MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 104/2006

Saint George’s Park Company Limited (C-264)

Vs

Footloose Catering Limited (C-10695) u Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti bhala garanti

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Dottor Franco Vassallo, fejn dan wara li ppremetta illi:

Il-kumpanija attrici St. George’s Park Company Limited hija proprjetarja tal-lokal illum imsemmi *Sinners in Heaven* gia’ *Footloose*, f’St. George’s Road, Paceville, liema fond gie mikri lill-kumpanija konvenuta Footloose Catering Limited permezz ta’ att pubbliku datat 19 ta’ Lulju, 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa (kopja annessa bhala Dok. A).

Fuq l-istess kuntratt lokatizju l-konvenuti Wayne u Hugo, ahwa Chetcuti, dehru bhala garanti ghall-obbligazzjonijiet ta’ Footloose Catering Limited (klawsola 10).

Ai termini tal-klawsola 6(a) tal-kuntratt lokatizju, kwalunkwe xogholijiet u dekorazzjoni fil-faccata tal-fond imsemmi ghandhom jigu approvati mis-sid, u cioe’ mill-attrici St. George’s Park Company Limited:

“*...Any fixtures, fittings and decoration on the facade of the building are to be approved by the Lessor.”*

Ulterjorment, fil-klawsola 6(d) ta’ l-istess kuntratt lokatizju, il-konvenuta Footloose Catering Limited intrabtet illi ma twettaq ebda bidla strutturali fil-fond qabel ma jkollha l-permess bil-miktub tal-kumpanija attrici:

“*The Lessee is:*
(d) not to effect any structural alterations without the prior express written consent of the Lessor ...”

Cioe’ nonostante , il-kumpanija konvenuta ghamlet tibdiliet fil-faccata tal-fond u alterazzjonijiet strutturali fuq gewwa minghajr il-permess tal-kumpanija attrici.

Il-kuntratt lokatizju fuq imsemmi jaghti d-dritt lill-kumpanija attrici xxolji l-kuntratt jekk l-inkwilin jikser xo obligazzjoni taht l-imsemmi kuntratt u jonqos li jirrimedja fi zmien tletin (30) jum minn meta jigi interpellat u notifikat sabiex jirrimedja permezz ta’ att gudizzjarju [klawsola 8 (d)]:

“*Independently of, and in addition to, the cases contemplated by Law, the Lessor shall have the right to terminate the present letting if the Lessee...contravenes any other obbligation imposed by the terms of the present agreement and fails to remedy such contravention within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy.*”

Ai termini tal-klawsola 11 tal-kuntratt lokatizju f’kaz li mat-terminazzjoni tal-kirja l-inkwilin ma jghaddix lura lis-sid ic-

cavetta tal-fond jew b'xi mod iehor izomm lis-sid milli jiehu lura l-pussess tal-fond, l-inkwilin jehel penali ta' mitejn Lira Maltija (Lm200) ghal kull gurnata li l-inkwilin ma jirritornax ic-cavetta jew ghal kull gurnata li l-inkwilin izomm lis-sid milli jiehu lura l-fond:

"*In the case of a termination, the Lessor shall have the right immediately to take material possession of the tenement and the Lessee binds himself, in such a case to hand any keys of the tenement and not in any way to hinder the Lessor from taking material possession of the tenement; in default the Lessee will be liable to a penalty for mere delay in favour of the Lessor of two hundred Maltese Liri (lm200) for each calendar day of deay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction, to the taking over of material possession.*"

Il-kumpanija attrici, permezz ta' ittra ufficjali datat 6 ta' Mejju, 2005 u notifikata nhar is-17 ta' Mejju, 2005 (dok B), interpellat lill-konvenuta sabiex tregga' lura l-faccata ghall-istat li kienet u sabiex tnehhi l-alterazzjonijiet strutturali li l-konvenuta wettqet fil-hanut minghajr il-permess ta' l-attrici, pero' minkejja din l-interpellazzjoni l-konvenuta baqghet u ghadha sal-lum inadempjenti.

Permezz ta' ittra ufficjali ohra datata 8 ta' Awissu 2005 u notifikata fit-23 ta' Awissu 2005 (esebita bhala Dok C) l-attrici infurmat lill-konvenuta Footloose Catering Company Limited li hija kienet qed tittermina l-kirja tal-fond lilha mikri ai termini ta' l-artikolu 8d tal-kuntratt lokatizju u waqt li interpellatha biex tikkonsenja l-fond battal wissietha li kienet ghaddejja penali ta' mitejn Lira (Lm200) kuljum ghas-semplici dewmien ghal kull gurnata li tghaddi u tibqa' inadempjenti.

Permezz ta' ittra ufficjali ohra datata 1 ta' Dicembru, 2005 (dok D), il-konvenuta Footloose Catering Company Limited u l-konvenuti garanti Wayne u Hugo Chetcuti gew interpellati jhallsu l-penali akkumulati mid-data tan-notifika sad-data ta' l-ittra ufficjali li sa dakinhar kienu jammontaw ghal dsatax-il elf u sitt mitt Lira (Lm19,600) pero' dawn baqghu inadempjenti.

Il-konvenuta Footloose Catering Limited sal-lum ma rritornatx il-pussess tal-fond lilha mikri.

Talbet l-attrici tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara li l-kirja tal-fond illum imsemmi *Sinners in Heaven* gia' *Footloose*, f'St. George's Road, Paceville giet xolta ai termini ta' l-artikolu 8d ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Lulju 1989.

Tikkundanna lill-konvenuta Footloose Catering Limited tizgombra mill-fond illum imsemmi *Sinner in Heaven*, gia' *Footloose*, fi zmien li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, skond il-klawsola tmienja (8) tal-kuntratt lokatizju vigenti bejn il-partijiet datat 19 ta' Lulju, 1989 kif fuq premess.

Tiddikjara li huma dovuti mill-konvenuta Footloose Catering Limited bhala debitrici u l-konvenuti Wayne u Hugo ahwa Chetcuti bhala garanti, danni ossia penali, dovuti bhala kumpens sakemm il-fond jitbattal, ai termini tal-paragrafu 11 tal-kuntratt lokatizju mit-23 ta' Awissu 2005, dakinhar li giet notifikata l-ittra ufficjali ta' terminazzjoni datata 8 ta' Awissu 2005.

Tillikwida l-istess danni ossia penali li sal-1 ta' Dicembru 2005 kienu jammontaw ghal dsatax-il elf u sitt mitt Lira (Lm19,600).

Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu d-danni, ossia penali, hekk likwidati.

Rat id-dokumenti esibiti u ghalhekk ghalkemm debitament notifikati, l-intimati baqgu ma wiegbux ghall-kawza.

Rat in-nota datata 23 ta' Awissu 2006 li permezz taghha s-socjeta' attrici cediet it-tielet, ir-raba' u l-hames talba taghha stante transazzjoni dwar dawn it-talbiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Marzu 2007 li permezz tieghu din il-Qorti diversament presjeduta ddikjarat li n-notifika kienet wahda valida.

Rat li ghalhekk, l-intimati, debitament notifikati baqghu ma wiegbux ghall-kawza.

Rat l-affidavit ta’ Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, direttur u azzjonista tas-socjeta’ rikorrenti.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet.

Jirrizulta lil din il-Qorti li t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti huma ampjament gustifikati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel talba kontenuta fir-rikors promotur, tilqa’ ukoll it-tieni talba u tipprefiggi terminu ta’ xahrejn mil-lum ghall-fini tal-izgumbrament.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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