BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Combined Catering Company Limited (C5026)

vs

And Oil Limited (C59557) u Antonio Lattanzi (Karta tal-Identita' Taljana Nru : AR7624247)

Rikors Guramentat Numru: 74/2016JD

Illum 25 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors tas-socjeta' rikorrenti[1] li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata tnax (12) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. A), ir-rikorrenti krew il-fond maghruf bhala 'Snoopy' bin-numru mitejn u sitta u hamsin (265) gewwa Tower Road, Sliema lis-socjeta' intimata u dan versu kera ta' elfejn ewro (€2,000) fix-xahar ghal perjodu ta' hames (5) snin b'effett mill-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) ;

[1] Fol. 1 sa 3

2. Illi s-socjeta′ intimata naqqset milli thallas l-iskadenzi ta′ kera ghal aktar minn tlett xhur konsekuttivi, liema skadenzi jammontaw ghal arretrati ta′ sitt elef ewro (€6,000) ;
3. Illi inoltre, is-socjeta′ intimata hija obbligata thallas ghall-kontijiet ta′ dawl u ilma u dan ai termini tal-klawzola numru 8.3 tal-istess skrittura ta′ lokazzjoni. Madanakollu, is-socjeta′ intimata naqqset milli taghmel tali pagamenti akkont. Il-pendenzi baqghu tilghin fl-ammont ezagerat ta′ tmint′ elef, disa′ mija u tmienja u tletin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€8,938.23) (kopja tal-kontijiet huma hawn annessi u mmarkati bhala Dok. B). Is-socjeta′ attrici hallsu ghal dawn il-pendenzi minn buthom stess sabiex il-fond mikri lill-intimati ma jispiccax minghajr servizzi ta′ dawl u ilma u dana b′vantagg dirett ghall-intimati li konsegwentament setghu jkomplu joperaw fil-fond mikri minghajr ebda xkiel ;
4. Illi inoltre, is-socjeta′ intimata naqqset milli thallas lis-socjeta′ attrici ghall-hlas tal-licenzji u permessi relattivi sabiex is-socjeta′ intimata tkun tista′ topera mill-fond b′mod effettiv. Tali kontijiet jammontaw ghal elf u hamsin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€1,050.55) (Dok. C) ;
5. Illi inoltre, is-socjeta′ intimata naqqset ukoll milli thallas pendenzi dovuti bhala Taxxa fuq il-Valur Mizjud (VAT) liema pendenzi jammontaw ghal elfejn hames mija u hamsa u hamsin ewro (€2,555) ;
6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma kredituri tal-intimati fl-ammont komplessiv ta′ tminstax-il elef hames mija u tlieta u erbghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€18,543.78) ;
7. Illi dan il-kreditu huwa relatat mal-kuntratt ta′ kera iffirmat mill-partijiet u ai termini ta′ l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta u ai termini tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta, kellha ssir din il-kawza fil-Bord li Jirregola l-Kera ;
8. Illi l-kreditu tas-socjeta′ rikorrent huwa cert, likwidu u dovut ;
9. Illi minkejja d-diversi interpellazzjonijiet maghmula lill-intimati u minkejja d-diversi assigurazzjonijiet illi l-intimati ser jhallsu l-ammont minnhom dovut, huma baqghu indampjenti u ghalhekk kellha ta′ bilfors issir din il-kawza ;
10. Illi s-socjeta′ rikorrenti taf b′dawn il-fatti personalment ;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi, ma ghandux dan l-Onorabbli Bord :

