MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 1306/2002

Ċitazzjoni Numru: 1306/02

Giljan Agius

vs

Mark Micallef

Il-Qorti,

<u>IĊ-ĊITAZZJONI</u>

Rat iċ-Ċitazzjoni tal-attur ippreżentata fid-19 ta’ Novembru 2002 li biha ppremetta u talab:

> *“Illi l-konvenut huwa debitur tal-attur fis-somma ta’ ħmistax-il elf lira Maltin (LM15,000), liema somma hija dovuta skont it-termini tal-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet fil-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok A).*
>
> *Illi għalkemm debitament interpellat sabiex iħallas l-ammont dovut lill-attur, il-konvenut baqa’ inadempjenti.*
>
> *Illi l-imsemmi kreditu huwa ċert, likwidu u dovut, u jikkonkorru dwaru l-elementi rikjesti mill-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u Proċedura Ċivili ta’ Malta, stante li fil-fehma tal-attur il-konvenut m’għandu l-ebda difiża xi jressaq kontra t-talba tal-attur biex huwa jħallas, kif jidher mill-anness affidavit (Dok B).*
>
> *Talab għalhekk lill-konvenut jgħid għaliex għar-raġunijiet premessi m’għandhiex din il-Qorti: -*
>
> > *1. taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ, għall-finijiet tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u tal-Proċedura Ċivili ta’ Malta; u*
> >
> > *2. tikkundannah iħallas lill-attur s-somma ta’ ħmistax-il elf lira Maltin (LM15,000), kreditu minnu lilu dovut kif fuq ingħad.*

> *Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tas-7 t'Ottubru, 2002, oltre l-imgħaxijiet relattivi, kontra l-konvenut, li ġie nġunt għas-subizzjoni."*

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Marzu 2003[1] fejn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta akkordat lill-konvenut għoxrin (20) ġurnata biex jippreżenta n-nota ta' eċċezzjonijiet tiegħu wara li minn dak li ġie sottomess mid-difensur tal-konvenut kien jidher li hemm eċċezzjonijiet x'jingħataw f'din il-kawża.

IN-NOTA TA' EĊĊEZZJONIJIET

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut preżentata fit-28 ta' Marzu 2003 fejn eċċepixxa:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur għaliex mhux minnu li l-konvenut huwa debitur tal-attur fl-ammont ta' LM15,000. Illi skont il-kuntratt esebit mill-attur bħala Dok A l-konvenut kellu d-dritt li jittermina l-kuntratt "should the business prove unfruitful in the first twelve months of the opening date". Illi fil-fatt il-konvenut eserċita dan id-dritt u b'ittra datata 15 ta' Settembru 2002 (Dok MMX) il-konvenut ta "notice" u l-attur aċċetta l-istess "notice" u ħa lura l-pussess tal-fond.*

2. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għal fuq espost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi ai termini tal-kuntratt in kwistjoni l-attur kellu jipprovdi "a licensed restaurant" (klawżola 12 ta' Dok A) u fil-fatt l-fond qatt ma kien liċenzjat bħala restaurant. Għalhekk kien l-attur li naqas li josserva l-kundizzjonijiet tal-kuntratt.*

[1] A fol. 19 tal-proċess.

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal fuq espost l-attur kien adegwatament kumpensat għall-okkupazzjoni tal-fond billi l-konvenut ħalla fil-post "fixtures" u benefikati li jiswew LM6377.57 kif jirriżulta mill-annessi dokumenti MM 1 sa MM 23.*

4. *B'riserva għal azzjoni ta' danni kontra l-attur.*

IL-KWISTJONI

Permezz ta' din il-kawża, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut għandu jiġi kkundannat iħallas LM15,000 ta' sena kera għall-fond 210 Tower Road, Sliema, liema kera hija dovuta skont l-iskrittura datata 25 ta' Jannar, 2002.

Illi min-naħa tiegħu, il-konvenut jgħid illi huwa kellu d-dritt ai termini ta' klawżola 1 tal-ftehim inkwistjoni li jinħall mill-ftehim peress li matul din is-sena n-negozju kien *"unfruitful"*.

Barra minn hekk il-konvenut jeċċepixxi wkoll li l-attur kien aċċetta l-avviż ta' terminazzjoni (*notice*) li huwa kien tah.

Illi l-konvenut isostni wkoll li l-attur naqas milli josserva l-kundizzjonijiet tal-kuntratt u dan peress li l-attur kellu skont l-istess ftehim jikrilu "a licensed restaurant", meta fil-fatt il-fond in kwistjoni qatt ma kien liċenzjat bħala restaurant.

Illi l-attur jgħid illi l-post li kera lill-konvenut kellu liċenzja. Peress li għamel żmien ma jintużax, l-attur kien talab lill-Malta Tourism Authority (l-MTA) biex

tissospendi l-liċenzja biex ma jagħmilx spejjeż bla bżonn. Meta l-konvenut ħa l-post f'idejh, l-attur jgħid illi bdew isiru arranġamenti biex il-liċenzja ddur fuq isem il-konvenut u r-ristorant jiġi *upgraded*.

L-attur jgħid illi huwa kkolabora bi sħiħ mal-konvenut biex isiru l-proċeduri meħtieġa mal-MTA u ma kien hemm l-ebda problemi. Illi da parti tiegħu, il-konvenut jgħid illi l-post ma kienx illiċenzjat bħala ristorant, u b'hekk l-attur naqas li jottempora ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat is-surroga datata 18 ta' Settembru 2014[2] fejn din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif illum presjeduta.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata mill-avukat tal-attur[3] u n-nota responsiva ppreżentata mill-avukat tal-konvenut.[4]

Rat il-verbal tagħha tal-4 ta' Novembru, 2014[5] fejn ġie dikjarat illi l-kawża tista' titħalla għas-sentenza.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET LEGALI</u>

---

[2] A fol. 163.
[3] A fol. 128-131.
[4] A fol. 134-137.
[5] A fol. 71.

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri l-attur qiegħed jitlob il-ħlas ta' LM15,000 li huwa jgħid illi huma dovuti lilu skont skrittura privata datata 25 ta' Jannar 2002.

Il-Qorti tagħmel riferenza għall-iskrittura privata[6] bejn il-partijiet fil-kawża odjerna, u b'mod speċifiku issir riferenza għall-klawżola numru 1, fejn jirriżulta illi l-ftehim kien għal perijodu ta' ħames (5) snin li seta' jiġġedded għal ħames (5) snin oħra.

Fil-fatt il-partijiet ftehmu kif ġej dwar il-kundizzjonijiet ta' din il-konċessjoni tal-fond 210, Tower Road, Sliema:

> *"For a period of five years which commence on 15th April, 2002. Provided that the Second Party shall have the option to extend the concession for a further five years bringing the total maximum concession period to ten years and provided further that the Second Party will be released from his obligation for the other years should the business prove unfruitful in the first twelve months from the opening date. In the latter event, the Second Party shall give notice in writing within the first nine months of the first twelve months."*

Minn din il-klawżola jirriżulta b'mod ċar li l-konċessjoni saret għall-perijodu ta' ħames snin, bid-dritt tal-konvenut Mark Micallef li jestendi tali konċessjoni għal ħames snin oħra, iżda ukoll bid-dritt tal-istess konvenut illi jkun "*released from*

[6] A fol. 5.

his obligation for the other years should the business prove unfruitful in the first twelve months from the opening date".

Jiġifieri, il-konvenut seta' jiġi meħlus mill-obbligu tiegħu għas-snin l-oħra tal-konċessjoni jekk in-negozju ma jrendix fl-ewwel tnax-il xahar. Għandu jiġi ppreċiżat però illi l-klawżola titkellem dwar 'released from his obligation for the **<u>other</u>** years (enfasi tal-Qorti)' u dan ifisser illi l-konvenut jibqa' marbut għall-ewwel sena.

Din il-Qorti tagħmel riferenza għax-xhieda mogħtija fis-seduta tal-15 ta' Mejju, 2003 minn Dr. Anna Mallia,[7] li kienet hi li abbozzat il-ftehim inkwistjoni: -

> *"Qorti: Jiġifieri l-arranġament kien li huwa fi kwalunkwe każ Micallef kellu jagħmel sena fil-post u wara dik is-sena huwa seta' jiddeċiedi jekk ikomplix jew le fil-kirja jew fil-konċessjoni. Hekk hu?*
>
> *Xhud: Eżatt Sur Imħallef. U anke jekk f'dik is-sena ma jmurx tajjeb, xorta obbliga ruħu li jħallas LM15,000".*

Għalhekk jirriżulta li l-konvenut kellu l-obbligu li jħallas is-somma ta' LM15,000 għall-ewwel sena, jiġri x'jiġri wara dik l-ewwel sena, anki jekk jinħall mill-obbligi tiegħu ai termini tal-istess skrittura, fir-rigward tas-snin ta' wara.

Din il-Qorti tagħmel riferenza ukoll għall-annotament illi hemm a fol. 9, u ċjoè fl-aħħar paġna tal-iskrittura privata bejn il-partijiet, fejn hemm imniżżel illi l-istess Avukat Anna Mallia kienet spjegat lill-partijiet il-kontenut tal-iskrittura ta'

[7] A fol. 58.

bejniethom u għalhekk ma kellu jkun hemm ebda ekwivoku dwar dak li kien ġie mifthiem.

Illi l-konvenut fix-xhieda tiegħu jgħid[8] illi huwa kien ta ċ-ċwievet tal-fond lura lill-attur għaliex il-fond in kwistjoni ma kienx kopert minn liċenzja relattiva. Il-konvenut irritorna ċ-ċwievet lill-attur permezz ta' ittra datata 15 ta' Settembru 2002[9]. F'din l-ittra huwa spjega li kien qiegħed jirritorna ċ-ċwievet peress illi *"the business has proved unfruitful, this letter is being sent to you as notice in writing that the lease agreement is hereby terminated"*.

Għalhekk tajjeb li jiġi osservat illi l-konvenut meta ttermina l-kirja/konċessjoni, ma ġabx bħala raġuni n-nuqqas ta' xi liċenzja imma semma biss l-andament mhux pożittiv tan-negozju fix-xhur ta' qabel. Kien biss wara li nfetħet din il-kawża, fin-nota ta' eċċezzjonijiet tiegħu u waqt ix-xhieda tiegħu, li l-konvenut qajjem il-punt li l-fond inkwistjoni ma kienx kopert bil-liċenzji meħtieġa.

Din il-Qorti tagħmel ukoll riferenza għax-xhieda ta' Joseph Lanzon li kien konsulent tal-Malta Tourism Authority inkarigat mil-licensing, fejn dan xehed[10]:

> *"... nikkonferma li malli jsir il-ħlas ta' dawn l-invoices terġa' tinħareġ liċenzja mill-ġdid, tiġi riattivata l-liċenzja li kien hemm. Ngħid li ma kienx hemm problemi għall-ħruġ mill-ġdid tal-liċenzji"*.

Din il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi l-konvenut kien fil-fatt beda jopera r-ristorant inkwistjoni, kif jirriżulta minn ittra datata 23 ta' Mejju 2002[11] mibgħuta minn Joseph Lanzon, l-uffiċjal tal-MTA inkarigat mil-licensing: -

---

[8] A fol. 64.
[9] A fol. 23 immarkat bħala dok MMX.
[10] A fol. 76.

> *"Following an inspection of premises, it was found that (a) fire precaution equipment and emergency alarm system and (b) a Table d'Hote Menu were not available.*
> *You are advised to contact us when these improvements have been effected so that a follow up visit may be carried out".*

Barra minn hekk, ir-raġuni li kien ta il-konvenut lill-attur għalfejn huwa ried jittermina l-konċessjoni/kirja u jikkonsenja lura ċ-ċwievet tal-fond inkwistjoni, kienet għaliex skont hu n-negozju ma kienx qiegħed irendi. Illi dan loġikament jimplika li l-konvenut kien beda jopera biex seta' jkun f'pożizzjoni li jikkonstata li n-negozju ma kienx qed jirrendilu.

Mix-xhieda ta' Joseph Lanzon[12], l-uffiċjal tal-MTA inkarigat mil-licensing jirriżulta wkoll b'mod ċar li ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwar liċenzji li setgħet tkun ta' xkiel għall-operat tar-ristorant mill-konvenut:

> *"Għar-rigward tan-nuqqasijiet li jiena semmejt li ġew konstatati waqt l-inspection, l-Awtorità kienet iddeċidiet li dawn kienu effettivament nuqqasijiet żgħar, u li setgħet toħroġ il-liċenzja, jew li l-liċenzja setgħet tiġi rinnovata".*

Il-konvenut jgħid illi wara li huwa ta n-*notice* lill-attur u rritornalu ċ-ċwievet, l-attur kera l-post lil ħaddieħor. Konsiderazzjoni ta' din ix-xorta bl-ebda mod m'għandha tinċidi jew taffettwa r-relazzjoni kuntrattwali li l-konvenut kellu mal-attur, partikolarment fir-rigward tas-somma dovuta ta' LM15,000 skont l-ftehim tal-25 ta' Jannar 2002.

---

[11] Dok. MM35, a fol. 109.
[12] A fol. 78.

Bl-istess mod m'għandux jinċidi jew jaffetwa ir-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn il-partijiet f'din il-kawża dak li ġie rilevat mill-konvenut dwar il-*fixtures* u l-benefikati li jgħid illi ħalla fir-ristorant u li skont hu jiswew LM6377.57. Dan ladarba l-ftehim bejn il-partijiet ma kienx jistipula li l-konvenut b'xi mod kellu d-dritt li jkun ikkumpensat għal tali fixtures jew benefikati.

Il-partijiet f'din il-kawża huma marbutin bil-ftehim ta' bejniethom. Il-ftehim bejn il-partijiet isservi ta' liġi bejniethom. *Pacta sunt servanda.* Illi għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tikkonkludi li l-konvenut għandu obbligu kuntrattwali li jħallas lill-attur is-somma ta' €34,941 (ekwivalenti għal LM15,000), mitluba bil-preżenti kawża, stante li dawn huma dovuti minnu lill-attur bħala ħlas għall-ewwel sena tal-konċessjoni/kirja.

DECIDE

Għaldaqstant din il-Qorti tqis li t-talba tal-attur hija ġustifikata u għalhekk qiegħdha tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet tal-attur u tordna lill-konvenut iħallas lill-attur s-somma pretiża minnu fiċ-ċitazzjoni fl-ammont ta' erba' u tletin elf, disa' mija u wieħed u erbgħin ewro (€34,941), ekwivalenti għal hmistax-il elf lira Maltin (LM15,000).

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tas-7 t'Ottubru, 2002, u l-imgħaxijiet relattivi, a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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