



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 134/2011

**Illusions Limited
(C-16641)**

vs

**Cutalex Tourist Company Limited (C-11941) u
Alexander Cutajar (Karta tal-Identita' bin-Numru
232357M)**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi permezz ta' skrittura privata datata 28 ta' Marzu 2001 (li kopja taghha hija hawn annessa u ezebata u mmarkata bhala Dok MP 1) s-socjeta' rikorrenti kriet minghand is-socjeta' intimata l-fond konsistenti fi stabbiliment kummercjali maghruf bhala 'Summer Nights' sitwat fl-inhawi konsistenti f'parti minn numru 45, u numri 46 u 47, Pjazza Mifsud Bonnici, Marsascula;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi t-termini u kondizzjonijiet ta' dina l-lokazzjoni kienu jinkludu inter alia, dak provdut fl-artikolu numru 8 li jghid testwalment:-

“(a) The amphyteuta warrants that at the date of signing of the Agreement the premises are duly licensed and covered by permits issued by the competent authorities (saving those permits referred to in the preceding article) and that such licenses are paid up date”

Illi permezz ta' Skrittura Privata sussegwenti datata 12 ta' Dicembru 2006 (li kopja taghha hija hawn annessa u ezebita u mmarkata bhala Dok MP 2) is-socjeta' rikorrenti kriet minghand is-socjeta' intimata inhawi addizzjonali ghal fond fuq imsemmi, konsistenti fl-inhawi sovrastanti l-istess;

Illi t-termini u kundizzjonijiet ta' dina l-lokazzjoni kienu jinkludu inter alia, dak provdut fl-artikolu numru 9 li jghid testwalment:-

“The Parties agree that articles 8,9,10,11,12,13,14,15 (save as otherwise provided in articles of the present private writing), 16, 17, 18 and 19 of the Original Lease agreement shall apply mutatis mutandis to the lease of the extension and the parties shall be bound by such stipulations also in regard to the present lease”

Illi s-socjeta' esponenti ghamlet f'dawn l-inhawi investiment sostanzjali sia fl-immobbli u sia fl-ekwipaggjament u t-tlestija tal-istess stabbiliment kummercjali, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi ulterjorment abbazi tal-iSkritturi Privati msemmija, s-socjeta' rikorrenti thallas regolarment lis-socjeta' intimata kera bir-rata kummercjali ta' sitta w erbghin elf hames mija u seba u tmenin Euro (€46,587) fis-sena, kif suggett ukoll ghal awmenti periodici u Taxxa tal-Valur Mizjud;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ulterjorment ukoll abbazi tal-iSkritturi Privati msemija, s-socjeta' rikorrenti tirrifondi lis-socjeta' intimata l-hlasijiet kollha maghmula mis-socjeta' intimata ghall-permessi u licenzji li jkopru l-operat tal-istabbiliment kummercjali hekk lokat lis-socjeta' rikorrenti;

Illi, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, f'Gunju 2007 u ghalhekk zmien twil wara l-bidu tal-lokazzjoni, irrizulta illi kuntrarjament ghal dak garantit u obligat mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti, l-inhawi lokati lis-socjeta' rikorrenti (hekk lokati, adebiti, immexxija u operati bhala stabbiliment kummercjali bl-isem 'Summer Nights') fil-fatt la kienu u lanqas ma kienu sa mill-mument tal-lokazzjonijiet, muniti bil-permessi u licenzji necessarji u mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti, u senjatament mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu u mill-Pulizija Ezekuttiva;

Illi dan il-fatt kien ingieb ghall-attenzjoni tas-socjeta' rikorrenti li ntalbet biex tippartecipa fi procedura intiza biex tissana dan in-nuqqas serju u dan bi prezentazzjoni ta' applikazzjoni relattiva;

Illi s-socjeta' rikorrenti li sa dak iz-zmien kienet ghamlet investiment sostanzjali fl-istabbiliment, ma kelliex effettivament triq ohra biex tipprotegi tali nvestment u l-avvjament li kabbret, hlief illi tipprezenta kif mitluba tali applikazzjoni;

Illi wara dan kollu, irrizulta recentement illi l-istess intimati jew min minnhom, minkejja dan l-istat ta' fatt li gie fis-sehh b'rizultat ta' ingann minnhom perpetrat, iprocedew biex is-socjeta' intimata qua propjetarja tal-fond de quo irtirat il-kunens taghha ghal tali applikazzjoni;

Illi ghalhekk il-fondi lokati lis-socjeta' rikorrenti baqghu bla permessi relattivi kif garantit fl-iSkritturi lokatizji fuq imsemmi, b'dan li l-Pulizija Ezekuttiva fil-fatt waslet biex ukoll istitwiet proceduri penali fl-ismijiet "Il-Pulizija vs Matthew Pace" quddiem l-Onor. Qorti tal-Magistrati bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali propju fuq operazzjoni tal-fond de quo minghajr il-permessi u licenzji necessarji

Kopja Informali ta' Sentenza

(kopja tal-Att ta' Akkuza relattiv hawn anness u ezebit bhala Dok MP3);

Illi tali fatt jimporta ghalhekk ksur ta' obbligu u *warranty* kuntrattwali materjali u fundamentali da parti tas-socjeta' intimata, liema ksur jimmina l-essenza tal-istess kuntratti u jiggustifika r-rexxissjoni tal-istess bir-responsabilita' ghad-danni relattiva ghall-istess u liema ksur trattandosi ta' habi ta' fatt fundamentali u materjali ghall-otteniment tal-kunsens tas-socjeta' rikorrenti fuq l-istess lokazzjonijiet u ghalhekk ta' att maghmul bi xjenza, jimplika wkoll responsabilita' personali tad-direttur tas-socjeta' intimata, u cioe' l-intimat l-iehor Alexander Cutajar;

Illi s-socjeta' rikorrenti assolutament qatt u taht ebda cirkostanza ma kienet ser taccetta li tikkonkludi l-iSkritturi Privati fuq imsemmija ghall-operazzjoni ta' stabbiliment kummercjali; thallas kera hekk gholi bazat fuq rati kummercjali; tinvesti somom ghaliha ingenti ghat-tlestija u *upgrading* tal-istess u tasal biex topera b'mod palesement lesiv tal-Ligi kieku kienet edotta mill-fatti hekk mohbija bis-socjeta' intimata;

Illi s-socjeta' rikorrenti interpellat lis-socjeta' intimata biex jekk ghandha tipproduci provi tal-permessi u licenzji li hija ggarantiet u obligat ruhha formalment li kellha, permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Frar 2011, izda fir-risposta ghall-istess ma nghatat ebda stralc ta' prova tal-istess;

Ghaldaqstant, in vista tal-fuq premess, jghidu l-intimati ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex;-

1. Taqta' u tiddeciedi illi s-socjeta' intimata kissret obbligu materjali u fundamentali kontenuti fl-Artikolu 8 tal-iSkrittura Privata datata 28 ta' Marzu 2001 u fl-Artikolu 9 tal-Iskrittura Privata datata 12 ta' Dicembru 2006;

2. Taqta' u tiddeciedi illi separatament ghall-ewwel talba, il-kunsens tas-socjeta' rikorrenti fuq l-iSkrittura Privata datata 28 ta' Marzu, 2001 u fuq l-iSkrittura Privata datata 12 ta' Dicembru 2006 gie karpit b'ingann u b'habi

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' fatt materjali u determinant ghall-ghoti tal-istess kunens;

3. Tirrexxindi l-istess Skritturi Privati datati 28 ta' Marzu 2001 u 12 ta' Dicembru 2006 ghall kull tenur u effett tal-Ligi;

4. Tiddikjara lill-intimati in solidum bejniethom jew minn minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti bhala konsegwenza ta' tali ksur mertu tal-ewwel talba rikorrenti;

5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti, inkluz izda mhux limitat ghal hlas zejjed ta' kera, hlasijiet ghal permessi, investiment fi tkabbir ta' avvjament inutili u licenzji kimerici u investiment inutili fl-istabbiliment de quo, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-intimati in solidum bejniethom jew min minnhom responsabbli ghad-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 25 ta' Frar 2001 u interessi legali kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni u kif ukoll b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lil mittenti skond il-Ligi ghal ksur iehor separat ta' obbligi kontrattwali ohra da parti tas-socjeta' intimata.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi preliminarjament l-eccipjenti Cutalex Tourist Company Limited teccepixxi l-*lis alibi pendens* stante li hija diga' ntavolat proceduri fl-ismijiet *Cutalex Tourist Company Limited vs Illusions Limited* (Rikors numru 76/2011, differit quddiem dan il-Bord li Jirregola l-Kera ghas-26 ta' Marzu, 2012);

Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti Alexander Cutajar personalment ma ghandu ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk ghandu jkun liberat mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti;

Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu jirrigwarda l-mertu tat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti, tali talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

- i. Illi l-fond kummercjali mikri permezz tal-iskrittura tat-28 ta' Marzu 2001 kien munit b'permessi u licenzji skond il-ligi fil-mument tal-kirja, b'dan l-agir u x-xogholijiet abbuzivi tas-socjeta' rikorrenti (*vide infra*) setghu ipperikolaw l-istess permessi;
- ii. Illi kienet is-socjeta' rikorrenti stess li wettqet diversi vjolazzjonijiet tal-kuntratti tal-kirja *de quo*, fosthom:
 - a. li naqset li tottjeni permessi u licenzji mehtiega ghall-estensjoni bi ksur tal-artikolu 7 tal-iskrittura tat-12 ta' Dicembru 2006;
 - b. li naqset li thallas puntwalment il-kera dovuta minnha lis-socjeta' esponenti;
 - c. li ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fondi mikrija lilha minghajr il-kunsens tas-socjeta' rikorrenti, inkluz l-imblokkar ta' aperturi, l-istallar ta' struttura permanenti bl-aluminium, tinda maghluqa permanenti bla permess tal-ippjanar u t-twahhil ta' muturi tal-arja kondizzjonata mal-faccata u dan bi ksur tal-artikolu 15 tal-iskrittura tat-28 ta' Marzu, 2001 u tal-artikolu 12 tal-iskrittura tat-12 ta' Dicembru 2006;
- iii. Illi s-socjeta' esponenti interpellat permezz ta' ittra ufficjali tal-4 ta' Marzu 2011 (Dok C1 annessa) lis-socjeta' rikorrenti dwar dawn il-vjolazzjonijiet izda s-socjeta' rikorrenti mhux talli baqghet inadempjenti izda talli baqghet topera daqs li kieku ma gara xejn, bir-rizultat li l-esponenti Alexander Cutajar, bhala ufficjal tas-socjeta' esponenti, gie rinfaccjat bi proceduri penali;
- iv. Illi kif gja' premess, is-socjeta' esponenti ghalhekk ipprocediet permezz ta' rikors quddiem dan il-

Kopja Informali ta' Sentenza

Bord li Jirregola l-Kera li permezz tieghu hija *inter alia* talbet lill-istess Bord jiddikjara l-kirjiet *de quo* bhala mitmuma minhabba l-imsemmija vjolazzjonijiet tal-kondizzjonijiet tal-kirjiet da parti tas-socjeta' Illusions Limited u ghalhekk jikkundanna lill-istess socjeta' tizgombra mill-fondi hamsa u erbghin (45), sitta u erbghin (46) u sebgha u erbghin (47) f'Marina Street, Marsaskala, kif ukoll mill-fond sovrastanti l-istess u dan fi zmien qasir u perentorju;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li s-socjeta' esponenti kellha xi nuqqasijiet relattivi ghall-otteniment ta' permess u licenzji, ghandu jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti tacitament accettat is-sitwazzjoni rizultanti meta baqghet topera restaurant (sahansitra fil-mori ta' dawn il-proceduri) mill-fondi mikrija;

