FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn hamsa (5) ta' Ottubru 2015

Rikors Numru 434/10 FDP

Bajja Investments Limited

vs

Simon (Estates) Naxxar Limited (C 35740) u Simon Debono (32165M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 22 ta' Ottubru 2010 fejn is-socjeta rikorrenti talbet lill Qorti tikkundanna lis-socjeta intimata u lill intimat jhallsulha is-somma ta' disat elef, tlett mija u disgha u disghin Euro u hamsa u sittin centezmu (€9,399.65) rappresentanti kirja ta' hanut gewwa l-Lukanda Le Meridien St Julians Hotel & Spa ghall-periodu bejn il-21 ta' Lulju 2009 u it-12 ta' Awissu tas-sena 2010 kif ukoll kontijiet ta' arretrati ta' servizzi installati fl-istess hanut kif ukoll interessi dovuti.

Rat ir-risposta ta' l-intimati ippresentata fit-30 ta' Novembru 2010 fejn laqghu ghal dak mitlub billi, preliminarjament, insistew illi s-socjeta intimata kellha tipprova l-interess guridiku taghha filwaqt illi fil-meritu sahqet illi sahqu illi dak mitlub kien infondat fil-fatt u fid-dritt u sahqu wkoll li s-socjeta rikorrenti hija debitrici lejhom f'somma illi l-merit taghha qieghdin jigi trattata b'kawza fl-ismijiet inversi Avviz Nru 510-10.

Rat l-affidavit ta' **Andre Sammut**, Accounts Clerk tas-socjeta intimata, ippresentat fit 8 ta' April 2011 a fol 14 tal-process.

Semghet ix-xhieda ta' **David Sammut**, Deputy Hotel Controller tas-socjeta intimata moghtija fl-14 ta' Dicembru 2011 a fol 62 tal-process.

Semghet ix-xhieda ta' Andre Sammut moghtija fit 2 ta' Marzu 2012 a fol 69.

Semghet ix-xhieda ta' **Alex Cassar**, rappresentant tas-socjeta intimata, moghtija fil 25 ta'Mejju 2012 a fol 75.

Rat in-nota ippresnetata mill-istess Alex Cassar fl-4 ta' Ottubru 2015 a fol 84.

Rat in-nota b'dokumenti esebita mis-socjeta intimata fl-4 ta' Dicembru 2012 u fl-1 ta' Frar 2013.

Rat illi fl-1 ta' Frar 2013 is-socjeta intimata iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Rat iz-zewgt noti b'dokumenti esebiti mis-socjeta rikorrenti fis 7 ta' Ottubru 2013 a fol 97 u a fol 122 et seq.

Semghet il-kontro ezami ta' David Sammut illi saret fis 7 ta' Lulju 2014 a fol 163..

Semghet ix-xhieda ta' **Simon Debono** moghtija fis-16 ta' Frar 2015 a fol 170.

Semghet ix-xhieda ta' **Alan Chircop** moghtija fis-16 ta' Frar 2015 a fol 173.

Rat illi fit 2 ta' Marzu 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta Bajja Investments Limited ippresentati fid 9 ta' April 2015.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta Simon Estates (Naxxar) Limited ippresentati fid 29 ta' Mejju 2015.

Rat illi fl-1 ta' Gunju 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjeta rikorrenti, Simon Estates (Naxxar) Limited, kriet hanut minghand is-socjeta Bajja Investments Limited, bhala sid tal-lukanda Le Meridien, liema hanut kien jinsab gewwa l-kumpless ta' l-istess lukanda gewwa San Giljan.

Jirrizulta illi l-kirja saret fid-29 ta' Marzu 2007 kif jidher fil-kuntratt illi jidher a fol 24, u il-kirja kienet ghal periodu ta' tlett snin li jibda mill 1 ta' Mejju 2007.

Jirrizulta wkoll illi s-socjeta rikorrenti setghet tittermina l-kuntratt meta riedet b'dan illi kellha taghti pre avviz ta' sitt xhur filwaqt illi setghet ukoll testendi l-kuntratt ghall tlett snin ohra b'dan illi, ghal darba ohra, tali talba kellha ssir sitt xhur qabel l-iskadenza.

Jirrizulta illi l-import ta' tali kirja kienet ta' Lm8 ossija €18.64 kull jum.

Jirrizulta illi l-hanut, ossija ufficju, kien qieghed jinkera fl-istat illi hu, bl-airconditioning, dawl, tlett desks u tlett siggijiet, filwaqt illi s-socjeta rikorrenti kellha thallas ghall-kontijiet tat-telefon skond kif generat mis-sistema telefonika tal-lukanda u ghad-dawl u servizzi ohra skond kif kalkulat mis-socjeta intimata f'kaz illi ma ghandhiex sistema ta' metragg ghas-servizz provdut (*fol 37*).

Jirrizulta illi, bhala parti mill-ftehim, is-socjeta rikorrenti kellha d-dritt tippromuovi s-servizzi taghha fil-parti komuni tas-sulari 0 u 3, izda f'postijiet li dwarhom kellhom jindikaw is-socjeta intiamta (*fol 31*).

Jirrizulta illi fl-20 ta' Gunju 2007, ossija ftit anqas minn xahar u nofs wara illi bdiet tiddekorri l-kirja, s-socjeta rikorrenti ghamlet ilment bil-miktub lis-socjeta intimata (*fol 151*) fejn ilmentat dwar in-nuqqas ta' vizibilta' tal-materjal ta' promozjoni taghha u dana wara illi kienet gia ghamlet tali

ilment permezz ta' email fis 27 ta' Mejju 2007 lill lukanda (*fol 106*) u l-ghada giet mgharrfa illi setghet tqieghed tali materjal unikament fuq il-livell 0 .

Jirrizulta illi sussegwentement, fl 4 ta' Lulju 2007 (*fol 110*) is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa mill-lukanda illi setghet tqieghed l-materjal ta' promozzjoni gewwa s-sulari 0 u 3, kif originalment miftiehem, filwaqt illi kellha tghaddi materjal ghall-uzu fil-kmamar tal-lukanda ghall-approvazzjoni taghhom.

Jirrizulta illi fl-4 ta' Dicembru 2007 (*fol 112*) intbghatet email lill-lukanda fejn giet mgharrfa illi s-socjeta rikorrenti kienet ghadha qieghda tbaghti problemi relatati mal-materjal promozzjonali utilizzat fil-partijiet komuni. Jirrizulta wkoll illi bdiet tilmeta dwar il-fatt illi s-sistema klimatizzata tal-hanut ma kienx qieghed jahdem okkazzjonalment kif ukoll illi kien hemm irwejjah relatati ma' problemi ta' dranagg illi kien hemm fis-sulari aktar 'l isfel mill-ufficju mikri mis-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta illi bejn dakinhar u l-1 ta' April 2009, ma kien hemm ebda korrispondenza dwar ilmenti mis-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta illi fl-1 ta' April 2009 (*fol 114*), intbghatet ittra bil-miktub direttament lis-socjeta intimata fejn ressqet l-istess ilmenti illi kienu gia tqajjmu fl-4 ta' Dicembru 2007 filwaqt illi lmentat wkoll dwar il-fatt illi kitchinette u storage room li kien precendentement a disposizzjoni taghha tnehhewlha. F'tali ittra, l-istess socjeta rikorrenti sahqet illi jekk ma ssirx laqgha sabiex jigu diskissui dawn il-problemi, kellhom iqisu l-ittra lilhom mibghuta bhala 'notice of termination'.

Jirrizulta illi fit-18 ta' Dicembru 2009 (*fol 117*), is-socjeta rikorrenti ilmentat mal-lukanda permezz ta' email, ghal darba ohra, dwar is-sistema tal-arja kondizzjonata u dwar il-materjal promozzjonali taghha filwaqt illi gharrfitha illi kien qed ikollha problemi tidhol fl-ufficini taghha peress illi c-cwievet kienu difettuzi. Jirrizulta illi fit 22 ta' Dicembru 2009 (*fol 117*), il-problema tac-cavetta giet rizolta.

Jirrizulta illi fis 7 ta' Lulju 2010 (*fol 18*) is-socjeta intimata kitbet lis-socjeta rikorrenti tramite email sabiex theggu jaghmel pagament ghax kien hemm kont pendenti ta' madwar hdax-il elf Euro, ghal liema email huwa rrisponda jumejn wara (*fol 17*) billi gharrfu illi kien ser jaghmel pagament ta' elf Euro filwaqt illi ried jiltaqa ma' Benny Camilleri, wiehed mis-sidien tas-socjeta intimata.

Jirrizulta illi fl 14 ta' Settembru 2010 (fol 158), is-socjeta rikorrenti kitbet lill Alex Cassar fejn, filwaqt illi infurmah illi wiehed mis-sidien tas-socjeta intimata kien talbu jikkomunika mieghu, huwa elenkalu l-problemi kollha illi kellu waqt li kien qed juza l-hanut. Simon Debono gharraf ukoll lill Cassar illi huwa kien ilu li ttermina l-kirja xhur qabel u meta mar sabiex jigbor l-affarjiet tieghu mill-ufficju, huwa twaqqaf milli jidhol fl-ufficju tieghu mill-Management tal-lukanda.

Jirrizulta illi fil 25 ta' Ottubru 2010 is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa mill-konsulenti legali tas-socjeta intimata illi kellha tivvaka l-oggetti kollha u s-socjeta rikorrenti gharrifthom illi meta marret biex tivvaka l-post, kienet giet imwaqqfa taghmel dan filwaqt illi sahqet illi c-cwievet tal-hanut kienu fil-pussess tal-lukanda.

Jirrizulta illi fit 12 ta' Novembru 2010, kif jidher f'email mibghuta mis-socjeta intimata (fol 23), is-socjeta rikorrenti hadet l-oggetti kollha taghha minn gewwa l-ufficju (fol 51)

Nelfrattemp, fit 22 ta' Ottubru 2010 is-socjeta intimata niedet kawza kontra s-socjeta rikorrenti ghall-hlas ta' €9,399.65 rappressentanti arretrati ta' kera u ta' servizzi moghtija lis-socjeta rikorrenti.

Is-socjeta rikorrenti, notifikata b'dik l-azzjoni fit 13 ta' Novembru 2010, eventwalment niedet il-proceduri odjerni fit 30 ta Novembru 2010 ghar-rifuzjoni ta' € 3,958.07, illi kienet is-security deposit mghoddija lis-socjeta intimata.

Ikkunsidrat

Mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti kriet ufficju lis-socjeta intimata, f'liema kuntratt ta' kera l-intimat Simon Debono deher bhala garanti.

Jirrizulta illi l-kirja kienet ta' hanut bi spazju ta' 25 metri kwadri b'kollox illi fih kien hemm tlett imwiejjed u tlett siggijiet.

Jirrizulta illi, bhala parti mill-kirja, s-socjeta intimata kienet ser tinghata l-facilita' illi tippromwovi s-servizzi taghha fil-partijiet komuni tas-sulari maghrufa bhala Level 0 u Level 3.

Jidher illi ma' l-iffirmar tal-ftehim u wara illi s-socjeta intimata bdiet tarreda l-hanut, kien hemm certi diffikultajiet bejniethom, tant illi fl-20 ta' Gunju 2007, is-socjeta intimata kitbet lis-socjeta rikorrenti direttament tilmenta konsiderevolment dwar il-problemi illi l-management tal-Hotel kienu qed jaghtuha u li ma kienietx qed tinghata dik il-prominenza fil-lukanda illi kien mistenni. Kien biss wara tali ittra illi s-socjeta intimata inghata il-possibilita li tutilizza iz-zewgt sulari stabbiliti fil-ftehim originali kif ukoll bdew isiru diskussjonijiet ohra dwar tqassim ta' informazzjoni fil-kmamar tal-lukanda, liema rikjesta ma kienetx parti mill-ftehim originali.

Il-problemi, madanakollu, jidher illi ma waqqfux, u di fatti fl-4 ta' Dicembru 2012, is-socjeta intimata kitbet lill-lukanda tilmeta dwar il-fatt illi l-arja kundzzjonata kienet qed tkun mitfija kif ukoll illi kien hemm irwejah ta' drenagg gej mis-sular ta' isfel b'mod illi kien irendi l-ufficju inutilizzabbli peress illi ma kellu ebda tip ta' ventilazzjoni. Is-socjeta intimata, ghal darba ohra, ilmentat ukol dwar il-problemi relatati mal-materjal ta' promozzjoni li kien hemm fil-partijiet komuni.

Jidher illi ghal xi zmien, is-sitwazzjoni kienet wahda accettabbli, tant illi ma giex muri lill Qorti xi korrispondenza. Madanakollu, fl-1 ta' April 2009, is-socjeta intimata baghtet ittra lis-socjeta rikorrenti fejn kienet tidher irritata bil-fatt illi l-problemi imsemmija minnha f'Dicembru 2012 kienu ghadhom ma gewx solvuti. Fl-istess ittra, s-socjeta intimata ilmentat dwar il-fatt illi zewgt kmamar fil-vicin illi kienu inghataw lilha bhala storage u kitchenette kienu ittihdulha. GHandu jigi osservat, izda, illi dawna l-kmamar qatt ma ssemmew fil-ftehim originali.
Is-sitwazzjoni kienet tant inaccettabbli ghas-socjeta intimata illi, fl-istess ittra ta' l-1 ta' April 2009, sahqet illi jekk ma kienx ser ikun hemm laqgha biex jissolvew dawna l-problemi, l-ittra kellha titqies bhala ittra ta' terminazzjoni.

Madanakollu, il-Qorti tosserva, l-ittra ma tistax titqies bhala ittra ta' terminazzjoni, u dana ghar-raguni semplici illi tali avviz kellu jinghata sitt xhur qabel ma ssir it-terminazzjoni, u ghalhekk kieku vera kienet terminazzjoni, il-kirja kienet tkun terminata fl-ahhar ta' Settembru 2009 - gara, izda, illi fit 22 ta' Dicembru 2009 is-socjeta intimata kitbet lill-lukanda tilmenta dwar il-fatt illi ma setghetx taccedi ghall-ufficini taghha peress illi kien hemm xi difett fil-locks, u dana kien qed iwassal ghal hafna telf ta' hin u ta' xoghol da parte tal-haddiema taghha.

Il-Qorti tikkonkludi, ghalhekk, illi la darba s-socjeta intimata ilmentat li nuqqas ta' access ghall-ufficini taghha kien qed iwassal ghal telf ta' xoghol, dana jfisser illi s-socjeta intimata kienet ghadha qieghda topera anke mill-ufficini meritu tal-kawza odjerna, u ghalhekk l-effetti tat-theddida mibghuta permezz ta' l-ittra datata 1 ta' April 2009 spiccaw fix-xejn.

Jirrizulta, izda, illi, mument minnhom is-socjeta intimata attwalment spiccat topera mill-ufficini meritu tal-kawza odjerna izda il-Qorti ma giet ippresentat ebda dokumentazzjoni illi setghet intbghatet mis-socjeta intimata fejn gharrfitha li l-kirja kienet meqjusa terminata ghaliha. Lanqas jidher illi s-socjeta rikorrenti qatt baghtet xi dokumentazzjoni illi tindika lis-socjeta intimata li l-kirja kienet terminata.

Tenut kont ta' tali fatt, il-Qorti ma tistax ma timxix ma dak stipulat fil-ftehim originali bejn il-partijiet, ossija dak li jidher fil-klawsola 1.01 (d) a fol 25, fejn jinghad illi l-kirja tispicca fit-30 ta' April 2010.

Ikkunsidrat

La darba gie stabbilit illi d-data tat-terminazzjoni tal-kirja hija tat-30 ta' April 2010, il-Qorti ikollha tifli d-dokumentazzjoni esebita mis-socjeta rikorrenti, partikolarment id-dokument spjegattiv minnha esebita fl-4 ta' Dicembru 2012 a fol 87 tal-process, sabiex tassikura illi dak dovut sat 30 ta' April 2010 ikun ikkunsidrat.

Il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi skond il-ftehim originali, a fol 25 tal-process, il-kera dovuta kienet ta' Lm8 kull jum ghall-ewwel tlett snin illi mieghu kellu jintghadd il-VAT. Huwa biss wara l-ewwel tlett snin illi r-renta kellha tizdied bi hmistax fil-mija. Tenut kont ta' tali fatt, huwa skorrett illi l-kera dovuta ghax-xahar ta' April 2010 jinhadem bis-rata ta' Lm9.20 fix-xahar, meta attwalment kellu jinhadem bir-rata ta' Lm8 fix-xahar. Huwa ghalhekk illi l-kera dovuta ghax-xahar ta' April jammont ghall hames mija u disgha u hamsin Euro u ghoxrin centezmu (€559.20)

Il-Qorti tosserva wkoll illi b'applikazzjoni tal-fatt illi l-kera giet itterminata f'April 2010, allura kwalsiasi pagament mitlub ghall-periodu wara April 2010 ma ghandhux ikun dovut, u dana japplika kemm ghall kirjiet, kif ukoll ghall servizzi u imghax.

Ghaldaqstant, wara illi ghamlet il-kalkoli kollha mehtiega, jirrizulta illi s-somma dovuta mis-socjeta intimata lis-socjeta rikorrenti tammonta ghall sitt sitt elef, erbgha mija u disgha u ghoxrin Euro u tnejn u tmenin centezmu (€6,429.82) u mhux is-somma originalment rikjesta mis-socjeta rikorrenti fir-rikors promotur.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddecidi l-vertenza billi

Tichad l-eccezzjonijet kollha tas-socjeta intimata

Tilqa' t-talbiet attrici izda b'mod ridott kif fuq spjegat, u ghalhekk

Tikkundanna lill-intimati in solidum bejniethom ihallsu lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' sitt sitt elef, erbgha mija u disgha u ghoxrin Euro u tnejn u tmenin centezmu (€6,429.82) rappresentanti kirja ta' hanut gewwa l-Lukanda Le Meridien St Julians Hotel & Spa ghall-periodu bejn il-21 ta' Lulju 2009 u it-30 ta' April tas-sena 2010 kif ukoll kontijiet ta' arretrati ta' servizzi installati fl-istess hanut ghall-istess periodu.

Spejjez tal-proceduri odjerni u imghax legali mid-data tal-presentata tal-kawza odjerna sad-data tal-pagament effettiv a kariku ta' l-intimati in solidum bejniethom.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja