MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 74/2010

Marvic Properties Securities Ltd u Maurice Borg Enterprises Limited

Vs

Beach View Hotel Limited u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2010 Dr Joseph Grech gie nominat kuratur deputat in rapprezentanza tas-socjeta konvenuta

Permezz ta' din il-kawza il-kumpannija attrici kienu talbu li l-qorti tordna li l-kumpannija konvenuta tigi zgumbrata minn gewwa l-lukanda Beach View Hotel, numru tnejn (2), Triq Sir Mikelang Refalo u tmienja (8), Triq San Guzepp, Marsalforn, Ghawdex. Dan wara li ppremettew li l-lukanda kienet giet mikrija lis-socjeta konvenuta permezz ta' kuntratt li sar fis-16 ta' Jannar 2009 fl-atti tan-nutar Dr Joanne Cauchi. L-atturi jsostnu li l-inkiwilin kienet inadempjenti f'diversi obbligazzjonijiet li kellha skond l-imsemmi kuntratt, u li f'dawk ic-cirkostanzi kien hemm lok

li tigi terminate l-kirja. Ghalkemm l-atturi talbu wkoll il-hlas tas-somma ta' tlettax-il elf disgha mija u tnejn u tletin ewro u wiehed u disghajn centezmu (€13,932.91) rapprezentanti arretrati ghas-servizz tad-dawl, ilma u telefon fil-fond in kwistjoni, permezz ta' nota prezentata fis-7 ta' Dicembru 2010 (fol. 77), ddikjarat li kienet qeghda tirtira t-talbiet relatati mal-hlas tal-ammont imsemmi.

B'digriet li nghata fit-23 ta' Novembru 2010 il-qorti nnominat kuratur sabiex jirraprezenta lill-kumpannija in kwantu rrizulta li f'Malta ma hawn hadd li jirraprezentaha. Il-qorti tat ukoll lill-kuratur il-fakolta li jipprezenta risposta guramentata ghan-nom tal-kumpannija.

Fis-seduta tal-lum il-kuratur ipprezenta risposta ghat-talba tal-atturi fejn qal li d-direttur tal-kumpannija konvenuta, George Martin Catterrall, kien ikkoomunika permezz ta' email u nfurmah li ***"… huwa gie dikjarat fallut permezz ta' Qorti Inglizi u li ghalhekk kwalsiasi kwistjonijiet kellhom jigu diretti lil receiver li kellha tiehu hsieb l-interessi tal-kumpannija u mhux lilu."***. Pero jidher li l-kuratur ma nghata l-ebda dokumenti ufficjali li jaghtu prova ta' dan.

Il-kawza thalliet ghas-seduta tal-lum sabiex il-kumpannija konvenuta tressaq il-provi, madankollu ma tressqux provi. Inoltre d-difensuri ddikjaraw li sal-lum il-kumpannija konvenuta kienet ghadha m'hijiex xolta.

Il-kirja kienet ghall-perjodu ta' tmintax-il sena b'effett mill-20 ta' Gunju 2008. Il-kera sal-20 ta' Gunju 2013 hi ta' tmienja u tletin elf mitejn u sittin ewro (€38,260) fis-sena. Klawzola 12 tal-kuntratt tipprovdi li:-

"This lease is being made under the express condition that if anyone or more of the following events shall occur:

(a) The lessee shall fail to pay any instalment or rent within three (3) weeks after he has been served by a judicial intimation from the lessor requesting payment of rent.

(b) The lessee shall fail to observe or perform any of the conditions contained herein and such failure shall continue for a period of sixty (60) days after a written notice thereof has been given by the lessor to the lessee.
(c) The lessee shall abandon the property.
(d) *The lessee shall suspend the operation of the Hotel except for purposes of refurbishment, for a period of more than four (4) continuous months in any twelve (12) year period.*
(e) Omissis.

Then in the case of any event or default, the lessor upon the occurance of such event or default or at any time thereafter at its opinion may terminate this lease and immediately retake possession of the property.**"** (fol. 11-12)

Mill-provi li ressqu l-atturi rrizulta bl-iktar mod inekwivokabbli li:-

a. Il-protest gudizzjarju li kien gie prezentat mill-kumpanniji attrici fis-6 ta' Lulju 2010 ghalkemm baqa' ma giex notifikat, kien intbaghat lid-direttur tal-kumpannija, George Catterall permezz ta' email mibghuta mid-difensur tal-atturi. Fil-fatt permezz ta' email datata 22 ta' Lulju 2010 huwa wiegeb: *"I am placing control of my affairs in the hands of a receiver, who is initiating bankruptcy proceedings on my behalf. He will be contacting all parties concerned, with a view to realizing any assets I have in the UK and Gozo, and will keep you updated as the situation develops."* (fol. 67).
b. Il-kumpannija konvenuta hi moruza fil-hlas tal-kera. Jirrizulta li ilha ma tithallas kera mill-iskadenza ta' Jannar 2009. F'dan ir-rigward fil-kuntratt jinghad li sabiex is-sidien ikunu jistghu jitterminaw il-kirja ghal din ir-raguni, l-inkwilin kellu jigi nterpellat permezz ta' *"judicial intimation"*. Pero prova ta' dan ma nghatatx.
c. Wahda mill-obbligazzjonijiet tal-inkwilin skond il-kuntratt hi li: *"The lessee shall pay as the same become due, all charges for utilities used in the property, including but not limited to licences, water, gas, electricity, telephone, fuel and garbage collection dues."* (klawzola

7). Mill-atti jirrizulta li hemm kontijiet ta' dawl u ilma li ma thallsux. Skond kont mahrug fil-21 ta' Gunju 2010 ghall-perjodu bejn il-25 ta' Marzu 2010 u 20 ta' Mejju 2010, hemm is-somma ta' €12,542.24 li tinkludi arretrati qabel dan il-perjodu. Hu evidenti li l-inkwilin ma kenitx qeghda thallas il-kontijiet tad-dawl u ilma. Dwar dan in-nuqqas inghatat avviz fil-protest gudizzjarju prezentat fis-6 ta' Lulju 2010 li kif rajna intbaghat lid-direttur tal-kumpannija konvenuta permezz ta' email mibghuta fil-15 ta' Lulju 2010.

d. Il-lukanda giet abbandunata u ghall-iktar minn erbgha (4) xhur l-operazzjoni kummercjali kienet sospiza. Fil-fatt Victor Portelli kkonferma li: ***"Il-lukanda ilha maghluqa minn Marzu. Jiena mort fuq il-post kemm-il darba u nista' nikkonferma li minn dak iz-zmien il-lukanda dejjem kienet maghluqa."*** (fol. 68) [ara wkoll xhieda ta' John Azzopardi u Victor Refalo a fol. 25-26]. Fir-realta jidher li s-sitwazzjoni kienet diga' prekarja sa minn qabel Marzu 2010 u dan kif jirrizulta minn sensiela ta' emails skambjati bejn Victor Borg u Maurice Portelli, direttur tal-kumpanniji attrici, u George Martin Catterall (ara dokumenti a fol. 70-74). Fid-9 ta' Marzu 2010 Victor Borg u Maurice Portelli oggezzjona ghal fatt li l-lukanda kienet qeghda tithalla maghluqa u li kien pendenzi li kellhom jithallsu, fosthom il-kera. It-twegiba ta' Catterral kienet *"I have emailed Malcolm this morning, stressing that he needs to chase up the debtors there, as I too need to chase payments all the time. We do need to find a buyer for the business sooner or later, in order to pay all the creditors, including back rent, and I am doing everything I can to achieve this."* (fol. 73). L-ahhar avviz intbaghat fis-7 ta' Marzu 2010 u t-twegiba ta' Catterall kienet li minghajr ghajnuna finanzjarja ma seta' jaghmel xejn.

Fic-cirkostanzi s-socjeta attrici ghandha kull dritt li b'applikazzjoni ta' dak li jinghad fi klawzola tnax (12) tal-kuntratt ta' lokazzjoni, tittermina l-kirja u terga' tiehu lura l-pussess assolut tal-lukanda.

Ghaldaqstant, il-qorti qeghda taqta u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett talbiet.
2. Tiddikjara li l-kirja tal-lukanda Beach View Hotel, bin-numru tnejn (2), Triq Sir Mikelang Refalo u bin-numru tmienja (8), Triq San Guzepp, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex, hi terminata.
3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex tizgombra minn gewwa l-istess lukanda fi zmien jumejn (2) mil-lum. Qieghed jigi ffissat terminu hekk qasir in kwantu hu evidenti li min kien responsabbli ghall-kumpannija konvenuta telaq mill-pajjiz u abbanduna l-post ghal kollox. Ghalkemm mill-provi jirrizulta li s-sidien issaportaw hafna, ma kien hemm l-ebda zvilupp min-naha tal-inkwilin. F'tali cirkostanzi m'huwiex gust li s-sidien jitilfu iktar zmien qabel jiehdu lura l-pussess assolut tal-lukanda.

Spejjez tar-raba' talba tkun a karigu tas-socjeta konvenuta filwaqt li l-ispejjez relatati mal-ewwel, tieni u tielet talba jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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