Illi, dan kollu premiss, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' esponenti qeghda taqbel li l-kirja ghandha tkun dikjarata mitmuma, izda ghal ragunijiet imputabbli unikament lis-socjeta' rikorrenti (u ghalhekk istitwiet proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera) izda topponi ghar-rexxisjoni tal-kirja ghar-ragunijiet premissi mis-socjeta' rikorrenti ghax tali pretensjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tas-socjeta' rikorrenti ghad-danni hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-istess socjeta' rikorrenti ma ghandhiex jedd ghal danni u, fi kwalunkwe kaz, ma sofriet ebda danni.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti tar-rikors ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata u tal-intimat li permezz taghha eccepew il-*lis alibi pendens* ghar-raguni illi s-socjeta' intimata gia intavolat proceduri fl-ismijiet Cutalex Tourist Company

Limited vs Illusions Limited (Rikors numru 76/2011 quddiem dan l-istess Bord;

Illi quddiem dan il-Bord hemm kawza ohra fl-ismijiet Cutalex Tourist Company Limited vs Illusions Limited (Rikors 76/2011) rigwardanti l-istess fond mertu tal-kawza odjerna. Is-socjeta' rikorrenti f'dik il-kawza issa qed tecepixxi l-*lis alibi pendens* fil-kawza odjerna. Ezami tal-premessi u t-talbiet fiz-zewg kawzi juri izda li l-partijiet adew lil dan il-Bord b'ghanijiet diversi izda dwar l-istess oggett;

Il-Bord huwa tal-fehma illi m'ghandux ghalfejn jinoltra fit-tul dwar din l-eccezzjoni ghaliex jidher li hija intiza biss biex iddewwem dawn il-proceduri. L-eccezzjoni hija bazata fuq l-artikolu 792 tal-Kapitolu 12 tal-ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi "*Meta tressaq kawza quddiem Qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawza ohra fuq l-istess oggett quddiem Qorti kompetenti ohra, l-kawza mressaq l-ahhar tista tigi mibghuta lil din l-Qorti l-ohra*". Huwa minnufih evidenti illi dan l-artikolu mhux applikabbli ghal-kawza odjerna stante li sia din kif ukoll l-kawza l-ohra gia qeghdin jinstemghu minn dan l-istess Bord. Ghalhekk ma hemmx kwistjoni ta' trasmissjoni tal-atti bejn Qorti u ohra kif qed jecepixxu l-intimati. Oltre dan, jibqa' l-fatt illi ma hemmx dak il-konsorzju rikjest mill-ligi bejn it-tlett rekviziti f'tali eccezzjoni kif ritenut fil-kawza Balzan vs Argento et 1.2.90 Vol LXXIV p3 p429 u Reznkow et vs Kotivov 24.3.94 Vol LXXVIII p3 p 170 kif citati fil-kawza aktar ricenti Marsaxlokk Sailing Club Company Limited vs J and H Company Limited PA 30.6.2004. F'dawn id-decizjonijiet kien ritennut illi jehtieg li fiz-zewg kawzi jkun l-istess partijiet *eadem personae* li qed jillitigaw dwar l-istess oggett *eadem res* u li t-tnejn qed jaghmlu l-istess talba *ide causa petendi*. Fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti qed titlob *inter alia* r-recissjoni tal-kuntratt lokatizzju fuq l-istregwa li l-kuntratt huwa vizzjat bil-kunsens. Fil-kawza l-ohra r-rikorrenti qeghdin jitolbu primarjament l-izgombu tal-inkwilin u rimedji ohra dwar l-allegati alterazzjoni strutturali. Ghalhekk anke minn dan l-aspett l-eccezzjoni mhix sostenibbli.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----