1. Jiddikjara li l-intimati jew min minnhom, huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' tmintax-il elf hames mija u tlieta u erbghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€18,543.78) rapprezentanti in kwantu ghal sit elef ewro (€6,000) dovuti ghal arretrati ta' kera ghal tlett xhur konsekuttivi, tmint'elef, disa' mija u tmienja u tletin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€8,938.23) dovuti bhala arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma, elf u hamsin euro u hamsa u hamsin centezmu (€1,050.55) dovuti ghall-hlas tal-licenzji u permessi relattivi u elfejn hames mija u hamsa u hamsin ewro (€2,555) dovuti bhala Taxxa fuq il-Valur Mizjud (VAT) ;
2. Jikkundanna u jordna lill-intimati jew min minnhom, sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' tmintax-il elf hames mija u tlieta u erbghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€18,543.78) dovuta mill-intimati lis-socjeta' rikorrenti kif premess ;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kontestwalment prezentat u tal-ittra ufficjali risponsiva in data 12 ta' Marzu 2015, u bl-imghax legali sal-pagament effettiv kontra s-socjeta' intimata li qieghda minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord moghti fis-16 ta' Marzu 2017[2] li permezz tieghu l-intimati nghataw id-dritt li jressqu Risposta ghat-talbiet fl-att promotur.

Ra r-Risposta tal-intimati[3] li permezz taghha eccepew li:

1. Illi fl-ewwel lok l-intimat Antonio Lattanzi m'huwiex il-legittimu kuntradaittur in kwantu ma kienx qieghed jidher fuq l-iskrittura in kwistjoni f'ismu personali izda bhala rapprezentant tas-socjeta' intimata u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez a karigu tas-socjeta rikorrenti;

[2] Fol. 65 sa 69
[3] Fol. 71 sa 72

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub bhala kera m'huwiex dovut in kwantu s-socjeta' rikorrenti rrifjutat u rrinunzjat ghall-istess pagament bl-iskop li tittermina l-ftehim kuntrattwali, kif se jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza;
3. Illi fil-fatt din il-procedura tressqet biss wara u b'rizultat tal-proceduri li tressqu mill-intimati fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti ghall-hlas ta' danni minnhom sofferti kawza tal-agir tal-istess socjeta' rikorrenti, liema proceduri jinsabu pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili;
4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, is-socjeta' rikorrenti trid tipprova ghal liema xhur il-hlas tal-kera u allegatament pendenti;
5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub bhala konsum tad-dawl u tal-ilma m'huwiex dovut ukoll in kwantu s-socjeta' rikorrenti rrinunzjat ghall-hlas tal-istess;
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' rikorrenti trid tipprova li tali konsum hu effettivament dovut mill-intimati u li tali ammont hu effettivament dovut mis-socjeta' rikorrenti lill-ARMS Limited;
7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-ammonti mitluba ghall-licenzji u l-permessi, l-iskrittura in kwistjoni ma tipprovdix li tali ammonti ghandhom jigu mhallsa minn jew a karigu tal-intimati jew min minnhom u ghalhekk tali ammonti m'humiex dovut mill-intimati;
8. Illi fir-rigward tal-ammont mitlub bhala Taxxa fuq il-Valur Mizjud jigi rilevat li l-iskrittura in kwistjoni ma tipprovdix li tali taxxa hi dovuta;
9. Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' rikorrenti trid tipprova li tali ammont mitlub bhala Taxxa fuq il-Valur Mizjud hu dovut u trid tipprovdi r-riceuti jew il-fatturi relattivi ghall-istess;

Illi ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

Fl-affidavit tieghu[4], Edwin Pisani[5] kkonferma li kien iffirma ghan-nom tas-socjeta' rikorrenti l-iskrittura ta' kiri dwar il-fond Snoopy, 265, Triq it-Torri, Sliema, datata 12 ta' Marzu 2013. Iddikjara li dejjem innegozja ma' Antonio Lattanzi dwar din il-kirja, f'isem is-socjeta' intimata, u li wara l-prezentata ta' din l-azzjoni, l-intimati intavolaw proceduri kontra r-rikorreni dwar l-istess kirja. Skont il-ftehim ta' kiri, is-socjeta' intimata kellha thallas kera mensili ta' €2000[6], flimkien mal-prezz tas-servizzi tad-dawl u l-ilma[7]. Is-socjeta' intimata kienet moruza fil-hlas ta' tlett skadenzi ta' kera, fl-ammont ta' €6000, li qatt ma kien offrut mis-socjeta' intimata, u wisq anqas ma kien rifjutat mis-socjeta' rikorrenti. Bl-istess mod, ikompli jghid Pisani, din naqset li thallas il-prezz tas-servizzi tad-dawl u l-ilma kkunsmati f'dan il-fond kummercjali, ammontanti ghal €10,139.12[8], u dan minn ferm qabel ma s-socjeta' intimata kienet moruza fil-hlas tal-kera. Pisani ddikjara li din is-somma hallasha hu, minkejja li kellha tithallas mis-socjeta' intimata.

Pisani ddikjara wkoll li, wara dan kollu, kien hu stess li avvicina lil Lattanzi biex il-kirja tigi terminata. Pero' meta, f'Marzu 2014, mar biex suppost jigbor il-hlas, sab zewg Sqallin godda fil-hanut, li ma kienx jafhom qabel, u li qalu li kienu ser jiehdu l-kirja. Huwa jichad li qatt intalab jaghti l-kunsens ghall-arrangament li bih dawn iz-zewg persuni dahlu fil-gestjoni tal-hanut mikri, minkejja li l-kuntratt ta' kiri hekk kien jehtieg. Minhabba f'hekk, huwa talab li jinghata c-cwievet tal-post lura, u rapprezentant tal-intimat Lattanzi tahomlu volontarjament. Huwa jichad

[4] Talba ghall-isfilz tieghu giet michuda b'digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Ottubru 2019, fol. 132
[5] Fol. 80 sa 88
[6] Klawsola 3.1
[777] Klawsola 8.3
[8] Il-kont prezentat juri hlas fis-somma ta' €8739.12, fol. 92

li qatt ipprova jiehu lura c-cwievet, jew il-post, bil-forza, bit-theddid jew b'aggressivita'. Il-kera ta' Jannar, Frar u Marzu 2014 baqghet ma thallset qatt. Oltre dawn, baqghu ma thallsux il-mizati tal-licenzja kummercjali tal-hanut, fl-ammont ta' €1050.55[9], li spicca hallashom hu, u kellu jhallas ukoll is-somma ta' €1819.02 in linea ta' VAT[10]. B'kollox ghalhekk, Pisani jinsisti li hallas ghall-intimati s-somma ta' €19,008.69.[11]

Min-naha taghhom, l-intimati pprezentaw f'dawn l-atti kopja tar-Relazzjoni ta' Graziano Piccioni[12], u tal-affidavits ta' Antonio Lattanzi[13] u Enrico Migliore[14], li pprezentaw fl-atti tal-kawza fl-ismijiet inversi, li qed tigi deciza wkoll illum.

Fir-Relazzjoni tieghu, Piccioni[15] stama x'tilfet is-socjeta' intimata bit-terminazzjoni tal-kirja, u wara li ta diversi spjegazzjonijiet dwar l-assi u d-djun taghha, ikkonkluda li tilfet €57,850 fi spejjez biex armat il-fond kummercjali in kwistjoni, u €247,200 fi qligh futur, b'kollox €305,050.

In kontroezami, Piccioni[16] ddikjara li huwa konsulent finanzjarju. Iddikjara li ma jafx jekk is-socjeta' intimata pprezentatx il-kontijiet awditjati taghha ghar-registrazzjoni tul dawn is-snin. Qal li huwa azzjonista wkoll ta' din il-kumpanija. Skont ma kien infurmat mit-tmexxija tal-kumpanija, din kellha €11,000 fi flus kontanti. Ikkonferma li l-kapital (*issued sharecapital*) tal-kumpanija kien jammonta ghal €1,200. Ma qalx li rahom hu r-ricevuti tal-oggetti mixtrija ghall-fond, ghalkemm qal li dawn kienu fil-hanut stess. Prezuma wkoll li l-kumpanija kellha dritt ghar-rimbors ta' €15,000 li hallset biex saret il-kirja. Mistoqsi dwar il-flus u l-qligh tal-kumpanija, ikkonferma li fis-sena 2013, din ghamlet qligh ta' €22,000, pero' ma kienx f'qaghda jaghti aktar informazzjoni ghaliex qal li ma kienx involut fit-tmexxija tan-negozju. Lanqas ma kien jaf jghid x'kienet ir-raguni ghalxiex il-kumpanija ma baqghetx thallas il-

---

9 Fol. 95
10 Doki. E1 sa E4, fol. 96 sa 99
11 Ara ittra ufficjali responsiva, Dok. F1 sa F2, fol. 100 sa 101
12 Fol. 94 sa 97
13 Fol. 98 sa 99
14 Fol. 101
15 Fol. 94 sa 97
16 Ara xiehda, 12.7.2021, fol. 141 sa 149

kera. Qal li l-kumpanija kellha avvjament tal-valur ta' €246,200, riferibbli ghall-qligh li kienet kapaci taghmel, pero' ma kienx jaf jispjega, b'kapacita' bhal dik, ghalxiex il-kumpanija kienet qed tfittex socju gdid biex jipprovdi l-finanzjament. Zied jghid ukoll li ma kellux dokumenti f'idejh, ghax skont hu kienu fir-ristorant mertu tal-kawza, u ghalhekk ir-Relazzjoni tieghu bbazaha fuq informazzjoni verbali li tah l-intimat Lattanzi.

Fl-affidavit tieghu[17], l-intimat Antonio Lattanzi iddikjara li fix-xhur ta' Marzu u April 2013, kienu ramaw il-fond li krew minghand Combined Catering Limited, b'taghmir li gabu mill-Italja u oggetti ohra li xtraw minn Malta, b'investiment ingenti. Bdew bl-attivita' kummercjali taghhom minn dan il-fond fit-13 ta' April 2013, pero' f'Novembru 2013, kellhom il-problemi u bdew jinnegozjaw ma' terz biex jidhol fil-kumpanija taghhom. Infurmaw b'dan lil Edwin Pisani b'email, u waqqfu l-hlas tal-kera ghaliex it-terz kien ser ihallas hu d-djun tal-kumpanija. Pero' fil-5 ta' Frar 2014, minghajr pre-avviz, Pisani u haddiehor hadu pussess tal-post. Saru jafu dan bit-telefon minghand il-kok, li qallhom li kien kostrett jirritorna c-cwievet minhabba t-theddid, u ghalhekk abbanduna l-fond. B'hekk giet li tilfu l-avvjament, u kulma kellhom taghhom fil-fond.

In kontroezami[18], Lattanzi qal li l-istess Consorti kien qallu li mar ma' Pisani ghand l-ARMS biex jirrangaw halli jittardjaw fil-pagamenti tad-dawl u l-ilma. L-intimat ma kienx prezenti lanqas f'dik l-okkazjoni u t-taghrif tahulu Consorti. Skont hu, il-ftehim mat-terz ma nghalaqx ghaliex Pisani qatt ma ta l-kunsens tieghu ghall-arrangament propost, ghalkemm lanqas irrifjuta l-kunsens.

Is-socjeta' intimata ressqet b'xhud taghha lil Enrico Migliore[19], imwieled Sqallija, li ddikjara li kien imur jiekol spiss f'dan ir-*restaurant* fis-sena 2013, meta kien gestit mis-socjeta' intimata. Qal ukoll li kien laqqa' lil kuginuh, Enrico Borrometi, ma' Antonio Lattanzi, li kien jirraprezenta lil And Oil

[17] Fol. 98 sa 99
[18] Ara xiehda, 27.10.2021, fol. 19 sa 27
[19] Ara affidavit, Dok. EM, fol. 30 tal-atti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Limited, u kienu ftiehmu bejniethom li Borrometi jidhol fil-kumpanija u jibda jmexxi l-lok hu. Pero' meta gie Malta fi Frar 2014 biex jaghlaq dan in-negozju, u x-xhud akkumpanjah, sab lil Edwin Pisani ma' terzi li qalulu li s-socjeta' intimata ma kien baqaghlha xejn x'taqsam mal-fond, u li issa dan kienu haduh dawk it-terzi.

Ikkunsidra wkoll li:

Kif qed jesprimi ruhu fis-sentenza tieghu tallum stess fil-kawza fl-ismijiet inversi **And Oil Limited vs Combined Catering Company Limited** (Rik. Nru. 454/2016JD), dan il-Bord wasal ghall-konkluzjoni li kienet is-socjeta' inkwilina And Oil Limited li, volontarjament, irrilaxxjat id-detenzjoni tal-fond kummercjali mertu tal-kawza f'Ta' Sliema, wara li kienet ilha xhur moruza fil-hlas tal-kera, u tal-prezz tas-servizzi, u wara li r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti odjerna Combined Catering Company Limited kien ilu jitlobha thallas dak dovut minnha, skont il-kuntratt tal-kiri, ghal diversi xhur. F'dan l-agir, l-intimat Lattanzi personalment ma kellux x'jaqsam ghaliex dejjem agixxa in rapprezentanza tas-socjeta' intimata, li kienet l-inkwilina, u mhux f'ismu personalment.

Is-socjeta' intimata ma tichadx li kienet moruza fil-hlas tal-kera tat-tlett skadenzi li ghalqu f'Jannar 2014, Frar 2014 u Marzu 2014. Lanqas ma pproduciet ebda prova li filfatt hallset, f'xi stadju aktar tardiv, il-kera hekk skaduta. Bl-istess mod, ghalkemm ir-rapprezentant taghha allega li agent tieghu kien mar fl-ufficji tal-ARMS Limited mar-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti biex ottjena aktar zmien ghall-hlas tal-kontijiet tas-servizzi, effettivament la tressaq dan l-agent b'xhud u wisq anqas ma tressqet xi prova dwar dan l-arrangament, jew il-hlas.

Is-socjeta' intimata ma ppruvatx li kellha xi raguni tajba, skont il-kuntratt, jew skont il-ligi, li f'dawk l-ewwel xhur tas-sena 2014, u cioe qabel ma s-socjeta rikorrenti regghet hadet pussess ta' dan il-fond kummercjali, biex ma thallasx is-somom hekk dovuti. Huwa car li, lejn l-ahhar tas-sena

2013, is-socjeta' intimata iddecidiet li ma tibqax tiggesstixxi hi l-attivita' kummercjali mill-hanut mertu tal-kawza. Mhux car ghalxhiex gara dan, u nghataw dikjarazzjonijiet kuntradittorji mix-xhieda mressqa mis-socjeta' intimata dwar l-istat finanzjarju taghha f'dak iz-zmien. Huwa car pero' li, habta u sabta, is-socjeta' intimata ddecidiet li ma tibqax f'din il-gestjoni, u immedjatament naqset milli tkompli twettaq l-obbligi lokatizji taghha ta' hlas. Dan minghajr ebda gustifikazzjoni, jew ftehim minn qabel mal-lokatrici, li mhux talli ma accettatx din il-manuvra imma persistentement fittxet li tithallas dak dovut lilha.

Min-naha taghha, is-socjeta rikorrenti, u r-rapprezentant taghha Edwin Pisani, ippruvaw li kien hemm tlett skadenzi maghluqa ta' kera li ma thallsux, fl-ammont komplessiv ta' €6000, li hallsu kont tad-dawl fis-somma ta' €8739.12, li hallsu €379.02, €720 u €720 VAT fuq in-numru 1238-2411 li jghajjat lis-socjeta' rikorrenti stess, u li hallsu l-mizata tal-licenzja tat-turizmu ghar-rigward ta' din l-attivita' fis-somma ta' €1050.55. B'kollox dawn il-hlasijiet jammontaw ghal €17,608.69, u mhux ghas-somma mitluba bl-att promotur ta' €18,543.78.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord qieghda jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jilqa' l-ewwel eccezzjoni u jillibera lill-intimat Antonio Lattanzi mill-osservanza tal-gudizzju, billi ma kienx parti kontraenti fil-kirja mertu tal-kawza, jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa mis-socjeta' intimata u jilqa' limitatament it-talbiet tar-rikorrenti, u konsegwentement jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' sbatax-il elf sitt mija u tmien Ewro u disgha u sittin centezmu (€17,608.69), bl-imghax kummercjali mid-data tal-prezentata tal-azzjoni sad-data tal-hlas shih effettiv.

L-ispejjez, kif mitluba fl-att promotur, jithallsu mis-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur