MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2013

Avviz Numru. 423/2009

Toro Company Limited
(C 24225)
vs
H.F. Investments Limited
(C 17186)

Il-Qorti

Rat l-avviz ippresentat fit-3 ta' Novembru 2009 fejn is-socjeta rikrorenti, Toro Company Limited, sahqet illi hija kienet dahlet fi ftehim fis 16 ta' April 2008 mas-socjeta intimata H F Investments Limited ghall-uzu ta' kumpless ta' bini bl-isem ta' Palazzo Abela, propjeta tas-socjeta intimata, liema kumpless izda ma kienx operattiv, abitabbli u funzjonanti sal 1 ta' Marzu 2009 kif kien miftiehem u ghalhekk is-socjeta konvenuta kellha thallasha il-penali stabbilita fl-istess ftehim, fl-ammont ta' hamest elef Euro (€5,000) stante illi naqqset mill-obbligi minnha assunti.

Rat l-eccezzjonijiet imressqa mis-socjeta intimata fejn, apparti eccezzjoni preliminari ta' nullita' illi giet sussegwentement irtirata fit-18 ta' Mejju 2010, eccepiet illi d-dewmien li wassal ghan-nuqqas da' parte taghhom ma kienx imputabbli lilhom izda kien ghal ragunjiet li fuqhom ma kellhomx kontrol. Apparti minn hekk, huma eccepew ukoll li l-penali reklamata hija eccessiva u ghandha tigi ridotta peress illi ma tirrappresentax id-danni attwalment sofferti mis-socjeta rikorrenti.

Rat l-affidavit ta' **Jeremy Cassar Torregiani** ippresentat fis-17 ta' Mejju 2010 u dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat l-affidavit tal-**Perit Patrick Calleja** ippresentat fis 17 ta' Mejju 2010 u dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat l-affidavit ta' **Frank Farrugia**, Quality Assurance Director fi hdan l-Awtorita' tat-Turizmu ta' Malta ippresnetat fis 17 ta' Mejju 2010 u dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat ix-xhieda ta' **Joseph Borg** moghtija is 16 ta' Marzu 2011 kif ukoll dokumenti minnu esebiti.

Semghet ix-xhieda ta' **Gordon Borg** moghtija fis 7 ta' Ottubru 2011.

Semghet il-kontro ezami ta' **Jeremy Cassar Torreggiani** illi saret fit 2 ta' Dicembru 2011.

Semghet ix-xhieda u kontro ezami tal-**Perit Robert Borg Hayman** prodott mis-socjeta intimata fit 2 ta' Dicembru 2011.

Semghet il-kontro ezami ta' **Gordon Borg** moghtija fil 15 ta' Ottubru 2012.

Semghet il-kontro ezami ta' **Joseph Borg** moghtija fil 15 ta' Ottubru 2012.

Rat illi fis-seduta tal 15 ta' Ottubru 2012 il-kawza giet differita ghas-sentenza wara li l-partijiet inghataw il-fakolta' illi jressqu is-sottomissjonijiet taghhom.

Rat is-sottomissjoni tas-socjeta rikorrenti ippresentat fl 14 ta' Dicembru 2012 u dik tas-socjeta intimata ippresentata fl 1 ta' Marzu 2013.

Ikkunsidrat

Il-kaz in ezami jirrigwarda ftehim milhuq bejn is-socjeta rikorrenti, illi tipprovdi servizz ta' 'Language Studio' fejn tigestixxi skola ghal barranin li jigu Malta sabiex jitghallmu, fejn l-istess socjeta rikorrenti dahhlet fi ftehim biex takkomoda numru ta' studenti taghha fi propjeta tas-socjeta intimata, u dana percizament 'Palazzo Abela Complex'.

Il-ftehim mill-partijiet datat 16 ta' April 2008 jipprovdi diversi obbligi fuq iz-zewgt partjiet, u dawna kienu jinkludu il-hlasijiet illi kellhom isiru mis-socjeta rikorrenti la darba l-istudenti jibdew jabitaw fil-kumpless tas-socjeta intimata, filwaqt illi kien hemm obbligi tas-servizz illi kellha taghti is-socjeta intimata kemm lis-socjeta rikorrenti kif ukoll lill-istudenti illi kellhom ikunu fil-post.

Peress illi, fil-mument illi gie iffirmat il-ftehim, il-post tas-socjeta intimata ma kienx ghadu lest biex jilqa l-istudenti tas-socjeta rikorrenti, kien gie miftiehem ukoll illi, sal 1 ta' Marzu 2009, jigifieri ftit anqas minn sena wara illi gie ffirmat il-ftehim, il-post kollu ikun lest biex jilqa' lill-istudenti, bil-facilitajiet kollha kif indikati fid-dettall fil-ftehim u dana bil-permessi kollha necessarji.

Sabiex jigi assikurat illi s-socjeta intimata tonora l-obbligi minnha maghmulha, kien gie stabbilit illi f'kaz li s-socjeta intimata ma tonorax iz-zminijiet imsemmija fiil-kuntratt, hija kellha thallas penali ta' €5,000.

Illi jirrizulta mill-provi prodotti illi ghalkemm is-socjeta intimata hadmet fuq il-progett u ghamlet hafna mix-

xoghlijiet minnha rikjesti, il-permessi necessarji sabiex il-post jibda jopera legalment ma kienux ghandhom gew ottenuti fid-data stabbilita, ossija fl-1 ta‘ Marzu 2009, u dana peress illi kien ghad fadal diversi pendenzi mal-Malta Enviornment and Planning Authority u il-Malta Tourism Authority kienet ghadha ma hargitx il-licenzji mehtiega sabiex il-post jopera bhala ‘Hostel’.

Jirrizulta ukoll Illi, bhala rizultat ta’ tali inadempjenza, is-socjeta rikorrenti kelha takkomoda l-istudenti gewwa Hotels ohra u dana bi spiza zejda ta’ madwar €7 kull jum ghall kull student illi kellha, liema fatt wassal ghal telf konsiderevoli da parte tas-socjeta rikorrenti, u dana kien dovut ghal fatt illi l-ftehim ma tali hotels kellu jigi ffirmat aktar tard u ghalhekk il-prezzijiet illi nnegozzjat is-socjeta rikorrenti mal-Hotels kienu oghla minn dawk negozjati originalment mas-socjeta intimata.

Is-socjeta intimata sahqet illi l-fatt li hija ma onoratx l-obbligi minnha assunti ma kienx tort taghha izda kien dovut ghal burokrzija zejda da parte tal-Enemalta u tal-MEPA sabiex, fost affarjiet ohra, l-fond in kwistjoni jinghata it-‘Three Phase’ tal-elettriku, tant illi, skond Joseph Borg, rappresentant tas-socjeta intimata, t-three phase kien gie biss installat lejn l-ahhar tas-sena 2010, jigifieri aktar minn 21 xahar wara illi attwalment kienu obbligaw ruhhom li jipprovdu l-post funzjonanti lis-socjeta rikorrenti.

Is-socjeta intimata, sahqet ukoll illi l-MEPA kienet qieghda titlob hafna affarjiet illi ma kienux daqstant intellegibbli u di fatti, skond ix-xhieda tal-Perit Borg Hayman, perit tas-socjeta intimata, sat 2 ta’ Dicembru 2011, data meta l-istess xhud xehed quddiem dina l-Qorti, il-MEPA kienet ghadha ma hargitx il-permessi necessarji sabiex il-post jopera bhala Hostel.

Kien ghalhekk, is-socjeta intimata kienet qed tishaq, li hija ma wasslitx ghall-obbligi minnha maghmulha mas-socjeta rikorrenti, u dana ma kienx tort taghha izda kien minhabba f’cirkostanza barra mill-kontroll taghha.

Ikkunsidrat

Illi d-difiza imressqa mis-socjeta intimata fil-kaz odjern kien principalment bbazat fuq zewgt argumenti: li d-dewmien ma keinx tort taghha u li d-danni pretizi huma esagerati peress illi ma jirriflettux id-danni attwalment sofferti mis-socjeta rikorrenti.

Il-Qorti, abbazi tal-provi imressqa mill-partijiet, ma tistax taqbel ma ebda minn tali argumenti imressqa mis-socjeta intimata.

L-ewwel u qabel kollox, ghandu jinghad illi kien sta ghas-socjeta intimata illi tassikura ruhha illi qabel ma tidhol ghal obbligi ma’ terzi persuni, tassikura li l-fond taghha kien fi stat illi kien funzjonabbli. Jidher car mill-provi kollha prodotti illi s-socjeta intimata dahlet ghal impenn mas-socjeta rikorrenti qabel mal-fond taghha kien fi stat operabbli, u ghalhekk, hija kienet dahhlet f’riskju li ghalih, del resto, kienet assikurat permezz ta’ penali ta’ €5,000. Huwa ghalhekk mhux accettabbli illi, wara li ma wasllitx ghall obbligi taghha, tipprova twahhal f’xi hadd iehor ta’ nuqqas illi messha hadet hsieb hi.

Apparti minn hekk, il-Qorti tirrileva illi, ghal dak li jirrigwarda danni illi setghet baghtiet is-socjeta rikorrenti in vista tal inadempjenza da-parte tas-socjeta intimata, jirrizulta mill-provi prodotti mill-istess socjeta rikorrenti li hi spiccat hallset madwar €7 zejda kulljum ghal mija u ghaxar studenti illi kellha takkomoda, u dana jfisser illi kellha introitu anqas ta’ € 7 kull jum ghal kull student illi kien ikkontratta is-servizzi tas-socjeta rikorrenti ghat-taghlim tieghu. Harsa lejn il-figuri involti juru carament illi d-danni attwalment sofferti mis-socjeta rikorrenti kien aktar minn dawk ikkontemplati fil-penali pagabbli mis-socjeta intimata, u ghalhekk certament tali penali ma tista bl-ebda mod titqies bhala arrikkiment indebitu kif qieghda targumenta s-socjeta intimata.

Ghalhekk, l-eccezzjonijiet imressqa mis-socjeta intimata ma ghandhom ebda fondamenti kemm legali kif ukoll

fattwali u ghalhekk ma jistghux jigu accettat minn dina l-Qorti.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u ezaminat id-dokumentazzjoni prodotta mil-partijiet

Taqta u tiddeciedi billi,

Tichad l-eccezzjonijet kollha imresqa mis-socjeta initmata

Tilqa it-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta intimata thallas, in linea ta’ penali a tenur tal-kuntratt datata 16 ta’ Apil 2008, is-somma ta’ hamest elef Euro (€5,000) flimkien mal-imghax fuq l-istess ammont mis-6 ta’ April 2009, data meta giet interpellata permezz ta’ ittra ufficjali, sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjez tal-proceduri odjerni u tal-ittra ufficjali datata 6 ta’ April 2009 huma kollha a kariku tas-socjeta intimata.

< Sentenza Finali >

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