MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1385/2002

Bartolo Construction Company Limited
vs
Limelight Hotels Limited

Il-Qorti,

CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici li biha ppremettiet:

Illi s-socjeta` attrici kienet tikri lis-socjeta` konvenuta l-proprjeta` immobbli imsejjha “Limelight Hotel” fi Triq Gulju c-Centurjun, Bugibba, San Pawl il-Bahar, skond kuntratt ta’ lokazzjoni datat 28 ta’ Novembru 1979 (Dokument A) u kuntratt ta’ rikonoxximent tas-socjeta` konvenuta bhala l-inkwilina ta’ l-istess hotel datat 25 ta’ Jannar 1993 (Dokument B), versu l-kera stipulata fl-imsemmi kuntratt tat-28 ta’ Novembru 1979 u cioe` Lm36,500 fis-sena fis-snin 1993, 1994 u 1995, Lm40,000 fis-sena ghas-snin 1996 sa 2000 u Lm43,500 ghas-snin 2001 sa 2005.

Illi kif irrizulta mid-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni u statement redatti minn Falzon & Falzon Certified Public Accountants and Auditors ghan-nom tas-socjeta` attrici (Dokument C), mill-ammont kollu dovut is-socjeta` konvenuta ghamlet biss pagamenti akkont u ghadha dovuta lis-socjeta` attrici s-somma ta’ Lm135,559.65 arretrati ta’ kera.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali pprezentata fit-30 ta’ April 2002 (Dokument D) is-socjeta` attrici interpellat lis-socjeta` konvenuta biex thallas l-ammont sa dak iz-zmien dovut u avzata li skond il-kuntratt hija kienet qed tittermina l-lokazzjoni f’gheluq erba’ gimghat min-notifika ta’ l-ittra ufficjali.

Illi minkejja l-imsemmija ittra ufficjali u d-diversi talbiet ohra verbali u bil-miktub, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti u b’hekk il-lokazzjoni giet terminata b’effett mid-19 ta’ Lulju 2002 u s-socjeta` konvenuta ghandha tizgombra mill-“Limelight Hotel”.

Illi s-socjeta` konvenuta naqset milli tizgombra mill-“Limelight Hotel” minkejja li giet interpellata taghmel dan, kemm bil-miktub kif ukoll verbalment.

Illi l-arretrati tal-kera huma certi, likwidi u ezigibbli.
Is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

Tiddeciedi l-kawza skond it-talba tas-socjeta` attrici bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur ta’ l-Artikoli 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex tizgombra mill-“Limelight Hotel” fi Triq Gulju c-Centurjun, Bugibba, San Pawl il-Bahar fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.

Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici l-arretrati kollha ta’ kera minnha dovuta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ qbid prezentat kontestwalment ma’ din ic-citazzjoni u bl-imghaxijiet sal-

gurnata tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici inkluz ghall-imghax kummercjali fuq l-arretrati ta' kera, ghad-danni jew ghall-penali.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti prezentata mis-socjeta` attrici.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat l-affidavit ta' Antonia Bartolo.

Rat il-verbal ta' l-10 ta' Jannar 2003 li permezz tieghu awtorizzat lis-socjeta` konvenuta biex tigi prezentata nota ta' l-eccezzjonijiet.

ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li eccepiet:

Illi ghad li huwa minnu illi s-socjeta` konvenuta ghandha taghti xi flus lil dik attrici, l-ammont li qed jigi reklamat huwa esagerat u jehtieg li jigi ridott.

Illi in effetti s-socjeta` konvenuta ilha zmien twil taghmel laqghat mas-socjeta` attrici rigwardanti l-ammont esagerat li qed jigi reklamat u din kienet wahda mir-ragunijiet ghaliex ma giex effettwat il-hlas.

Illi kwantu ghal dak li jirrigwarda t-talba ghal zgumbrament dina ma tistax u m'ghandiex tigi milqugha stante li l-ammont li qed tirreklama s-socjeta` attrici huwa esagerat u ghaldaqstant ma jistghux jiskattaw il-konsegwenzi previsti fil-kuntratt ta' kera.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` konvenuta prezentata mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.
Ikkunsidrat

PROVI:
Antonia Bartolo, Direttur ta' Bartolo Construction Company Limited ipprezentat affidavit fejn qalet li s-socjeta` Bartolo Construction Limited kienet tikri l-proprjeta` immobbli lil Limelight Hotel, u dan skond kuntratt ta' lokazzjoni esebit a fol 7, u kuntratt ta' rikonoxximent ta' Limelight Hotels Limited a fol 12, versu l-kera stipulata fl-imsemmi kuntratt ta' Novembru 1979, u cioe` Lm36,500 fis-snin 1993, 1994 u 1995 u Lm40,000 ghas-snin 1996 sa 2000 u Lm43,500 ghas-snin 2001 sa 2005. Qalet li rrizulta mid-dikjarazzjoni minn Falzon and Falzon Certified Public Accountants and Auditors a fol 14 ghan-nom ta' Bartolo Contruction Company Limited, u ghadha dovuta s-somma ta' Lm135,559.65 bhala arretrati ta' kera lil Bartolo Contruction Company Limited. Semmiet ukoll l-imghaxijiet kummercjali kalkolati mit-2 ta' Settembru 2002 ammontanti ghal Lm47,701.58 u li ghalhekk is-socjeta` konvenuta hija debitrici lejn is-socjeta` attrici fis-somma totali ta' Lm183,261.23 sat-2 ta' Settembru 2002. Semmiet li s-socjeta` Limelight Hotels Limited giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali a fol 22, biex thallas l-ammont saz-zmien dovut. Kompliet tghid li s-socjeta` Limelight Hotels Limited baqghet inadempjenti, u b'hekk il-lokazzjoni giet terminata b'effett mid-19 ta' Lulju 2002, u s-socjeta` konvenuta ghandha tizgombra mil-Limelight Hotel. Ziedet tghid, li hi kienet tmur kwazi kulljum, ghand Joe Borg, direttur tas-socjeta` konvenuta biex titolbu jhallas. Semmiet li skond klawsola 13 tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 28 ta' Novembru 1979, f'kaz li s-socjeta` inkwilina tonqos milli thallas il-kera dovuta fi zmien sebat ijiem mid-data meta din tkun dovuta, jew ikun hemm arretrati ta' pagamenti ta' kera li jammontaw ghal sena pagamenti, u s-socjeta` inkwilina tonqos milli thallas l-ammont dovut fi zmien erba' gimghat min-notifika ta' ittra ufficjali, sid il-kera ghandu l-fakulta` li jiddeciedi li jtemm il-kirja, u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' sid il-kera, ghall-arretrati kollha tal-kera u ghad-danni. U oltre hekk, hemm imnizzel ukoll, li jekk is-socjeta` inkwilina tonqos milli tizgombra, fi zmien erba' gimghat min-notifika

ta' sid il-kera s-socjeta` inkwilina tehel penali ta' Lm100,000 dovuta skond l-istess kuntratt. Fil-25 ta' Mejju 2002 l-avukat ta' Bartolo Construction Company Limited rcieva ittra minghand l-avukat tas-socjeta` konvenuta esebita a fol 40, fejn intqal li s-socjeta` konvenuta kienet disposta tirritorna l-Limelight Hotel lis-socjeta` attrici. Wara dan, l-avukat ta' Bartolo Construction Company Limited irrisponda b'ittra lis-socjeta` konvenuta fil-5 ta' Lulju 2002 li giet esebita a fol 41, fejn is-socjeta` konvenuta giet infurmata li t-talba taghha li giet terminata l-kirja tal-Limelight Hotels giet accettata. Qalet li s-socjeta' konvenuta, baqghet ma zgumbratx mill-Limelight Hotel, u baqghet iddahhal in-nies jalloggjaw go fiha.

Xehed <u>Alfred Falzon</u> partner ta' HLB Falzon and Falzon Certified Public Accountants and Auditors, li ilhom awdituri tas-socjeta` attrici Bartolo Construction Company Limited minn Settembru 1999. Qal li skond il-kuntratt bejn Bartolo Construction Company Limited u s-socjeta` konvenuta, Limelight Hotels Limited, din tal-ahhar bdiet tikri l-hotel f'Jannar 1993 versu l-kera ta' Lm36,500 fis-snin 1993, 1994 u 1995, Lm40,000 fis-sena ghas-snin 1996 sa 2000 u Lm43,500 ghas-snin 2001 sa 2005. Qal li jirrizulta mill-istatements, li mill-ammont kollu dovut, is-socjeta` konvenuta ghamlet biss pagamenti akkont, u ghalhekk jirrizulta, li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lis-socjeta` attrici, s-somma ta' Lm135, 559.65 arretrati, u l-imghaxijiet kummercjali kalkolati sat-2 ta' Settembru 2002, huma ta' Lm47,701.58. Qal li jaf ukoll, li skond il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 28 ta' Novembru 1979 f'kaz li l-inkwilin jonqos milli jhallas il-kera fi zmien sebat ijiem mill-gurnata li dan ikun dovut, jew jekk l-inkwilin ikollu arretrati ta' kera li jammontaw ghal sena pagamenti ta' kera, allura fi zmien erba' gimghat min-notifika tal-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta` attrici, il-kirja tista' tigi meqjusa terminata; u li jekk fi zmien erba' gimghat minn dan, is-socjeta` konvenuta ma tkunx zgumbrat kompletament il-hotel, is-socjeta` konvenuta tehel penali ta' Lm100,000. Semma li minhabba n-nuqqas ta' hlas ta' kera da parti tas-socjeta` konvenuta, is-socjeta` attrici sofriet hafna, u spiccat minghajr cash flow, u kellha tbiegh proprjeta` immobbli sabiex taghmel tajjeb ghad-dejn li dahlet ghalih. In

kontro-ezami qal, li hu kkonferma l-affidavit tieghu a fol 32 u 33. Qal ukoll, li jiftakar li kien hemm kontestazzjoni dwar l-ammont bhala bilanc pero`, in segwitu, wara li kienet saret laqgha, ma semghux iktar min-naha l-ohra. Spjega, li dan ilu xi 4 snin, u huma dahlu bhala awditur f'Settembru 1999.

Xehed Joseph Borg Direttur fil-kumpanija Limelight Hotels Limited li qal li l-ammont li gie mitlub mhux korrett fis-sens li hemm varjazzjoni ta' xi Lm16,000.

Rat illi fid-9 ta' Ottubru 2003 ma deher hadd ghas-socjeta` konvenuta biex jaghmel il-provi u giet differita ghas-27 ta' Novembru 2003 ghat-trattazzjoni finali meta rega' ma deher hadd ghas-socjeta` konvenuta f'liema data Dr Chetcuti Dimech ghall-atturi rtira t-tieni talba minhabba li s-socjeta` konvenuta harget mill-proprjeta` *de quo*.

KONKLUZJONIJIET:
Illi mill-provi mhux kontradetti jirrizulta li s-socjeta` konvenuta hija debitrici tas-socjeta` attrici fl-ammonti ta' LM135.559.65 arretrati ta' kera kif ukoll Lm47,701.57 ta' imghaxijiet u dan kif jirrizulta mid-dokument a fol 15 sa 21 u konfermat minn Antonia Bartolo u Alfred Falzon. Illi l-Qorti tinsab konvinta mill-veracita` tat-talba attrici u ma ngabu ebda provi kuntrarji mis-socjeta` konvenuta hlief li xehed Joseph Borg Direttur fil-Limelights Hotel Limited li sostna li hemm varjazzjoni ta' xi Lm16,000 izda ma gabx provi ohra dwar dan. Illi fic-cirkostanzi l-Qorti tichad l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta li ma ghandiex taghti flus u li l-ammont huwa esagerat u dan minhabba li kif issemma fuq dan gie ppruvat.

Dwar it-tieni eccezzjoni ta' l-intempestivita` minhabba li s-socjeta` konvenuta kellha l-idea ta' inkontri dwar l-ammont dana ma giex ippruvat b'ebda mod u l-Qorti tichad din l-eccezzjoni.

It-tielet eccezzjoni tirrigwarda zgumbrament u peress li t-talba ghaliha giet irtirata fis-27 ta' Novembru 2003 minhabba li s-socjeta` konvenuta fil-fatt harget mill-

proprjeta` *de quo* il-Qorti tastjenti milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ din it-talba.

Peress li t-talba tas-socejta` attrici u cioe` t-tielet talba ghall-kundanna tas-socjeta` konvenuta ghal kera kif ukoll dik ta’ l-imghaxijiet tidher gustifikata l-Qorti tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta’ LM135.559.65 arretrati ta’ kera kif ukoll Lm47,701.57 imghaxijiet sat-2 ta’ Settembru 2002.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` konventa u bl-imghaxijiet ulterjuri sal-pagament effettiv u b’riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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