QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

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

Numru 8

Rikors numru 342/13 AE

De Tigne Limited (C 14859)

v.

Rada 99 Limited (C 24934)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat tas-socjetà attrici, ipprezentat minnha fl-10 ta' April, 2013, li permezz tieghu ppremettiet u talbet:

> "1. Illi s-socjeta' rikorrenti attrici kienet tikri lis-socjeta' intimata hanut li kien jinsab fil-kumpless ta' hwienet f'21 Tigne Seafront, Sliema u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' kiri relattiv u datat l-ewwel ta' Awissu, 1999. Kopja tal-imsemmi kuntratt tinsab hawn u unita u mmarkata bhala Dokument DTL 1;

"2. Illi s-socjeta' intimata dejjem kienet inadempjenti fir-rispett ta' u adezjoni mal-obbligi kuntrattwali taghha naxxenti mill-imsemmi kuntratt ta' kiri u meta l-istess socjeta' intimata ghazlet li tivvaka l-hanut lilha mikri baqa' import dovut mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti attrici, ghal-liema import saru hlasijiet minimi tant illi l-import dovut illum jammonta ghall-mija u hamest elef, mija tmienja u sittin Euro, tlieta u hamsin Euro centezmi (€105,168.53);

"3. Illi s-socjeta' intimata waqfet kull hlas u dan nonostante l-fatt li giet debitament intimata diversi drabi sabiex teffetwa l-hlas u li ghalhekk is-socjeta' rikorrenti attrici ma ghandhiex ghazla ohra ghajr li tipprocedi gudizzjarment kif qieghdha taghmel permezz ta' dan ir-rikore mahluf odjern.

"Ghallhekk l-esponenti rikorrenti umilment titlob lil dina l-Onnorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi joghgobha:

"(1) Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas is-somma ta' mija u hamest elef, mija tmienja u sittin Euro, tlieta u hamsin Euro centezmi (€105,168.53) kwantu l-import refiribbli ghall-pendenzi kollha relattivi ghall-kiri tal-hanut fil-kumpless ta' hwienet f'21 Tigne Seafront, Sliema, skont it-termini tal-kuntratt datat l-ewwel (1) ta' Awwissu, 1999.

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju ipprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors mahluf u bl-imghaxxijiet legali mid-data meta l-ammonti saru dovuti sal-effettiv pagament ta' l-istess kontra s-socjeta' intimata li minn issa tinsab ingunta ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta guramentata pprezentata, mis-socjetà konvenuta Rada 99 Limited fl-10 ta' Mejju, 2013, li permezz taghha eccepiet:

"1. Illi preliminarjament, it-talba attrici hija preskritta ai termini tal-ligi u dan a tenur tal-artiklu 2156(c) tal-Kodici Civili (Kap. 16) in kwantu jirrigwarda "l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba" u dan anki kieku kellu jittiehed il-perjodu ta' hames snin preskrizzjoni skont l-artiklu 2156(f) (Kap. 16) ghat-talba tas-sekwestrant "ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku"... (kif dedotta fil-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolat mill-istess socjeta' attrici – Rik. Nru 551/13 SM, hawn anness u mmarkat bhala Dok. A);

"2. Illi sussidjarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretenzjonijiet attrici qed jigu kkontestati stante' li kienet is-socjeta' rikorrenti nnifisha li, sa mill-bidu nett, kienet inadempjenti fl-obbligi

kuntrattwali assunti minnha fl-iskrittura ta' kera datata l-1 ta' Awissu, 1999 u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, liema kirja ilha s-snin li giet itterminata;

"3. Illi kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-socjeta' attrici naqset f'hafna mill-obbligi kuntrattwali u obbligi ohra assunti minnha, fost affarijiet ohra in kwantu naqset milli:

"(a) tassigura li l-kumpless jinkera kompletament lill-operaturi tal-hwienet, jew almenu sal-persentagg miftiehem, u dan kif imwieghda minnha, tant hu hekk li eventwalment kien irrizulta li l-caffeteria li s-socjeta' esponenti kienet weghdet li tiftah fuq il-pjan terren, qatt ma seta jinfetah fil-hin ghaliex il-kumpless kien milqut b'irregolaritajiet li pprekleduh milli jircievi kwalsiasi permess jew licenzja ohra sakemm dawn l-irregolaritajiet jigu kkoreguti;

"(b) toffri kumpless kummercjali shuh u funzjonanti, u minflok offriet kumpless battala u minghajr ebda hjiel ta' kampanja promozzjonali koordinata u effettiva, kif obbligat ruhha li tvara, bl-ghan li tispostja n-nies min-nahat tradizzjonali ta' Tas-Sliema ghallfejn jinsab il-kumpless ta' hwienet 'De Tigne Shopping Complex';

"(c) tassigura li facilitajiet bhal lifts, escalators u servizzi ohra bhal-kmamar tal-banju) ikunu funzjonanti (u li minflok kienu u baqghu ma jiffunzjonawx ghal tul twil ta' zmien);

"(d) toffri sistema ta' moniteragg effettiv ghal konsum ta' dawl u ilma fil-kumpless;

"(e) tassigura livell accettabbli ta' manutenzjoni u ndafa tal-kumpless kollu (u dan minkejja li l-inkwilini kienu qed jigu mitluba jikkontribwixxu somma regolarment bhala spiza ta' manutenzjoni);

"(f) tipprovdi sistema ta' arja kondizzjonata li tahdem kif suppost, u li effettivament ghamlet zmien twil ma tahdimx;

"(g) tottempera ruhha ma' vari obbligi ohra assunti minnha fl-iskrittura ta' kera fuq imsemmija.

"Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Ottubru, 2015, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

"1. Tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' mghax fuq is-somma ta' €32,611.23 u tichad l-istess fir-rigward tal-kumplament.

“2. Tichad l-eccezzjonijiet fil-meritu fir-rigward tal-kumplament tal-pretensjoni.

“3. Tilqa’ t-talba attrici limitatament ghas-somma ta’ wiehed u tmenin elf mija u tlieta u tmenin ewro u hamsa u sittin centezmu (€81,183.65), u ghalhekk tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas din is-somma lis-socjeta attrici, bl-imghax mill-1 ta’ Frar 2005.

“Spejjez jinqasmu in kwantu ghal 75% a karigu tal-konvenuta u 25% a karigu tal-attrici.”

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“B’din il-kawza l-attrici qeghda titlob hlas ta’ mija hamest elef mija u tmienja u sittin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€105,168.53) hlasijiet li tghid li huma dovuti minn kuntratti ta’ kiri tal-1 ta’ Awissu 1999 tal-hanut 21, Tigne Seafront, Sliema. Fil-kuntratt jinghad li s-socjeta konvenuta nghatat:-

> *“…… the use and enjoyment of an area located within the complex 1 as marked Document B and hereinafter referred to as the area*”;

“u dan ghall-perjodu ta’ hames (5) snin mill-1 ta’ Awissu 1999. Is-socjeta konvenuta nghatat id-dritt li fl-ahhar sena, cjoe bejn l-1 ta’ Awissu 2003 u 31 ta’ Lulju 2004, tittermina l-ftehim billi taghti avviz lill-attrici mill-inqas tlett xhur qabel.

“Jirrizulta li l-konvenuta damet tokkupa l-hanut sal-31 ta’ Jannar 2005.

“Skond il-kuntratt, il-hlas pattwit kien ta’:-

“i. Lm8,000 fis-sena ghall-perjodu 1 ta’ Ottubru 1999 – 31 ta’ Lulju 2000;

“ii. Lm10,000 fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta’ Awissu 2000 sal-31 ta’ Lulju 2000;

“iii. Lm12,000 fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta’ Awissu 2001 sal-31 ta’ Lulju 2002;

“iv. Lm14,000 fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta’ Awissu 2002 sal-1 ta’ Lulju 2003;

“v. Lm100,000 kull sitt xahar matul l-ahhar sena;

“Fil-kuntratt jinghad ukoll li jekk id-dhul, kif defenit fi klawzola 14, ghal kull tlett xhur hu oghla mill-ammonti fuq imsemmija, *“… the Operator binds himself to pay such higher amount to the company, less any amount already paid by him in terms of Clause Q1*”.

“L-attrici qeghda titlob il-hlas ta’[1] :-

“i. Lm8,217 imghax mill-1 ta’ Ottubru 1999 sat-30 ta’ Settembru 2005, fuq is-somma ta’ Lm14,000[2].

“ii. Lm45,000 bhala kera;

“Permezz ta’ ittra datata 22 ta’ Novembru 2004 (fol. 187) il-konvenuta baghatet tgharraf lill-attrici li:-

> *“…. we would like to hereby confirm to you that we will be vacating the premises at the De Tigne Shopping Complex by 31 st January 2005.*
>
> *“This is no easy decision, however in view of the various shortcomings and the prevailing economical climate, we have no other possibility than to take this drastic decision.*
>
> *“While we thank you for all of your efforts, we sincerely hope that in the future we will once again have the opportunity to work with you. We would also like to take this opportunity to wish you and all of your family the very best for the coming festive season*” (fol. 187).

“2. Il-konvenuta kkonfermat li l-ahhar hlas li sar lill-attrici kien *“….. permezz ta’ 3 post-dated cheques li kollha inhargu fil-31 ta’ Marzu 2008 u c-cekkijiet huma enumerati 35, 36 u 37*” (fol. 32). Il-hlas kien ta’ €1,500. L-ahhar cekk kien jissarraf fil-31 ta’ Mejju 2008.

“3. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(c) u 2156(f) tal-Kodici Civili. F’dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

“i. L-attrici pprezentat il-kawza fl-10 ta’ April 2013 (fol. 1).

“ii. Jirrizulta li l-ahhar hlas ta’ €500 sar fil-31 ta’ Mejju 2008.

“iii. Fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta’ imghax fuq is-somma ta’ Lm14,000, l-Artikoli 2156(c) ma japplikax. Min-naha l-ohra jidher li japplika l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. Il-hlas fuq imsemmi ma kellu x’jaqsam xejn ma’ imghax.

---

[1] Ara rendikont PV1 a fol. 49.

[2] Skond klawzola Q: “*A deposit of fourteen Maltese liri (Lm14,000) refundable without interest at the termination of the terms of this Agreement less any amounts due in terms of this Agreement. This deposit is to be paid as to five thousand Maltese Liri (Lm5,000) on signing of this Agreement and the balance of nine thousand Maltese Liri (Lm9,000) at the rate of five hundred Maltese Liri (Lm5,000) per mont for 18 months. The first monthly payment is to be paid on 1 st October 1999*” (fol. 12).

"iv. Daniel Abela, direttur tas-socjeta konvenuta, xehed: "*Ma niftakarx jekk dan l-istatement kienx inghata lili flimkien mal-ittra legali. Kien cempilli Mark Sammut pleading li kellu problemi finanzjarji. Qalli fadal ammonti pendenti napprezza hafna jekk thallashom. Kienu diga' thallsu, sa dak iz-zmien, il-costs. Minghajr ma qadtx nivverifika ghamilt tlett cekkijiet ta' Lm500 il-wiehed. Ma hsibt xejn qbadt u hrigthom il-pagamenti*". Hlas li qal li sar "*fl-ahhar tas-sena 2007 jew fil-bidu tal-2008*", u li ghalkemm ma kien dovut xejn lill-attrici ghamel il-hlas bhala att ta' karita' fil-konfront tal-ahwa Sammut (fol. 238). Ix-xhud semma wkoll li meta Mark Sammut cempillu qallu li: *"[….] ghad hemm xi spejjez pendenti*" (fol. 238). Il-qorti tiddubita kemm Sammut qal hekk meta tqies li:-

> "(a) L-ispejjez relatati mal-kumpless kienu diga' thallsu;
>
> "(b) In kontro-ezami xehed li meta Mark Sammut cempillu kien qallu: "*Qalli fadal ammonti pendenti. Napprezza jekk thallashom. Kienu diga' thallsu sa dak iz-zmien il-costs*" (fol. 237). Il-qorti ma tantx taraha kredibbli li Sammut cempel lil Daniel Abela u talbu jaghmel pagament iehor dwar *costs*, meta l-ispejjez kienu thallsu kollha u dan kif jirrizulta mir-rendikont li skond Daniel Abela nghata fit-18 ta' Jannar 2006 (Dok. RA1, fol. 240) u l-hlas li l-konvenuta ghamlet dakinhar stess (fol. 37), li skond l-istess Abela kien ta' Lm1,500.

"v. L-ahhar pagamenti jservu bhala interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Il-qorti ssibha difficli temmen li l-ahhar pagament ta' €1,500 sar bhala att ta' karita' meta tqies l-ilmenti kollha li Daniel Abela semma fir-rigward tal-kumpless de Tigne u dan irrispettivament tad-diffikultajiet li Daniel Abela seta' kellu fil-hajja personali tieghu fiz-zmien li sar il-hlas. Hlas fih innifsu hu rikonoxximent li persuna hi debitrici ta' persuna ohra, irrispettivament jekk meta thallas ghandhiex l-intenzjoni li l-hlas hu ghas-saldu jew le. Inoltre, ghalkemm Daniel Abela xehed li "*Kwalsiasi hlas li jiena ghamilt wara l-2005 sar carament minghajr pregudizzju*" (fol. 99), ghal finijiet ta' preskrizzjoni hlasijiet bla pregudizzju ma jezistux. Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tirnexxi.

"4. Irrispettivament ta' dak li nghad hawn fuq, fir-rigward ta' imghax fuq id-depozitu ta' Lm14,000 li kellhom jithallsu fit-termini tal-klawzola Q, din il-pretensjoni hi bla bazi. Hu veru li l-konvenuta qatt ma hallset id-depozitu, izda hu veru wkoll li mill-provi ma rrizultax li l-attrici talbet il-hlas meta kien dovut. Il-qorti tikkonkludi li hu evidenti li l-attrici kienet kuntenta li f'dan il-kaz id-depozitu ma jithallasx.

