ppruvata waqt is-smiegh tal-kawza.

2. Illi l-attur jrid jipprova li s-somma minnu pretiza hija dovuta.

3. Illi fil-proprjeta' ghad hemm il-mobbli li jidrhu elenkati fid-dokument B hawn anness li ghandhom valur komprensiv ta' LM5232 u ghaldaqstant kwalunkwe ammont dovut lill-attur ghandu jigi pacut mal-valur tal-mobbli li l-attur qieghed jiddetjeni minghajr titolu. Il-konvenut qed jippresenta kontestwalment talba rikonvenzjonali f'dan is-sens.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-konvenuti.

Rat il-kontro talba tal-konvenuti li permezz taghha filwaqt li ppremettew illi l-attur ittermina l-lokazzjoni b'mod intempestivament billi llegalment iddepriva lill-konvenuti mill-fond lokat u zgumbra lill-istess konvenuti mill-istess fond u sahansitra biddel is-serratura kif jigi pruvat waqt is-smigh tal-kawza; illi fil-proprjeta' ghad hemm il-mobbli li jappartjenu lill-konvenuti li jidrhu elenkati fid-dokument B hawn anness li ghandhom valur kompressiv ta' LM5232.00; illi l-attur interpellat b'ittra datata 2 ta' Mejju 1997 biex jirritorna dawn il-mobbli u biex issir il-kwittanza baqa' inadempjenti; talbu li din il-Qorti previa jekk ikun il-kaz dikjarazzjoni illi l-oggetti mobbli elenkati fid-dokument B jappartjenu lill-istanti;

1. tordna lill-attur li fi zmien qasir li ghandu jigi prefiss jirritorna l-oggetti kollha mobbli li jinsabu elenkati fil-lista hawn annessa Dok B;

2. fin-nuqqas li l-attur jirritorna dawn l-oggetti l-istess attur jigi kkundannat ihallas lill-konvenuti dik is-somma li ghandha tigi likwidata minn din il-Qorti rappresentanti l-valur ta' dawn l-oggetti.

Bl-ispejjes kontra l-attur komprizi dawk tal-protest gudizzjraju datat 25 ta' Mejju 1997, l-attur huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-konvenuti mal-kontro talba.

Rat in-nota ta' l-attur presentata fit-12 ta' Mejju 1998 li permezz taghha eccepixxa ghall-kontro talba illi t-talbiet tal-konvenuti huma nfondati ghaliex l-oggetti msemmija minnhom gew imhollija fil-fond lilhom lokat jew ghaliex gew imhollija in sostituzzjoni ta' ohrajn li kienu komprizi fil-lokazzjoni jew inkella ghaliex skond l-iskrittura tal-lokazzjoni l-istess oggetti kellhom jibqghu fil-fond.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-attur.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-28 ta' Mejju 1998 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-7 ta' Dicembru 1998 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:

B'kuntratt tat-2 ta' Novembru 1995 is-socjeta' konvenuta hadet b'titolu ta' kera minghand is-socjeta' attrici l-Hotel Mirage bl-ghamara u l-effetti kollha ta' gewa fih skond ma jirrizulta fl-inventarju anness mal-istess

kuntratt. Din il-kirja saret ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena u taht il-pattijiet hemm indikati fosthom li "*the lease may be terminated by the lessee at any time after the first twelve months from the signing of this contract on filing three months notice without any refund by the lessor for any modifications or improvements carried out by the lessee and subject to the condition that any outstanding rent to that date will be paid by the lessee."* (Klawsola numru 7). Jinghad ukoll fl-istess kuntratt li l-konvenuti proprio "*are appearing on this deed as sureties in solidum with the lessee Company "Wild Falcon Co.Ltd for the payment of the rent, damages to the Hotel and its contents."* (Klawsola numru 18).

Fit-2 ta' Frar 1997 s-socjeta' konvenuta ghazlet li tittermina l-kirja u skond il-klawsola numru 7 tat-avviz lill-sid il-kera u b'hekk l-fond kellu jigi vakat sat-2 ta' Mejju tal-istess sena. Gara izda li skond il-konvenuti ma kienx hemm koperazzjoni da parti ta' l-attur biex jsir il-"handing over" u dan jew ghax George Muscat kellu jsifer jew ghax kien inqabghad gurat. Ghalhemm b'ittra tat-2 ta' Mejju 1997 minbghuta mill-Avukat Dr. Mario Caruana, l-attur gie interpellat jersq ghall-konsenja tac-cwievet u l-ispezzjoni tal-Hotel u qari tal-metres u fl-istess hin dagie intimat li huma ma kienux qed izommu ruhhom responsabbli ghal kull gurnata zejda li jibqghu fil-pussess tal-Hotel. Sussegwentement fl-10 ta' Mejju 1997 sar inkontru bejn l-attur George Muscat u l-konvenuta Pauline Galea f'dan il-Hotel u wara li sar il-qari tal-metres u saret lista tal-oggetti li instabu nieqsa jew miksura, (liema dokumenti a fol 37 sa 41), l-attur inghata iccwievet tal-Hotel u dan biddel l-'locks' bir-rizultat li xi effetti konsistenti f'ghamara u units ohra li kienu ghamlu l-konvenuti baqghu f'dan il-fond. L-attur ghalhekk illum qed jitlob li jithallas ta' tlett xhur kera, tal-konsum tal-ilma u elettriku u tal-hsarat jew nuqqasijiet. Ghalkemm fl-eccezzjonijiet il-konvenuti mhux qed jikkontestaw it-talbiet

attrici jidher li waqt is-smiegh tal-kawza dawn bdew isostnu li filwaqt li ma hemmx kontestazzjoni dwar il-kera, it-talba ghal hlas tal-kontijiet tal-ilma u elettriku ghandha tigi indirizzat biss lill-kumpanija konvenuta billi fir-rigward ta' dawn ma hemmx solidarjeta'. Fl-ahharnett il-konvenuti donnhom qed jikkontestaw it-talba ghad-danni. In extremis il-konvenuti qed jghidu li ghandu jkun hemm tpacija ta' kull ammont dovut lill-attur ma ammont rappresentanti valur ta' effetti mobbli appartenenti lilhom li baqghu f'idejn l-attur.

Ikkunsidrat:

Dwar il-kera.

L-attur qed jghid li hemm is-somma ta' LM2750.00 dovuta lilu bhala kera ghat-tlett xhur bejn it-3 ta' Frar u it-2 ta' Mejju 1997, u cioe il-perjodu li l-istess konvenuti ghamlu jokkupaw l-Hotel wara li inghata n-notice. Dwar dan, kif fuq inghad, ma hemmx kontestazzjoni billi l-istess konvenuti jammettu li din il-kera ma thallsitx. Dan l-ammont huwa dovut sew mis-socjeta' konvenuta kif ukoll mill-konvenuti personalment bhala garanti solidali mal-istess kumpanija.

Kontijiet tal-ilma u elettriku.

Jidher li hemm kont tal-ilma u elettriku fis-somma ta' LM1175.00 ghall-perjodu li l-istess Hotel kien fil-pussess tas-socjeta' konvenuta. Dan id-debitu jidher li huma ammess mill-konvenuti biss mil-klawosla 18 fuq imsemmija ma jirrizultax li l-konvenuti personalment iggarantew dan id-debitu u ghalhekk dan l-ammont huwa dovut u ghandu jithallas mis-socjeta' konvenuta wahedha.

Dwar id-danni.

L-artikolu 1559 tal-Kodici Civili jipprovdi li meta sid il-kera u l-kerrej ikunu ghamlu deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri, il-kerrej ghandu jaghtiha lura f'dak l-istat li jkun ircevieha, skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu ghal dak li jkun inqered jew tgharraq bi qdumija jew b'forza magguri.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li meta l-Hotel gie moghti b'kera kien sar inventarju dettaljat tal-effetti kollha li kienu jinsabu gewwa fih u li kienu jifformaw parti integrali mill-kirja in kwistjoni. Fl-10 ta' Mejju 1997 wara li saret spezzjoni tal-Hotel u gewwa ezaminati l-effetti kollha li kienu jifformaw parti mill-istess inventarju, irrizulta certa nuqqasijiet jew danni skond id-dokument GM2 a fol 41 tal-process. Din il-lista giet iffirmata mill-konvenuta Pauline Galea kif ukoll mill-attur u tifforma l-bazi tat-talba ghad-danni presentata mill-attur.

A termini tal-artikolu fuq imsemmi u a bazi tal-lista imsemmija jidher li l-konvenuti mhux biss ma jistghux joggezzjonaw ghat-talba attrici fir-rigward izda jidher li filwaqt li ma resqu ebda prova li dawn l-effetti gralhom xi hsara jew eghbu bi qdumija jew forza magguri, jirrizulta li huma accettaw d-danni reklamati meta iffirmaw id-dokument imsemmi. Jsegwi li l-attur huwa dovut mis-socjeta' konvenuta u l-konvenuti personalment bhala garanti solidali tal-istess socjeta' fis-somma ta' LM620.

B'kollox ghalhekk l-attur hu dovut jew mis-socjeta' konvenuta jew minn din flimkien mal-konvenuti personalment is-somma komplessiva ta' LM4545.00.

Kontro talba.

Il-konvenuti qed isostnu li kull ammont semmai dovut minnhom personalment jew nomine ghandu jigi pacut ma ammont superjuri dovut lilhom ghall-effetti li huma hallew fil-fond. Dawn l-effetti jikkonsisti f'diversi oggetii kif elenkati fl-affidavit tal-konvenut a fol 99 tal-process.

Il-klawsola numru 7 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tispecifika espressament li f'kaz li l-kirja tigi terminata mill-inkwilin dan ma jkollu ebda dritt ta' "*refund by the lessor for any modifications or improvements carried out by the lessee."* L-attur ghalhekk qed isostni li skond din il-klawsola l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt jiehdu l-effetti li huma poggew fil-fond. Ghal kuntrarju l-kovenuti qed jinsistu li huma ghandhom dritt jihduhom lura billi dawn ma humiex "fixtures" izda kollox jista jinqala minn fejn tqieghed "minghajr hsara" u li huma ghandhom bzonnhom minhabba in-natura tan0negozju taghhom. Dan l-argument jidher li hu bazat fuq dak li jipprovdi s-subinciz (2) ta' l-artikolu 1564.

Issa ghalkemm l-artikolu 1564 jipprovdi li il-kerej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid il-kera, u ma ghanduxjedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun tal-miljorament maghmula minghajr dak il-kunsens, is-subinciz (2) ta' l-istess artikolu jipprovdi li "*B'dana kollu, il-kerrej ghandu jedd jiehu lura dawk il-miljoramenti, billi jerga jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma saru, izda dan kemm-il darba, ghal dawk li huma miljoramenti li jkunu ghadhom jezistu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista jiehu xi utili minnhom billi jaqlaghhom, u sid il-kera ma jaghzilx li jzommhom, u jhallas lill-kerrej somma daqs il-gid li dan jista' jiehu li kieku jaqlaghhom."*

Mil-lista li pprovda l-konvenut fl-affidavit tieghu a fol 99 ta' Process jirrizulta li l-effetti kollha hemm imsemmija ma jistghux jigu kunsidati bhala benefikati maghmula lill-fond izda pjuttost effetti mobiljari li ma jaccedux mal-fond u li ghalhekk kienu u baqghu proprjeta' tal-konvenuti dejjem u billi dawn ghalhekk ma jistghux jigu kunsidrati taht id-definizzjoni ta' "modifications or improvements" imsemmija fil-klawsola numru 7 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, l-attur ghandu jigi kundannat li jirritorna l-istess oggetti b'dana li l-konvenut jkollu jerga jirripristina l-fond gja lokat lilu billi jerga, a spejjes tieghu, jpoggi l-oggetti li huwa qala fejn jkun il-kaz.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tipprovdi minn din il-vertenza billi tilqa' t-talbiet attrici kif sejjer jinghad u dana billi tikkundanna lill-konvenuti kollha solidalment bejniethom jhallsu lill-attur is-somma ta' tlett elef tlett mija u sebghin lira maltin (LM3370.00) ghal kera u danni kagunati fil-fond lokat; tikkundanna lis-socjeta' konvenuta wahedha thallas lill-attur is-somma ta' elf mija hamsa u sebghin lira maltin (LM1175.00) rappresentanti konsum ta' ilma u elettriku matul il-perjodu li l-istess hotel kien okkupat mis-socjeta' konvenuta; u tipprovdi fuq il-kontro talba billi tiddikjara li l-effetti mobbili kollha imsemmija fl-affidavit tal-konvenut a fol 99 et sequitur tal-process, hlief ghall-pompa tal-ilma, huma ta' proprjeta' tal-konvenuti u ghandhom jigu ritornati lilhom hlief, jerga jinghad il-pompa tal-ilma, u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut sabiex minnufih jirritorna l-istess oggetti lill-konvenuti, b'dana li l-konvenuti ghandhom, qabel xejn, a spejjes taghhom, jirripristinaw l-fond tal-attur billi fejn jkun il-kaz, jergaw jpoggu l-oggetti minnhom maqlugha u stivati u dana taht is-sorveljanza tal-AIC Godwin Abela li qed jigi mahtur ghal dan il-ghan a spejjes tal-istess konvenuti.

L-ispejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti, hlief kif fuq provdut.

Onor Imhallef Albert J. Magri