



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 2

Rikors numru 899/11 JZM

**John Vella f'ismu u ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta`
Island Farmhouses Limited (C-25788)**

v.

Uni-que Catering Limited (C48641)

PRELIMINARI:

1. Dawn huma appell prinċipali u appell inċidentali mis-sentenza tas-
26 ta' Frar 2015 mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili:

(i) appell prinċipali ad istanza tas-socjeta` konvenuta li

permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tikkonfermaha fejn astjeniet milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel talba, tħassarha fil-bqija, u tiċċad it-talbiet attriċi fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra (s-soċjeta`) attriċi;

- (ii) **appell inċidentali ad istanza tal-attur pro et nomine** li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tikkonfermaha fejn iddikjarat lis-soċjeta` konvenuta debitori tas-soċjeta` attriċi fis-somma ta' €7,210 rappreżentanti kera dovuta għax-xhur ta' Mejju-Awwissu 2010 u Lulju-Awwissu 2011, tilqa' l-kumpliment tat-talbiet attriċi billi tinkludi wkoll l-arretrati dovuti għax-xahar ta' Settembru 2010 għal total ta' €11,516.80 mingħajr it-tnaqqis tad-depożitu, u tilqa' wkoll it-tieni parti tat-tieni talba kif dedotta fl-ammont ta' €12,427.42 u t-tielet parti tat-tieni talba kif ridotta għall-ammont ta' €4,000, u b'hekk tikkonfermazzjoni bħala dovuti mis-soċjeta` konvenuta is-somma globali ta' €27,944.22 u tiċċad l-aggravji u l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta` konvenuta, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjeta` u bl-imgħax legali mid-dati tar-rispettivi skadenzi.

2. Fit-13 ta' Settembru 2011 l-attur pro et nomine kien ippreżenta rikors ġuramentat tiegħu, fejn wara li spjega l-vertenza in kwistjoni talab lill-ewwel Qorti sabiex:

“i. *Tisma` u tiddeciedi din il-kawza skont is-segweni talbiet attrici bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta ;*

“ii. *Tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta hija debitrice certa, likwida u dovuta tal-attur proprio et nomine fl-ammont ta` tmienja u tletin elf, hames mija u erbgħa u ghoxrin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€38,524.22), konsistenti fis-segweni :*

“a. *arretrati ta` kera tal-fond ground floor, mingħajr numru ufficjali izda maghruf bhala bl-ittra “B” u li jiffirma parti mill-blokka bl-isem “Padre Pio Court”, li qiegħed fit-triq Esperanto, l-Imsida, Malta, maghruf bhala “Unique Food Bar” għall-perjodu mill-1 ta` Frar 2011 sal-31 ta` Awwissu 2011 u VAT relattiv, fl-ammont ta` hdax-il elf, hames mija u sittax-il ewro u tmenin centezmu (€11,516.80) ;*

“b. *is-somma ta` tnax-il elf, erba` mija u sebgha u ghoxrin euro u tnejn u erbghin centezmu (€12,427.42) rapprezentanti xogħolijiet u spejjez magħmula u nkorsi fil-fond imsemmi mis-socjeta` mittenti fuq inkarigu u a spejjez tas-socjeta` intimata ; u*

“c. *kera ta` arloggi ta` elettriku u ilma u konsum relattiv pendenti, flammont ta` erbatax-il elf, hames mija u tmenin euro (€14,580) ; u*

“iii. *Tordna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attur proprio et nomine l-istess somma ta` tmienja u tletin elf, hames mija u erbgħa u ghoxrin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€38,524.22).*

“*Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` qbid intavolat fl-istess ismijiet, bl-imghaxijiet legali u bl-ingunzjoni minn issa tar-rapprezentanti gudizzjarji tas-socjeta` intimata in subizzjoni.”*

3. Fis-27 ta' Jannar 2012 is-socjeta` konvenuta kienet ippreżentat ir-risposta ġuramentata tagħha li taqra hekk:

“1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici nkwantu huma privi minn kull fundament guridiku u fattwali ;

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kif ser jirrizulta fil-mori ta` dawn il-proceduri hija s-socjeta` attrici li hija debitrici fil-konfront tas-socjeta` intimata u f`dan is-sens is-socjeta` intimata qieghda kontestwalment tipprezenta l-proceduri opportuni ghal kanonizzazzjoni tal-kreditu taghha ;

“3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri..”

4. L-ewwel Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Frar 2015 laqgħet it-talba għall-ħlas limitatament fl-ammont ta' €7,210. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell, l-kunsiderazzjonijiet u d-deċiżjoni taghha qegħdin jiġu riprodotti fl-intier tagħhom:

“Fil-kawza tal-lum, l-attur qieghed jitlob il-ħlas : (a) tal-ammont ta` €12,427.42 ghal xogholijiet li saru minn terzi wara inkariku tas-socjeta konvenuta ; (b) tal-ammont ta` €14,580 ghal kontijiet tad-dawl u ilma ; u (c) tal-ammont ta` €11,516.80 bhala arretrati ta' kera.

“Mill-ftehim tas-17 ta` Marzu 2010 bejn il-partijiet jirrizulta :

“Klawsola 2 : “said premises are to be used exclusively as a catering establishment ...”

“Klawsola 6 : “said rent is payable in advance in monthly installments, first payment falls due on the 1st of May 2010, provided all relative permits are issued”

“Klawsola 8 : “The Lessee, is hereby paying the Lessor a deposit, in the amount of €1,400 ... The said deposit is to be retained by the Lessor and will be forfeited in the Lessor’s favour to make good for any damages which may result at the termination or expiration of the lease, as the case may be, and for any arrears of rent ...”

“Klawsola 10 : “Upon termination of this agreement, the Lessee shall not be entitled to claim any compensation whatsoever from the Lessor for any reason whatsoever, including compensation for all expenses for the repairs, maintenance, structural works or improvements.”

“Skond Klawsoli 20 u 21, l-inkwilin huwa responsabbli għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma mid-data tal-firma tal-ftehim.

“Dan premess, il-Qorti sejra tqis il-pretensjoni attrici dwar l-ispejjez tal-istallazzjoni tad-dawl, ilma, airconditioning u bibien.

“Dwar l-istallazzjoni tad-dawl u ilma, u xoghol iehor relatat, il-Qorti tirrileva illi fil-ftehim mhuwiex specificat min kien responsabbli għall-hlas ta` dawn ix-xogholijiet. Il-Qorti mhijiex tqis li dawn t-tip ta` xogholijiet kienu dawk kontemplati fi Klawsola 16, jigifieri alterazzjonijiet strutturali u bdil li seta` jsir fl-intern tal-fond biex dan jigi dekorat. Tenut kont tal-fatt li s-socjeta` konvenuta bhala inkwilin kienet qeghda tiehu l-fond sabiex tuzah bhala catering establishment, u fil-ftehim tal-kera jinghad illi l-attur kien qed jikri “the shop”, dan ifisser li meta l-fond inkera kellu jkun diga` mghammar bil-provvista tad-dawl u l-ilma. Is-socjeta` konvenuta ma haditx b`kera fond li kien intiz li jkun u li jibqa` gebel u saqaf izda kriet fond kummercjali. Mix-xiehda ta` Alfred Borg, jirrizulta li huwa kien inkarikat mis-socjeta` attrici. Ghalhekk l-attur ma` jistax jippretendi li jigi rimborsat mis-socjeta` konvenuta għall-kont li rcieva minghand Alfred Borg għall-istallazzjoni tad-dawl u l-ilma, meta ma rrizultax li s-socjeta` konvenuta kkontrattat ma` Alfred Borg. Huwa inverosimili li s-socjeta` konvenuta accettat li l-attur jikkontratta għaliha ma` Alfred Borg bla ma tkun infurmata b`xejn bid-dettalji tal-appalt bhax-xoghol li kien se jsir, il-kwalita` tal-fittings, il-prezzijiet, rati u modalita` ta` hlas. Fil-kontroezami Alfred Borg jikkonferma li hu kien ftiehem mal-attur tant li l-invoice harget f`isem is-socjeta` attrici. Ghalhekk fir-rigward ta` dawn ix-xogholijiet, hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li l-attur ma jistax jippretendi rimbors ta` dawn l-ispejjez kif indikat fir-rikors guramentat minghand is-socjeta` konvenuta ; lanqas tal-ammont ta` €7,000 li xehed li thallas bhala akkont minghand l-attur.

“Dwar il-kwistjoni tal-bibien, il-Qorti tirrileva illi fix-xhieda tieghu l-attur jghid illi s-socjeta` attrici kellha taghmel l-art tal-madum u l-bibien ta` barra. Għall-bqija, inkluz għall-bibien ta` gewwa, kellhom thallas is-socjeta` konvenuta. Fi Klawsola 16 tal-ftehim jinghad illi “ ... all payments due in respect of any such structural alterations, additions, decorations and improvements are to be borne by the Lessee.” Dwar il-bibien interni, l-attur jixhed illi s-socjeta` konvenuta kienet talbitu sabiex ihallas nofs l-ispiza. Id-diretturi tas-socjeta` konvenuta xehdu illi huma kienu hallsu għall-bibien ghaliex l-attur kien qalilhom illi ma kellux flus u li kien se jhallashom fi tmiem il-kera. Jirrizulta minn Dok UQ 19 li l-bibien gew iqumu €2478. L-attur xehed li huwa hallas lis-socjeta` konvenuta n-nofs tieghu tal-bibien b`cheque ta` terzi għal €1,380 li ggirah favur is-socjeta` konvenuta.

“In kwantu jirrigwarda l-apprezzament ta` l-provi dwar din il-kwistjoni, il-Qorti ssib li hemm konflitt fid-deposizzjoni tal-attur ghaliex għall-ewwel isostni li skond il-ftehim hu kellu jhallas għall-bibien ta` barra waqt li l-ispejjez tal-bibien ta` gewwa kienu a kariku tas-socjeta` konvenuta, imbaghad fil-kontroezami, jixhed li hu hallas nofs l-ispejjez tal-bibien interni. Huwa fatt stramb kif fil-kuntratt jigi patwit mod, imbaghad isir xort`ohra, u cioe` li l-attur jaccetta li jhallas bla ma jindaga ghaliex kien

qed jigi pretiz minnu li kellu jhallas nofs l-ispejjez. Jason Vella, iben l-attur, jikkonferma li missieru kien hallas ghal nofs l-ispiza tal-bibien ; skond ix-xhud dak "kien hlas li kellu jaghtihom". Ghalhekk din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni illi probabilment dawk il-bibien effettivament kellhom isiru mill-attur, u li s-socjeta` konvenuta hadet l-inizjattiva biex taghmilhom hi sabiex tkun tista` tibda topera. Il-Qorti mhijjex konvinta li sal-grad ta` l-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet l-attur ghandu xi jedd ghal rimbors tal-ispiza tal-bibien interni.

"Il-Qorti sejra tqis il-pretensjoni attrici dwar il-hlas ta` arretrati tal-kera.

"Mid-dokumenti li pprezentat is-socjeta` konvenuta, jidher li l-hlas tal-kera sar minn Settembru 2010 sa' Gunju 2011, ghalkemm stante li s-socjeta` konvenuta tat l-avviz tat-tmiem tal-kirja fl-1 ta` Marzu 2011, kienet obligata li thallas l-kera ta' Lulju u Awissu 2011 ukoll. Skond il-kuntratt (Klawsola 6) kien miftiehem li l-kera tibda tithallas mill-1 ta' Mejju 2010, bil-kundizzjoni li jkunu hargu l-permessi. Fil-kuntratt inkiteb li l-fond kellu jintuza bhala catering establishment ; u xejn aktar !

"Skond il-Kap 409 tal-Ligijiet ta` Malta, "catering establishment" means any building, premises or other establishment, including kiosks, howsoever described, purveying for reward food and, or, beverages including wines and spirits, for consumption.

"Bil-Malti t-tifsira taqra hekk :- "stabiliment li jipprovdi ikel" tfisser kull bini, lokal jew stabiliment ieħor, inkluz kull kjosk, ikun kif ikun deskritt, li jipprokura b'kumpens ikel u, jew, xorb inkluz kull inbid u spirti, għall-konsum."

"Is-socjeta` konvenuta tissottometti li huma hadu l-kirja tal-fond de quo fuq il-premessa li jkunu jistghu jsajru fih. Fil-kuntratt, id-destinazzjoni tal-fond kien indikat bhala "catering establishment" ; sic et simpliciter.

"Skond il-Permess ta' Zvilupp PA 00202/07 (Dok MEPA2) il-Klawsola 6 tghid :- "The confectionery shall be used only for retail and not for manufacturing. The cooking of food within the premises is not allowed."

"Fl-applikazzjoni tat-12 ta` Jannar 2009, sabiex ikun hemm change of use from a class 4 shop to a class 6 shop, il-Klawsola 1 tghid : "The cooking of food within the premise is not allowed unless separate development permission for the installation of a flue for the extraction of cooking fumes and smells is obtained ..."

"Kien biss imbaghad b`applikazzjoni tat-23 ta` Awissu 2012 illi l-attur talab ghal change of use from class 4 shop to class 6 shop with the installation of chimney flue.

"Meta s-socjeta` konvenuta hadet l-hanut fis-17 ta` Marzu 2010, l-uzu kellu jkun ta` catering establishment. Sa dakinhar kien ikklassifikat bhala

Class 4. Fil-ftehim ma kienx specificat, x`tip ta` permess jew klassifika kellu jkollu l-hanut. Kull ma tnizzel kien il-proviso li "all relative permits are issued." Fix-xieghda tieghu Oliver Magro mill-MEPA spjega li "... class 4 ifisser hanut li fih ma tistax issajjar ikel izda jista jinbiegh biss, bhal per ezempju pizzeria takeaway, fejn issahhan l-ikel, u class 6 huwa bhala restaurant u bar fejn tista tiekol hemm u anke tohrog l-imwejjed. F`hanut li ghandu class 4 jista jsir tisjir izda mhux bhal restaurant."

"Stante li skond il-ftehim tal-kera, il-post kellu jintuza bhala catering establishment, u kien munit bil-permess Class 4, ma kienx hemm inadempjenzi da parti tal-attur.

"Il-kera mis-socjeta` konvenuta kienet dovuta minn Mejju 2010 u mhux minn Marzu 2010. Mid-dokumenti esebiti (Dok UQ3 et seq) jirrizulta li s-socjeta` konvenuta hallset minn Settembru 2010 sa Gunju 2011. Ghalhekk kellha thallas il-kera ghax-xhur ta` Mejju 2010, Gunju 2010, Lulju 2010, Awissu 2010, Lulju 2011 u Awissu 2011, jigifieri ghal sitt xhur. Il-kera kienet ta` €40 kuljum, u cioe` €1,435 kull xahar. Arretrati ta` sitt xhur jwasslu ghall-figura ta` €8,610. Jirrizulta li skond Klawsola 8 tal-ftehim, is-socjeta konvenuta hallset depozitu mal-attur fl-ammont ta` €1,400. Skond l-istess klawsola, dak id- depozitu kellu jaghmel tajjeb ghall-arretrati tal-kera. Ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghandha thallas bhala arretrati ta` kera bilanc ta` €7,210 (€8,610 - €1,400).

"Il-Qorti sejra tqis il-pretensjoni attrici dwar il-hlas ta` l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma.

"Mill-provi jirrizulta li l-ahhar kont li jista` jigi attribwit lis-socjeta` konvenuta huwa dak esebit a fol 58, li jkopri l-perijodu ta` bejn s-26 ta` Lulju 2011 u s-27 ta` Awissu 2011. L-ammont dovut kien ta` €1,967.33 ; jidher li dan thallas skond l-ircevuta a fol 57. Hekk jirrizulta wkoll mir-rendikonti li kienu prezentati mir-rapprezentant ta` ARMS Ltd u mir-rendikont a fol 203. L-ammont thallas fit-3 ta` Novembru 2011. Meta ssir referenza ghar-rendikont a fol 203, l-ammont dovut mis-socjeta konvenuta lil ARMS jidher bhala nil.

"Ghalkemm l-attur jixhed li kien fadal x`jithallas madwar €4,000, meta fir-rikors guramentat semma l-figura ta` €14,580, jirrizulta mir-rendikonti li s-socjeta` konvenuta kienet hallset l-kontijiet pendenti li kellha. Mill-ftehim esebit a fol 277 mal-inkwilini l-godda, jirrizulta li l-kirja bdiet fil-1 ta` Settembru 2011. Jirrizulta wkoll mill-provi li linkwilin il-gdid beda jopera f` Jannar 2012 ; qabel dik id-data kienu qeghdin isiru xogholijiet fil-fond li damu sejr in bejn sitta u tmien gimghat. Fil-post kien hemm isserviz tad-dawl u l-ilma. Ghalkemm jinghad li thallsu kontijiet li kienu ghadhom pendenti mill-inkwilin ta` qabel, dan ma giex ppruvat. Dak li gie ppruvat huwa li fuq rendikont tas-socjeta` konvenuta wara li telqet, dan kien juri li ma kienx hemm ammont dovut.

"Ghalhekk mhijiex ippruvata sal-grad rikjest mil-ligi l-allegazzjoni tal-attur li s-socjeta` attrici kienet debitrice fil-konfront tieghu ghal pendenzi fil-

kontijiet tad-dawl u tal-ilma relattivi ghaz-zmien li kienet tokkupa l-fond de quo.

“Fil-kors tal-gbir tal-provi, issemmiet mis-socjeta` konvenuta kwistjoni ta` tpacija. Il-Qorti kienet tistenna li kwistjoni ta` din ix-xorta ma kenitx semplicement tigi ventilata waqt it-trattazzjoni tal-kawza izda tkun tirrizulta jew per via di eccezione inkella permezz ta` kontro-talba. Fil-kaz tal-lum, la saret wahda u lanqas l-ohra. Ghalhekk il-Qorti mhijiex sejra taghti konsiderazzjoni ghal xi pretensjoni ta` tpacija fit-termini prospettati mis-socjeta` konvenuta. Fl-istess waqt, jekk is-socjeta` konvenuta qeghda tivvanta xi pretensjoni dwar il-canopy jew dwar il-bdil tas-serratura, tista` taghmel dan fi procediment separat minn dan.

“Decide

“Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tiddisponi mit-talbiet attrici u mill-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta billi qeghda taqta` u tiddeciedi hekk:-

“Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba.

“Riferibbilment ghat-tieni talba, tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta hija debitrice biss tal-attur John Vella ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Island Farmhouses Limited (C-48641) esklussivament fl-ammont ta` sebat elef mitejn u ghaxar Ewro (€7,210) li jirrappresenta arretrati ta' kera tal-fond ground floor, minghajr numru ufficjali izda maghruf bhala bl-ittra “B” u li jiffirma parti mill-blokka bl-isem “Padre Pio Court”, li qieghed fi Triq Esperanto l-Imsida, u dan limitatament ghall-perijodu ta` bejn l-1 ta` Mejju 2010 sal-31 ta` Awissu 2010, u ghall-perijodu ta` bejn l-1 ta` Lulju 2011 sal-31 ta` Awissu 2011.

“Riferibbilment ghat-tielet talba, tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas biss lill-attur John Vella ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Island Farmhouses Limited (C-48641) limitatament is-somma ta` sebat elef mitejn u ghaxar Ewro (€7,210) kif fuq inghad, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

“Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk tal-mandat ta` qbid li ghalih saret riferenza fir-rikors guramentat, jithallsu in kwantu ghal ghoxrin fil-mija (20%) mis-socjeta` konvenuta, u in kwantu ghal tmenin fil-mija (80%) mill-atturi.”

RIKORS TAL-APPELL tas-socjeta` konvenuta (18.03.2015):

5. Is-socjeta` konvenuta ħassitha aggravata mis-sentenza tal-ewwel

Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. Hija ssostni li m'għandhiex tħallas is-somma ta' €7,210 rappreżentanti l-kera allegatament dovuta għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 2010 u l-31 ta' Awwissu 2010 u għall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 2011 u l-31 ta' Awwissu 2011.

6. Hija, in suċċint, tagħmel is-segwenti argumenti:

- (i) Issostni li l-ftehim bejn il-partijiet kien fis-sens li l-kera kellha tibda' tithallas mill-1 ta' Settembru 2010, u tant hu hekk li qabel l-ewwel ħlas li għamlet f'Settembru 2010 qatt ma ġiet interpellata tħallas. Targumenta illi ladarba sal-31 ta' Awwissu 2010 s-soċjeta` attriċi baqgħet ma kkonsejnatilhiex il-fond bis-servizz tad-dawl u l-ilma, hija ma setgħet qatt tiġi mistennija tħallas il-kera għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju u l-31 ta' Awwissu 2010. Issostni li Dok ARMS1 huwa "indikattiv" ta' meta ingħata s-servizz tad-dawl u l-ilma: tgħid li minn dan id-dokument joħroġ li l-aħħar pagament relattiv għall-istallazzjoni tal-meters tad-dawl u l-ilma sar fit-8 ta' Settembru 2010 (Cash Security Deposit), u taċċenna wkoll għaċ-ċekkijiet ta' Lulju 2010 (fol 56) li hija ħallset għall-istallazzjoni tal-meters. Taċċenna wkoll għax-xiehda tal-attur (fol 72) fejn qal li kienet hi li ħallset għall-istallazzjoni tal-

meters tad-dawl u l-ilma.

- (ii) Mingħajr preġudizzju għall-argument preċedenti tissottometti li kienet erronea fil-liġi d-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li is-soċjeta` attriċi kienet ottemperat ruħha jew li kienet avverat ruħha l-kondizzjoni kontemplata fil-klawsola 6 minħabba li fil-fehma tal-ewwel Qorti l-permess maħruġ mill-MEPA (magħruf bħala Class 4) kien jinkludi t-tifsira ta' catering establishment. Tenfasizza li din il-klawsola 6 tirreferi għal kondizzjoni li kellha tavvera ruħha fil-futur, cioe` l-ħruġ tal-permessi u li kif ikkonferma Oliver Magro mill-MEPA, l-unika permessi viġenti fil-mument tal-iskrittura tal-kera kien għal confectionery. Targumenta illi li kieku kienu jeżistu l-permessi neċessarji għal "catering establishment" il-pagament tal-kera ma kienx ikun kondizzjonat għall-ħruġ tal-permess.
- (iii) B'referenza għall-kwistjoni tat-tpaċija, u l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li s-soċjeta` konvenuta la qajmitha per via di eccezione u lanqas f'xi kontro-talba, tenfasizza li hija fil-fatt kienet qajmitha fir-risposta ġuramentata u fid-dikjarazzjoni ġuramentata annessa, u li inoltre ipprezentat proċeduri separati fit-TTŻ (33/2012KM). Tippreċiża li hija ma setgħetx

tippreżenta kontro-talba għaliex il-kwantum tal-kreditu tagħha ma kienx fil-kompenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Għalhekk targumenta li kwalsiasi dikjarazzjoni u kundanna ta' ħlas fil-konfront tagħha kellha ssir mingħajr ħsara għall-eżitu tal-proċeduri istitwiti minnha fil-konfront tas-soċjeta` attriċi.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-attur pro et nomine (04.05.2015):

7. L-attur pro et nomine wieġeb biex jgħid għaliex is-sentenza appellata safejn intlaqqgħu it-talbiet attriċi hija ġusta u timmerita konferma, u li għalhekk l-aggravju tas-soċjeta` konvenuta għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontriha.

APPELL INĊIDENTALI tal-attur pro et nomine:

8. Kwantu għas-sentenza appellata safejn ma ntlaggħux it-talbiet attriċi, huwa ppreżenta appell inċidentali. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

- (i) L-arretrati ta' kera jirreferu għal 7 xhur u mhux għal 6 xhur. L-ewwel Qorti bi żvista ma qisitx ix-xahar ta' Settembru 2010. Kwantu għad-depożitu ta' €1,400 mħallas fil-bidu tal-

kirja dan ġie paċut mad-danni li s-soċjeta` konvenuta ħalliet warajha, li kienu ferm superjuri għalih;

- (ii) It-talba għall-valur tax-xogħlijiet u spejjeż magħmula u inkorsi fil-fond mikri mis-soċjeta` attriċi fuq inkarigu tas-soċjeta` konvenuta ġiet ippruvata u għandha tiġi milqugħa: l-iskrittura ta' kera hija ċara li l-ispejjeż kollha biex is-soċjeta` konvenuta tkun tista' opera minn dakinhar tal-iskrittura 'l quddiem kellhom ikunu a karigu tal-istess soċjeta` konvenuta;
- (iii) It-talba għall-ħlas tal-kera tal-arloġġi u konsum tal-elettriku u ilma, għalkemm f'ammont inferjuri għal dak mitlub, ġiet ukoll ippruvata u għandha tiġi milqugħa;
- (iv) L-impjgħax fuq l-ammonti dovuti għandu jiddekorri mid-data ta' meta saru dovuti, mhux mid-data tas-sentenza billi si tratta dwar ammonti likwidi f'ambitu ta' relazzjoni kummerċjali dwar kirja kummerċjali bejn żewġ soċjetajiet kummerċjali.

Is-soċjeta` konvenuta MA WEGBITX GĦALL-APPELL INĊIDENTALI

tal-attur pro et nomine:

9. Fid-9 ta' Settembru 2015 is-soċjeta` konvenuta Uni-Que Catering Ltd ippreżentat nota li permezz tagħha tat ruħha notifikata bl-appell (inċidentali) ta' John Vella pro et noe. Minkejja dan ma jidhirx li hija ppreżentat ir-risposta relattiva tagħha.

KWADRU TAL-FATTI:

10. Permezz ta' skrittura ffirmata fis-17 ta' Marzu 2010¹ is-soċjeta` Island Farmhouses Ltd kriet fond ' Triq l-Esperanto, Msida, lis-soċjeta` Uni-que Catering Ltd.

11. L-iskrittura fiha 29 klawsole; din il-Qorti qegħda tagħmel aċċenn partikolari għal uħud minnhom:

- "1. The said premises are being leased for a period of six years which commence on the second (02) of May of the current year and expire on the second (02) of May two thousand and sixteen.
- "2. Said premises are to be used exclusively as a catering establishment. Any other use is being specifically and absolutely prohibited. The said premises may not be sublet to third parties under whatsoever title.
- "3. The Lessor binds himself not to lease out the adjacent shop for the catering business during the duration of this lease.
- "4. The Lessee shall be bound to assume all the costs and relative expenses incurred, which shall also include the payment of all permits and licences relative to the premises and business even though such permits and licences remain in the name of the lessor.

¹ Dok JV1, fol 5-9

- "5. Premises are being leased for the rent of forty euros (€40) per day, Sundays and public holidays included.
- "6. Said rent is payable in advance in monthly installments, first payment falls due on the first (01st) May two thousand and ten (2010), provided all the relative permits are issued.
- "7. The said rent does not include VAT.....
- "8. The Lessee is hereby paying the Lessor a deposit, in the amount of one thousand and four hundred (€1,400) and due receipt is being left hereby by the Lessor according to law. The said deposit is to be retained by the Lessor and will be forfeited in the Lessor's favour to make good for any damages which may result at the termination or expiration of the lease, as the case may be, and for any arrears of rent, and this without prejudice to all other rights pertaining to Lessor against Lessee including the specific performance of the obligations under this contract and the payment of damages and arrears of whatsoever nature.
- "9. Furthermore the keys to the abovementioned premises are being consigned presently by the Lessor to the Lessee so that the Lessee has immediate possession of the abovementioned premises.
- "10. Upon the termination of this agreement, the Lessee shall not be entitled to claim any compensation whatsoever from the Lessor for any reason whatsoever, including compensation for all expenses for the repairs, maintenance, structural works or improvements.
- "11. Upon termination of this agreement the Lessee shall be obliged to give up possession of the premises in a good state of repair, wear and tear excepted, and he shall only be authorised to remove from the premises any movable effects which may belong to him. Any permanent fixtures shall accede to the premises for the benefit of the Lessor without any compensation.

....
- "13. The Lessee shall have the right to terminate this agreement by giving six months' notice in writing to that effect to the Lessor. Such notice shall be irrevocable. The Lessee undertakes to pay the full rent during the period of notice.

...

- "16. Should the Lessee wish to carry out any structural alterations, additions, decorations or improvements, the Lessee has to request and acquire the Lessor's consent in writing to do the said works. All permits from the respective authorities for any such structural alterations, additions, decorations and improvements are to be borne by the Lessee.

...

- "18. All permits and licenses pertaining to the premises belong to the Lessor and shall remain in the name of the Lessor. The relative annual payments and costs are to be paid by the Lessee during the period of this agreement.

...

- "20. All expenses necessary for the running and operation of the premises including all license fees, all governmental taxes and impositions, levy, value added tax, charges for water and electricity and gas consumption and telephone service and any rates or other governmental charges that may, in future, be levied in so far as they apply to the premises shall with effect from the date of commencement of this lease and until the termination of this lease, be payable by the Lessee. The Lessee is to give to the Lessor proof of the payment of all utility bills every two months. The Lessee is also responsible for the maintenance of the said premises and shall pay for such maintenance which may be necessary from time to time during the running of the said lease. Accordingly the Lessee shall indemnify the Lessor or any other person in representation thereof for any fees, charges, fines, penalties and any other expenses incurred by the Lessor as a consequence of the operation of the Lessee's business.

- "21. The Lessee is bound to pay all consumption bills from the day of the signing of this agreement up to the termination of this lease. For this purpose parties agree that the reading of all utility services is to be taken prior the Lessee taking possession of the premises and prior to the release of the premises to the Lessor at the termination of the expiration of this agreement. Furthermore the Lessee undertakes to sign all the relative documentation to transfer all utility services in favour of Lessor on the termination of the lease.

....

- "27. Except as expressly herein provided, any amount

due to the Lessor not duly paid when due, shall bear interest at the maximum rate allowed by law from time to time from the date such payment becomes due until payment is affected.

...

- “29. Lessee undertakes to pay all expenses relating to the installation of the water and electricity meters in the aforementioned premises. Lessor undertakes to pay these expenses to Lessee on termination of this lease.”

12. Is-soċjeta` konvenuta ingħatat iċ-ċavetta tal-fond dakinhar stess tal-iffirmat tal-iskrittura, cioe` is-17 ta' Marzu 2010.

13. Fl-1 ta' Marzu 2011 is-soċjeta` konvenuta tat l-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja² u żgumbrat sitt xhur wara, fl-aħħar ta' Awwissu 2011.

14. Fl-24 ta' Ottubru 2011 l-attur John Vella kera l-fond lis-soċjeta` The Popular Marketing Company Ltd (C-53146) b'effett mill-1 ta' Settembru 2011³.

KUNSIDERAZZJONIJIET:

15. L-attur pro et nomine permezz tal-proċedura odjerna qed jitlob is-segweni ħlasijiet mingħand is-soċjeta` konvenuta:

- (i) **€11,516.80** rappreżentanti 7 xhur arretrati ta' kera (mill-1 ta'

² Dok UQ18, fol 49

³ Skrittura ta' kera fol 27 et seq

Frar 2011 sal-31 ta' Awwissu 2011) u VAT relattiv;

- (ii) **€12,427.42** rappreżentanti bilanċ ta' spejjeż inkorsi minnha relattivi għal xogħlijiet li saru fil-fond fuq inkarigu tas-soċjeta` konvenuta; u
- (iii) **€14,580** rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma. (Fix-xieħda tiegħu pero` l-attur xehed li kien fadal bilanċ ta' madwar **€4,000**, u fil-fatt fl-appell inċidentali qed tintalab tali somma hekk ridotta).

It-talba għall-arretrati tal-kerà fl-ammont ta' €11,516.80:

16. L-ewwel Qorti irriteriet li l-kerà (totali) li suppost ħallset is-soċjeta` konvenuta kellu jkun għall-perjodu minn Mejju 2010 sa Awwissu 2011 (cioe` sittax(16)-il xahar). Wara li qieset id-dokumenti relattivi għall-pagamenti ta' kerà li għamlet l-istess soċjeta` konvenuta kkonkludiet li kien jonqosha tħallas arretrati ta' sitt (6) xhur (€8,610)⁴. Ħadet in kunsiderazzjoni il-fatt li s-soċjeta` konvenuta kienet ħallset €1,400 bħala depożitu (li skont il-klawsola 8 kellu jagħmel tajjeb għal kwalsiasi danni jew arretrati ta' kerà) u għalhekk ikkundannatha tħallas is-somma ta' €7,210 (€8,610 - €1,400).

⁴ €1435 x 6

17. Kemm l-attur kif ukoll is-soċjeta` konvenuta ħassewhom aggravati b'din il-konklużjoni, u t-tnejn li huma ilmentaw dwarha fl-appelli rispettivi tagħhom. Din il-Qorti ser tibda' billi tikkunsidra l-aggravju tas-soċjeta` konvenuta.

(a) Is-soċjeta` konvenuta tippretendi li m'għandha tħallas l-ebda arretrati ta' kera

18. Is-soċjeta` konvenuta fl-appell prinċipali tagħha issostni li ma għandha tagħti xejn f'arretrati ta' kera. Hija bażikament tagħmel żewġ argumenti:

- (i) wieħed relatat mal-“permessi” li jissemmew fil-klawsola 6, u
- (ii) l-ieħor relatat mas-servizz tad-dawl u tal-ilma.

19. L-argument tagħha dwar il-permessi huwa bbażat fuq il-klawsola 6 tal-ftehim li jipprovdi li l-ewwel pagament ta' kera kellu jsir fl-1 ta' Mejju 2010 (cioe` pagament bil-quddiem għax-xahar ta' Mejju 2010) bil-kundizzjoni li: *“provided all relative permits are issued”*. Hija tilmenta li meta ġiet iffirmata l-iskrittura tal-fond, dan ma kellux permessi biex jopera bħala “catering establishment”, iżda biss bħala confectionery, tant li wara li ġie ffirmat il-ftehim, is-soċjeta` attriċi applikat għall-permess relattiv mal-MEPA. Is-soċjeta` konvenuta essenzjalment qegħda tilmenta li l-fond ma kienx fil-fatt munit bil-permessi relattivi għaliex l-intiża kienet li l-fond kellu

jkun munit b'permess għat-tisjir u fil-fatt il-post baqa' ma kienx munit b'tali permess.

20. Din il-Qorti tagħmel riferenza partikolari għas-segwenți provi relatati mal-kwistjoni tal-permessi.

21. Oliver Magro (rappreżentant tal-MEPA) fix-xiehda tiegħu⁵ spjega li Class 4 hija kategorija li jaqgħu taħtha ħwienet ta' takeaway, filwaqt li Class 6 hija kategorija li jaqgħu taħtha bars u restaurants, cioe` fejn dak li jkun jista' joqgħod jiekol hemm. Qal illi anke f'ħwienet tal-Class 4 jista' jkun hemm permess għal tisjir. Huwa ppreżenta s-segwenți erba' permessi li nħarġu fir-rigward taż-żewġ ħwienet adjaċenti (li l-ħanut in kwistjoni huwa wieħed minnhom):

- (i) Fit-8 ta' Jannar 2008 inħareġ permess relattiv għall-applikazzjoni "*to demolish existing building and construct parking garages at basement and semi-basement level with overlying shops at ground floor and flats and penthouses*" (Dok MEPA2)⁶; - **ix-xhud spjega li l-ħwienet kienu tnejn, u l-permess ta' Class 4 inħareġ fuqhom it-tnejn.**

Il-klawsola Nru 1 ta' dan il-permess taqra hekk:

⁵ 08.10.2013, fol 151 et seq

⁶ Fol 163 et seq (applikazzjoni minn Giovanni Vella - 11.01.2007- PA/00202/07)

“The cooking of food within the premises is not allowed unless a separate development permission for the installation of a flue for the extraction of cooking fumes and smells is obtained in accordance with policy 15.5 Flues and Fumers Extraction of Policy & Design Guidance 2007”

- (ii) Fil-5 ta' Jannar 2010 inħareġ il-permess relattiv għall-applikazzjoni għal *“change of use from a Class 4 shop to a Class 6 shop”* (Dok MEPA3)⁷; - **ix-xhud spjega li dan kien il-permess għal Class 6 jirrigwarda l-ħanut tax-xellug (li jidher li hu l-ħanut in kwistjoni);**

Il-klawsola Nru 6 ta' dan il-permess taqra hekk:

“The confectionery shall be used only for retail and not for manufacturing. The cooking of food within the premises is not allowed”.

