FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVIL

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 26 ta' April, 2002.

Kawza Numru: 3

Citaz. Nru. 1728/97GV

Doc. 242-02

St. Andrew's Farm and Building Company Limited

Vs

Henry Sultana

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi in forza ta' ftehim bejn il-kontendenti, l-konvenut obbliga ruhu li jopera r-*restaurant*, *pool/bar deck* u "*shop windows*" fil-Garden View Complex fi Swieqi proprjeta' tas-socjeta' attrici;

Premess illi l-konvenut unilateralment u bi ksur ta' obbligazzjonijiet kontrattwali minnu assunti, ttermina l-ftehim fuq imsemmi;

Premess illi konsegwentament is-socjeta' attrici sofriet u ghadha qed issofri danni konsiderevoli.

Premess illi l-konvenut gie nterpellat jersaq ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni izda baqa' inadempjenti;

Ghaldaqstant is=socjeta' attrici talbet lil din il-Qorti biex:

1 Tiddikjara li l-konvenut ittermina l-fehim ezistenti bejnu u bejn is-socjeta' attrici unilateralment u bi ksur tal-obbligazzjonijiet minnu assunti;
2 Tiddikjara lill-konvenut responsabbli tad-danni sofferti mis-socjeta' attrici minhabba dan l-agir tal-konvenut;
3 Tillikwida d-danni hekk sofferti occorrendo permezz ta' periti nominandi;
4 Tikkundanna lill-konvenut ihallas dik is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 7 tal-process fejn eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-imsemmi ftehim gie xolt *ipso jure* a bazi tal-artikoli 1068 u 1069 (i) tal-Kodici Civili (Kap. 16) u tal-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc peress illi s-socjeta' attrici naqset li thares l-obbligi taghha billi ma provdietx is-servizz ta' "*swimming pool*" u tal-kcina sa Awissu 1996 u naqset ukoll li tipprovdi x-"*shop windows*" kif kienet obbligata li taghmel;

Illi minhabba l-inadempjenza tas-socjeta' attrici, l-konvenut mhux talli m'ghandu jaghti xejn lis-socjeta' attrici izda huwa kreditur taghha kif ghandu jirrizulta mill-kontrotalba;

Salv kull eccezzjoni ulterjuri spettanti lill-eccipjent.

Fil-kontrotalba tieghu l-konvenut talab li dina l-Qorti;

1. tiddikjara li l-ftehim fuq imsemmi gie xolt *ipso jure* minhabba inadempjenza da parti tas-socjeta' attrici;
2. tiddikjara li l-attur ghandu jirrifondi lill-konvenut *operation fee* minnu mhallsa jew somma verjuri li tigi likwidata minn dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi;
3. tikkundanna lis-socejta' attrici thallas lill-konvenut l-*operation fee* jew dik is-somma verjuri likwidata;
4. tikkundanna lis-socejta' attrici thallas lill-konvenut is-somma ta' Lm949.20 valur ta' servizzi resi lis-socjeta' attrici u merkanzija kkonsenjata lilha.

Ghal dina l-kontrotalba wiegbu l-atturi billi eccepew li:

1. it-talbiet tal-konvenut kif dedotti fil-kontro-talba huma nfondati stante li l-konvenut unilateralment ittermina l-ftehim ezistenti bejnu u bejn is-socjeta' attrici;
2. illi l-eccipjent m'ghandu jhallas u/jew jirrifondi l-ebda ammont lill-konvenut.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami Lino Borg, *receptionist* ma l-atturi, xehed li hu kien jigbor il-kera minghand il-konvenut u meta wasal il-kera ta' Settembru sa l-ahhar tas-sena, il-konvenut ma hallasx u halla c-cwievet tal-post fir-*reception*.

Il-konvenut spjega li l-atturi naqsu mill-obbligi taghhom billi ma pprovvdewx is-servizz ta' *swimming pool* u tal-kcina sa Awissu, 1996 u naqsu wkoll li jipprovdu x-*shop windows* kif kienu obbligati li jaghmlu.

Imbaghad mart il-konvenut xehdet li "peress illi Aquilina ma kienx ghaddilna dak li krejna u li ftehemna fuqu, il-kirja qisniha mhassra. Lil Aquilina nfurmajnih b'dan bil-miktub u tlaqna minn hemm".

Issa mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut unilateralment ittermina l-kuntratt f'Ottubru, 1996 meta telaq ic-cwievet tal-post fir-*reception* u telaq l-hemm u l-ittra bl-avukat baghtha biss fl-ahhar ta' Jannar, 1997,

Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti ma tippermettix it-terminazzjoni unilaterali ta' kuntratt minhabba inadempjenza, izda taghti lill-Qorti l-fakolta' li taghti zmien ragjonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora. F'materja kummercjali, din ir-regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m'ghandiex din id-diskrezzjoni izda ghandha tholl il-kuntratt. F'kull kaz, izda hija l-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. Vol LX111 p 4 p 956 Gauci vs Cutajar.

Dan johrog mill-artikoli 1068 u 1069 tal-Kap 16 u Art 117 tal-Kap 13. Il-konvenut ghandhu ghalhekk l-ghazla jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra li tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibili, u fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista' jigi ikkundannat ghall-hlas tad-danni.

Izda hija dejjem il-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. Il-kontro-talba li pprezenta l-konvenut bl-ebda mod ma tissana l-posizzjoni billi meta giet prezentat ic-citazzjoni ta' l-attur u l-kontro-talba tal-konvenut, hu kien ilu minn Ottubru, 1996 li unilateralment ittermina l-kuntratt.