"5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta qalet li hallset kull ammont li seta' kien dovut lill-attrici. Pero' ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens[3]. L-istess japplika ghall-argument li l-kera kienet ta' 12.5% fuq it-*turnover*:-

[3] Fol. 21-22.

"(kif gie miftiehem mal-ahwa Sammut proprju quddiem terzi – cioe' Michael Gauci Maistre, li dak iz-zmien kien shop manager tas-socjeta intimata)" (fol. 278)[4].

"M'huwiex possibbli li qorti tiddeciedi dwar argumenti li jissemmew ghall-ewwel darba f'nota ta' sottomissjonijiet. L-eccezzjonijiet jridu jinghataw fit-twegiba guramentata u mhux f'nota ta' sottomissjonijiet. F'kull kaz:-

"i. L-oneru tal-prova tal-hlas u li f'Jannar 2000 sar ftehim li l-kera pagabbli tkun ta' 12.5% tal-bejgh, kien fuq il-konvenuta.

"ii. Daniel Abela xehed: "*Jien dejjem hallasthom bit-12.5% imma ma kontx inhallashom fix-xahar kif diga' ghidt*" (fol. 236 u pprezenta dokument (*Sales Monitor*[5]) tal-bejgh li kellu mill-hanut li kien hemm fil-kumpless de Tigne u stabbilimenti ohra li kellha l-istess kumpannija. M'huwiex car min hu l-awtur ta' dan id-dokument. Il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-hlasijiet li saru mill-konvenuta matul is-snin, jirriflettu persentagg ta' 12.5% mill-bejgh li ghamlet mill-hanut. Daniel Abela xehed li jekk wiehed kellu ighodd il-bejgh *"…. tul il-perjodu Ottubru 1999 sa Jannar 2005, dawn jammontaw ghal Lm257,532.65 (Dok. 2) u jekk wiehed jikkalkula l-percentagg dovut ta' 12.5% fuq din il-figura (li tinkudi wkoll it-taxxa fuq il-valur mizjud), dan ilahhaq l-ammont ta' Lm32,191.58*"[6]. Pero d-dokument li rrefera ghalih ix-xhud (fol. 107) fih taghrif dwar bejgh ghall-perjodu Ottubru 1999-Awissu 2003, meta Abela stess xehed li s-socjeta konvenuta baqghet tokkupa l-fond sal-31 ta' Jannar 2005. Ghalhekk m'hemmx taghrif dwar id-dhul li kellha bejn Settembru 2003 u Jannar 2005.

"iii. Il-qorti ssibha difficli temmen kif l-attrici kienet ser taccetta li l-kera tkun ta' 12.5% mill-bejgh minghajr ma tigi stabbilita somma minima ta' dhul fis-sena. Dan apparti li Daniel Abela stess xehed:- "*Qatt ma talbuni biex jiccekjaw iz-Z readings tal-cash register*" (fol. 237). Il-qorti ma tqiesx verosimili li l-kontendenti ftehemu li l-hlas ikun ta' 12.5% mill-bejgh u d-diretturi tal-attrici qatt ma jitolbu li jaraw id-dokumenti relatati mal-bejgh li kien qieghed isir fil-hanut.

"iv. Fl-ittra tal-konvenuta datata l-1 ta' Settembru 2005 (fol. 57) li ntbaghatet bi twegiba ghall-ittra legali tal-4 ta' Lulju 2005 (fol. 54), ma ssemmiex dan l-allegat ftehim. Fatt li jkompli jdghajjaf il-verzjoni ta' Daniel Abela. Anzi l-konvenuta ghamlet offerta li thallas Lm7,200. Offerta li l-qorti ma tifhimx jekk kienet hallset dak li kien dovut minnha skond il-ftehim.

---

[4] F'kull kaz f'dan ir-rigward jissemma kif il-kuntratt ma jghidx hekk (ara klawzola Q1).
[5] Fol. 107.
[6] Affidavit (ara fol.95).

"v. Jirrizulta li wara li l-konvenuta harget mill-kumpless de Tigne, baqghet taghmel pagamenti lill-attrici[7]. Daniel Abela xehed: "*Meta tlaqt mill-post il-hsieb li kelli f'mohhi kien li hallast dak kollu li kien dovut ghall-uzu tal-hanut*" (fol. 237). Jekk kien hekk x'kienet ir-raguni li baqghu jsiru l-pagamenti? Domanda li mill-provi m'hemmx twegiba ghaliha.

"vi. Il-konvenuta ma pprezentatx ricevuta tal-hlas tal-kirjiet. Ghalkemm Daniel Abela qal li qatt ma nghata ricevuta, kien fl-interess tal-kumpannija tieghu li jinsisti li jinghata ricevuta li tkun turi bic-car li l-kera thallset u tkun tkopri l-perjodu kollu.

"vii. Il-kuntratt hu dak li jirregola r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet. Fi klawzola S1 tal-kuntratt jinghad: "*This Agreement may not be changed or varied without the express written agreement between the parties*" (fol. 14). Ma ngiebet l-ebda skrittura ffirmata mill-kontendenti li tikkontempla ghat-tibdil tal-klawzola Q1 tal-iskrittura privata.

"Ghalkemm mill-provi jidher li l-ewwel darba li l-attrici nterpellat lill-konvenuta bil-miktub sabiex thallas il-kera kien wara li harget mill-kumpless de Tigne, dan fih innifsu m'huwiex bizzejjed sabiex il-qorti tikkonkludi li l-verzjoni ta' Daniel Abela ghandha mis-sewwa. Ic-cirkostanzi li ssemmew hawn fuq jimmilitaw kontra l-verzjoni ta' Abela, u ghalhekk il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-konvenuta tat prova li f'Jannar 2000 sehh ftehim li l-korrispettiv ikun ta' 12.5% tal-bejgh.

