



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 924/2010

Tourist Services Limited (C-3890)
vs
Arali Enterprises Limited (C-49006)
u
Rosaria Scardilli (Passaport Taljan Nru: AA3491411)
bhala garanti solidali

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors ta' Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, in rapprezentanza tas-socjeta` rikorrenti, li bih espona:

1. Illi permezz ta' skrittura privata ta' sullokazzjoni iffirmata nhar is-26 ta' April, 2010 il-kumpannija rikorrenti issullokata lill-intimata Arali Enterprises Limited il-fond maghrufa bhala *The Grand Master's Pub* u *l-Pool Deck*, inkluz facilitajiet ancillari kif ahjar deskritti fil-kuntratt imsemmi, liema fondi jinsabu gewwa l-kumpless St. George's Park / La Vallette Resort

fi Triq Dragonara, San Giljan. (Kopja annessa mar-rikors bhala TSL 1).

2. Illi *ai termini* tal-Klawzola 18 ta' l-istess kuntratti l-intimata Rosaria Scardilli dehret bhala garanti ghall-obbligazzjonijiet ta' Arali Enterprises Limited.

3. Illi, bi ksur tal-ftehim ta' sullokazzjoni, l-intimati naqsu li jhallsu lill-kumpanija rikorrenti s-somma totali ta' tlieta u ghoxrin elf tlett mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€23,378.12), liema somma tikkonsisti in kwantu ghal elfejn u seba' mitt Euro (€2,700) f'arretrati ta' sub-kera u VAT dovuti skond skond il-klawzola 3 tal-ftehim u ghoxrin elf sitt mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€20,678.12) dovuti skond il-klawzola 5, kif jirrizulta ahjar mill-prospett anness mar-rikors bhala Dok. TSL 2 u mill-faxxikolu ta' fatturi annessi mar-rikors bhala Dok. TSL 3.

4. Illi fil-Klawzola 8.1, il-kuntratt jistipula li:
"Independently of, and in addition to the case contemplated by law the present sub-lease shall by an express resolute condition which is being agreed upon between the parties "ipso jure" be terminated if the Sub-Lessee:-

(a) Fails to pay any amount due as rent and interest in terms of clause three (3) and / or of the insurance premium and / or pool expenses in terms of clause five..."

...
(e) Fails to effect any payment on the due date as provided in this deed".

5. Illi ghalhekk b'ittra ufficjali ta' l-20 t'Awissu, 2010 (Dok. TSL 4) Arali Enterprises Limited u Rosaria Scardilli bhala garanti gew formalment infurmati li *stante n-nuqqas taghhom* illi jhallsu fil-hin s-somom dovuti skond il-ftehim il-lokazzjoni kienet qed tigi kunsidrata terminata *ipso jure ai termini* ta' l-Artikolu 8.1 (a). Bl-istess ittra Arali Enterprises Limited giet interpellata sabiex immedjatament tizgombra mill-fondi sullokati u tiritornahom lill-mittenti *ai termini* tal-ftehim.

6. Illi *nonostante* l-fatt illi l-intimati gew it-tnejn notifikati bl-ittra msemmija huma naqsu li jivvakaw il-fondi sullokati minbarra li baqghu inadempjenti u ma hallsux l-ammonti dovuti *ai termini* tal-kuntratt.

7. Illi ghalhekk bdew jiddekorru wkoll penali ghas-semplici dewmien ta' mitejn Euro (€200) kuljum sa mid-data ta' l-ittra ufficjali *ai termini* tal-Klawzola 9.1 tal-Kuntratt.

8. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi *ai termini* tal-Artiklu 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) *stante* li l-ammonti li taghhom qed jintalab il-hlas huma certi, likwidi u dovuti u fil-fehma tar-rikorrenti l-intimati m'ghandhomx difiza xi jressqu kontra t-talbiet ghal zgumbrament u ghal-hlas ta' arretrati ta' kera.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

- i. tisma' u tiddeciedi skond it-talba bid-dispens tas-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili, u
- ii. tiddikjara li l-intimati kisru l-klawzoli 3 u 5 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni meta naqsu li jhallsu fil-hin is-somom dovuti skond il-ftehim il-lokazzjoni.
- iii. tiddikjara l-kuntratt ta' sullokazzjoni bhala terminat *ipso jure* mill-20 ta' Awissu, 2010 *ai termini* tal-Klawzola 8.1(a) tal-kuntratt ta' sullokazzjoni.
- iv. konsegwentement, tordna lill-intimata Arali Enterprises Limited tizgombra mill-fondi maghrufa bhala *The Grand Master's Pub* u l-*Pool Deck*, inkluz facilitajiet ancillari kif ahjar deskritti fil-kuntratt fuq imsemmi, liema fondi jinsabu gewwa l-kumpless St. George's Park / La Vallette Resort fi Triq Dragonara, San Giljan, u dan fi zmien li jigi stabbilit minn din il-Qorti.

- v. tiddikjara li l-intimati huma debituri solidalment bejniethom fil-konfront tal-kumpanija rikorrenti fis-somma totali ta' tlieta u ghoxrin elf tlett mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€23,378.12), liema somma tikkonsisti in kwantu ghal elfejn u seba' mitt Euro (€2,700) f'arretrati ta' sub-kera u VAT dovuti skond il-klawzola 3 tal-ftehim u ghoxrin elf sitt mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€20,678.12) dovuti skond il-klawzola 5.
- vi. konsegwentement tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom ihallsu lill-kumpanija rikorrenti s-somma msemmija ta' tlieta u ghoxrin elf tlett mija u tmienja u sebghin Euro u tnax-il centezmu (€23,378.12).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-20 ta' Awissu, 2010 u tal-mandati kawtelatorji tas-26 ta' Awissu, 2010 u bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv, kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ir-rikorrenti irriservat kwalunkwe rimedju u dritt iehor spettanti lilha skond il-kuntratt u l-ligi, inkluz id-dritt li titlob il-hlas ta' penali *ai termini* tal-klawzola 9.1 tal-kuntratt.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

Rat il-verbal tat-28 ta' Ottubru, 2010 minn fejn jirrizulta li t-talba taht l-artikolu 167 *et* tal-Kap 12 ma gietx milqugha.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' Giovanni De Luca bhala mandatarju *ad litem* ta' l-intimati socjeta` Arali Enterprises Limited u Rosaria Scardilli li biha eccepew:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti in virtu` ta' dak provdut fit-Tielet Skeda tal-Kodici Civili - Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta riferibilment ghad-disposizzjonijiet transitorji Artikolu 39 sub-artikolu 5 li jipprovdi li kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali jaqghu taht il-gurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kera;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-kuntratt bejn il-kontendenti hu wiehed bilaterali u ghalhekk is-socjeta` Tourist Services Limited ma tistax tippretendi li s-socjeta` intimata Arali Enterprises Limited u Rosaria Scardilli bhala garanti jwettqu l-obbligi taghhom naxxenti mill-istess kuntratt meta l-istess socjeta` Tourist Services Limited naqset li twettaq l-obbligi taghha lejn is-socjeta` Arali Enterprises Limited naxxenti mill-istess kuntratt. Fil-kuntratti bilaterali bhala ma huwa l-kuntratt bejn il-kontendenti l-kundizzjoni rizoluttiva hija dejjem sottintiza. Ir-risoluzzjoni ta' kuntratt bilaterali bhal dak oggett ta' din il-kawza b'applikazzjoni tal-patt kommissorju tacitu hija l-konsegwenza naturali u logika meta l-inadempiment da parti tas-socjeta` Tourist Services Limited huwa wiehed gravi tant li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet li ggustifikaw u mmottivaw in-natura intrinsika u materjali tal-kuntratt u l-oggett ghala l-kuntratt inghata u gie ffirmat. Huwa cert u car li l-patt inadempjut da parti tas-socjeta` Tourist Services Limited huwa ta' importanza tali li jirrifletti fuq il-prestazzjoni principali li tiffirma l-oggett tal-kuntratt;

3. Illi sejjer jirrizulta ampjament anke b'riferenza ghal diversi konstatazzjonijiet indipendenti u oggettivi li s-socjeta` Tourist Services Limited ma konsenjatx il-fond mikri fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta u lanqas fi stat tajjeb li l-inkwilin seta' jaghmel uzu mill-fond mikri ghall-iskop li dan l-istess fond gie mikri. Tant huwa hekk li sa ffit gimghat ilu kienu ghadhom qeghdin isiru tiswijiet mis-sid jew mis-socjeta` sub-inkwilina fil-fond mikri billi l-fond mikri fl-istat li kien qabel dawn it-tiswijiet ma setax jintuza ghall-iskop li nkera. Anke wara dawn it-tiswijiet jonqos tiswijiet ohra li s-socjeta` sub-inkwilina anke jekk avzata diversi drabi dwarhom, baqghet ma sewwietx;

4. Illi sejjer jirrizulta wkoll li l-fond mikri u s-servizzi marbuta mieghu kellhom difetti u mankamenti mohbija li sub-inkwilin kien jaf bihom jew seta' jkun jaf bihom izda li ghazel li ma jgharrafx bihom u dwarhom lill-inkwilin.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-lista ta' xhieda prezentata mill-intimat *nomine*.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Inghatat sentenza *in parte*, datata 4 ta' Novembru 2011, minn din il-Qorti kif presjeduta fejn gie dikjarat illi:
"Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimati dwar nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti."

Xehed Anthony Borg, Direttur tas-socjeta` rikorrenti, kif ukoll CEO tal-group u qal li lis-socjeta` intimata kien jafha ghax kien sar ftehim fis-26 t'April, 2010, maghha, li hija biha kellha tigestixxi l-kumpless 'La Vallette', il-facilitajiet ta' l-istess, fil-fatt dan kien fih 800 sodda, liema 800 sodda, illum il-gurnata, il-kumpless ghadu ma bediex jopera. Zied li t-800 sodda jistghu jintuzaw pero` l-*amenities* taghhom ma jistghux jintuzaw. Hija anke fuq il-prezzijiet. Kien qed jara l-ewwel 5 faccati tal-process li huwa r-rikors guramentat ta' Peter Paul Testaferrata u ikkonferma l-kontenut ta' l-istess. Peter Paul Testaferrata huwa wkoll neputi tieghu. Minn meta giet intavolata l-kawza odjerna, ma gie mhallas xejn.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-ewwel eccezzjoni dwar il-kompetenza tal-Qorti giet deciza f'sentenza separata fl-4 ta' Novembru, 2011.

Illi fit-tieni u tielet eccezzjonijiet taghhom l-intimati sostnew li l-kuntratt *de quo* huwa wiehed bilaterali u ghalhekk kien jinkombi lis-socjeta` rikorrenti taghmel il-parti taghha ghax il-kundizzjoni rizoluttiva tacita tapplikka. Fl-istess nota ta' eccezzjonijiet l-intimati sostnew li s-socjeta` rikorrenti ma kenitx ghamlet il-parti taghha u l-fond *de quo* ma kienx konsenjat fi stat tajjeb b'mod li ma setax isir l-uzu propju minnu, izda provi dwar dan l-aspett ma sar xejn mill-intimati li addirittura fl-ahhar tliet seduti anqas biss deheru.

Min-naha l-ohra l-Qorti ghandha x-xhieda fir-rikors guramentat ta' Peter Paul Testaferrata Moroni Viani kif ukoll ta' Anthony Borg li huma diretturi tas-socjeta` rikorrenti li ikkonfermaw il-korrettezza tal-kontenut tar-rikors guramentat u tal-fatt li ma kien sar ebda hlas mill-intimati ta' l-ammonti dovuti kif deskritti fl-istess rikors guramentat. Huwa ovvju li l-klawsoli 3 u 5 tal-kuntratt gew miksura meta ma sarx il-hlas dovut u dwar it-talba biex jigi dikjarat li l-kuntratt ta' sullokazzjoni gie miksura il-Qorti tqisha gustifikata bil-konsegwenza li l-Qorti tordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-fondi.

E. KONKLUSJONIJET:

Ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti tiddikjara li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet 3 u 5 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni. Tiddikjara l-kuntratt ta' sullokazzjoni terminat. Tordna lil Arali Enterprises Limited tizgombra mill-fond maghrufa bhala The Grand Master's Pub u l-*Pool Deck* u dan fi zmien hmistax-il gurnata (15). Tiddikjara l-intimati debituri solidalment bejniethom fl-ammont ta' €23,378.12 u tikkundanna lill-intimati solidalment ihallsu lill-kumpanija rikorrenti din is-somma.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----