MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 134/2011

Illusions Limited

vs

Cutalex Tourist Company Limited u Alexander Cutajar

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta’ skrittura privata datata 28 ta’ Marzu, 2001 (li kopja taghha hija hawn annessa u esebita u mmarkata bhaal DOK MP1) s-socjeta’ rikorrenti kriet minghand is-socjeta’ intimata l-fond konsistenti fi stabbiliment kummercjali maghruf bhala ‘Summer Nights’ sitwat fl-inhawi konsistenti f’parti minn numru 45, u numri 46, 47, Pjazza Mifsud Bonnici, Marsascala;

Illi t-termini u kundizzjonijiet ta’ dina l-lokazzjoni kienu jinkludu *inter alia* dak provdut fl-artikolu numru 8 li jghid testwalment:-

‘(a) the emphyteuta warrants that at the date of signing of this Agreement the premises are duly licensed and covered by permits issued by the competent authorities (saving those permits referred to in the preceding article) and that such licenses are paid up to date’

Illi permezz ta’ skrittura privata sussegwenti datata 12 ta’ Dicembru 2006 (li kopja taghha hija hawn annessa u esebita u mmarkata bhala DOK MP2) s-socjeta’ rikorrenti kriet minghand is-socjeta’ intimata inhawi addizzjonali ghal fond fuq imsemmi, konsistenti fl-inhawi sovrastanti l-istess;

Illi t-termini u kundizzjonijiet ta’ dina l-lokazzjoni kienu jinkludu *inter alia,* dak provdut fl-artikolu numru 9 li jghid testwalment:-

‘*The parties agree that articles 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (save as otherwise provided in articles of the present private writing), 16, 17, 18 and 19 of the Original Lease agreement shall apply mutatis mutandis to the*

lease of the extension and the parties shall be bound by such stipulations also in regard to the present lease'

Illi s-socjeta' esponenti ghamlet f'dawn l-inhawi investiment sostanzjali sia fl-immobbli u sia fl-ekwipaggjament u t-tlestija tal-istess stabbiliment kummercjali, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi ulterjorment abbazi tal-iskritturi privati msemmija, s-socjeta' rikorrenti thallas regolarment lis-socjeta' intimata kera bir-rata kummercjali ta' sitta w erbghin elf hames mija u seba u tmenin Euro (€46,587) fis-sena, kif suggett ukoll ghall-awmenti periodici u Taxxa tal-Valur Mizjud;

Illi ulterjorment ukoll abbazi tal-iSkritturi Privati msemmija, s-socjeta' rikorrenti tirrifondi lis-socjeta' intimata l-hlasijiet kollha maghmula mis-socjeta' intimata ghall-permessi u licenzji li jkopru l-operat tal-istabbiliment kummercjali hekk lokat lis-socjeta' rikorrenti;

Illi, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, f'Gunju 2007 u ghalhekk zmien twil wara l-bidu tal-lokazzjoni, irrizulta illi kuntrarjament ghal dak garantit u obbligat mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti, (hekk lokati, adebiti, immexxija u operati bhala stabbiliment kummercjali bl-isem 'Summer Nights') fil-fatt la kienu u lanqas ma kienu sa mill-mument tal-lokazzjonijiet, muniti bil-permessi u licenzji necessarji u mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti, u senjatament mill-Awtorita' Maltija ghat-Turzimu u mill-Pulizija Ezekuttiva;

Illi dan il-fatt kien ingieb ghall-attenzjoni tas-socjeta' rikorrenti li ntalbet biex tippartecipa fi procedura intiza biex tissana dan in-nuqqas serju u dan bi prezentazzjoni ta' applikazzjoni relattiva;

Illi s-socjeta’ rikorrenti li sa dak iz-zmien kienet ghamlet investiment sostanzjali fl-istabbiliment, ma kelliex effettivament triq ohra biex tipprotegi tali nvestiment u l-avvjament li kabbret, hlief illi tipprezenta kif mitluba tali applikazzjoni;

Illi wara dan kollu, irrizulta recentement illi l-istess intimati jew min minnhom, minkejja dan l-istat ta’ fatt li gie fis-sehh b’rizultat ta’ ingann minnhom perpetrat, ipprocedew biex is-socjeta’ intimata qua propjetarja tal-fond de quo irtirat il-kunsens taghha ghal tali applikazzjoni;

Illi ghalhekk il-fondi lokati lis-socjeta’ rikorrenti baqghu bla permessi relattivi kif garantit fl-iSkritturi lokatizji fuq imsemmija, b’dan li l-Pulizija Ezekuttiva fil-fatt waslet biex ukoll istitwiet proceduri penali fl-ismijiet ‘Il-Pulizija vs Matthew Pace’ quddiem l-Onor, Qorti tal-Magistrati bhala Qorti ta’ Gudikatura Kriminali propju fuq operazzjoni tal-fond de quo minghajr il-permessi u licenzji necessarji (Kopja tal-Att ta’ Akkuza relattiv hawn anness u esebit bhala Dok MP3);

Illi tali fatt jimporta ghalhekk ksur ta’ obbligu u *warranty* kuntrattwali materjali u fundamentali da parti tas-socjeta’ intimata, liema ksur jimmina l-essenza tal-istess kuntratti u jiggustifika r-rexxissjoni tal-istess bir-responsabilita’ ghad-danni relattiva ghall-istess u liema ksur trattandosi ta’ habi ta’ fatt fundamentali u materjali ghall-otteniment tal-kunsens tas-socjeta’ rikorrenti fuq l-istess lokazzjonijiet u ghalhekk ta’ att maghmul bi xjenza, jimplika wkoll responsabilita’ personali tad-direttur tas-socjeta’ intimata, u cioe’ l-intimat l-iehor Alexander Cutajar;

Illi s-socjeta’ rikorrenti assolutament qatt u taht l-ebda cirkostanza ma kienet ser taccetta li tikkonkludi l-iSkritturi Privati fuq imsemmija ghall-operazzjoni ta’ stabbiliment kummercjali; thallas kera hekk gholi bazat fuq rati kummercjali; tinvesti somom ghaliha ingenti ghat-tlestija u *upgrading*

tal-istess u tasal biex topera b'mod palesement lesiv tal-Ligi kieku kienet edotta mill-fatti hekk mohbija bis-socjeta' intimata;

Illi s-socjeta' rikorrenti interpellat lis-socjeta' intimata biex jekk ghandha tipproduci provi tal-permessi u licenzji li hija ggarantiet u obbligat ruhha formalment li kellha, permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Frar 2011, izda fir-risposta ghall-istess ma nghata ebda stralc ta' prova tal-istess;

Ghaldaqstant, in vista tal-fuq premess, jghidu l-intimati ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:-

1. Taqta' u tiddeciedi illi s-socjeta' intimata kissret obbligu materjali u fundamentali kontenuti fl-Artikolu 8 tal-iSkrittura Privata datata 28 ta' Marzu 2001 u fl-Artikolu 9 tal-iSkrittura Privata 12 ta' Dicembru 2006;

2. Taqta' u tiddeciedi illi separatament ghall-ewwel talba, il-kunsens tas-socjeta' rikorrenti fuq l-iSkrittura Privata datata 28 ta' Marzu 2001 u fuq l-iSkrittura Privata datata 12 ta' Dicembru, 2006 gie karpit b'ingann u b'habi ta' fatt materjali u determinant ghall-ghoti tal-istess kunsens;

3. Tirrexxindi l-istess Skritturi Privati datati 28 ta' Marzu 2001 u 12 ta' Dicembru 2006 ghall kull tenur u effett tal-Ligi;

4. Tiddikjara lill-intimati in solidum bejniethom jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti bhala konsegwenza ta' tali ksur mertu tal-ewwel talba tar-rikorrenti;

5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti, inkluz izda mhux limitat ghal hlas zejjed ta' kera, hlasijiet ghal permessi, investiment

fi tkabbir ta' avvjament inutili u licenzji kimerici u investiment inutili fl-istabbiliment de quo, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-intimati in solidum bejniethom jew min minnhom responsabbli ghad-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 25 ta' Frar 2011 u interessi legali kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni u kif ukoll b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lil mittenti skond il-Ligi ghal ksur iehor separat ta' obbligi kontrattwali ohra da parti tas-socjeta' intimata.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati;

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata u ta' Alexander Cutajar li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti Cutalex Tourist Company Limited teccepixxi l-*lis alibi* stante li hija diga' ntavolat proceduri fl-ismijiet *Cutalex Tourist Company Limited vs Illusions Limited* (Rikors numru 76/2011, differit quddiem dan il-Bord li Jirregola l-Kera ghas-26 ta' Marzu, 2012);

2. Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti Alexander Cutajar personalment ma ghandu ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk ghandu jkun liberat mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti;

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu jirrigwarda l-mertu tat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti, tali talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

   i. Illi l-fond kummercjali mikri permezz tal-iskrittura tat-28 ta' Marzu 2001 kien munit b'permessi u licenzji skond il-ligi fil-mument tal-kirja, b'dan li l-agir u x-xogholijiet abbuzivi tas-socjeta' rikorrenti (*vide infra*) setghu ipperikolaw l-istess permessi;

   ii. Illi kienet is-socjeta' rikorrenti stess li wettqet diversi vjolazzjonijiet tal-kuntratti tal-kirja *de quo,* fosthom:

   a) li naqset li tottjeni permessi u licenzji mehtiega ghall-estensjoni bi ksur tal-artikolu 7 tal-iskrittura tat-12 ta' Dicembru, 2006;
   b) li naqset li thallas puntwalment il-kera dovuta minnha lis-socjeta' esponenti;
   c) li ghamlet alterazzjonijiet strutturali tal-fondi mikrija lilha minghajr il-kunsens tas-socjeta' rikorrenti, inkluz l-imblokkar ta' aperturi, l-istallar ta' struttura permanenti bl-aluminium, tinda maghluqa permanenti bla permess tal-ippjanar u t-twahhil ta' muturi tal-arja kondizzjonata mal-faccata u dan bi ksur tal-artikolu 15 tal-iskrittura tat-28 ta' Marzu 2001 u tal-artikolu 12 tal-iskrittura tat-12 ta' Dicembru 2006;

   iii. Illi s-socjeta' esponenti interpellat permezz ta' ittra ufficjali tal-4 ta' Marzu 2011 (Dok C1 annessa) lis-socjeta' rikorrenti dwar dawn il-vjolazzjonijiet izda talli baqghet topera daqs li kieku ma gara xejn, bir-rizultat li l-esponenti Alexander Cutajar, bhala ufficjal tas-socjeta' esponenti, gie rinfaccjat bi proceduri penali, Il-Pulizija (Spt. Fabian Fleri) vs Alexander Cutajar u Matthew Pace (pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta), Magistrat Saviour Demicoli LL.D).

iv. Illi kif gja permess, is-socjeta' esponenti ghalhekk ipprocediet permezz ta' rikors quddiem dan il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tieghu hija *inter alia* talbet lill-istess Bord jiddikjara l-kirjiet *de quo* bhala mitmuma minhabba l-imsemmija vjolazzjonijiet tal-kondizzjonijiet tal-kirjiet da parti tas-socjeta' Illusions Limited u ghalhekk jikkundanna lill-istess socjeta' tizgombra mill-fondi hamsa u erbghin (45), sitta u erbghin (46) u sebgha u erbghin (47) f'Marina Street, Marsaskala, kif ukoll mill-fond sovrastanti l-istess u dan fi zmien qasir u perentorju;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li s-socjeta' esponenti kellha xi nuqqasijiet relattivi ghall-otteniment ta' permess u licenzji, ghandu jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti tacitament accettat is-sitwazzjoni rizultanti meta baqghet topera restaurant (sahansitra fil-mori ta' dawn il-proceduri) mill-fondi mikrija;

5. Illi, dan kollu premess, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' esponenti qeghda taqbel li l-kirja ghandha tkun dikjarata mitmuma, izda ghal ragunijiet imputabbli unikament lis-socjeta' rikorrenti (u ghalhekk istitwiet proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera) izda topponi ghar-rexxisjoni tal-kirja ghar-ragunijiet premessi mis-socjeta' rikorrenti ghax tali pretensjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tas-socjeta' rikorrenti ghad-danni hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-istess socjeta' rikorrenti ma ghandhiex jedd ghal danni u, fi kwalunkwe kaz, ma sofriet ebda danni.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra s-sentenza preliminari tal-11 ta' Novembru 2013;

Ra l-eccezzjoni tal-intimati dwar n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord kif registrata fis-seduta tat-30 ta' Jannar 2014 wara li kienet prolatata s-sentenza preliminari tal-11 ta' Novembru 2014;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkonsidra:

Illi kif jemergi mill-premessi tar-rikorrenti u r-risposta tal-intimati, il-kwistjoni odjerna tirrigwarda kiri ta' fondi minghand is-socjeta' intimata bil-kondizzjoni illi dawn il-fondi huma muniti bil-permessi kollha mehtiega sabiex ikunu gestiti ghall-iskop patwit. Gara izda li dan ma kienx minnu u s-socjeta' rikorrenti kienet kostretta illi tiddezisti mill-gestjoni tal-fondi wara proceduri anke kriminali. Kien dan li wassal lis-socjeta' rikorrenti li tadixxi li dan il-Bord sabiex *inter alia* jiddikjara illi l-kunsens tas-socjeta' rikorrenti fuq l-iskritturi ta' lokazzjoni kien karpit b'ingann u b'habi ta' fatt materjali u determinanti ghall-ghoti tal-istess kunsens u konsegwentement talbet ir-rexxissjoni tal-istess skritturi;

Illi dan il-mertu kien diversi drabi trattat u deciz minn dan il-Bord f'diversi kawzi ohra. Dibattitu dan li kien mqanqal wara l-emendi introdotti fil-Kapitolu 16 u dak 69 tal-ligijiet ta' Malta bl-att X tal-2009 li wessghu b'mod sostanzjali il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Tista' ssir referenza ghar-Rikorsi numri 31/2011; 37/2011 u 51/2012 fost ohrajn fejn dan il-Bord kien ddecieda illi minkejja li l-Bord issa ghandu kompetenza esklussiva f'materja ta' kera, kwistjonijiet rigwardanti rexissjoni ta' kuntratt

minhabba vizzju f'wiehed jew aktar mill-elementi kardinali tal-kuntratt huma kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux ta' dan it-tribunal specjali. Kif konsiderat f'dawk il-kawzi, dan il-Bord wasal ghal din id-decizzjoni in bazi ta' sentenzi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili hemm citati. Uhud minn dawn is-sentenzi kienu menzjonati mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom izda s-socjeta' rikorrenti ma' taqbilx ma' dan minhabba l-fatt illi f'dawk il-kawzi kienet intalbet in-nullita' tal-kuntratt u tnejn minnhom kienu ceduti wara li inghatat sentenza preliminari u b'hekk qatt ma kienu soggett ghall-ezami mill-Qorti tal-Appell. Bid-dovut rigward, dawn iz-zewg argomenti qed ikunu skartati ghaliex ma jsibu ebda abbracc minn dan il-Bord kwantu jipprospettaw il-fieragh;

Fil-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti tikkontendi illi kien prattikat frodi minn naha tal-intimati li pperswadewha taddivjeni ghall-kuntratti lokatizji meta ggarantew illi kien hemm fis-sehh il-permessi kollha mehtiega sabiex il-fondi jkunu gestiti ghall-iskop patwit. Inoltre, li kieku kienet taf bl-inezistenza ta' dawn il-permessi ma kienitx tidhol f'dawn il-kuntratti. Dan huwa l-pern tal-kwisjtoni hawn devoluta fejn is-socjeta' rikorrenti qed tikkjama difett f'wiehed mill-erba elementi kardinali tal-kuntratti igifieri vizzju tal-kunsens taghha. Il-Bord ma inghata ebda raguni ghaliex ghandu jiddeciedi din il-vertenza b'mod diversi minn kif kkonkluda dwar eccezzjonijiet similli f'kawzi ohra u ghalhekk anke hawn qieghed jilqa' l-eccezzjoni tal-intimati billi jiddikjara li m'ghandux kompetenza jisma' u jiddeciedi l-vertenza odjerna.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qiehed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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