"6. Il-konvenuta qalet li l-ebda hlas ma kien dovut lill-attrici ghaliex naqset milli twettaq l-obbligi taghha taht il-kuntratt tal-1 ta' Awissu 1999. F'dan ir-rigward semmiet li l-attrici naqset milli:-

"(a) Tikri l-hwienet kollha fil-kumpless de Tigne;

"(b) Taghmel kampanja promozzjonali tal-kumpless;

"(c) Tassigura li s-sistema tal-arja kondizzjonata, escalators u lifts ikunu jahdmu;

"(d) Toffri sistema ta' moniteragg effettiv ghal konsum ta' dawl u ilma fil-kumpless;

"(e) Tassigura livell accettabbli ta' manutenzjoni u ndafa tal-kumpless;

"(f) Tiftah cafeteria fil-pjan terran, kif kienet weghdet;

"F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

"i. Hu fatt li mill-provi rrizultaw certu nuqqasijiet kif kien qieghed jitmexxa l-kumpless de Tigne. Il-qorti taccetta l-argument tal-konvenuta li hu ferm difficli li wiehed imexxi kumpless bhal dak u fl-istess hin imexxi

[7] Ara Dok. PV1 (fol. 50) u Dok. RADA1 (fol. 35-36).

n-negozju tieghu[8]. Min-naha l-ohra pero' fil-kuntratt ta' lokazzjoni mkien ma jissemma per ezempju li:-

"(a) Fil-pjan terran kellu jkun hemm kafetterija;

"(b) Il-hwienet kollha fil-kumpless kellhom ikunu okkupati;

"ii. Minkejja li kienu jezistu diffikultajiet jibqa' 'l fatt li s-socjeta konvenuta baqghet topera minn gewwa l-hanut, li kien jinsab ma' gemb l-entratura principali tal-kumpless. Fatt li fil-fehma tal-qorti kien ta' beneficcju ghall-attrici u taffa l-effett ta' certu problemi li lmentat minnhom il-konvenuta. Il-kera tithallas ghall-uzu tal-hanut. Inoltre, l-qorti ssibha difficli temmen kif jekk kienu jezistu tant problemi il-konvenuta kienet ser tibqa' fil-fond ghal dawk is-snin kollha. Mit-taghrif li tat il-konvenuta jirrizulta inoltre li dan ma kienx kaz ta' negozju li qieghed jopera b'telf.

"iii. L-obbligu principali tal-inkwilin hu li jhallas il-kera fiz-zmien li ssir dovuta. L-inkwilin m'ghandux dritt li jaqbad u unilateralment jissospendi il-hlas jew inaqqas il-kera minn dik pattwita ghaliex jippretendi li sid il-kera kien inadempjenti f'certi obbligi. Jekk l-inkwilin ghandu x'ilmenti ghandu d-dmir li jiehu l-passi. Haga li ma saritx fil-kaz in ezami. Anzi fil-kaz in ezami fl-ittra li biha Daniel Abela gharraf lil Mark Sammut li s-socjeta konvenuta kienet ser tohrog mill-fond sal-31 ta' Jannar 2005, qal: "*While we thank you for all of your efforts, we sincerely hope that in the future we will once again have the opportunity to work with you*" (fol. 187). Kliem li ma jirriflettix il-posizzjoni ta' persuna ffrustrata mill-agir ta' sid il-kera. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[9] fil-kawza De Tigne Limited vs Brian Bugeja et deciza fit-8 ta' Gunju 2006, fejn il-konvenuti lmentaw dwar 'il fatt li l-attrici ma pprovdietx *air condition*. Il-qorti qalet:

> "*Anke kieku kellha din il-Qorti tammetti bhala provati dawn l-ilmenti dan kien ifisser illi d-dritt ghal kontroprestazzjoni taghhom tibqa' sospiza minhabba dak l-allegat inadempiment tas-socjeta` attrici imma, imbaghad, huma ma setghux jippretendu li jaghmluha ta' gudikanti huma stess, jirrizolvu l-kuntratt u jhossuhom liberi milli jadempixxu ma' l-obbligu taghhom tal-hlas ta' l-affitt u tas-servizzi minnhom utilizzati. Il-ligi kienet takkordalhom zewg toroq x' jaghzlu f'kaz ta' inadempjenza ta' l-obbligazzjoni mill-kontraparti. Jew li jitolbu l-adempiment ta' l-obbligazzjoni in forma specifika jew jitolbu r-rizoluzzjoni tal-ftehim u r-rizarciment tad-danni. Minn dawn l-opzjonijiet lilhom moghtija mill-Artikolu 1069 tal-Kapitolu 16 l-appellanti baqghu ma eleggew ebda wahda minnhom u, intant, ippreferew li jirrezistu t-talba ghall-hlas reklamat bl-assunt tradott fl-eccezzjoni taghhom li s-socjeta` attrici naqset milli tonora l-ftehim. Ghal din il-Qorti dan ma huwiex accettabli, u l-aggravju f' dan is-sens qieghed ghalhekk jigi respint*".

[8] Mill-provi rrizulta kif fl-istess kumpless l-ahwa Mark u John Sammut kellhom hanut taz-zraben.
[9] Imhallef P. Sciberras.

"7. Ghal dak li jikkoncerna l-kera li qeghda tippretendi l-attrici[10], il-qorti tosserva:-

"i. L-attrici ma spjegatx ghalfejn kull tant zmien il-kera giet awmentata[11]. Iz-zieda fil-*cost of living* jissemma biss fir-rigward tar-raba' sena. Fir-rigward ta' dik is-sena l-attrici ziedet 2.8% minghajr ma spjegat kif ikkalkolat dan il-persentagg. L-affarijiet ma jsirxu hekk. Fic-cirksotanzi l-qorti ser tiskartah.

"ii. X'inhi r-raguni li talbet il-kera ghall-perjodi 1 ta' Frar 2005 sat-30 ta' April 2005 u 1 ta' Mejju 2005 sal-31 ta' Lulju 2005, meta mill-provi rrizulta li fil-31 ta' Jannar 2005 il-konvenuta ma baqghetx tokkupa l-fond.

"iii. Wara l-ewwel erba' snin hu evidenti li l-attrici ma ppretenditx hlas ta' kera bir-rata stipulata fil-kuntratt ta' lokazzjoni[12]. Ghalhekk ghall-perjodu 1 ta' Awissu 2003 sal-31 ta' Jannar 2005 il-qorti ser taghmel il-kalkoli fuq kera annwali ta' Lm14,000.

"iv. L-attrici ma spjegatx ghalfejn il-kera li tippretendi hi differenti minn dik pattwita fil-kuntratt.

"Cirkostanzi li l-qorti jkollha tqies fir-rigward tal-hlas li hu dovut mill-konvenuta.

"Ghaldaqstant l-ammont dovut mill-konvenuta hu:

"1. Kera mill-1/8/1999 – 31/1/2005 = €151,409.27 (Lm65,000).
"2. Hlas li sar mill-1/8/1999 – 31/1/2005 = €70,225.62 (Lm30,147.86)[13].

"Total ta' kera li ghad trid tithallas = wiehed u tmenin elf mija u tlieta u tmenin ewro u hamsa u sittin centezmu (€81,183.65)."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà konvenuta li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti:

[10] Ara Dok. PV1 a fol. 49. Ara Dok. PV1 a fol. 49.
[11] Fir-rendikont jissemma "plus cost of living ……" u persentagg.
[12] Il-qorti qieghda tirreferi ghall-hames sena fir-rigward ta' liema hu evidenti li l-ghan wara dak li jinghad fil-klawzola Q tal-kuntratt ta' lokazzjoni kien li fl-ahhar sena jsir ftehim iehor. Ghalkemm mill-ittra legali tal-5 ta' Lulju 2005 (fol. 54) jirrizulta li originarjament l-attrici kienet qieghda tippretendi Lm100,000 fis-sena ghall-perjodu wara l-31 ta' Lulju 2003, hu evidenti li ma baqghetx issostni din il-posizzjoni..
[13] Ara Dok. PV1 a fol. 49.

