FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 10 ta' Ottubru, 2001.

Kawza Numru: 3

Citaz. Nru. 1152/00GV

Doc. 135-01

St. George's Bay Hotel Limited

-vs-

Marine Services Limited

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi bi ftehim tas-6 ta' Marzu, 1996 is-socjeta' attrici tat koncessjoni lis-socjeta' konvenuta limitatament ghall-"*operation of boats*" minn gewwa l-kumpless maghruf bhala il- Cresta Quay Water Sports Centre, liema "*sports centre*" jifforma parti mill-kumpless tal-Villa Rosa Holiday Complex, fil-bajja ta' San Gorg, f'San Giljan, proprjeta' tal-istanti;

Premess illi tali koncessjoni originarjarment inghatat ghall-perjodu ta' sena sal-31 ta' Marzu, 1998 u gheluq dan il-perjodu giet imgedda minn sena ghal sena sal-31 ta' Marzu, 2000;

Premess illi t-terminu ghal din il-koncessjoni skadiet izda l-istanti ma jridx aktar

jhalli lis-socjeta' konvenuta topera ossia tiggestixxi l-imsemmija facilitajiet sportivi u fi kwalunkwe kaz jirrizulta illi l-istess socjeta' ilha zmien ma tigestixxi dawn il-facilitajiet skond l-imsemmi ftehim; sahansitra issa jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta qeghda topera minn gewwa l-lukanda Corinthia San Gorg, bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti fil-fuq imsemmi ftehim;

Premess illi nonostante illi s-socjeta' konvenuta giet interpellata sabiex tohrog u tieqaf topera il-koncessjoni mill-Cresta Quay Water Sports Centre permezz ta' ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu, 2000, din baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici talbet lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, il-koncessjoni hawn fuq imsemmija ii kienet giet moghtija permezz tal-ftehim tas-6 ta' Marzu, 1996 issa giet terminata billi ma gietx mgedda u kwindi hija ma ghandha ebda dritt jew titolu fil-ligi li tibqa' topera l-koncessjoni lilha moghtija dwar "*operation of boats*" minn gewwa l-kumpless maghruf bhala l-Cresta Quay Water Sports Centre, u l-istess ftehim huwa terminat u xjolt ghall-finijiet u effetti tal-ligi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess socjeta' konvenuta lanqas ma hija taghmel attivitajiet in linea mal-koncessjoni lilha moghtija u sahansitra qeghdha topera minn lukanda ohra fil-vicinanzi tal-bajja ta' San Gorg, bi ksur tal-obbligi minnu assunti permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Marzu, 1996:

3. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet hawn premessi, hija responsabbli ghad-danni kawza tal-inadempjenzi u nuqqasijiet kuntrattwali kif ukoll minhabba r-rifjut li tohrog l-effetti taghha mill-kumpless imsemmi tal-Cresta Quay Water Sports Centre.

4. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta li fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss

ghal dan l-iskop, tizgombra mill-imsemmi lokal u tiehu l-effetti u hwejjeg kollha mobbli li jappartjenu lilha;

5. Tillikwida d-danni sofferti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u

6. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu, 2000

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

Rat in-nota tal-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Marine Services Ltd. a fol. 10 tal-process li permezz taghha eccepiet:-

1. illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante li l-fond moghoti b'koncessjoni ossija kirja lis-socjeta' konvenuta rega' ghadda fil-pussess u kontroll tas-socjeta' attrici f'April, 2000 wara li l-istess socjeta' attrici kienet avzat lis-socjeta' konvenuta bl-intenzjoni taghha li tittermina il-koncessjoni u ghaddiet l-operazzjoni tal-kumpless St. George's Lido maghruf bhala Cresta Quay Water Sports Centre lil terzi li baqghu jiggestixxu l-kumpless sallum.

2. Bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda ukoll stante li mit-terminazzjoni avzata tardivament da parti tas-socjeta' attrici s-socjeta' konvenuta tilfet kwalunkwe pussess u kontroll ta' l-istess kumpless u ma kelliex access ghall-istess minkejja li kien ghad ghandha xi ngenji tal-bahar stivati f'*container*' li jinsab fl-fond.

3. Minghajr pregudizzju ukoll t-talba attrici ghar-risarciment tad-danni

allegatament sofferti minnha hija frivola u vessatorja stante li s-socjeta' attrici nnegozjat l-uzu ta' l-istess kumpless minghajr l-ebda xkiel u fil-fatt il-kumpless tmexxa bhala *water sports center* tul ix-xhur tas-sajf tas-sena elfejn b'mod u ritmu normali.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-atturi;

TALBIET

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti:- tiddikjara li l-koncessjoni moghtija bil-ftehim tas-6 ta' Marzu, 1996 giet terminata billi ma gietx imgedda u kwindi s-socjeta' konvenuta m'ghandha ebda dritt jew titolu fil-ligi li tibqa' topera l-koncessjoni lilha moghtija dwar "*operation of boats*" minn gewwa l-kumpless maghruf bhala l-Cresta Quay Water Sports Centre; tiddikjara li s-socjeta' konvenuta mhiex taghmel attivitajiet in linea mal-koncessjoni lilha moghtija u sahansitra qeghda topera minn lukanda ohra fil-vicinanzi tal-bajja ta' San Gorg bi ksur ta' l-obbligi minnha assunti permezz tal-ftehim imsemmi; tiddikjara li s-socjeta' konvenuta hija responsabbli ghal danni kawza ta' l-inadempjenza u nuqqasijiet kuntrattwali kif ukoll minhabba r-rifjut li tohrog l-effetti taghha mill-kumpless imsemmi; tikkundanna lis-socjeta' konvenuta li tizgombra mill-imsemmi lokal u tiehu l-effetti u hwejjeg kollha mobbli appartenenti lilha; tillikwida d-danni sofferti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; tikkundannaha thallas id-danni hekk likwidati.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew li:- il-fond in kwistjoni ghadda fil-pussess tas-socjeta' attrici f'April, 2000 wara li dina kienet infurmat lis-socjeta' konvenuta bl-intenzjoni taghha li tittermina l-koncessjoni u ghaddiet l-operazzjoni tal-kumpless lill-terzi li baqghu jiggestixxu l-kumpless sallum; it-terminazzjoni giet avzata tardivament da parti tas-socjeta' attrici; is-socjeta konvenuta tilfet kull pussess u kontroll ta' l-istess kumpless u ma kelliex acccess ghall-istess minkejja li kien ghad ghandha xi ngenji tal-bahar stivati f'*container* li jinsab fil-fond; It-talba ghal risarciment ta' danni allegatament sofferti mill-atturi hija frivola u vessatorja stante li l-atturi nnegozjaw l-uzu ta' l-istess kumpless minghajr xkiel u fil-fatt il-kumpless tmexxa bhala *water sports centre* tul ix-xhur tas-sajf tas-sena 2000 b'ritmu normali.

PROVI

Alfred Galea xehed li bhala Direttur kien iffirma l-ftehim a fol. 5/13 datat 6 ta' Marzu, 1996. Il-ftehim kien gie imgedded minn sena ghal sena sa Marzu, 2000 taht l-istess kondizzjonijiet bhal ftehim originali. F'Marzu, 2000 Paul Ebejer kien ipproponilu li jiehu l-Cresta Quay Beach Club kollu b'Lm25,000 fis-sena pero' dina l-proposta ma gietx accettata u kien infurmah li l-atturi riedu l-post lura f'gheluq kurrenti tal-koncessjoni cioe' fil-31 ta' Marzu, 2000. Ebejer irrifjuta li jiccaqlaq. Fit-28 ta' Marzu, 2000 giet prezentata ittra ufficjali fejn talbuhom biex inehhu l-affarijiet mill-Cresta Quay fl-gheluq il-31 ta' Marzu. Huma effettivament hargu minn hemm f' Settembru, 2000. Ghalhekk beda japplika l-artikolu 5(1) (b) tal-ftehim originali ghal perjodu mhux miftiehem bejn Marzu u Settembru 2000 u qed jippretendu kumpens ghall okkupazzjoni bir-rata ta' Lm10,000 minhabba d-dewmien kappricjuz. Qed jippretendu wkoll Lm500 li huma hallsu ghal hrug ta' licenzi li kellhom bzonn il-konvenuti biex joperaw ghas-snin 1998 u 1999 (ara dok. fol. 22). Ma kien hemm ebda attivita kummercjali mill Cresta Quay ghal perjodu wara Marzu, 2000. Meta rega' xehed Galea qal li hu qatt ma ghamel *business* ma Ray Pace u lanqas jafu.

Paul Ebejer xehed li hu direttur tas-socjeta' konvenuta. Ikkonferma li kien sar il-ftehim a fol. 5. Ikkonferma li kien ircieva l-ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu, 2000 fejn intalab jizgombra. Skond l-artikolu 6 ta' l-istess ftehim is-sid kellu s-setgha li jittermina l-koncessjoni jekk sal-1 ta' Marzu tas-sena partikolari dan kien jinfurmah li kellu pjanijiet ohra ghall-post. Hu ma kien irceva ebda talba bhal dik qabel l-ittra ufficjali u ghalhekk haseb li l-kirja kienet ser terga' tiggedded bhas-snin precedenti. Qabel is-sajf 2000 is-socjeta' attrici tat il-*beach concession* f'idejn terzi. Hu kellu container fuq is-sit fejn kien jahzen l-ingenji tal-bahar tieghu. L-atturi kellhom access ghas-sit u taw il-pussess tal-post lil Ray Pace. Fl-ahhar ta' Awissu, 2000 kien nehha l-ingenji li kellu fil-*container* u kien infurma lis-socjeta' attrici b'dana u kien qal lil Avukat tieghu biex il-kawza tigi tranzatta. Hu kellu kull intenzjoni li jopera fl-istagun tas-sajf 2000. Cahad li f'Marzu, 2000 kien ghamel il-proposta li semma Galea biex jiehu l-Cresta Quay kollha. Din kienet saret qabel cioe' f'Jannar, 1999 (ara dok a fol. 31). Mhux veru ghalhekk li s-socjeta' attrici kienet baghtet l-ittra ufficjali biex jizgombra mill-post wara li n-negozjati fuq dina l-proposta fallew. Huma qatt ma kienu tkellmu dwar zieda fil-kera u ghalhekk haseb li kienu ser igeddu l-koncessjoni bhalma kienu ghamlu qabel.

KONSIDERAZZJONIJIET

Dwar l-ewwel talba ta' l-atturi l-ftehim illum gie terminat u l-konvenuti m'ghadhomx joperaw il-koncessjoni. Huma rritornaw ic-cwievet fil-mori tal-kawza u ezattament f'Settembru 2001 (ara verbal a fol. 18).

Ghalhekk il-mertu tar-raba' talba hu f'dan l-istadju ezawrit.

Kwantu ghat-tieni talba ma tressqux provi li l-konvenuti kienu qed joperaw minn lukanda ohra bi ksur ta' l-obbligi assunti fil-ftehim tas- 6 ta' Marzu, 1996. Kull ma qal Alfred Galea kien li hu <u>kellu informazzjoni</u> li l-konvenuti kienu qed joperaw minn Corinthia San Gorg li mhiex bizzejjed bhala prova.

Fit-tielet talba taghhom l-atturi qed jitolbu danni minhabba rifjut li l-konvenuti johorgu l-effetti taghhom mill-kumpless imsemmi tal-Cresta Quay.

Il-konvenuti qed jissottomettu li l-post rega' ghadda ghand l-atturi f'April, 2000 (ara l-ewwel eccezzjoni) mentri l-atturi qed isostnu li l-konvenuti effettivament zgumbraw f'Settembru, 2000.

Fil-fatt irrizulta mill-provi li l-konvenuti baqghu jokkupaw il-post sa Settembru, 2000 u kellhom *container* bl-ingenji tal-bahar fil-post. Huma rritornaw ic-cwievet tal-post f'Settembru. Ghalkemm il-konvenuti kellhom container biss fil-post, skond Paul Ebejer, hu kellu kull intenzjoni li jerga' jopera fl-istagun tas-sajf tas-sena 2000 (ara fol. 30).

Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti (ara eccezzjoni) li l-atturi kienu krew il-post lill terzi, Alfred Galea xehed li huma ma kienux ghamlu *business* ma Ray Pace u kull ma kellhom kienet *membership* ta' studenti.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-konvenuti effettivament baqghu jokkupaw il-kumpless sa' Settembru, 2000 meta rritornaw ic-cwievet, konsegwentement l-atturi ghandhom dritt ghall-kumpens minhabba l-okkupazzjoni kontinwata tal-kumpless wara Marzu 2000. L-atturi qed jippretendu li dana l-kumpens ghandu jinhadem a bazi tal-kera ta' Lm10,000 fis-sena billi meta l-konvenuti ma hargux wara Marzu, 2000 skatta l-artikolu 5(1)(b) li jghid li :-

"Thereafter, this agreement may continue and the annual payment shall be increased by an amount which is to be negotiated and agreed upon by the parties one month prior to the expire date below mentioned ; and in the event of such agreement not being reached within the expire date, not through the fault of St. George's, but due to capricious delays on the part of Concessionaire, then the

annual payment shall be increased automatically to Lm10,000 per annum with effect from 1st April 1997."

Il-partijiet mhux qed jaqblu dwar in-negozjati li allegatament saru qabel ghalqet is-sena Marzu, 2000.

Skond Alfred Galea, f'Marzu, 2000 Paul Ebejer, ghas-socjeta' konvenuta, kien ipproponilu li jiehu l-Cresta Quay Beach Club kollu b'Lm25,000 fis-sena pero' dina l-proposta ma gietx accettata u kien infurmah li l-atturi riedu l-post lura f'gheluq is-sena kurrenti tal-koncessjoni cioe' sal-31 ta' Marzu, 2000. Ebejer irrifjuta li jiccaqlaq ghalhekk fit-28 ta' Marzu 2000 giet prezentata ittra ufficjali fejn talbuhom biex inehhu l-affarijiet mill-Cresta Quay f'gheluq Marzu 2000.

Minn naha tieghu Ebejer cahad li fil-bidu ta' Marzu, 2000 kien ghamel il-proposta li semma Galea biex huma jiehdu l-Cresta Quay kollha. Din il-proposta kienet saret f'Jannar, 1999 kif jirrizulta mid-dok a fol. 31 fejn kien talab parir lil Avukat tieghu dwar x'setgha jaghmel. Ghalhekk il-konvenuti qed jikkontendu li mhux veru dak li qed issostni s-socjeta attrici li hi kienet baghtet l-ittra ufficjali biex il-konvenuti jizgombraw mill-post wara li n-negozjati fuq dina l-proposta fallew.

Il-konvenuti qed isostnu li t-terminazzjoni kienet giet avzata tardivament tant li l-ittra ufficjali huma kienu ircevewha f'April, 2000. Huma rriferew ghal artikolu 6 tal ftehim li ighid li:

The concession may be withdrawn if by 1st March of any given year during which this agreement is in force, St. George's inform the Concessionaire by registered letter that St. George's will have different plans for the club.

Ebejer xehed li sa l-1 ta' Marzu, 2000 hu ma kien irceva l-ebda talba bhal din u ghalhekk haseb li l-kirja kienet ser terga' tiggedded bhas-snin precedenti.

Ebejer semma li hu kien ghamel il-proposta f'Jannar, 1999 mentri Galea xehed li dina saret f'Marzu, 2000. Fin-nota ta' l-atturi pero' jghidu li f'Marzu, 2000 Galea rega' gie rinfaccjat bl-istess proposta donnu qed jinsinwa li dina l-proposta saret aktar minn darba, haga li Galea ma jsemmiex fl-affidavit tieghu.

Illi l-Qorti hi tal-fehma li fuq dana l-punt hemm konflitt u ma giex pruvat sodisfacentement li l-konvenuti kienu gew formalment intimati skond l-artikolu 6 li l-koncessjoni ma kienitx ser tiggedded jew li kien hemm "*different plans*". Ghalhekk l-artikolu 5(1)(b) ma skattax.

L-atturi izda xorta ghandhom dritt ghal-kumpens li fil-fehma tal-Qorti ma jistax jinhadem a bazi ta' l-artikolu 5 (1)(b) imma a bazi tal-kera li kienet tithallas qabel Marzu, 2000 u cioe' Lm1,870 fis-sena oltre l-VAT. Billi l-socjeta' konvenuta okkupat il-koncessjoni sa Settembru, 2000 il-kumpens ghandu jithallas ghal perjodu ta' sitt xhur cioe' Lm935 plus VAT.

Is-socjeta' attrici esibiet dokumenti li juru li hija hallset Lm500 ghall hrug ta' licenzi li kellha bzonn is-socjeta' konvenuta li kienu a karigu taghha (art. 1 tal-ftehim).

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara li l-koncessjoni moghtija bil-ftehim tas-6 ta' Marzu, 1996 giet terminata;

tichad it-tieni talba stante li ma gietx pruvata;

tiddikjara li s-socjeta' konvenuta hija responsabbli ghal danni minhabba r-rifjut li tohrog l-effetti taghha mill-kumpless imsemmi fiz-zmien moghti lilha;

tiddikjara li l-mertu hu ezawrit fuq ir-raba' talba;

tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta' Lm1,435 oltre il-VAT skond il-ftehim;

u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas id-danni hekk likwidati.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghal terz mis-socjeta' attrici u zewg terzi mis-socjeta' konvenuta.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.