MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 924/2010

Tourist Services Limited (C-3890)
vs
Arali Enterprises Limited (C-49006)
u
Rosaria Scardilli bhala garanti solidali

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti, li bih ippremettiet:

1. Illi permezz ta' skrittura privata ta' sullokazzjoni iffirmata nhar is-26 ta' April, 2010 l-kumpannija rikorrenti issullokat lill-intimata Arali Enterprises Limited il-fondi maghrufa bhala *The Grand Master's Pub* u l-*Pool Deck*, inkluz facilitajiet ancillari kif ahjar deskritti fil-kuntratt imsemmi, liema fondi jinsabu gewwa l-kumpless St. George's Park / La Vallette Resort

fi Triq Dragonara, San Giljan. (Kopja annessa mar-rikors bhala TSL 1);

2. Illi *ai termini* tal-Klawzola 18 ta' l-istess kuntratti l-intimata Rosaria Scardilli dehret bhala garanti ghall-obbligazzjonijiet ta' Arali Enterprises Limited;

3. Illi, bi ksur tal-ftehim ta' sullokazzjoni, l-intimati naqsu li jhallsu lill-kumpanija rikorrenti s-somma totali ta' tlieta u ghoxrin elf tliet mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€23,378.12), liema somma tikkonsisti in kwantu ghal elfejn u seba' mitt Euro (€2,700) f'arretrati ta' sub-kera u VAT dovuti skond skond il-klawzola 3 tal-ftehim u ghoxrin elf sitt mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€20,678.12) dovuti skond il-klawzola 5, kif jirrizulta ahjar mill-prospett anness mar-rikors bhala Dok. TSL 2 u mill-faxxikolu ta' fatturi annessi mar-rikors bhala Dok. TSL 3;

4. Illi fil-Klawzola 8.1, il-kuntratt jistipula li:
"*Independently of, and in addition to the case contemplated by law the present sub-lease shall by an express resolutive condition which is being agreed upon between the parties "ipso jure" be terminated if the Sub-Lessee:-*
(a) Fails to pay any amount die as rent and interest in terms of clause three (3) and / or of the insurance premium and / or pool expenses in terms of clause five…
…
(e) Fails to effect any payment on the due date as provided in this deed;"

5. Illi ghalhekk b'ittra ufficjali ta' l-20 t'Awissu, 2010 (Dok. TSL 4) Arali Enterprises Limited u Rosaria Scardilli bhala garanti gew formalment infurmati li *stante* n-nuqqas taghhom illi jhallsu fil-hin s-somom dovuti skond il-ftehim il-lokazzjoni kienet qed tigi kunsidrata terminata *ipso jure ai termini* ta' l-Artikolu 8.1 (a). Bl-istess ittra Arali Enterprises Limited giet interpellata sabiex immedjatament tizgombra mill-fondi sullokati u tirritornahom lill-mittenti *ai termini* tal-ftehim;

6. Illi *nonostante* l-fatt illi l-intimati gew it-tnejn notifikati bl-ittra msemmija huma naqsu li jivvakaw il-fondi sullokati minbarra li baqghu inadempjenti u ma hallsux l-ammonti dovuti *ai termini* tal-kuntratt;

7. Illi ghalhekk bdew jiddekorru wkoll penali ghas-semplici dewmien ta' mitejn Euro (€ 200) kuljum sa mid-data ta' l-ittra ufficjali ai termini tal-Klawzola 9.1 tal-Kuntratt;

8. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi *ai termini* tal-Artiklu 167 sa 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) *stante* li l-ammonti illi taghhom qed jintalab il-hlas huma certi, likwidi u dovuti u fil-fehma tar-rikorrenti l-intimati m'ghandhomx difiza xi jressqu kontra t-talbiet ghal zgumbrament u ghall-hlas ta' arrettrati ta' kera.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

i. tisma' u tiddeciedi skond it-talba bid-dispens tas-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili, u

ii. tiddikjara li l-intimati kisru l-klawzoli 3 u 5 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni meta naqsu li jhallsu fil-hin is-somom dovuti skond il-ftehim tal-lokazzjoni;

iii. tiddikjara l-kuntratt ta' sullokazzjoni bhala terminat *ipso jure* mill-20 ta' Awissu, 2010 *ai termini* tal-Klawzola 8.1(a) tal-kuntratt ta' sullokazzjoni;

iv. konsegwentement, tordna lill-intimata Arali Enterprises Limited tizgombra mill-fondi maghrufa bhala *The Grand Master's Pub* u l-*Pool Deck*, inkluz facilitajiet ancillari kif ahjar deskritti fil-kuntratt fuq imsemmi, liema fondi jinsabu gewwa l-kumpless St. George's Park / La Vallette Resort fi Triq Dragonara, San Giljan, u dan fi zmien li jigi stabbilit minn din il- Qorti;

v. tiddikjara li l-intimati huma debituri solidalment bejniethom fil-konfront tal-kumpanija rikorrenti

fis-somma totali ta’ tlieta u ghoxrin elf tlett mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€23,378.12), liema somma tikkonsisti in kwantu ghal elfejn u seba’ mitt Euro (€2,700) f’arretrati ta’ sub-kera u VAT dovuti skond il-klawsola 3 tal-ftehim u ghoxrin elf sitt mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€20,678.12) dovuti skond il-klawzola 5;

vi. konsegwentement tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom ihallsu lill-kumpanija rikorrenti is-somma msemmija ta’ tlieta u ghoxrin elf tliet mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€23,378.12);

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-20 ta’ Awissu, 2010 u tal-mandati kawtelatorji tas-26 ta’ Awissu, 2010 u bl-imghax legali mid-data ta’ kull skadenza sal-pagament effettiv, kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ir-rikorrenti irriservat kwalunkwe rimedju u dritt iehor spettanti lilha skont il-kuntratt u l-ligi, inkluz id-dritt li titlob il-hlas ta’ penali *ai termini* tal-klawzola 9.1 tal-kuntratt.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

Rat il-verbal tat-28 ta’ Ottubru, 2010 minn fejn jirrizulta li l-Qorti awtorizzat li l-intimati jipprezentaw risposta guramentata.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ Giovanni De Luca bhala mandatarju *ad litem* ta’ l-intimat socjeta` Arali Enterprises Limited u Rosaria Scardilli li permezz taghha eccepixxa:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti in virtu ta’ dak provdut fit-Tielet Skeda tal-Kodici Civili - Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta riferibilment ghad-disposizzjonijiet transitorji Artikolu 39 sub-artikolu 5 li jipprovdi li kwistjonijiet konnessi ma’ kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali jaqghu taht il-gurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kera;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-kuntratt bejn il-kontendenti hu wiehed bilaterali u ghalhekk is-socjeta` Tourist Services Limited ma tistax tippretendi li s-socjeta` intimata Arali Enterprises Limited u Rosaria Scardilli bhala garanti jwettqu l-obbligi taghhom naxxenti mill-istess kuntratt meta l-istess socjeta` Tourist Services Limited naqset li twettaq l-obbligi taghha lejn is-socjeta` Arali Enterprises Limited naxxenti mill-istess kuntratt. Fil-kuntratti bilaterali bhala ma huwa l-kuntratt bejn il-kontendenti l-kondizzjoni rizoluttiva hija dejjem sottintiza. Ir-rizoluzzjoni ta' kuntratt bilaterali bhal dak oggett ta' din il-kawza b'applikazzjoni tal-patt kommissorju tacitu hija l-konsegwenza naturali u logika meta l-inadempiment da parti tas-socjeta` Tourist Services Limited huwa wiehed gravi tant li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet li iggustifikaw u immottivaw in-natura intrinsika u materjali tal-kuntratt u l-oggett ghala l-kuntratt inghata u gie ffirmat. Huwa cert u car li l-patt inadempjut da parti tas-socjeta` Tourist Services Limited huwa ta' importanza tali li jirrifletti fuq il-prestazzjoni principali li tifforma l-oggett tal-kuntratt;

3. Illi sejjer jirrizulta ampjament anke b'riferenza ghal diversi konstatazzjonijiet indipendenti u oggettivi li s-socjeta` Tourist Services Limited ma ikkonsenjatx il-fond mikri fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta u lanqas fi stat tajjeb li l-inkwilin seta' jaghmel uzu mill-fond mikri ghall-iskop li dan l-istess fond gie mikri. Tant huwa hekk li sa ftit gimghat ilu kienu ghadhom qeghdin isiru tiswijiet mis-sid jew mis-socjeta` sub-inkwilina fil-fond mikri billi l-fond mikri fl-istat li kien qabel dawn it-tiswijiet ma setax jintuza ghall-iskop li nkera. Anke wara dawn it-tiswijiet jonqos tiswijiet ohra li s-socjeta` sub-inkwilina anke jekk avzata diversi drabi dwarhom, baqghet ma sewwietx;

4. Illi sejjer jirrizulta wkoll li l-fond mikri u s-servizzi marbuta mieghu kellhom difetti u mankamenti mohbija li sub-inkwilin kien jaf bihom jew seta' jkun jaf bihom izda li ghazel li ma jgharrafx bihom u dwarhom lill-inkwilin.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata minn Giovanni De Luca.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat li fit-2 ta' Dicembru, 2010 il-Qorti ordnat li l-provi jsiru limitatament dwar l-ewwel eccezzjoni, u d-digriet ta' nomina ta' l-Assistent Gudizzjarju Dr. Yvette Cassar tat-2 ta' Dicembru, 2010.

Giet iffissata seduta ghall-14 ta' Marzu, 2011 fejn ghall-intimati ma deher hadd, u anqas gew prezentati noti jew dokumenti, u Dr. Camilleri ghas-socjeta` rikorrenti ipprotesta ruhu ghall-ispejjez. Fit-22 ta' Marzu, 2011, il-Qorti iffissat il-25 ta' Mejju, 2011 fis-1.00 p.m. bhala l-ahhar seduta biex isiru l-provi dwar l-ewwel eccezzjoni, b'dan li jekk ma jsirux provi l-Qorti xorta wahda tqis il-provi maghluqa. Fl-imsemmija seduta, ghall-intimati ma deher hadd ghalkemm deher Dr. Camilleri, u Dr. Cutajar ikkuntattjat bit-*telephone* iddikjara li m'ghandhomx provi dwar l-ewwel eccezzjoni. Fit-8 ta' Gunju, 2011 il-Qorti tat lill-intimati sat-22 ta' Awissu, 2011 biex jipprezentaw nota dwar l-eccezzjoni preliminari, izda dawn ma ghamlux nota. Il-kawza kienet giet differita ghall-4 ta' Ottubru, 2011 biex tigi trattata l-eccezzjoni preliminari, izda fl-imsemmija data ma deher hadd ghall-intimati u l-Qorti wara li hadet konjizzjoni tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti a fol 85 sa 95, halliet il-kawza ghad-decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni ghall-4 ta' Novembru, 2011.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-intimati eccepew l-inkompetenza ta' din il-Qorti in virtu` ta' dak provdut fit-Tielet Skeda tal-Kodici Civili - Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta riferibilment ghad-disposizzjonijiet transitorji Artikolu 39 sub-artikolu 5 li jghid:

"(5) Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi

ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali."

Dwar kompetenza jinghad li fil-kawza **John Spiteri *et* vs Stephanie Spiteri *pro et noe***, Appell Civili Nru. 23/99, deciza mill-Bord Li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Dicembru, 2001 u konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru, 2003 inghad li l-inkompetenza hi sollevabbli '*ex officio*' meta ghar-raguni ta' materja l-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-tribunal adit (**Emmanuele Vella vs Raffaela Barbara**, Appell Civili, 31 ta' Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana**, Appell Civili, 27 ta' Marzu 1981). Dan ghar-raguni li l-kompetenza *ratione materiae* hi ta' ordni pubbliku (Vol. XXIX pII p468), u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet (**Carmelo Degiorgio *nomine* vs George Farrugia**, Appell Civili, 8 ta' Mejju 1981). Ghalhekk, ghalkemm ma hemm ebda nota jew sottomissjoni jew provi ta' l-intimati, din il-Qorti xorta jkollha tezamina l-eccezzjoni.

Is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti li tiddikjara li l-intimati ksiru l-klawsoli 3 u 5 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni meta naqsu li jħallsu fil-ħin is-somom dovuti skond il-ftehim ta' lokazzjoni u ghalhekk li l-kuntratt ta' sullokazzjoni bħala terminat *ipso jure* mill-20 ta' Awissu, 2010 *ai termini* tal-Klawsola 8.1.(a) tal-kuntratt ta' sullokazzjoni. Il-Qorti giet mitluba wkoll li tordna lill-intimata Arali Enterprises Limited tiżgombra mill-fondi magħrfua bħala *The Grand Master's Pub* u l-*Pool Deck*, inkluż faċilitajiet ancillari kif aħjar deskritti fil-kuntratt fuq imsemmi, liema fondi jinsabu ġewwa l-kumpless St. George's Park / La Vallette Resort fi Triq Dragonara, San Ġiljan, u dan fi żmien li jiġi stabbilit minn din il-Qorti. Saret ukoll talba biex issir dikjarazzjoni li l-intimati huma debituri solidalment bejniethom fil-konfront tal-kumpanija rikorrenti fis-somma totali ta' €23,378.12, liema somma tikkonsisti in kwantu għal €2,700 f'arretrati ta' sub-kera u VAT dovuti skond il-klawsola 3 tal-ftehim u €20,678.12 dovuti skond il-klawsola 5.

Is-sicjeta` rikorrenti irreferiet ghas-sentenza deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Marzu, 2011 per Imhallef Mark Chetcuti, Rikors numru 1079/10 fl-ismijiet **Christopher Gatt vs Daniel Doneo**, fejn qamet kwistjoni dwar vizzju tal-kunsens fi ftehim ta' kera u allegata firma falza. Fiha nghad:
"Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tiegħu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost oħrajn li jiddeċiedi dwar kwestjonijiet kollha konnessa ma' kuntratt ta' kera. Però din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal speċjali b'poteri li jridu jintużaw *entro* l-limiti ta' dak li tgħid il-liġi. Kwestjonijiet illi ma jaqgħux *entro* l-provvedimenti tal-liġijiet li jirregolaw il-kiri jridu *per forza* jaqgħu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji...

...Ma hemm ebda artikolu tal-liġijiet tal-kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeċiedi fuq kweżit simili, liema kweżit għalhekk irid jiġi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif għamel l-attur f'din il-kawża."

Fil-kawza Rikors numru 1259/10, deciza mill-Imhallef J. R. Micallef fl-1 ta' Lulju, 2011, fl-ismijiet **Constantine Mallia *pro et nomine* vs Cake Masters Limited *et***, il-Qorti laqgħet talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera ta' ċirka €22,943.70 mingħajr ma iddikjarat ruħha inkompetenti biex tisma' l-każ.

Bl-istess mod, fil-kawza deciza mill-Imhallef J. Azzopardi fil-11 ta' Lulju, 2011, Rikors Numru 518/10, fl-ismijiet **Alexis Sciberras vs Laura Camilleri**, riferibbilment ghall-principju li fejn qed jiġi allegat illi l-konvenut m'għandux titolu ta' kera, il-kompetenza tibqa' dik tal-Qrati ordinarji. Hemmhekk inghad:
"Illi huwa paċifikatament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija, mit-termini tal-azzjoni attriċi. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha" – **Frankie Refalo *nomine* vs Jason Azzopardi *et*** (Appell, 7 t'Ottubru 1997).

Jinghad li s-socjeta` rikorrenti sostniet it-terminazzjoni *ipso jure* tal-kuntratt ta' sullokazzjoni kif jidher fil-paragrafi 4 u 5 tar-rikors guramentat. Ukoll, mill-premessi, saret referenza ghall-klawsola 8.1 tal-kuntratt u ghall-*express resolutive condition* fejn jinghad li jekk il-kerrej ma jhallasx l-ammont dovut ta' kera u imghax skond il-ftehim, jigi terminat. In-nuqqas ta' Arali Enterprises Limited li tħallas il-kera u spejjeż dovuti minnha wasslet ghalhekk għat-terminazzjoni tal-kuntratt *ipso jure* bħala konsegwenza ta' kundizzjoni riżolutiva espressa. Hu interessanti li r-rikorrenti ma talbitx li ma ggeddidx il-ftehim tal-kera jew li l-Qorti ttemm il-kirja izda li l-kuntratt gie terminat *ipso jure* fl-20 ta' Awissu, 2010.

Minhabba f'hekk il-kaz *de quo* mhux dwar kera izda ta' rikonoxximent gudizzjarju u applikazzjoni tal-kundizzjoni rizoluttiva espressa [Kap 16 artikolu 1066(1), 1569(1)].

Is-socjeta` rikorrenti talbet l-izgumbrament kif ukoll il-ħlas ta' somma totali ta' €23,378.12 konsistenti f'arretrati ta' sub-kera u spejjeż (talbiet v u vi). Issa l-Att X ta' l-2009 imkien ma jestendi l-kompetenza tal-Bord sabiex jisma' kawżi li jinvolvu talba għall-ħlas li teċċedi s-solja tal-kompetenza tal-Qrati Superjuri. Anke l-garanzija solidali ta' Rosaria Scardilli teccedi l-kompetenza *ratione valoris* ghax solidali mal-okkupanta Arali Enterprises Limited.

E. KONKLUZJONI:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimati dwar nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti.

Tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni ghat-23 ta' Jannar, 2012 fid-9.15 a.m.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza In Parte >

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