Kwantu ghar-ragunijiet li semma l-konvenut biex jiggustifikaw it-terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt, il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tidhol fihom stante li l-konvenut ma mexiex kif suppost legalment kellu jaghmel. Izda anke fuq dawn ir-ragunijiet il-Qorti hi tal-fehma li r-ragunijiet li gab huwa jew m'humiex gravi bizzejjed jew inkella m'humiex minnhom.

Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni inadempleti *contractus* jehtieg illi *si tratta* ta' obbligazzjonijiet korrispettivi fiz-zewg kontraenti radikata fl-istess rapport sinallagmatiku bejniethom. Kondizzjoni ohra hija illi fil-fehma tal-gudikant, meqjusa ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, ikun hemm certa proporzjon bejn l-inadempjenza attribwita bi htija ta' l-attur u dik rifjutata mill-konvenut. Jehtieg li l-inadempjenza ta' l-attur tkun imputabbili lilu u li inoltre, relattivament ghal prestazzjoni hu jezigi minn ghand il-konvenut li tkun ta' certa gravita'. Vol XL1X p 518: E.Aquilina vs S.Aquilina et 12.3.65

Il-konvenut (u l-mara tieghu li pprezentat kwazi fotokopja tax-xhieda ta' zewgha) qed jilmenta bazikament fuq tlett affarijiet:

- Li qatt ma nghata cavetta tax *shop windows* u qatt ma uzahom.
- Li ma setghax juza il-*pool area* minhabba x-xoghol li kien qed isir fiha.
- Li r-*restaurant* u l-kcina kienu dejjem mimlijin bit-trab u kien fihom id-difetti.

L-attur u Lino Borg xehedu li sakemm il-konvenut telaq mill-post, dan qatt ma kien ilmenta maghhom dwar dawn l-affarijiet. Il-konvenut ma gab ebda prova ez xi ittra ta' *complaint* li hu setgha ghamel lill-atturi.

Il-konvenut kien jaf li fil-post kien qed isir ir-*refurbishment*, kemm meta kien qed jigi negozjat il-kuntratt, kif ukoll meta dahal fil-post. Fil-fatt hu xehed li meta dahal fil-post dan kien mitluq hafna u kellhom bzonn innaddfu l-post sew. Il-konvenut xehed li minkejja dana kien accetta li jhallas sena kera.

Il-konvenut isemmi kazi fejn minhabba x-xogholijiet li kienu qed isiru fil-post kien hemm grupp ta' turisti li hargu dizappuntati, u li n-numru ta' residenti kien naqas. Il-konvenut pero' ma jgib ebda prova dwar dana. Minn naha l-ohra l-attur ipprezenta kopji ta' registri minn fejn jirrizulta n-numru ta' residenti li kellu fil-*complex* u minn fejn jidher li f'Awissu, 1996 kellu l-akbar numru ta' residenti 140, komparat ma Gunju 53, Lulju 83, Settembru 57 u Ottubru 68. Anke mill-lista ta' pagamenti (ara fol. 50) li saru lill konvenut ghal *breakfast* u *lunches* jidher li s-sitwazzjoni ma kinitx hazina kif qed ipingiha l-konvenut.

Kwantu ghall-ilment tal-konvenut li hu qatt ma nghata cavetta tax *shop windows*, il-konvenut setgha facilment jitlob ghac-cwievet jekk verament ma kellux dawn ic-cwievet.

Dwar il-kwisjtoni tal-*pool* l-attur xehed li dina ma setghetx tintuza ghal hmistax biss u l-figuri li hu pprezenta juru li fix-xahar ta' Awissu l-komplex ma kienx nieqes mir-residenti minhabba x-xoghol li kien qed isir fil-*pool area*.

Kwantu ghar-raguni li r-*restaurant* u l-kcina kienu dejjem mimlijin bit-trab u kien fihom id-difetti, jirrizulta li f'dak il-perjodu kienu qed jintuzaw zewg kcejjen u d-difetti li ndika l-konvenut ma kienux daqshekk gravi li ma setghux jittrangaw jew li kellhom jaghtu lok ghal-terminazzjoni ta' kuntratt.

Ghalhekk l-ewwel talba ta' l-atturi ghandha tigi milqugha.

Danni

L-atturi qed jitolbu danni minhabba t-terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt da parti tal-konvenut. Skond il-ftehim bejn il-partijiet Klawsola 12 fol. 35 tipprovvdi li:

The Operator hereby guarantees to honor his commitments in the running of the operation to the fullest, and that should he for any reason decide not to continue the operation, and move our before 31st March 1996, the Operator hereby accepts to be held to pay the balance of the annual sum of lease mentioned in Clauses 2 and 3, whichever is the greatest, while the Operator will have the right to take over the operation, and hold the Operator liable for any financial losses or otherwise that may occur due to his unilateral break of Agreement.

Fil-kaz in ezami l-attur ma gab ebda prova dwar il-*financial losses* li hu setgha bata'. Il- Qorti hi tal-fehma li l-attur ghandu jithallas il-bilanc ta' kera dovut ghas-sena 1996 li jidher li ma thallasx skond kif xehed Lino Borg.

Kontro-talba

Kwantu ghall *operation fee* li talab il-konvenut, dina m'hiex dovuta billi l-konvenut ma kienx gustifikat li jittermina unilateralment il-kuntratt. Dwar l-ammont ta' Lm949.20 il-konvenut ma gab ebda prova biex jissostanzja dina t-talba, apparti li l-atturi pprezentaw lista ta' pagamenti li huma ghamlu lill konvenut (ara fol. 50) sakemm dana baqa' jahdem maghhom.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lill konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' Lm1,800 in linea ta' danni sofferti mis-socjeta' attrici;

Tichad il-kontro-talba tal-konvenut;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenut.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.