(i) tirrevoka u tannulla dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjetà appellanti u kkundannatha thallas is-somma ta' €81,183.65 bhala kera flimkien mal-imghax mill-1 ta' Frar, 2005,

(ii) tiddeciedi u tiddikjara minflok li tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tas-socjetà appellanti;

(iii) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (Kap. 16) limitatament fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' mghax fuq is-somma ta' €32,611.23;

(iv) tirriforma wkoll is-sentenza appellata billi tikkundanna s-socjetà appellata thallas l-ispejjez taz-zewg istanzi.

6. Rat li minkejja li s-socjetà attrici appellata giet notifikata bl-appell in ezami, hija baqghet ma ressqet l-ebda risposta.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-smigh tal-kawza tat-3 ta' Novembru, 2020, f'liema data halliet l-appell ghallum ghas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi permezz ta’ din il-kawza, is-socjetà attrici kienet qieghda titlob il-hlas tas-somma ta’ €105,168.53, rapprezentanti l-pendenzi kollha relattivi ghall-kuntratt ta’ kiri tal-hanut fil-kumpless ta’ hwienet f’21, Tigne Seafront, Sliema, datat l-1 ta’ Awwissu, 1999.

10. Is-socjetà konvenuta eccepiet li (i) l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(c) tal-Kap. 16 inkwantu ghall-kera, kif ukoll ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 ghat-talba attrici, inkwantu kull kreditu li gej minn azzjoni kummercjali, li ma jaqax taht preskrizzjoni aqsar jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku; (ii) li l-pretensjonijiet attrici huma kkontestati stante li kienet l-istess socjetà attrici li kienet inadempjenti fl-obbligi kontrattwali taghha; u (iii) is-socjetà attrici naqset f’hafna mill-obbligi kuntrattwali u obbligi ohra assunti minnha kif elenkati fir-risposta guramentata.

11. L-ewwel Qorti permezz tas-sentenza taghha, filwaqt li laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta’ imghax fuq is-somma ta’ €32,611.23, cahdet l-istess fir-rigward tal-kumplament; cahdet l-eccezzjonijiet fil-mertu fir-rigward tal-kumplament tal-pretensjoni; u laqghet it-talbiet attrici

limitatament ghas-somma ta' €81,183.65 u kkundannat lis-socjetà konvenuta thallas din is-somma lis-socjetà attrici, bl-imghax mill-1 ta' Frar, 2005. Spejjez jinqasmu inkwantu ghal 75% a karigu tas- socjetà konvenuta u 25% a karigu tas-socjetà attrici.

12. Is-socjetà konvenuta hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u nterponiet appell minnha. L-appell tas-socjetà konvenuta jissejjes fuq erba' aggravji, senjatament:

(I) tenut kont il-provi prodotti mis-socjetà appellanti, is-socjetà appellata naqset milli tipprova sal-grad rikjest mil-ligi, il-kreditu vantat minnha;

(II) it-talba attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(c) u l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili (Kap. 16);

(III) inkwantu kien hemm diversi inadempjenzi da parti tas-socjetà appellata, ghar-rigward tad-diversi obbligi li hija assumiet u l-weghdiet li ghamlet, dawn kellhom, fil-fehma tas-socjetà appellanti, jittiehdu in konsiderazzjoni mill-ewwel Qorti u mhux jigu skartati stante li dawn l-obbligi ma gewx redatti bil-miktub fil-ftehim *de quo;* u

(IV) l-imghax fuq l-ammont li l-ewwel Qorti ordnat lis-socjetà appellanti thallas, ghandu jibda jiddekorri mid-data tad-decizjoni appellata, kif ukoll li s-socjetà appellanti ma kellhiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

13. L-ewwel aggravju tas-socjetà appellanti jittratta l-fehma taghha li hija ppruvat b'mod sodisfacenti li l-ammont pretiz mis-socjetà appellata fir-realtà mhux dovut. Filwaqt li tishaq li l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-attrici, ticcita l-principju *in dubio pro reo.* Issir referenza estensiva ghall-gurisprudenza relattiva ghal kunflitt ta' verzjonijiet moghtija mill-partijiet fil-kawza u d-dover tal-Qorti li tislet l-aktar verzjoni kredibbli u li fin-nuqqas tigi applikata l-massima *actore non probante reus absolvitur*, kif ukoll il-htiega li l-Qorti tara jekk verzjoni wahda, ghandhiex teskludi lill-ohra fuq il-bilanc tal-probabiltajiet. Hija ssostni li l-kuntratt bejn il-kontendenti fil-kawza, rizultanti mill-iskrittura privata ffirmata fl-1 ta' Awwissu, 1999, fejn il-partijiet qablu t-termini u l-kondizzjonijiet tal-kirja, fost affarijiet ohra l-partijiet qablu li, hija kellha thallas percentwali specifiku mill-bejgh u cioè 12.5% bhala konsiderazzjoni tal-kera (klawsola Q tal-kuntratt). Tishaq li sussegwentement ghall-kuntratt intlahaq ftehim li konsegwenza ghad-diversi inadempjenzi da parti tas-socjetà appellata, il-partijiet iltaqghu u ftehmu li bhala konsiderazzjoni ghall-kera, kellu jithallas percentwali ta' 12.5% tal-bejgh tas-socjetà appellanti u li l-ammonti minimi stipulati fil-klawsola "Q" tal-kuntratt ma jibqghux japplikaw. F'dan is-sens, issir referenza ghax-xhieda ta' Daniel Abela, Ruth Abela u Michael Gauci

Maistre. Hija tinsisti fuq il-*buona fede* taghha meta ntlahaq dan il-ftehim u tghid li s-socjetà attrici appellata accettat dan il-ftehim, tant li qatt ma qanqlet xi pretensjonijiet fuq xi diskrepanzi jew ilmentat u dan ghal tmien snin shah. Ghalhekk issostni li l-ftehim verbali kien wiehed vinkolanti u s-socjetà appellata ma tistax unilateralment tbiddel dan l-arrangament ghad-dannu tal-appellanti. Fil-fehma tal-appellanti, l-ewwel Qorti ghamlet hazin meta ddecidiet li peress li skont il-klawsola S1 tal-kuntratt fejn jinghad li l-ftehim ma jistax jinbidel, sakemm mhux bi ftehim espress bil-miktub bejn il-partijiet. Targumenta li l-ewwel Qorti possibilment waslet ghal din il-konkluzjoni zbaljata minhabba zewg zbalji: (i) meta kkonkludiet li d-dokument a fol. 107 jaghti taghrif dwar il-qliegh ghall-perjodu minn Ottubru 1999 sa Awwissu 2003, meta hija baqghet topera sa Jannar, 2005 mentri l-figuri ghall-perjodu minn Settembru 2003 sa Jannar 2005 jirrizultaw imnizzlin; u (ii) l-fatt li s-socjetà appellata ma talbitx z-*"z readings"* tal-*"cash register",* sabiex tkun tista' tistabilixxi l-bejgh totali li jkun sar f'perjodu, sabiex tigi kalkulata l-kera dovuta a bazi tal-percentwali ta' 12.5 %, nuqqas tas-socjetà appellata li m'ghandhiex tbati ghalih l-appellanti. Hija hallset l-ammont kollu dovut a bazi tar-rata ta' 12.5% tal-bejgh annwali taghha u ghalhekk kien jispetta lis-socjetà appellata sabiex tipprova kull ammont iehor dovut pretiz minnha u fi kwalunkwe kaz, is-socjetà appellata ma kkontestatx dan l-arrangament bejn il-partijiet.

14. Ghandu jinghad mal-ewwel li, fil-fehma ta' din il-Qorti, is-socjetà appellanti m'ghandhiex ragun dwar l-ewwel aggravju taghha. Ghalkemm din il-Qorti taqbel mal-principji esposti mis-socjetà appellanti inkwantu jispetta lill-attur li jipprova l-allegazzjonijiet imressqa minnu sabiex isostni l-pretensjonijiet tieghu, daqstant iehor l-oneru tal-prova jisposta ruhu fuq il-konvenut sabiex isostni l-eccezzjonjiet tieghu. Is-socjetà attrici appellata tressaq kopja ta' skrittura privata annessa mar-rikors promotur bhala "Dokument DTL1", li a bazi taghha hija ssejjes il-pretensjonijiet taghha. Minn dan il-ftehim jirrizulta car x'kien pattwit bejn il-kontendenti fil-kawza, f'dak li ghandu x'jaqsam ma' hlas (ara klawsola Q1 bit-titolu "Consideration" fol. 12-13 tal-process) u dan kif spjegat sew mill-ewwel Qorti. Jigi osservat ukoll li l-percentwali ta' 12.5 % jissemma f'kuntest specifiku (ara klawsola J4) proprju fejn il-percentwali ta' bejgh ta' kull xahar fuq perjodu ta' tliet xhur jeccedi l-ammont ridott, kif mahsub f'klawsola Q1, sabiex is-socjetà konvenuta obbligat ruhha thallas lis-socjetà attrici d-differenza (ara klawsola Q3). Kwindi l-imsemmi ftehim ma jipprovdix ghall-hlas ta' 12.5% fuq il-bejgh bhala konsiderazzjoni tal-kera fi kwalunkwe kaz, kif tippretendi s-socjetà appellanti.

15. Huwa ritenut li l-materja relevanti hija l-interpretazzjoni tal-kuntratti. F'dan is-sens, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha fl-ismijiet **John Zammit v. Michael Zammit Tabone pro et noe** deciza fit-28 ta' Frar, 1997, fejn inghad illi:

> *"Meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi" (Vol. XXXVI.i.191). Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza 'Sciberras Trigona vs Aneico' deciza fis-6 ta' Ottubru 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto". U f'dan il-kaz, kif jiddikjaraw u jaqblu l-kontendenti, il-kliem fuq riportati huma cari u univoci – anke jekk huma jaslu ghall-konkluzjonijiet dijametrikament opposti dwarhom. Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mghoti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi konsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu…. Hija norma ta' interpretazzjoni stabbilita mill-ligi, illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni" (Vol.XXXIV.i.27)."*

Din il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn il-principji u taghmilhom taghha wkoll. Principju iehor assodat, huwa dak li *contra scriptum testimonium scriptur non fertur.* Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu, 2010, fl-ismijiet: **Dr. Raymond Pace *nomine* v. Salvatore Xuereb et.** fejn inghad ukoll**:**

> *"…d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni."*

16. Is-socjetà konvenuta tikkontendi li sussegwenti ghall-kuntratt kien intalahaq ftehim fis-sens li konsegwenza ghad-diversi inadempjenzi da parti tas-socjetà appellata, il-partijiet iltaqghu u ftehmu li bhala

konsiderazzjoni ghall-kera, kellu jithallas percentwali ta' 12.5% tal-bejgh tas-socjetà appellanti. Izda, kif diga` nghad qabel, il-miktub ghandu piz determinanti, *(contra scriptum testimonium non scriptum non fertur)*, sakemm dak bil-miktub ma jigix fix-xejn jew kontradett bi provi univoci u konklussivi, provi li f'dan il-kaz tallum kienu jispettaw lis-socjetà konvenuta appellanti tressaq. F'dan il-kaz, is-socjetà appellanti titfa' piz fuq ix-xhieda ta' wiehed mis-sidien u direttur tas-socjetà appellanti, Daniel Abela u l-mara tieghu Ruth Abela, li huma certament persuni interessati fl-ezitu ta' din il-kawza, kif ukoll ta' Michael Gauci Maistre, li kien impjegat mas-socjetà konvenuta, li jista' jissejjah xhud indipendenti. Ghalkemm dan ix-xhud fil-bidu jixhed permezz ta' affidavit fis-sens li jaghti lil wiehed x'jifhem li kien prezenti ghal dawn in-negozjati li wasslu ghall-ftehim li kellu jithallas biss percentwali ta' 12.5% fuq il-bejgh totali tas-socjetà konvenuta bhala kera, sabiex jaghmel tajjeb ghan-nuqqasijiet tas-socjetà attrici appellata fit-tmexxija tal-kumpless, in kontro-ezami jixhed li ma jafx jekk dan il-ftehim kienx sar bil-miktub u li "*F'agreements jien ma kelli x'naqsam xejn*". Kwindi qajla jista' jinghad li dan ix-xhud ta prova b'sahhitha tal-allegat ftehim verbali.

17. Kif qalet tajjeb din il-Qorti (Sede Inferjuri), fil-kawza **Joseph Pace et v. John Zarb et** deciza fis-16 ta' Marzu, 2005:

> *"Fl-ewwel lok ftehim miktub m'ghandux jigi cirkwit jew maghmul ineffikaci b'allegazzjoni ta' xi ftehim verbali differenti, hlief f'kazijiet verament rarissimi. Ara, fost ohrajn, decizjonijiet fl-ismijiet "Carmelo Mangion et -vs- Anthony Tonna", Appell Civili, 17 ta' Dicembru 1965 u*

> *"Prokuratur Legali Joseph Diacono et -vs- Joseph Cost Chretien et nomine", Appell Kummercjali, 23 ta' Novembru 1970."*

Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li din il-kawza tinkwadra ruhha f'wahda minn dawn is-"sitwazzjonijiet rarissimi" li ftehim verbali (jekk kien hemm) ghandu jkollu s-sopravvent fuq ftehim miktub. Wara kollox kif osservat mill-ewwel Qorti, l-istess ftehim bejn il-kontendenti fil-klawsola S1 kien jipprovdi li:

> "*This Agreement may not be changed or varied without the **express written agreement** between the parties*".

Fi kwalukwè kaz, kien fl-interess tas-socjetà konvenuta appellanti li jekk kemm-il darba kien hemm ftehim verbali, li tinsisti li jigi tradott f'kitba, sabiex jigu evitati l-problemi.

18. Is-socjetà konvenuta appellanti tikkontendi li l-ftehim verbali huwa wkoll vinkolanti peress li s-socjetà attrici qatt ma qanqlet pretensjonijiet jew ilmentat fuq id-diskrepanza. Izda hawn ukoll dan l-argument ma tantx huwa b'sahhtu u f'dan ir-rigward issir referenza ghall-klawsola S1 citata qabel, li tipprovdi wkoll:

> "*Any waiver or tolerance or non-enforcement of any provision of this agreement on the part of the Company cannot be construed by the Operator as acceptance or change or modification of any of the conditions contained herein."*

Huwa minnu li d-dokument immarkat "Doc.2" li jaghti rendikont dettaljat tad-dhul tas-socjetà konvenuta bejn Ottubru 1999 u Awwissu 2003, fil-

genb tieghu l-istess dokument jaghti somom komplessivi ndikati bhala "*supplied by auditors*" li flimkien mas-somom l-ohra jwasslu ghat-total ta' Lm257, 532.65 – is-somma ndikata mis-socjetà konvenuta, bhala l-qliegh totali li ghamlet fil-fond mikri lilha mis-socjetà attrici tul iz-zmien li damet hemm sal-ahhar ta' Jannar, 2005. Hekk ukoll, kienet is-socjetà attrici li ma talbitx z-*"z readings"* tal-*"cash register",* sabiex tkun tista' tistabilixxi l-bejgh totali tas-socjetà konvenuta appellanti, kif kellha dritt li taghmel. Izda tibqa' valida l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti, li mill-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet qabel ma nfethet il-kawza, ma sar l-ebda accenn ghal dan il-ftehim, kif ukoll, is-socjetà konvenuta appellanti ma ressqet l-ebda eccezzjoni fis-sens li kien hemm ftehim sussegwenti li l-kera dovuta tkun dik ta' 12.5% fuq il-bejgh li taghmel. Ladarba s-socjetà konvenuta kienet qieghda tikkontendi li kien hemm ftehim ulterjuri u li hallset dak kollu li kien dovut, kien jispetta lilha li tressaq l-eccezzjonijiet relattivi fil-waqt opportun, kif ukoll li tressaq provi inkonfutabbli f'dan is-sens. Fin-nuqqas li taghmel dan *imputet sibi.* Isegwi li l-ewwel aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti ma jregix u mhux ser jigi milqugh.

19. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti, dak dwar il-preskrizzjoni, fejn tikkontendi li l-ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni hazina tal-ligi u apprezzament hazin ta' provi, inkwantu l-ahhar pagament ta' €500 li sar fil-31 ta' Marzu, 2008, izda datat bil-quddiem ghall-31 ta' Mejju, 2008, ma sarx lis-socjetà appellata, izda sar

personalment lid-direttur taghha, Mark Sammut fil-kapacità personali tieghu u allura ma kellu qatt jittiehed ghall-beneficju tas-socjetà appellata sabiex iservi ghall-interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Targumenta li kieku stess il-hlas sar lis-socjetà appellata, il-hlas sar akkont tal-arrangament vinkolanti bejn il-partijiet ta' hlas ta' percentwali ta' 12.5 % fuq il-bejgh annwali, li huwa separat u distint mill-pretensjoni ta' hlas tas-socjetà attrici appellata. Ghalhekk tikkontendi li t-talbiet attrici huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2156(c) u 2156(f) ghaliex ghaddew aktar minn tmien snin minn meta setghu kienu dovuti. Dan l-argument, is-socjetà konvenuta appellanti ssostni li, l-ewwel Qorti accettatu meta qieset it-talba attrici ghall-imghax fuq id-depozitu ta' Lm14,000, fejn irriteniet li l-hlas ta' €500 ma kellu x'jaqsam xejn mal-imghax. Ghalhekk l-appellanti thossha aggravata bid-decizjoni tal-ewwel Qorti meta rriteniet li ghadu dovut l-ammont ta' €81,183,65. Dan apparti li, wara li s-socjetà appellanti ghamlet il-pagament personali lil Mark Sammut, ghalkemm id-dirigenti tas-socjetà appellata ltaqghu mad-dirigenti tas-socjetà appellanti, qatt ma qalulhom xejn u kwindi la sar tentattiv formali u wisq inqas informali sabiex jirkupraw l-ammonti reklamati fil-kawza odjerna. Dan is-skiet ma jistax jitqies hlief abbandun tad-drittijiet ta' rkupru ta' xi ammonti ohra da parti tas-socjetà appellata.

20. Ghandu jinghad li, fil-fehma ta' din il-Qorti, sa fejn is-socjetà konvenuta appellanti tilmenta li l-ahhar pagament ta' €500 sar f'isem

Mark Sammut, fil-vesti tieghu personali, jigi nnutat li meta l-ewwel Qorti permezz tad-digriet taghha tas-17 ta' Mejju, 2013, fir-raba' mistoqsija taghha, talbet fost affarijiet ohra, lis-socjetà konvenuta sabiex taghti dettalji tal-hlasijiet li ghamlet lis-socjetà attrici, fin-nota tas-socjetà konvenuta, permezz tar-raba' twegiba (a fol. 32 tal-process), jinghad hekk: "*L-ahhar pagament sar fil-31 ta' Marzu 2008, permezz ta' 3 post-dated cheques li kollha inhargu fil-31 ta' Marzu 2008 u c-cekkijiet huma enumerati 35, 36 u 37.*" Hekk ukoll, jigi nnutat li, fir-rendikont tal-hlasijiet maghmula lis-socjetà attrici (Dok. PV 1 a fol. 49 et seq), l-ahhar tliet pagamenti permezz tac-cekkijiet 35, 36 u 37 huma tabilhaqq indikati "*Deposited in Mark account.*" Madankollu, dawn mhumiex l-uniku okkazjoni fejn inhargu pagamenti hekk, peress li fil-fatt jirrizulta li kien hemm diversi pagamenti ohra indikati bl-istess mod (ara fol. 50). Kien biss fl-affidavit ta' Daniel Abela li saret l-allegazzjoni li l-ahhar tliet pagamenti kienu saru lil Mark Sammut "*bhala gest umanitarju*". Madankollu meta jixhed in kontro-ezami, l-istess xhud jispjega li ghalkemm dawn il-flus harighom fil-kuntest li Mark Sammut qallu b'xi problemi personali, qallu wkoll li ghad hemm xi ammonti pendenti. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti tara bhala logiku li l-ewwel Qorti qieset li dan l-ahhar pagament li serva sabiex jinterrompi l-preskrizzjoni.

21. Hekk ukoll, l-argument li jekk xejn, dan l-ahhar hlas ta' €500, sar akkont tal-arrangament li l-appellanti thallas persentagg ta' 12.5% fuq il-

bejgh annwali ma jregix, l-ewwel nett peress li tali ftehim ma giex sodisfacentement ippruvat, kif inghad fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht l-ewwel aggravju, kif ukoll jibqa' l-fatt li dan il-pagament sar f'kuntest specifiku fejn is-socjetà appellata kellha l-kuntratt tal-1 ta' Awwissu, 1999, ta' uzu u tgawdija ta' arja f'kumpless kummercjali, mas-socjetà attrici appellata. Kwindi dak il-pagament irid bilfors jittiehed f'dak il-kuntest. Kif osservat mill-ewwel Qorti, l-ahhar pagament sar fil-31 ta' Mejju, 2008, serva bhala interruzzjoni tal-preskrizzjoni, mentri l-kawza odjerna saret fl-10 ta' April, 2013, kwindi entro t-terminu preskrittiv ta' hames snin provdut fl-Artikolu 2156c) u (f) tal-Kap. 16. Ovvjament il-kwistjoni tal-hlas tal-imghax fuq is-somma ta' Lm14,000, l-ewwel Qorti gustament qisitha separatament, inkwantu dan l-ammont qatt ma thallas, qatt ma ntalab il-hlas tieghu precedentement ghall-kawza odjerna u lanqas jista' jinghad li sar hlas akkont fir-rigward. Isegwi li din il-Qorti ma tara xejn censurabbli fid-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Jigi osservat ukoll li s-silenzju tas-socjetà attrici u n-nuqqas taghha li tinterpella lis-socjetà konvenuta ghall-hlas qabel din il-kawza, mhumiex bizzejjed sabiex iservu bhala prova tal-preskrizzjoni eccepita. Ghalhekk lanqas it-tieni aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti ma jimmerita li jintlaqa'.

22. Imiss li jigi trattat it-tielet aggravju, dak fejn is-socjetà konvenuta tilmenta li ghalkemm l-ewwel Qorti rrikonoxxiet bla tlaqliq li kien hemm

bosta inademjpjenzi da parti tas-socjetà attrici appellata, izda mbaghad ikkonkludiet li peress li dawn l-obbligi partikolari ma kinux imnizzla fil-kuntratt, skartat dawn l-inadempjenzi ghal kollox. Dan meta mill-provi jirrizulta car li, is-socjetà konvenuta appellata kienet assumiet certi obbligi li mbaghad kienet inadempjenti fihom. Ghalhekk, ghalkemm is-socjetà konvenuta appellata obbligat ruhha li twettaq certi obbligi, dan m'ghamlitux.

23. Jigi osservat minn din il-Qorti li, ghalkemm huwa minnu li l-ewwel Qorti kkonstatat is-sitwazzjoni difficli li fih kellha topera s-socjetà konvenuta appellanti, l-ewwel Qorti ghamlet zewg konsiderazzjonijiet importanti fir-rigward ta' dan l-ilment taghha, li l-appellanti ma ssemmix u ma jistghux jigu facilment skartati: (i) li minkejja d-diffikultajiet kollha, is-socjetà konvenuta baqghet topera mill-imsemmi fond ghal aktar minn hames snin u (ii) jekk kemm-il darba kellha dawn il-problemi kollha kagun tan-nuqqasijiet tas-socjetà attrici, wiehed kien jistenna li s-socjetà konvenuta tiehu l-passi mehtiega. Relevanti f'dan is-sens hija s-sentenza citata mill-ewwel Qorti fir-rigward. Ghalhekk dan l-aggravju wkoll ma jistax ikun ta' siwi ghas-socjetà konvenuta appellanti.

24. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju dak dwar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-imghax jiddekorri mill-1 ta' Frar, 2005, mentri s-socjetà konvenuta appellanti tikkontendi li l-imghax kellu jiddekorri mid-data tal-

ewwel sentenza, konsidrat li t-talba attrici kienet wahda *da liquidarsi*. Kif ukoll, hija ssostni li s-socjetà konvenuta appellata kellha tbati l-ispejjez kollha taz-zewg istanzi, ladarba damet tant sabiex tressaq il-pretensjonijiet taghha, minflok li tagixxi b'mod tempestiv.

25. Jigi osservat li t-talba attrici ma kinitx wahda *da liquidarsi,* izda ghal somma determinata, rapprezentanti l-pendenzi kollha relatati mal-kiri ta' hanut f'kumpless ta' hwienet. Issa l-Artikolu 1141 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

> *"(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummercjali jew jekk il-ligi tkun tiddisponi li l-imghaxijiet ghandhom jibdew ighaddu ipso iure, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tigi esegwita.*
>
> *"(2) F'kull kaz iehor, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar illi ssir sejha ghall-hlas b'att gudizzjarju, ghalkemm fil-ftehim ikun gie stabbilit zmien ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni."*

Ladarba l-ammont mitlub mis-socjetà attrici appellata jittratta obbligazzjoni kummercjali, strettament l-imghax ghandu jiddekorri minn meta l-kera saret dovuta, stante li n-negozju hu ta' natura kummercjali. Dan jaqa' fil-parametri tal-Artikolu 1141(1) hawn fuq citat. Issa, l-ewwel Qorti ma qaghditx tikkonsidra l-imghax mid-data ta' kull skadenza, izda qatghet l-imghax bhala dekorribbli mill-1 ta' Frar, 2005, konsidrat li d-data meta s-socjetà konvenuta telqet mill-fond in kwistjoni kienet il-31 ta' Jannar, 2005. Hawn ukoll, din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni tal-ewwel Qorti.

26. Fl-ahhar, inkwantu s-socjetà konvenuta appellanti tilmenta dwar id-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward ukoll il-kap tal-ispejjez, tajjeb li jigi osservat li l-principju regolatorju dwar il-hlas tal-ispejjez huwa li, l-ispejjez ghandhom ikunu akkollati lill-parti telliefa skont l-Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) li jipprovdi li "*kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez*". Gialadarba, l-ewwel Qorti laqghet parti kbira mit-talbiet attrici, u laqghet l-eccezzjoni preliminari tas-socjetà konvenuta dwar il-preskrizzjoni, limitatament fir-rigward tat-talba attrici ghall-hlas ta' imghax fuq is-somma ta' €32,611.23, u cahdet il-bqija tal-eccezzjonijiet taghha, tqis li kien ekwu u gust li l-ispejjez gew allokati fis-sehem ta' 75% a karigu tas-socjetà konvenuta u 25% a karigu tas-socjetà attrici. Hawn ukoll ma tqisx li tezisti xi raguni valida l-ghala din il-Qorti ghandha tvarja tali spartizzjoni tal-ispejjez.

Decide

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell interpost mis-socjetà konvenuta appellanti billi tichad l-istess, u s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Ottubru, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi, qieghda tigi kkonfermata fis-shih.

Bl-ispejjez in prim'istanza, jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza, jithallsu kollha mill-istess socjetà konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm