MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-26 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 1908/2000/1

**Saint Georg's Park Company Limited**

**Vs**

**Clouds Catering Limited u Francis Chetcuti**

**Il-Qorti.**

**Preliminari**

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi hi sid il-fond maghruf bhala "Clouds", St Georges Road, St Julians lokat lis-socjeta' konvenuta in forza ta' kuntratt lokatizju datat 15 ta' Ottubru, 1988 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa hawn anness dok "A" ;

Premess illi fl-imsemmi kuntratt hemm imposti fuq il-kerrej diversi obbligazzjonijiet fosthom illi juza l-fond ghall-skopijiet ta' "Catering touristic entertainment and related business";
Premess illi fil-fatt il-fond kien qieghed jigi wzat ghal dan l-iskop, pero' imbaghad inghalaq;

Premess illi l-fond hawn fuq imsemmi issa ilu maghluq ghal dawn l-ahhar xhur;

Premess illi s-socjeta' attrici ghandha in forza tal-precitat kuntratt ta' kera (para 8) dritt li tittermina l-kirja u tiehu pussess lura tal-fond vakanti jekk il-kerrej jikkontravenja kwalsiasi obblikazzjoni imposta fuqu skond it-termini ta' l-istess kuntratt;

Premess illi s-socjeta' konvenuta naqset li tirrimedja l-istat ta' fatt hawn fuq imsemmi u dan kontra para 8c tal-kuntratt u dan nonostante interpellazjonijiet da parte tas-socjeta' attrici inkluza l-ittra ufficjali tal-4 ta' Lulju, 2000 hawn annessa u mmarkata Dok B mibghuta mis-socjeta' attrici kif stipulat f'artikolu 8(d) tal-kuntratt hawn fuq imsemmi sabiex is-socjeta' konvenuta tottempera ruhha mal-istipulazzjonijiet tal-istess kuntratt fiz-zmien tletin (30) gurnata . Illi fil-fatt dan il-perjodu ghadda inutilment minghajr ebda azzjoni rimedjali da parte tal-intimati;

Premess illi s-socjeta' attrici itterminat il-kirja minhaba ksur tal-pattijiet lokatizji u non-ottemperanza mar-rikjam li sarilha.

Premess illi fil-kaz ta' terminazzjoni tal-istess kirja huwa kontemplat f'artikolu 11 tal-kuntratt hawn fuq imsemmi penali ta' mitejn lira Maltin (Lm200) kuljum fil-kaz lis-socjeta' konvenuta tonqos mill-obbligu taghha li tirresstitwixxi imedjatament mat-terminazzjoni tal-istess kirja c-cwievet tal-fond in kwistjoni jew f'kaz illi tosstakola lis-socjeta' attrici milli tiehu lura l-pussess vakanti ta' l-istess fond;

Premess illi il-penali hawn fuq imsemmija tibda tiddekorri mill-istess data ta' terminazzjoni kif hawn fuq spjegat ;

Premess illi ghalhekk il-konvenuti ghandhom jhallsu l-istes penali lis-socjeta’ attrici minn din l-istess data sad-data meta s-socjeta’ konvenuta tivvaka l-istess fond u jirriprestina fil-pussess vakanti lis-socjeta’ attrici.

Premess illi l-konvenut Francis Chetcuti a termini ta’ para 10 tal-kuntratt lokatizju obbliga ruhu li jkun garanti solidali versu l-kumpanija attrici ghall-obbligi kollha assunti mill-kumpanija Clouds Catering Co Ltd fl-istess kuntratt.

Ghaldaqstant is-socjeta attrici talbet lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir taghha s-socjeta’ konvenuta kisret il-kondizzjonijiet fuq imfissra inklusi para 8, 8c u 8d imposti fuq l-istess socjeta’ konvenuta in forza tal-kuntratt lokatizju tal-15 ta’ Ottubru 1988;

2. konsegwentement tordna r-rizoluzjoni tal-kiri li saret kif inghad fil-15 ta’ Ottubru 1988 b’mod li l-fond jirriverti vakanti lura fil-pussess tas-socjeta’ attrici;

3. tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta tizgombra mill-fond fiz-zmien qasir u perentorju li jigi hekk iffissat.

4. Tiddikjara lis-socjeta’ konvenuta ghandha thallas lis-socjeta’ attrici il-penali kif stipulat fil-kuntratt lokatizzju (para 11) hawn fuq citat sal-jum tal-effettiv konsenja tac-cwievet u tal-fond vakanti;

5. Tillikwida l-ammont dovut in linea ta’ penali.

6. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas is-somma hekk likwidata lis-socjeta attrici.

7. Tiddikjara lill-konvenut Francis Chetcuti solidament risponsabbli mal-kumpanija konvenuta u bhala garanti tal-istess versu l-kumpanija attrici, skond l-istipulazjoni para 10 fil-kuntratt;

8. Tikkundanna lill-konvenut Francis Chetcuti sabiex in solidum ihallas lill-kumpanija attrici s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 4 ta' Lulju, 2000 .

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Francis Chetcuti** a fol. 28 tal-process fejn eccepixxa :

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici, in kwantu s-socjeta' konvenuta Clouds Catering Limited dejjem ottemprat ruhha skrupolozament mal-kundizzjonijiet tal-kirja kif dettaljati fil-kuntratt tal- 15 ta' Ottubru, 1988, u b'mod partikolari dejjem gie rispettat l-uzu dikjarat tal-fond u kull obblikazzjoni ohra ai termini ta' l-Artikolu 8(c) u (d) ta' l-istess kuntratt, kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi jsegwi ghalhekk illi t-tieni u t-tielet talba attrici wkoll ghandhom jigu michuda.

3. Illi jsegwi ulterjorment illi ma tezisti ebda penali x'tigi likwidata fil-konfront ta' l-eccipjenti, u lanqas ma tezisti ebda bazi legali ghaliex l-eccipjenti ghandu jigi ddikjarat responsabbli in solidum mas-socjeta' konvenuta Clouds Catering Limited ghall-hlas ta' kwalunkwe somma pretiza mis-socjeta' attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-**nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Clouds Catering Limited** a fol 32 fejn eccepiet;

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici, in kwantu l-eccipjenti dejjem ottemperat ruhha skrupolozament mal-kundizzjonijiet tal-kirja kif dettaljati fil-kuntratt tal- 15 ta' Ottubru, 1988, u b'mod partikolari

dejjem gie rispettat l-uzu dikjarat tal-fond u kull obblikazzjoni ohra ai termini ta' l-Artikolu 8(c) u (d) ta' l-istess kuntratt, kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi jsegwi ghalhekk illi t-tieni u t-tielet talba attrici wkoll ghandhom jigu michuda.

3. Illi jsegwi ulterjorment illi ma tezisti ebda penali x'tigi likwidata jew imhallsa mill-eccipjenti u ghalhekk ir-raba, il-hames u s-sitt talbiet attrici wkoll ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

**KONTESTAZZJONI**

L-atturi qed jikkontendu li s-socjeta' konvenuta kisret il-kondizzjonijiet taht il-paragrafi 8, 8c u 8d imposti fuq il-kuntratt lokatizju tal-15 ta' Ottubru 1988 Dok A fol 6 u konsegwentement talbu r-rizoluzjoni tal-kirja u li s-socjeta' konvenuta tizgombra mill-fond.

Skond l-artikolu 8 tal-kuntratt imsemmi, "*The lessor shall have the right to terminate the present letting if the lessee*:

…….

…….

(c) *makes of the tenement any use different from that covenanted in Clause (2) {touristic, entertainment and related businesses} and fails to remedy such default within thirty calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy.*

(d) *contravenes any other obligation imposed by the terms of the present agreement and fails to remedy such contravention with thirty Calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy.*

L-atturi qed jissottomettu li l-konvenuti hallew il-post maghluq minn Jannar 2000 sa Dicembru 2000. Huma kienu baghtu ittra ufficjali lill konvenuti biex jifthu l-post, izda ma sar xejn, ghahekk ghamlu dina l-kawza

L-attur spjegaw li l-konvenuti kienu talbu lill atturi biex jibdlu l-kuntratt tal-1988 u jaghmlu iehor gdid ma' kumpanija ohra tat-tifla ta' Frans Chetcuti. L-atturi kienu accettaw basta li Chetcuti jibqa' garanti skond il-kuntratt originali. Saru negozjati biex jigi iffirmat il-kuntratt gdid, izda billi Chetcuti ma setghax jibqa' jiggarantixxi l-kuntratt, billi kien *unbankable* (fol 76) in-negozjati fallew. L-atturi kienu anke pproponew li jaghtu *loan* ta' Lm100,000 lill konvenuti ghar-*refurbishment* tal-post biex jinfetah malajr izda l-konvenuti m'accettawx.

L-atturi qed jissottomettu li l-konvenuti kisru kondizzjonijiet ohra tal-ftehim li kellhom. Meta regghu fethu l-post, dan infetah bhala *bar* bil-muzika qawwija hafna meta fil-permess taghhom ma kienx hemm li jdoqqu l-muzika. Fil-licenzja tal-pulizija l-konvenuti ma jistghux ikollhom *background music* (fol 87).

Inoltre fl-20 ta' Ottubru 2000 huma kienu ircevew ittra minghand Aon Insurance fejn gew infurmati li billi l-konvenuti ma kienux hallsu *premiums* ta' l-*insurance* l-post ma kienx inxurjat. Dok ARB 11.

Finalment kien hemm talba mill-Kummissarju tal-Vat biex isir subasta ta' hafna mill-affarijiet li kien hemm fil-post. (fol 86).

Minn naha l-ohra l-konvenuti jaqblu li huma kienu talbu lill atturi li l-kirja tghaddi minn fuq il-kumpanija konvenuta ghall kumpanija ohra taghhom. Kien hemm qbil fuq il-principju u l-konvenuti ghalhekk bdew bix-xoghol ta' *stripping* tal-post biex jaghmlu r-*refurbishment*. Dan kien

f’Jannar 2000. Meta l-konvenuti gew biex jahdmu fuq dettalji ghall finanzjament mill bank, huma gew infurmati mill *accountant* taghhom li Frans Chetcuti kien *unbankable* u ma setghux jiehdu finanzjament minghand il-bank. Kien gie ppreparat abbozz ghall kuntratt il-gdid u l-atturi kienu nizzlu kondizzjonijiet li skond il-konvenuti ma kienux saru diskussjonijiet dwarhom - fosthom terminu aqsar ta’ lokazzjoni u kera oghla - u fl-istess waqt l-atturi insistew li Frans Chetcuti jibqa’ jiggarantixxi l-obbligi tal-kuntratt originali u tal-kuntratt il-gdid. Il-konvenuti ma setghux jaccettaw dawn il-kondizzjonijiet, fosthom billi Chetcuti kien *unbankable* u jekk jibqa’ jidher hu ma jkunux jistghu jgibu l-finanzjament minghand il-bank biex jaghmlu r-*refurbishment*. L-atturi baqghu jinsistu fuq dina l-kondizzjoni u n-negozjati fallew. L-atturi kienu anke offrew li jaghtuhom *loan*, pero’ l-konvenuti m’accettawx billi kien ghad hemm il-kondizzjonijiet l-ohra li ma kienux accettabili, fuq il-kera u t-terminu. Il-konvenuti ghalhekk kellhom isibu mezzi alternattivi biex jiffinanzjaw il-progett taghhom u f’Ottubru 2000 bdew ix-xoghol u fethu fil-15 ta’ Dicembru 2000.

Il-konvenuti qed jissottomettu li huma ma kisru ebda kondizzjoni tal-kirja u ma kien sar ebda *change of use* tal-post billi l-post kien ghal *entertaiment* u rega fetah ghall *entertainment*.

Kwantu ghad dewmien biex fethu l-post, Cheryle Ogilvie qalet li hija kienet infurmat lill atturi li jekk huma kienu ser jibqghu jinsistu fuq il-klawsola li missierha jibqa’ garanti, huma ma jkunux jistghu jiehdu *loan* mill-bank biex jibdew ix-xoghol ta’ *refurbishment*. L-atturi baqghu jinsistu li jekk huma ma jaccettawx il-kondizzjonijiet godda li gew proposti minnhom, ma kien ser isir l-ebda trasferiment tal-kirja minn kumpanija ghall ohra. Ghalhekk bl-insistenza ta’ l-atturi li jimponu kondizzjonijiet godda huma holqulhom sitwazzjoni fejn il-post kellu jinzamm maghluq aktar milli kien originarjament mahsub. Kien minhabba l-intoppi li nqalghu li huma tilfu sajf shih ta’ xoghol, li huwa l-aktar zmien tas-sena li fih qligh fin-negozju tad-divertiment, u ghalhekk qatt ma setghet kienet l-intenzjoni taghhom jew

fl-interess taghhom li jzommu l-post maghluq f'dak il-perjodu tas-sena ghal xejn b'xejn.

**KONSIDERAZZJONIJIET**

Illi skond l-ittra ufficjali tal 4 ta' Lulju 2000 l-atturi kienu interpellaw lill konvenuti Clouds Catering Ltd fejn infurmawhom li skond il-kuntratt tal 15 ta' Ottubru 1988 il-fond kellu jintuza ghall-skopijiet ta' "*catering touristic entertainment and related business*" u li kien jidher li l-fond kien ilu maghluq ghal xi seba' xhur u dak l-istat kien jintitolhom li jirriprendu l-pussess tal-fond u jitterminaw il-kirja. L-atturi, kif stipulat fil-kuntratt, baghtu l-ittra ufficjali lill-konvenuti biex jottemperaw ruhhom ma li stipulazzjonijiet tal-kuntratt u dana fiz-zmien imsemmi.

Illi skond dina l-ittra ufficjali u skond ix-xhieda ta' l-atturi, huma kienu baghtu dina l-ittra ufficjali biex il-konvenuti ma jzommux il-post maghluq u fin-nuqqas jirritornaw il-fond vakanti. Imkien ma jssemmew ksur ta' obbligazzjonijiet ohra bhal dejn mad Dipartiment tal-Vat jew nuqqas ta' assikiurazzjoni, jew ksur ta' xi obbligazzjonijiet ohra, li l-konvenuti kellhom jirrangaw.

L-atturi qed jallegaw li kien hemm bdil ta' destinazzjoni fil-fond, izda mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond qabel kien jintuza ghall skopijiet ta' *catering*, *entertainment* u *related business* (restaurant) u wara li rega infetah, baqa' l-istess jintuza ghall *catering, entertainment* u *related business* (*bar*). F'dana l-aspett ghalhekk ma kienx hemm bdil ta' destinazzjoni.

L-atturi qed jippretendu wkoll li minhabba li l-post inzamm maghluq ghal xi zmien dana kienu jammonta wkoll ghal bdil ta' uzu, (ara J.Portelli vs E. Sacco App 19 ta' Mejju 1958), u dana kien jintitolahom li jirriprendu pussess tal-fond in kwistjoni.

Dwar dana, mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti kienu ghalqu temporanjament il-fond in kwistjoni biex jaghmlu *refurbishment*. Huma kienu kkuntattaw l-atturi biex jaqilbu l-kirja minn fuq Clouds ghall fuq kumpanija ohra, u kien

hemm qbil fil-principju, u l-konvenuti bdew bix-xoghol preparatorju fuq il-post. Imbaghad inqala' intopp billi instab li kien hemm diffikulta' biex igibu finanzjament billi Frans Chetcuti kien *unbankable* u l-bank ma kienx ser jiffinanzja l-progett. Meta l-konvenuti informaw b'dan lill atturi u talbu biex il-kirja tghaddi fuq l-kumpanija Noble House Holding, l-atturi riedu li Frans Chetcuti jibqa' garanti. Il-konvenuti infurmawhom li dana ma setghax jiggarantixxi u l-atturi insistew fuq dina l-kondizzjoni. Il-konvenuti qalu lill atturi li b'hekk ma kienux ser jiehdu l-finanzjament. Ghalhekk il-konvenuti offrew garanziji ohra li kienu jibbenefikaw lill atturi izda dawna m'accettawhomx. L-atturi offrew li jaghtu *loan* lill konvenuti biex jibdew ix-xoghol u jifthu, izda dina l-offerta' ma kienitx accettabili ghall konvenuti billi l-atturi kienu dahhlu kondizzjonijiet godda fil-kuntratt il-gdid li ma kienux gew diskussi qabel u li kienu zvantagguzi ghall-konvenuti.

F'dan ix-xenarju, l-atturi kienu jafu li l-konvenuti kienu ghalqu l-post, u kienu gabuh gebel u saqaf, u li l-konvenuti kellhom bil-fors jaghmlu r-redecoration biex jifthu u ma setghux imorru lura mill-passi li kienu diga hadu. Il-konvenuti ghalhekk kellhom isibu mezzi alternativi ta' finanzjament u f'Ottubru beda x-xoghol ta' *refurbishment* u f'Dicembru l-post rega fetah u beda jopera.

Illi minn dawn il-provi jirrizulta li l-post ma kienx inzamm maghluq kappriccjozament izda temporanjament sakemm isiru x-xogholijiet ta' *refurbishment*. Kien minhabba l-intoppi li nqalghu li kien hemm dewmien aktar milli kien ippjanat. Kif qalu l-konvenuti kien fl-interess taghhom li jifthu fis-sajf - l-ahjar zmien - u meta huma kienu qed ihallsu kera ghall post li kien maghluq. Inoltre x-xoghol ta' *refurbishment* li ghamlu l-konvenuti kien a beneficcju mhux biss tal-konvenuti izda wkoll ta' l-atturi wkoll.

Gie argumentat li l-konvenuti messhom hasbu ghall finanzjament minn qabel ma ghalqu l-hanut. Mill-provi prodotti jidher li f' Jannar 2000 kien donnu hemm qbil bejn il-partijiet li jkun hemm *transfer* tal-kirja minn kumpanija ghall ohra u d-diffikulta' inqalghet meta l-atturi nsistew li Frans Chetcuti jibqa' garanti. L-atturi ma accettaw l-ebda

garanzija li offrew l-konvenuti, u dawn kellhom isibu mezz iehor ta’ finanzjament.

Illi fic-cirkostanzi l-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti kellhom raguni valida ghaliex ghalqu l-post temporanjament, u b’hekk ma kisrux il-kondizzjoni tmienja tal-kuntratt.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tichad it-talbiet attrici
bl-ispejjez kontra taghhom.

**< Sentenza Finali >**

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