- (iii) Fil-25 ta' April 2011 inħareġ il-permess relattiv għall-applikazzjoni għall-*“Installation of chimney and fixing of shop sign”* (Dok MEPA1)⁸; - **ix-xhud spjega li dan kien**

⁷ Fol 168 et seq (applikazzjoni minn Helen Vella – 12.01.2009 – PA/00077/09)

⁸ Fol 157 et seq (applikazzjoni minn Giovanni Vella – 09.08.2010 – PA/04050/10)

jirrigwarda l-ħanut tax-xellug (li jidher li hu l-ħanut in kwistjoni);

- (iv) Fis-7 ta' Jannar 2013 inħareġ il-permess relattiv għall-applikazzjoni għal “*change of use from Class 4 shop to Class 6 plus installation of chimney flue*” (Dok MEPA4)⁹ – **ix-xhud spjega li dan kien jirrigwarda l-ħanut tal-lemin (li jidher li hu l-ħanut adjaċenti għal dak in kwistjoni, u għalhekk m'għandu x'jaqsam xejn mal-każ).**

22. L-attur fil-kontro-eżami tiegħu¹⁰ xehed illi l-permess fuq il-ħanut in kwistjoni oriġinarjament kien Class 4 u li imbagħad ħareġ il-permess għal Class 6:

“Jiena għamiltu bħala Class 4, ġew dawn biex jikruh, u qaluli jridu Class 6. Saret l-application, ma kien hemm l-ebda problema, fil-fatt ħareġ il-Class 6. Lanqas użawh dawn bħala Class 6, dawn użawh bħala Class 4.....

Il-Class 6 konna qed nistennewh ġej imma kien approvat mill-MEPA, ma kellniex f' idejna u dan huma kienu jafuh, u ma kien hemm l-ebda kundizzjoni fuq il-Class 6 li jekk ma jiġix jew jekk jiġi jħallsu. Fil-fatt ġie u huma lanqas użawh bħala Class 6 għax huma sandwiches kienu, tisjir xejn m'għamlu.”

23. Dennis Gatt mis-soċjeta` konvenuta fix-xieħda tiegħu¹¹ qal illi l-ftehim mal-attur kien li jagħtihom il-post bil-permess Class 6 u li “plus

⁹ Fol 174 et seq (applikazzjoni minn Giovanni Vella – 04.04.2012 – PA/02224/12)

¹⁰ 14.05.2012, fol 82 et seq

¹¹ 23.05.2013, fol 127 et seq

hekk” li jkunu jistgħu jsajru fih, iżda qal li meta kienu marru tal-MEPA biex jagħmlu “final inspection” qalulhom li ma setax isir tisjir peress li l-permess inħareġ b’klawsola ta’ “no cooking”.

24. George Borg mis-soċjeta` konvenuta fix-xieħda tiegħu¹² qal li kieku kienu jafu li ma kienx hemm permess għat-tisjir ma kinux jieħdu l-post. Żied jikkummenta li “*Dan daħaq bina dan il-bniedem*” (fil-konfront tal-attur).

25. Kemm mix-xieħda tar-rappreżentant tal-MEPA u kif ukoll mill-permessi eseħbiti, din il-Qorti qed tifhem li kemm il-ħwienet tal-Class 4 kif ukoll il-ħwienet tal-Class 6 jistgħu jkollhom jew ma jkollhomx permess għat-tisjir. Issa fir-rigward tal-fond in kwistjoni, meta fis-17 ta’ Marzu 2010 ġie ffirmat il-fteħim, dan jidher li diġa kellu permess ta’ Class 6 (li nħareġ fil-5 ta’ Jannar 2010) iżda ma kellux ukoll permess għat-tisjir peress li ma kellux ċumnija. Kien imbagħad fid-9 ta’ Awwissu 2010 (cioe` ħames xhur wara li ġie ffirmat il-fteħim) li l-attur applika għal tali permess, li imbagħad inħareġ fil-25 ta’ April 2011, meta s-soċjeta` konvenuta kienet diġa` tat l-avviż tat-terminazzjoni.

26. L-ewwel Qorti osservat li l-fteħim jirrigwarda l-kirja ta’ fond biex jintuża bħala “catering establishment”. Qieset li kien munit bil-permess

¹² 23.05.2013, fol 105 et seq

Class 4 u għalhekk ikkonkludiet li ma kienx hemm inadempjenzi da parti tal-attur. Anke jekk ma kinitx preċiża għal kollox, fis-sens li fil-mument tal-iffirmar tal-ftehim il-fond fil-fatt kellu l-permess għal Class 6 (mingħajr tisjir), jibqa' il-fatt li l-fond mikri kien fil-fatt "catering establishment".

27. Il-ftehim ma jippreċiżax li kellu jkun "catering establishment" bil-permess għat-tisjir. Il-proviso tal-klawsola 6, fis-sens li l-ewwel pagament kellu jsir għax-xahar ta' Mejju 2010 "*provided all relative permits are issued*", ma hija marbuta mal-ebda permess speċifiku, u għalhekk għandha tiġi interpretata bħala li tirreferi sempliċiment għal permess biex jopera "catering establishment". Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jregix l-argument tas-soċjeta` konvenuta li l-kundizzjoni li tinsab fil-klawsola 6 tirrigwarda l-ħruġ tal-permess għat-tisjir. Tant hu hekk li meta għamlet l-ewwel pagament fit-22 ta' Settembru 2010 għax-xahar ta' Ottubru 2010 ma kien għadu kemm inħareġ l-ebda permess. Kien proprju fil-25 ta' April 2011, wara li kienet diġa` tat l-avviż tat-terminazzjoni, li imbagħad inħareġ il-permess għaċ-ċumnija.

28. L-argument l-ieħor li tagħmel is-soċjeta` konvenuta jirrigwarda l-kwistjoni tas-servizz tad-dawl u l-ilma. It-teżi tagħha f'dan ir-rigward hija fis-sens li għaladarba l-fond (mikri bħala "catering establishment") kien għad ma kellux dawl u ilma sal-aħħar ta' Awwissu 2010, allura ċertament li ma kinitx mistennija tħallas kera sa tali żmien. Hija ssostni li mill-provi

jirriżulta ċar li l-partijiet kienu qablu li l-kera tibda' titħallas mill-1 ta' Settembru 2010.

29. Fil-fatt mhux ikkontestat li meta nkera l-post ma kienx hemm dawl u ilma. Klawsola 29 fil-fatt tistipula li l-ispejjeż tal-meter kellhom jithallsu mis-soċjeta` konvenuta u li dawn kellhom jiġu rifiżi lilha mis-soċjeta` attriċi fi tmiem il-kirja, fatt li jindika li ma kienx hemm dawl u ilma f' dak l-istadju. Imbagħad fuq id-Dok ARMS1¹³ li huwa *statement of account* relattiv għall-fond fi Triq l-Esperanto (intestat fuq Massimo S Borg, direttur tas-soċjeta` konvenuta), hemm indikat li fis-16 ta' Lulju 2010 kien hemm servizz ġdid ta' dawl, u fl-24 ta' Awwissu 2010 kien hemm servizz ġdid ta' ilma. Għalhekk jidher li kien fl-añħar ġimgħa ta' Awwissu 2010 li l-fond kellu l-provvista tad-dawl u l-ilma.

30. Skont il-klawsola 6 tal-ftehim l-ewwel pagament tal-kera kien dovut fl-1 ta' Mejju 2010 (għax-xahar ta' Mejju 2010), u l-unika kundizzjoni relattiva għall-ħlas tal-kera tirrigwarda l-permessi u mhux is-servizz tad-dawl u l-ilma, (għalkemm wieħed jista' possibilment jargumenta li s-servizz tad-dawl u ilma jaqa' taħt il-kappa ta' "permessi relattivi" għall-"catering establishment").

31. Fi kwalunkwe` każ, din il-Qorti jidhrilha li l-ispirtu ta' klawżola 6 hija

¹³ Fol 190 ipprezentat minn Reuben Bonnici, rappreżentant ta' ARMS Ltd

fis-sens li l-kera għandha tkun dovuta fl-1 ta' Mejju 2010 jekk il-fond mikri bħala "catering establishment" huwa fil-fatt funzjonabbli bħala "catering establishment" sa tali data, u li jekk mhux il-każ, allura l-kera għandha tkun dovuta minn meta l-fond jista' effettivament jibda' jiffunzjona bħala "catering establishment". Għalhekk anke jekk is-servizz tad-dawl u l-ilma mhux msemmi speċifikatament bħala kundizzjoni fil-klawsola 6, kien ikun absurd li wieħed jargumenta li l-kera hija dovuta fl-1 ta' Mejju 2010 jekk il-fond għandu permess ta' "catering establishment" u irrISPETTIVAMENT minn jekk għandux servizz ta' dawl u ilma fih!

32. Inoltre, kif ukoll tkompli targumenta s-soċjeta` konvenuta, l-aġir tal-attur pro et nomine jindika li huwa stess kien qed jaċċetta tali interpretazzjoni/ pożizzjoni. Dan qed jingħad, għaliex kif targumenta l-istess soċjeta` konvenuta, mill-1 ta' Mejju 2010 sat-22 ta' Settembru 2010 (meta sar l-ewwel ħlas, għax-xahar ta' Ottubru 2010) huwa qatt ma interpellaha għall-ħlas.

33. Fil-fatt l-attur aċċetta l-ewwel paġament li sar 22 ta' Ottubru 2010 u adirittura ffirmja ħdejn il-kelma "paid" fuq l-ittra datata wkoll 22 ta' Settembru 2010 mibgħuta minn Massimo Borg (Dok UQ3)¹⁴, Direttur tas-soċjeta` konvenuta, fejn jingħad speċifikatament li l-kera tirreferi għax-

¹⁴ (UQ3, fol 34) Din il-Qorti tosserva li din il-firma fil-fatt taqbel mal-firma tal-attur li tidher fuq il-ftehim; fi kwalunkwe każ l-attur qatt ma kkontesta li l-firma li tidher fuq Dok UQ3 ma kinitx tiegħu.

xahar ta' Ottubru 2010:

“Enclosed with this letter please find rent due from 1st October to 31st October 2010 (31 days) at €40.00 (forty euro) Exc Vat per day as per contract amounting to €1,463.20 Inc Vat (one thousand four hundred and sixty three euro and twenty cents).

34. Ikkunsidrat dan kollu jidher li l-attur stess (aktarx minħabba l-kwistjoni tad-dawl u l-ilma) kien qed jaċċetta li ma kienx hemm kera dovuta mis-soċjeta` konvenuta għax-xhur ta' Mejju, Ġunju, Lulju, Awwissu u Settembru 2010 (**ħames xhur**). Fil-fatt jidher li kien wara li inqala' d-diżgwid li l-attur iddeċieda li jalloka l-pagamenti ta' kera li għamlet is-soċjeta` konvenuta lura minn Mejju 2010 'il quddiem.

35. Jiġi ppreċiżat pero` li s-soċjeta` konvenuta f'dan l-appell tagħha qed taċċetta li hija dovuta kera għax-xahar ta' Settembru 2010 (fil-fatt kif spjegat, jidher li fix-xahar ta' Settembru 2010 li l-fond effettivament kellu provista ta' dawl u ilma) u li ma kienx hemm kera dovuta għax-xhur ta' Mejju, Ġunju, Lulju u Awwissu (**erba' xhur**).

36. Għalhekk din il-Qorti qegħda tqis li l-kera kienet dovuta minn Settembru 2010 sa Awwissu 2011 (6 xhur mill-avviż tat-terminazzjoni), cioe` total ta' tnax-il xahar. Ser tgħaddi issa biex tikkunsidra l-aggravju tal-attur.

(b) L-attur isostni li għandu jieħu arretrati ta' kera fl-ammont ta'

€11,516.80 u mhux fl-ammont ta' €7,210

37. L-attur da parti tiegħu, fl-appell inċidentali tiegħu, isostni li l-ewwel Qorti erronejament ikkalkulat li kien fadal arretrati ta' sitt (6) xhur, meta fil-fatt isostni li kien hemm arretrati ta' seba' (7) xhur (kif mitlub fir-rikors ġuramentat); u jsostnu wkoll li d-depożitu ta' €1,400 kien diġa` ġie paċut bid-danni li ħalliet warajha s-soċjeta` konvenuta u li għalhekk l-istess soċjeta` konvenuta għandha tħallas l-ammont kollu ta' seba' xhur kera mingħajr tnaqqis.

38. Skont hu seba' xhur kera inkluż VAT jammontaw għal €11,516.80, u għalhekk isostni li s-soċjeta` konvenuta fadlilha tħallas tali ammont f'arretrati ta' kera. Jidher ukoll li l-pagamenti kollha li saru mis-soċjeta` konvenuta ġew allokati minnu għall-perjodu ta' Mejju 2010 sa Jannar 2011 u għalhekk qed jippretendi l-arretrati għas-seba' xhur ta' Frar sa Awwissu 2011 (vide talba tiegħu fir-rikors ġuramentat).

39. Is-soċjeta` konvenuta pprezentat diversi dokumenti biex turi xi ħlasijiet għamlet.

40. Hija pprezentat kopji tas-segweni ċekkijiet:

- 22.09.2010 €1,463.20¹⁵

¹⁵ Ċekk, Dok UQ7, fol 38

- 01.12.2010 €1,435.67¹⁶
- 28.12.2010 €1,435.67¹⁷
- 31.01.2011 €1,435.67¹⁸
- 01.03.2011 €1,435.66¹⁹
- 31.03.2011 €1,435.67²⁰
- 30.04.2011 €1,435.67²¹
- 16.06.2011 €1,416.00²²

41. Hija ppreżentat ukoll kopji tas-segwenti riċevuti:

- 22.09.2010 €1,463.20²³ (Perjodu 01-31 Ottubru 2010)
- bla data €1,435.67²⁴ (Perjodu 01-31 Jannar 2011)
- 01.12.2010 €1,435.67²⁵ (Perjodu 01-31 Diċembru 2010)
- bla data €1,435.67²⁶ (Perjodu 01-31 Jannar 2011)
- 16.06.2011 €1,416.00 (Perjodu 01-30 Ġunju 2011)

42. Kif wieħed jista' jara, ippreżentat taħlita ta' ċekkijiet u riċevuti f'daqqa mingħajr ma għamlet elenku sabiex tispjega ruħha aħjar. Hija ma esebitx riċevuta relattiva għal kull ċekk li esebiet, u inoltre ir-riċevuta għax-xahar ta' Jannar 2011 giet esebita darbtejn (anke jekk il-firma fuqha tidher differenti). L-ewwel Qorti irritereniet li mid-dokumenti ppreżentati "*jidher li l-ħlas tal-keras sar minn Settembru 2010 sa Ġunju 2011*". Fil-fatt il-ħlas li sar f' Settembru 2010 kien għax-xahar ta' Ottubru 2010. Issa minn Ottubru 2010 sa Ġunju 2011 hemm disa' xhur. Iċ-ċekkijiet esebiti pero` huma biss tmienja.

¹⁶ Ċekk Dok UQ10, fol 41

¹⁷ Ċekk Dok UQ11, fol 42

¹⁸ Ċekk Dok UQ12, fol 43

¹⁹ Ċekk Dok UQ13, fol 44

²⁰ Ċekk Dok UQ14, fol 45

²¹ Ċekk Dok UQ15, fol 46

²² Ċekk Dok UQ17, fol 48

²³ Dok UQ3, fol 34

²⁴ Dok UQ4, fol 35

²⁵ Dok UQ5, fol 36

²⁶ Dok UQ6, fol 37

43. Kif fuq spjegat, din il-Qorti irriżultatla li l-kerha globali li kellha tħallas is-soċjeta` konvenuta jirrigwarda l-perjodu ta' tnaħ-il xahar (Settembru 2010 sa Awwissu 2011). Issa skont iċ-ċekkijiet ippreżentati, hija ħallset kera ta' tmin xhur u allura jiġi li fadlilha tħallas kera ta' erba' xhur. L-attur pero` (li jippretendi kera ta' sittax-il xahar) jidher li qed jaċċetta li s-soċjeta` konvenuta fil-fatt ħallset kera ta' disa' xhur (probabbli iċ-ċekk relattiv għax-xahar ta' Novembru 2010 ma ġiex esebit bi żvista da parti tas-soċjeta` konvenuta) tant li wara li alloka l-pagamenti kollha għax-xhur ta' Mejju 2010 sa Jannar 2011 (cioe` disa' xhur) fir-rikors ġuramentat tiegħu qed jitolb il-kumplament tax-xhur, Frar 2011 sa Awwissu 2011 (cioe` seba' xhur). Ladarba l-attur qed jaċċetta li s-soċjeta` konvenuta għamlet disa' pagamenti ta' kera, din il-Qorti ser tqis li fil-fatt għamlet disa' pagamenti ta' kera, anke jekk ġabet prova dwar tmienja minnhom biss.

44. Għalhekk il-bilanċ ta' kera li fadlilha tħallas is-soċjeta` konvenuta huwa fir-rigward ta' tliet xhur kera (Settembru 2010, Lulju 2011 u Awwissu 2011) fl-ammont ta' €4,305²⁷, u mhux, kif mitlub mill-attur, ta' seba' xhur kera (Frar – Awwissu 2011) fl-ammont ta' €11,516.80²⁸.

Perjodu li kellha tħallas 01.09.2010 – 31.08.2011 (12-il xahar)

²⁷ €1435 x 3)

²⁸ Għall-precizjoni għandu jingħad li seba' xhur kera pretizi mill-attur (perjodu Frar 2011 sa Awwissu 2011) fil-fatt ma jwasslux għas-somma ta' €11,516.80 reklamata minnu fir-rigward. Din is-somma ta' €11,516.80 fil-fatt tirrappreżenta tmin xhur kera u mhux seba' xhur kera.

Perjodu li ħallset	01.10.2010 – 30.06.2011	(9 xhur)
Perjodu li fadlilha tħallas	01.09.2010 – 30.09.2010 01.07.2011 – 31.08.2011	(xahar) (xahrejn)

45. Hemm imbagħad il-kwistjoni dwar id-depożitu ta' €1,400 (li skont il-klawsola 8 kien intiż biex jagħmel tajjeb għal kwalsiasi ħsarat/ arretrati ta' kera li jirriżultaw mat-terminazzjoni tal-kirja). L-attur ma jaqbilx mal-fatt li l-ewwel Qorti naqqset dan l-ammont mill-arretrati tal-kera dovuti, għaliex isostni li tali ammont fil-fatt użah sabiex jagħmel tajjeb għall-ħsarat li ħalliet warajha s-soċjeta` konvenuta. Fl-appell inċidentali tiegħu huwa ammetta li ma ġabx prova dwar il-valur ta' tali allegati danni pero` isostni li mix-xiehda kellu jirriżulta li min-natura tal-ħsara, il-valur tal-istess ħsara jizboq il-valur tad-depożitu ta' €1,400. Fix-xiehda tiegħu l-attur spjega kif meta s-soċjeta` konvenuta vvakat mill-fond huwa sab il-ħsara fih. Enfasizza li s-soċjeta` konvenuta kienet qalgħet fixtures bħal ma huma s-sinkijiet minn mal-ħajt u anke l-bank li kien ingaljat fl-art. Aċċenna għall-fatt li fil-ftehim ta' bejniethom kienu qablu li l-fixtures kellhom jibqgħu fil-post. Il-klawsola 11 (ara supra) fil-fatt tipprovdi f'dan is-sens.

46. Id-depożitu fil-fatt ma kienx intiż biex ikopri t-teħid ta' fixtures, pero` l-attur qed jippretendi li d-depożitu kellu jagħmel tajjeb għall-ħsarat li rriżultaw bħala konsegwenza tat-teħid tal-fixtures. Jiġi osservat pero`, li din il-pretenzjoni tal-attur dwar l-allegati ħsarat lanqas biss inkludiha fir-rikors ġuramentat tiegħu. Fi kwalunkwe każ ma ressaq l-ebda prova dwar

il-kwantum tad-danni allegatament ikkaġunati bit-teħid tal-imsemmija fixtures. Ikkunsidrat dan kollu din il-Qorti jidhrilha li kienet korretta l-ewwel Qorti meta naqqset id-depożitu kollu ta' €1,400 mill-bilanċ ta' arretrati ta' kera. Issa ladarba, kif fuq spjegat, din il-Qorti waslet għall-ammont ta' €4,035 bħala bilanċ ta' arretrati ta' kera, bit-tnaqqis ta' €1,400, dan iwassal għall-ammont ta' €2,905.

It-talba għall-ħlas ta' xogħlijiet u spejjeż fl-ammont ta' €12,427.42:

47. Fir-rigward ta' din it-talba l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-ebda ammont ma kien dovut mis-soċjeta` konvenuta: la għall-istallazzjoni tad-dawl u ilma u xogħol ieħor relatat, u lanqas għall-bibien. L-attur ħassu aggravat b'din il-konklużjoni. Fl-appell incidentali tiegħu jargumenta li l-ftehim jagħmilha ċara li l-ispejjeż kellhom ikunu a karigu tas-soċjeta` konvenuta u għalhekk jippretendi l-ħlas fir-rigward.

(a) Dwar l-istallazzjoni tad-dawl u ilma u xogħol ieħor relatat

48. Alfred Borg (*plumber u electrician*) xehed²⁹ li kien l-attur John Vella f'isem is-soċjeta` Island Farmhouses Ltd li inkarigah sabiex jagħmel xogħlijiet ta' istallazzjoni ta' dawl u ilma u air conditioning fil-fond in kwistjoni. Ippreċiża li għalkemm l-inkarigu għax-xogħlijiet sar mingħand l-attur, l-istruzzjonijiet dwar kif kellu jsir ix-xogħol sar mingħand l-inkwilini

²⁹ Affidavit a fol 96

(Dennis Gatt u Massimo Borg). Qal li kienu għaddewlu dokument fejn indikawlu kif kellu jiġi x-xogħol (kopja annessa mal-affidavit). Qal li l-fee tal-applikazzjoni tad-dawl kienu ħallsuha l-inkwilini. Spjega li l-materjal kollu li intuża fl-istallazzjoni tax-xogħlijiet xtrah hu ħlief għall-fixtures u l-appliances infishom li xtrawhom l-inkwilini. Qal li l-kont ħarġu lill-attur bħala direttur tas-soċjeta` Island Farmhouses u li sa dakinhar tal-affidavit kien irċieva €7,000.

49. George Borg mis-soċjeta` konvenuta fix-xieħda tiegħu³⁰ enfasizza li “*ma qabbadna totalment xejn lill-electrician*”, iżda li kienu sempliċiment indikawlu fejn riedu l-plaček.

50. L-ewwel Qorti osservat li l-ftehim ma jispeċifikax min kien responsabbli għal tali xogħol, pero` rragunat illi ladarba s-soċjeta` konvenuta kienet qed tikri fond kummerċjali dan kellu jkun mgħammar bil-provvista tad-dawl u tal-ilma. Qieset ukoll li Alfred Borg kien ikkontratta mal-attur u li huwa inverosimili li l-attur kien qed jikkontratta f'isem is-soċjeta` konvenuta meta din ma kinitx infurmata dwar rati u prezzijiet u modalita` ta' ħlas.

51. L-attur fl-appell inċidentali tiegħu jargumenta illi l-istallazzjoni tad-dawl u tal-ilma jikkostitwixxi benefikat u li għalhekk jaqa' fit-termini tal-

³⁰ 23.05.2013, fol 105 et seq

klawsola 16 u allura tali spejjeż kellhom ikunu a karigu tas-soċjeta` konvenuta. Din il-Qorti assolutament ma taqbilx. Bl-ebda mod ma jista' wieħed iqis xi ħaġa tant bażika bħall-istallazzjoni tad-dawl u tal-ilma bħala "benefikat"; in oltre l-klawsola 16 tipprovdi li jekk is-soċjeta` konvenuta tkun trid tagħmel xi benefikat trid l-ewwel titlob il-permess bil-miktub tas-soċjeta` attriċi; ċertament allura li l-istallazzjoni tad-dawl u tal-ilma hija eskluża minn din il-klawsola, ġialadarba kienet l-istess soċjeta` attriċi li kkontrattat u inkarigat lil Alfred Borg biex jagħmel tali xogħol ta' stallazzjoni.

(b) Dwar il-bibien interni

52. Is-soċjeta` konvenuta flimkien mar-risposta ġuramentata tagħha esebiet kopja ta' fattura maħruġa minn Bieffe Doors (Dok UQ19)³¹ datata 04.06.2010 fl-ammont ta' €2,478 u spjegat li din tirreferi għall-bibien tal-fond li ħallset hi, u li kellha tħallashom is-soċjeta` attriċi. Aktar 'il quddiem esebiet Dok UQ37³² li huwa riċevuta fiskali datata 04.06.2010 intestat fuq isimha fl-ammont ta' €1239 relattiva għal "2 interior door(s)".

53. L-attur xehed³³ li huwa kellu jagħmel l-artijiet bil-madum u l-bibien ta' barra u li s-soċjeta` attriċi kellha tagħmel il-kumpliment tax-xogħlijiet

³¹ Fol 50

³² Fol 122

³³ Xieħda tal-14.05.2012, fol 71 et seq

hi.

“Jien għamiltu dan ix-xogħol kollu, insomma għalaqtlu u għamiltu l-madam u wara ġew qaluli biex inħallas nofs l-ispejjeż tal-bibien ta’ ġewwa, u jiena aċċettajt u ħallst nofs l-ispejjeż tal-bibien ta’ ġewwa.”

Kontro-eżaminat qal li:

“Tal-bibien ħallasthom ċekk 1,380 fis-2nd June, tañulhom it-tifel tiegħi Jason Vella lil Massimo fil-ħanut, kien ċekk li jiena kont tħallast mingħand iċ-Chamber College ta’ 1,380 fil-fatt dovut kien 1,350 billi ċ-ċekk kien 1,380 it-€30 qatt ma tawhomli lura.”

54. Jason Vella³⁴ fil-fatt ikkonferma li kien mar jagħtihom iċ-ċekk:

“Iva, dak kont mort tajthom ċekk miċ-Chamber College ta’ 1,380 bħala ħlas tal-pagament li kellu jagħtihom missieri.....Kien ta’ ħlas ta’ li kellu jagħtihom.....Tal-bibien.”

55. Massimo Borg³⁵ mis-soċjeta` konvenuta xehed li l-bibien kellhom isiru mis-soċjeta` attriċi u li huma ma kellhom joħorġu xejn. Qal li ħallsu nofs biex aġevolaw lill-attur peress li dak iż-żmien kellu problema ta’ flus.

Huwa xehed hekk:

“Mela l-ftehim mas-sur Vella fil-bidu kien li jħallas il-bibien tal-post. Mela aħna kellna noħorġu nofs l-ispejjeż tal-bibien għax kellu problema ta’ cashflow, tant hu hekk li ċ-ċekk ġie mingħand terzi persuni u nivverifika li vera ġie minn terzi persuni biex inħallas nofs il-bibien li konna mifthemmin. Issa l-ftehim kien li kif noħorġu mill-post inħallas l-ispejjeż li konna ħriġna aħna.”

56. George Borg mis-soċjeta` konvenuta³⁶ ikkonferma li l-attur kien ħareġ nofs għall-bibien għax “kien batut fil-cashflow”, iżda bl-intiża li meta

³⁴ Xieħda tal-14.05.2012, fol 86 et seq

³⁵ Xieħda tat-23.05.2013, fol 135 et seq

³⁶ 23.05.2013, fol 105 et seq

joħorġu jagħtihom il-kumplament.

57. L-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li huwa probabbli li l-bibien interni kellhom isiru mill-attur u li s-soċjeta` konvenuta ħadet l-inizjattiva li tagħmilhom hi sabiex tkun tista' tibda topera. Għalhekk ikkonkludiet li l-attur ma ressaqx il-prova sal-grad rikjest mil-liġi li kellu xi jedd għal rimbors tal-ispiza tal-bibien interni.

58. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tiddisturba tali konklużjoni. Jekk il-ftehim kien li l-bibien kellhom isiru mis-soċjeta` konvenuta, verament ma jagħmilx sens li s-soċjeta` konvenuta titlob lill-attur iħallas nofs (li huwa fil-fatt ħallas). Wara li qieset iż-żewġ verżjonijiet, din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti jidhriliha li hija iktar verosimili l-verżjoni tas-soċjeta` konvenuta li l-bibien interni kellhom isiru mis-soċjeta` attriċi, u li għalhekk ma jidhrilhiex li għandha dritt titlob xi rimbors.

Kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont (ridott) ta' €4,000

59. L-attur pro et nomine fir-rikors ġuramentat tiegħu talab lill-Qorti tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas ukoll is-somma ta' €14,580 rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma.

60. L-ewwel Qorti kkunsidrat li l-aħħar kont tad-dawl u l-ilma li jista' jiġi

attribwit lis-soċjeta` konvenuta huwa fil-fatt dak immarkat Dok UQ25³⁷ peress li jirrigwarda l-perjodu 26 ta' Lulju 2011 sa 27 ta' Awwissu 2011, liema kont huwa fl-ammont ta' €1,967.33. **Dan fil-fatt jidher li ġie mħallas, kif jidher mir-riċevuta Dok UQ24³⁸.** Qieset ukoll li għalkemm l-attur xehed li fil-fatt kien fadal bilanċ ta' madwar €4,000 x'jitħallas (fil-fatt ġie esebit kopja ta' ċekk maħruġ minn Popular Marketing Ltd³⁹ datat 19 ta' Frar 2012 lill-Arms Ltd fl-ammont ta' €4068.17) ma ġiex pruvat li dawn kienu pendenti mill-inkwilin ta' qabel, cioe` is-soċjeta` konvenuta. Fil-fatt ikkunsidrat illi l-inkwilini l-ġodda ħadu l-kirja tal-post proprju fl-1 ta' Settembru 2011 u li għalkemm il-post beda jopera f'Jannar 2012, qabel tali data kienu qed isiru xi xogħlijiet.

61. L-attur pro et nomine ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u fl-appell inċidentali tiegħu isostni li l-ammont ta' €4,000 (għalkemm inferjuri għal dak mitlub fir-rikors ġuramentat) irriżulta pruvat bħala ammont dovut mis-soċjeta` konvenuta. Huwa jibbaża dan fuq ix-xiehda ta' Thomas Diacono u ta' Reuben Bonnici.

62. Ix-xiehda ta' Thomas Diacono⁴⁰ pero` bl-ebda mod ma tipprova li l-kont ta' €4,000 jinkludi kera u konsum għaž-żmien li fih kienet inkwilina s-soċjeta` konvenuta:

³⁷ Fol 58

³⁸ Fol 57

³⁹ L-inkwilin sussegwenti

⁴⁰ Xiehda tat-08.05.2014, fol 216 et seq

“Aħna bdejna January 2012 u aħna dħalna għamilna xahrejn xogħlijiet, bdejna naħdmu wara.....u wara xi 5 weeks ġie kont ta’ xi erbat elef f’ilma ta’ erbat elef euro dawl u ilma, Arms.”

Mistoqsi jekk ħallsux, qal li kellu jħallsu għaliex inkella kienu jaqtgħulu d-dawl. Mistoqsi jekk għandux dokumentazzjoni biex juri f’isem min kien il-kont, wieġeb li ma kellux. Spjega wkoll li kien hemm understanding bejnu u bejn l-attur John Vella li jekk jiġbor tali somma jgħaddiha lilu.

63. Daqstant ieħor Reuben Bonnici⁴¹, mill-Arms Ltd, ma qal xejn fix-xieħda tiegħu fis-sens li l-kontijiet ta’ wara Awwissu 2011 (cioe` iż-żmien wara li l-fond kien mikri lis-soċjeta` konvenuta) kienu jinkludu xi arretrati relattivi għaž-żmien li fih kien mikri l-fond lis-soċjeta` konvenuta.

64. Għaldaqstant din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni biex tvarja l-konklużjoni tal-ewwel Qorti.

65. Stabbilit li s-soċjeta` konvenuta hija debitorici tas-soċjeta` attrici fl-ammont ta’ **€2,905** in linea ta’ arretrati ta’ kera, u li ma għandha tagħti lis-soċjeta` attrici xejn in linea ta’ xogħlijiet/spejjeż jew in linea ta’ kontijiet tad-dawl u l-ilma, jonqos li jiġu kkunsidrati l-kwistjoni dwar it-tpaċija/proċeduri oħra (sollevata mis-soċjeta` konvenuta fl-appell principali tagħha) u l-kwistjoni dwar l-imgħax (sollevata mill-attur pro et

⁴¹ Xieħda tat-08.05.2014, fol 231 et seq

nomine fl-appell inċidentali tiegħu).

Tpaċija/ proċeduri oħra

66. Is-soċjeta` konvenuta fl-appell tagħha tilmenta li kienet erronja l-ewwel Qorti meta għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni dwar il-canopy u l-bdil tas-serratura iddikjarat li hija qatt ma qajmet il-kwistjoni tat-tpaċija la bħala eċċezzjoni u lanqas bħala kontro-talba. Hija taċċenna għall-fatt li fir-risposta ġuramentata tagħha iddikjarat li kienet fil-fatt is-soċjeta` attriċi li kienet debitoriċi lejha u li f'dak is-sens kienet qegħda kontestwalment tippreżenta l-proċeduri opportuni għall-kanonizzazzjoni tal-kreditu tagħha. Kompliet tispjega li fil-fatt fetħet kawża quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fir-rigward. Hija sostniet li għalhekk kull dikjarazzjoni u kundanna ta' ħlas fil-konfront tagħha kellha ssir mingħajr ħsara għall-eżitu ta' tali proċeduri.

67. Kif tajjeb jenfasizza l-attur pro et nomine fir-risposta tiegħu għall-appell tas-soċjeta` konvenuta, is-soċjeta` konvenuta fil-fatt ma eċċepietx it-tpaċija iżda sempliċiment spjegat li kienet qed tintavola proċeduri separati kontra s-soċjeta` attriċi għall-kreditu pretiż minnha. U l-ewwel Qorti fil-fatt irrikonoxxiet li kwalsiasi pretenzjoni li kellha s-soċjeta` konvenuta dwar il-canopy jew is-serratura, setgħet tagħmlu "*fi proċediment separat minn dan*". Għalhekk dan l-"aggravju" in kwantu s-soċjeta` konvenuta ssostni li kwalsiasi kundanna ta' ħlas kontriha kellha

ssir mingħajr ħsara għall-eżitu ta' tali proċeduri, huwa għal kollox superfluwu.

Imgħax

68. Finalment l-attur pro et nomine, fl-appell inċidentali tiegħu jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti irriteriet li l-imgħax kellu jiddekorri mid-data tas-sentenza. Huwa jsostni li l-imgħax fuq l-ammonti dovuti kellu jiddekorri mid-data ta' meta saru dovuti, trattandosi ta' relazzjoni kummerċjali bejn żewġ soċjetajiet kummerċjali.

69. Fil-fatt l-Artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi hekk:

“(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tid-disponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.

“(2) F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejhra għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.”

70. Għalhekk l-imgħax fuq l-arretrati ta' kera dovuti mis-soċjeta` konvenuta (**€2,905**) għandhom jithallsu minn meta kienu dovuti, u cioe` kif ġej:

- fuq €35 (€1,435 - €1,400 depożitu) _____ mill-01.09.2010
- fuq €1,435 _____ mill-01.07.2011
- fuq €1,435 _____ mill-01.08.2011

DECIDE

71. Għal dawn il-motivi din il-Qorti:

- (i) tilqa' (limitament) l-appell prinċipali tas-soċjeta` konvenuta in kwantu qed jiġi deċiż li għandha tħallas elfejn, disa' mija ħames Ewro (**€2,905**) in linea ta' arretrati ta' kera (u mhux xejn, kif qegħda tippretendi hi); u
- (ii) tilqa' (limitament) l-appell inċidentali tal-attur (nomine) in kwantu qed jiġi deċiż li l-imgħax fuq l-arretrati ta' kera dovuti mis-soċjeta` konvenuta għandu jiddekorri kif spjegat fil-paragrafu 70 u mhux mid-data tas-sentenza.

72. **Għaldaqstant qegħda tvarja s-sentenza appellata kif ġej:**

- (i) is-somma ta' sebat elef, mitejn u għaxar Ewro (€7,210) likwidata mill-ewwel qorti qed tiġi mnaqqsa għal elfejn, disa' mija u ħames Ewro (**€2,905**); u
- (ii) l-**imgħax** għandu jiddekorri kif spjegat fil-paragrafu 70, u mhux mid-data tas-sentenza.

73. L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu kif ordnat mill-ewwel Qorti.

74. L-ispejjeż tal-appell prinċipali għandhom jitħallsu tnejn minn ħamsa ($\frac{2}{5}$) mis-soċjeta` konvenuta u tlieta minn ħamsa ($\frac{3}{5}$) mill-attur nomine.

75. L-ispejjeż tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu kwart ($\frac{1}{4}$) mis-soċjeta` konvenuta u tlett kwarti ($\frac{3}{4}$) mill-attur nomine.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr