



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.**

**Numru 23**

**Rikors numru 64/2019/1 CFS**

**JK Properties Limited (C 25967) eżercenti l-kummerċ taħt l-isem  
“RE/MAX Alliance Estate Agency”**

**v.**

**Lumen Company Limited (C 35207)**

**Il-Qorti:**

1. L-attriċi ntavolat din il-kawża kontra l-konvenuta sabiex hija tiġi ordnata tħallasha s-somma ta' €28,792, liema somma ġiet ridotta għal €24,721 fil-mori tal-kawża permezz ta' nota preżentata mill-attriċi fl-14 ta' Marzu 2019. Skont l-attriċi s-somma msemmija tirrappreżenta *agency*

fees dovuti lilha skont il-klawsola numru 17 ta' kuntratt li kien ġie ffirmat mis-soċjetà konvenuta biex tinkera proprjetà li tinsab f'Marsaxlokk lil terzi.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

“1. Tiddeċiedi u tiddikjara li s-soċjetà intimata għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' tmienja u għoxrin elf seba' mija tnejn u disgħin Euro (€28,792), inkluż il-VAT, rappreżentanti agency fees dovuti lilha wara li s-soċjetà intimata kriet lil Victor Fenech u Marco Paul Muscat il-fond imsemmi “Is-Sajjed Complex”, Marsaxlokk;

2. Tordna u tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà esponenti s-somma ta' €28,792 kif fuq spjegat.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numerat [numru tħalla barra] preżentat kontestwalment, u bl-imgħax kummerċjali komputat mit-2 ta' Mejju, 2017, li hija d-data li fiha l-ħlas kellu jsir lis-soċjetà intimata, bid-diretturi tagħha minn issa ngunti għas-subizzjoni.”

3. Is-soċjetà konvenuta eċċepiet, *inter alia*, li m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attriċi, li għalkemm tirrikonoxxi li għandha tħallas senserija b'rabta mal-kirja tal-proprjetà f'Marsaxlokk dan il-ħlas mhuwiex dovut lill-attriċi u mhuwiex fl-ammont mitlub minnha u li għadhom m'avverawx ruħhom iċ-ċirkostanzi li magħhom kien jiskatta l-obbligu tal-ħlas tas-senserija.

4. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-2 ta' Mejju 2022 ġie deċiż hekk:

“Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' Lumen Company Limited għaliex sabet li dawn mhumiex tajba;

ii. Tilqa' l-ewwel talba ta' JK Properties Limited u tiddikjara li Lumen Company Limited għandha tħallas lil JK Properties Limited is-somma ta' €24,721 bħala agency fees dovuti lilha, wara li Lumen Company Limited kriet il-fond imsemmi "Is-Sajjed Complex" lil TMS Leisure & Catering Limited, kif rappreżentata minn Leon Fenech u Marco Paul Muscat; u

iii. Tilqa' t-tieni talba ta' JK Properties Limited u tordna b'hekk lil Lumen Company Limited tħallas lil JK Properties Limited is-somma ta' €24,721 b'imgħax sempliċi bit-8% fis-sena, li jibda għaddej mill-1 ta' Frar, 2018 sad-data tal-ħlas effettiv;

Fl-aħħar nett, peress li Lumen Company Limited hija l-parti telliefa f'din il-kawża, il-qorti qiegħda tordna bit-tħaddim tal-artikolu 223(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li din għandha tbatlha l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri, magħduda magħhom dawk li jolqtu l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li ġie ppreżentat minn JK Properties Limited flimkien ma' din il-kawża."

5. Is-soċjetà konvenuta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-31 ta' Mejju 2022 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement tiċċad it-talbiet attriċi u tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata.

6. Is-soċjetà attriċi ma ppreżentat l-ebda risposta minkejja li ġiet debitament notifikata bir-rikors tal-appell tal-konvenuta fit-13 ta' Ġunju 2022.

**Ikkonsidrat;**

**L-Ewwel Aggravju**

7. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta qieset li r-relazzjoni bejn JK Properties u Gordi Felice kienet waħda ta' mandant u mandatarju. Targumenta li mill-provi jirriżulta li fil-verità Gordi Felice huwa *franchisee* tal-attriċi u għalhekk għall-kuntrarju ta' mandatarju huwa għandu personalità legali separata u distinta mis-soċjetà attriċi. Tagħmel referenza għall-affidavit ta' Edward Agius li jispjega li l-attriċi għandha l-*master franchise rights* biex topera taħt l-isem "RE/MAX" u tgħid li mix-xhieda tal-istess Agius jirriżulta li l-attriċi tista' tassenja dan id-dritt lil terzi, u cioè lil *franchisees*. Targumenta li ma jistax jingħad li meta Felice nnegozja magħha kellu jkun preżunt li kien qed jaġixxi f'isem l-attriċi għaliex mhux impjegat tagħha iżda *self-employed*. Tirreferi għax-xhieda ta' Edward Agius meta spjega li l-*agency fees* li jithallsu lil *franchisees* jiġu diviżi b'mod determinat u tgħid li dan ifisser li jekk stess is-somma vantata mill-attriċi hija dovuta lil Gordi Felice u li l-predeterminazzjoni tad-diviżjoni tal-ħlas ma tistax torbot lil terzi għaliex hija parti minn kwalunkwe ftehim li hemm bejn Felice bħala *franchisee* u l-attriċi. Tgħid li għalhekk ma hemm l-ebda rabta ġuridika bejnha u bejn l-attriċi għaliex qatt ma kien hemm xi ftehim bejniethom u kwalunkwe lealtà li Felice xehed li seta' kien hemm bejnu u bejn l-attriċi ċertament ma tistax titqies li twaħħad iż-żewġ personalitajiet legali distinti.

8. L-Ewwel Qorti għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“27. F’każ bħal dan, fejn ikun hemm tilwima dwar jekk persuna dehritx fuq kuntratt f’isimha jew f’isem ħaddieħor, huwa fid-dmir tal-ġudikant li jiżen iċ-ċirkostanzi ta’ kull każ biex jasal għall-fehma dwar jekk kellux ikun ċar għal parti f’kuntratt li l-parti l-oħra dehret fuq il-kuntratt f’isem ħaddieħor. Ċerti każijiet huma ovvjji, filwaqt li oħrajn mhumiex daqstant ovvjji. Madankollu, fejn ikun hemm id-dubju, wieħed għandu jippresumi li l-persuna tkun dahlet f’kuntratt f’isimha proprijju (ara Lawrence Formosa et nomine v. Silvio Felice, Appell Ċivili, 6 ta’ Ottubru, 1999);

28. Fil-każ tagħna, ma hemmx dubju li kien Gordi Feliċe li laqqa’ lil Lumen Company Limited u TMS Leisure & Catering Limited, u wassalhom biex ftehm u dwar il-kiri tal-post magħruf bħala “Is-Sajjed Complex”, f’Marsaxlokk. Il-kontestazzjoni li hemm bejn il-partijiet hija dwar jekk Gordi Feliċe aġixxiex ta’ sensar f’ismu personali jew inkella f’isem JK Properties Limited;

29. Matul l-istadju tal-provi, Edward Aġius, li jaħdem bħala Letting Manager ma’ JK Properties Limited, spjega li din il-kumpannija akkwistat id-drittijiet ta’ master franchise sabiex topera taħt l-isem “RE/MAX” f’Malta u Għawdex. Hija għandha wkoll il-jedd li tawtorizza lil terzi li jmexxu uffiċini dwar il-proprjetà immobbli. Dawn it-terzi, li jissejġu franchisees, ikunu qegħdin jaġixxu dejjem f’isem tal-kumpannija meta jressqu flimkien żewġ partijiet biex jidhlu f’kuntratt ta’ kirja. Fil-fatt, għalkemm il-miżati relatati man-negozju ta’ bejgħ ta’ proprjetà jingabru mill-franchisees individwalment, il-miżati li jkunu dovuti minn kuntratti ta’ kirjiet jithallsu direttament lil JK Properties Limited;

30. Skont Edward Aġius, Gordi Feliċe kien aġent ta’ JK Properties Limited, u fil-fatt huwa kien innegozja l-kuntratt tal-kirja inkwistjoni taħt it-trade name RE/MAX Alliance Estate Agency;

31. Din il-verżjoni ta’ Edward Aġius hija kkonfermata minn Gordi Feliċe nnifsu li xehed li huwa dejjem identifika ruħu ma’ Jean Paul Baldacchino (id-direttur ta’ Lumen Company Limited) u ma’ missieru Joseph Baldacchino bħala “Gordi Feliċe tar-REMAX”. Huwa xehed li Jean Paul u Joseph Baldacchino kien jafu li huwa kien jaħdem mar-REMAX tant li l-avukat tagħhom Lucio Sciriha kien irċieva korrispondenza elettronika mingħandu taħt l-isem tar-REMAX (ara x-xieħda ta’ Gordi Feliċe f’paġni 55 u 56 tal-atti u l-korrispondenza elettronika f’paġna 62 tal-atti tal-kawża);

32. Gordi Feliċe kompli jtenni li huwa qatt ma tħallas personalment ta’ xogħlu bħala sensar. Spjega li l-flus li jkunu dovuti f’senserija mill-partijiet għal kuntratt, l-ewwel jithallsu lil JK Properties Limited u mbagħad din tgħaddilu persentaġġ mill-qliġħ. Qal ukoll li għalkemm huwa mhux impjegat ta’ JK Properties Limited u m’għandux ftehim bil-miktub magħha, huwa

ma jistax jaħdem bħala sensar f'ismu personali iżda jista' jagħmel hekk biss f'isem JK Properties Limited (ara x-xieħda ta' Gordi Felice f'paġni 59 u 60 tal-atti tal-kawża);

33. L-istess Gordi Felice kkonferma li l-miżati ma kinux dovuti lil JK Properties Limited, tant li wara nħarġet il-fattura biex Lumen Company Limited tħallas dawn il-miżati, Joseph Baldacchino kien qallu li huwa kien sejjer joħroġ čekkk fuq JK Properties Limited (ara x-xieħda tiegħu f'paġna 59 tal-atti);

34. Għalkemm Jean Paul Baldacchino u missieru Joseph Baldacchino jsostnu li huma kienu jafu biss lil Gordi Felice u għalhekk huma ma kinux jafu li dan tal-aħħar kien qiegħed jinnegozja f'isem JK Properties Limited, din il-qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn hija m'għandhiex temmen il-verżjoni ta' Edward Aġius u Gordi Felice. Wara kollox, il-klawsola 17 tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017 tgħid iswed fuq l-abjad li ż-żewġ partijiet għall-kuntratt kienu ġew imlaqqgħin minn Gordi Felice ta' Remax Alliance Estate Agency u għalhekk il-miżati inkwistjoni kellhom jiġu mħallsa lill-aġenzija;

35. Għalhekk, Lumen Company Limited fiż-żgur ma tistax tgħid li fil-mument li sar il-kuntratt hija ma kinitx taf li Gordi Felice ma kienx qiegħed jinnegozja f'ismu. Dan għaliex fil-kuntratt ġie indikat b'mod espress li huwa kien qiegħed jagħmel dan f'isem Remax Alliance Estate Agency;

36. Għalkemm fil-kuntratt ma tissemmiex il-kumpannija attriċi JK Properties Limited, matul is-smiġħ tal-kawża ġie spjegat illi l-istess JK Properties Limited għandha l-jedd li teżerċita l-kummerċ taħt l-isem tar-REMAX, wara li hija kienet kisbet id-drittijiet ta' master franchise biex tagħmel dan. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-estratt tal-website ta' JK Properties Limited (ara d-dokument immarkat bħala 'JB3' li ġie pprezentat fl-atti minn Lumen Company Limited f'paġna 140 tal-atti tal-kawża);

37. Madankollu, Lumen Company Limited lanqas tista' tgħid li hija ma kinitx taf li JK Properties Limited topera taħt l-isem tar-REMAX. Fix-xieħda tiegħu, Jean Paul Baldacchino spjega li missieru Joseph Baldacchino kien ħa ħsieb in-negozjati li wasslu għall-kuntratt tal-kirja inkwistjoni, f'isem Lumen Company Limited (ara paġna 111 tal-atti tal-kawża). Dan Joseph Baldacchino, lura fit-30 ta' Lulju, 2015, kien daħal f'Real Estate Agency Fees Agreement ma' JK Properties Limited biex ibiegħ il-proprjetà li eventwalment ġiet mikrija permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017. Dan il-ftehim sar taħt l-isem tar-REMAX u barra minn hekk huwa ttimbrat bil-kliem "Operated by JK Properties Ltd" (ara d-dokument immarkat 'AE2' f'paġna 53 tal-atti tal-kawża);

38. B'hekk, mejqus dan kollu, f'għajnejn il-qorti jirriżulta b'mod mill-aktar ċar li meta sar il-kuntratt ta' kirja fit-3 ta' Awwissu, 2017, Lumen Company Limited kienet ferm konxja, (i) kemm li Gordi Felice kien aġixxa bħala sensar f'isem Remax Alliance Estate Agency u (ii) kif ukoll li Remax Alliance Estate Agency ma kienet ñadd ñlief il-kumpannija JK Properties Limited, li kienet qiegħed topera taħt dak l-isem. Wara kollox, kien Jean Paul Baldacchino stess li waqt ix-xieħda tiegħu tal-25 ta' Ġunju, 2020 ammetta li s-sensarja hija dovuta lil JK Properties Limited (ara paġna 102 tal-atti tal-kawża);

39. Fid-dawl ta' dan kollu, dan ifisser li Lumen Company Limited mhijiex siewja meta tgħid li hija m'għandha l-ebda rabta ġuridika ma' JK Properties Limited minħabba li JK Properties Limited ma tissemma mkien fil-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017. Din ir-rabta ġuridika tabilhaqq tirriżulta mill-klawsola 17 tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, li permezz tagħha Lumen Company Limited intrabtet li tħallas il-miżati lil JK Properties Limited, hekk kif kienet magħrufa fuq il-kuntratt bħala Remax Alliance Estate Agency;

40. Lanqas hija korretta meta tgħid li m'hemm l-ebda relazzjoni bejn Gordi Felice u JK Properties u li Gordi Felice m'għandux permess minn JK Properties Limited biex jopera taħt l-isem tar-REMAX għaliex il-kumpannija attriċi rnexxielha turi kemm li Gordi Felice huwa l-aġent ta' JK Properties Limited u kif ukoll li huwa kellu permess sabiex jaġixxi f'isimha, tant li huwa seta' jaħdem biss bħala sensar f'isem JK Properties Limited;

41. Hekk ukoll, tgħid ñażin Lumen Company Limited fejn hija targumenta li Gordi Felice ried ikun impjegat ta' JK Properties Limited biex huwa jaġixxi f'isimha. Ir-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn JK Properties Limited u Gordi Felice hija waħda ta' mandant u mandatarju rispettivament, hekk kif imfissra fl-artikolu 1856 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan il-mandat JK Properties Limited tat is-setgħa lil Gordi Felice li jaġixxi bħala sensar f'isimha, u min-naħa tiegħu huwa aċċetta din is-setgħa;

42. Kuntrarjament għal dak li targumenta Lumen Company Limited, il-mandat li ngħata minn JK Properties Limited lil Gordi Felice ma kellux għalfajn isir permezz ta' ftehim bil-miktub u kien biżżejjed li dan jingħata bil-fomm, kif fil-fatt sar f'dan il-każ. Kif ġie imfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fid-9 ta' Mejju, 1997 fl-ismijiet Emmanuele Zahra noe v. John Pace et noe,

«Anke jekk il-prokura miktuba hi naturalment l-aħjar prova tal-mandat din ma hijiex bil-liġi essenzjali ad validatem għall-eżistenza ta' tali mandat. Il-mandat jista' jkun bil-kitba u f'dan ir-rigward jista' ma jkunx b'xi forma sagramentali sakemm ma jkunx hekk rikjest minn xi disposizzjoni speċjali tal-liġi, u jista' wkoll ikun

bl-fomm (art. 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili)...Kif ingħad il-mandat jista' jkun bil-fomm u taċitu.»

43. Minbarra dan l-artikolu 1857(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li l-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament (ara Richard Rizzo Bamber v. Giuseppina Rizzo et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar, 1950 u Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021). Lanqas l-aċċettazzjoni min-naħa tal-mandatarju ma teħtieġ xi forma partikolari għaliex skont l-artikolu 1858 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, din tista' ukoll tkun taċita u tidher mill-fatt (ara Vincent Camilleri v. Emanuel Camilleri et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ottubru, 2011 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju, 2015);

44. Fid-dawl ta' dan, taqa' wkoll id-difiża ta' Lumen Company Limited li m'hemm l-ebda relazzjoni kuntrattwali bejn Gordi Felice u JK Properties Limited għaliex dawn m'għamlu l-ebda ftehim bil-miktub. Irid jingħad ukoll li ladarba kien hemm fis-seħħ dan il-mandat bejn JK Properties Limited u Gordi Felice ma kien hemm l-ebda ftehma li dan tal-aħħar iċedi xi drittijiet jew krediti dovuti lil JK Properties Limited;”

## **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

9. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-appellanta hija żbaljata meta targumenta li jirriżulta mix-xhieda ta' Edward Agius li r-relazzjoni ta' bejn l-attriċi u Gordi Felice ma kinitx waħda ta' mandant u mandatarju, u dan l-iżball huwa bbażat primarjament fuq il-fatt li l-bran li hija tiċċita fir-rikors tal-appell tagħha mix-xhieda ta' Agius mhuwiex dak relevanti għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Huwa minnu li Agius xehed li l-miżati tal-aġenzija jithallsu direttament lil *franchisee* u mbagħad dawn jiġu diviżi bejn il-*franchisee* u l-attriċi b'mod predeterminat, u l-Qorti taqbel li dan kien ikun ifisser li l-ħlas pretiż mill-konvenuta huwa jekk stess dovut lil



Gordi u mhux lill-attriċi. Però jirriżulta li din l-ispjegazzjoni mogħtija minn Agius li ġiet ċitata mill-appellanta tirrigwarda sitwazzjonijiet fejn ix-xogħol ta' senserija jkun sar għal bejgħ u mhux kiri ta' mmobbli. Għal dak li jirrigwarda senserija għal kiri ta' immobbli Agius spjega hekk fil-paragrafu eżattament sussegwenti dak ċitat mill-appellanta:

“Madankollu, hija unikament il-Kumpanija li tiggstixxi il-*letting business* kollu li jigi generat mill-*group*. Kull *franchisee* tal-Kumpanija għalhekk jagixxi dejjem għan-nom ta' l-Kumpanija (u mhux f'ismu) meta jkun qiegħed jagħlaq kirja, u dan taħt varji *trade names*, skond liema *franchised office* ikun għalaq in-negożju. Għalhekk ukoll filwaqt li *agency fees* li jithallsu fir-rigward ta' *sales transactions* jingabru mill-*franchisees* individwalment, *agency fees* naxxenti minn kuntratti ta' kiri jithallsu direttament lill-Kumpanija.”

10. Għalhekk huwa ċar li hija żbaljata l-appellanta meta ssostni li mix-xhieda ta' Edward Agius jirriżulta li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ Gordi Felice kien qiegħed jidher f'ismu proprju bħala *franchisee* tal-attriċi u mhux f'isem l-attriċi bħala aġent tagħha. Wara kollox, kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti fil-klawsola numru 17 tal-kuntratt tat-2 ta' Frar 2017 Gordi Felice ġie ndikat bħala “*Mr. Gordi Felice of Remax Alliance Estate Agency*” li juri li l-konvenuta ma setgħetx raġonevolment tippreżumi li Felice ma kienx qed jagixxi f'ismu proprju. Inoltre, fl-istess klawsola l-appellanta ntrabtet “... *to pay the same Agency* ...” li ma jistax ħlief ifisser li f'din il-klawsola l-appellanta kienet taf li l-ħlas ma kienx dovut lil Felice personalment. Imbagħad, kif ukoll sewwa osservat l-Ewwel Qorti, l-appellanta kienet taf li RE/MAX Agency kienet operata mis-socjetà attriċi peress li fl-atti ġiet esebita skrittura ffirmata minn Joseph Baldacchino

f'isem l-appellanti meta kien hemm f'sieb li l-istess proprjetà tinbiegħ u mhux tinkera, u din l-iskrittura kienet ġiet indikata li RE/MAX kienet “*Operated by JK Properties Ltd C-25967.*”

11. Il-fatt imbagħad li Gordi Felice mhuwiex impjegat tal-attriċi iżda huwa *self-employed* huwa rrelevanti peress li mandatarju m'hemmx bżonn li jkun impjegat tal-mandant tiegħu biex ikun jista' jirrapprezentah, u f'dan il-każ lanqas hemm bżonn li Felice kien impjegat tal-kumpanija biex tinħoloq preżunzjoni li kien qiegħed jaġixxi f'isimha peress li fil-klawsola 17 tal-kuntratt Felice ġie ndikat espressament li huwa “*of Remax Alliance Estate Agency*” u għalhekk l-ebda preżunzjoni mhija neċessarja. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva li Felice stess xehed u kkonferma li l-ħlas mhuwiex dovut lilu personalment iżda lill-attriċi u li inoltre Jean Paul Busuttil ammetta li l-ħlas huwa dovut lill-attriċi.

12. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

### **It-Tieni u t-Tielet Aggravju**

13. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta qieset li l-kondizzjoni li tirreferi għaliha l-klawsola 13 tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu 2017 ma kinitx twaqqaf l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Targumenta li fl-interpretazzjoni ta' xi

dispożizzjonijiet ta' kuntratt wieħed m'għandu qatt jieħu l-kitba u t-termini wżati "*at face value*" mingħajr ma jiżgura li dawn jikkonformaw mas-sens intier tad-dispożizzjoni, u inoltre wieħed għandu dejjem iħares lejn l-ispirtu tal-kuntratt jew almenu d-dispożizzjoni in diżamina u kwindi lejn l-intenzjoni tal-partijiet. Targumenta li l-kondizzjoni in kwistjoni kienet waħda sospensiva peress li fil-klawsola tintuża l-frażi "soġġett għal" li juri li l-ħlas kien jiddependi fuq ċirkostanzi u għalhekk jirreferi għal xi ħaġa li għad trid issir fil-futur, u cioè li l-kerrej jieħu finanzjament mill-bank u jħallas dawn l-istess fondi lill-konvenuta, u dan kif jitlob l-Artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili. Tgħid li l-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-intenzjoni tal-kondizzjoni reżoluttiva kienet li l-attriċi trodd lura dak li jkun tħallas lilha f'miżati jekk dak imsemmi fil-paragrafi preċedenti ma jseħħx, ma jaqbilx mal-parti fejn jingħad "*upon transfer.*" Issostni li d-diċitura ta' din il-klawsola manifestament tfisser li s-sensurija kellha ssir dovuta malli l-kerrej iħallas lill-konvenuta. Targumenta wkoll li anke kieku l-kondizzjoni kellha titqies li hija reżoluttiva l-kuntratt kien x'aktarx jispeċifika kemm kellu jgħaddi żmien biex il-kondizzjoni titqies li avverat ruħha u n-nuqqas ta' tali speċifikazzjoni jimpingi fuq l-applikabbiltà tal-klawsola.

14. Permezz tat-tielet aggravju l-appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-ħlas tad-dejn mal-Awtorità tal-Artijiet kien jammonta għat-twettiq tal-obbligazzjoni tal-kerrejja kontenuta fil-klawsola numru 17 li huma jħallsu lill-appellanti l-fondi li jkunu ottjenew permezz

ta' finanzjament mill-bank. Targumenta li din il-klawsola hija ċara in kwantu tirrikjedi li l-kerrejja jottjenu finanzjament mill-bank u jittrasferixxu l-istess fondi lilha u għalhekk għalkemm teoretikament hija kienet qiegħda indirettament tiġi mħallsa la kien qiegħed jitħallas id-dejn tagħha fil-prattika hija ma rċeviet ebda flus f'idejha u għaldaqstant ma tistax titqies li avverat ruħha l-kondizzjoni kontenuta fl-istess klawsola. Issostni li interpretazzjoni tal-klawsola fil-profond u bl-attenzjoni kif jixraq għall-intenzjoni warajha tikxef li l-obligazzjoni tal-kerrej li jgħaddi l-flus lilha kienet intiża li tiżgura li hija tircievi l-flus direttament f'idejha, u li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra fil-prattika d-differenza bejn li wieħed jircievi flejjes f'idejh u li wieħed ma jitnaqqsulux il-flejjes li għandu għad-dispożizzjoni tiegħu.

15. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“51. Skont il-klawsola 17 tal-kuntratt tal-kirja, il-miżati kellhom jitħallsu fil-jum li fih kellu jingħata bidu lill-kuntratt tal-kirja u kienu sugġetti għall-kundizzjoni riżoluttiva espressa u taċita li TMS Leisure & Catering Limited tikseb finanzjament mill-bank dwar il-proprjetà li qiegħda tikri u kif ukoll li l-flejjes dovuti lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt jiġu mgħoddija lilha;

52. Min-naħa tagħha, Lumen Company Limited tgħid li dawn iż-żewġ ċirkostanzi baqgħu ma seħħewx u għalhekk sa issa għad m'hemm xejn dovut lil JK Properties Limited;

53. Il-qorti tqis li lil hemm minn jekk dawn iż-żewġ ċirkostanzi seħħewx, il-klawsola 17 hawn fuq imsemmija tagħmilha ċara li l-miżati inkwistjoni kellhom jitħallsu fil-jum li fih kellu jingħata bidu lill-kuntratt tal-kirja. Skont l-Anness B li hemm mal-kuntratt, dan il-jum kellu jaħbat jew fl-għeluq ta' xahar minn meta l-proprjetà mikrija tiftaħ għan-negozju jew inkella fil-gurnata tal-31 ta' Jannar, 2018, skont liema waħda minnhom tiġi l-ewwel (ara paġna 42 tal-atti tal-kawża);

54. Matul is-smiġħ ta' din il-kawża ma tressqet l-ebda prova dwar meta l-proprjetà mikrija fil-fatt fetħet għan-negozju. Għalhekk, il-qorti qiegħda tqis li l-miżati msemmija fil-klawsola 17 tal-kuntratt kellhom jiġu mħallsa lil JK Properties Limited fil-31 ta' Jannar, 2018;

55. Il-qorti tqis ukoll li l-klawsola 17 tagħmilha ċara li l-kundizzjoni hawn fuq imsemmija hija waħda riżoluttiva u mhux sospensiva. Il-kundizzjoni sospensiva tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġi fil-futur li mhijiex żgura. Fil-fatt, l-obbligazzjoni taħt kundizzjoni bħal din ma teżistix qabel ma tiġri din l-imsemmija ġrajja. (ara l-artikolu 1063 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Mill-banda l-oħra, il-kundizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħallikieku l-obbligazzjoni ma kienet qatt ġiet magħmula. Din il-kundizzjoni ma twaqqafx l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, iżda, jekk il-ġrajja maħsuba fil-kundizzjoni tiġri, il-kreditur ikun obligat irodd dak li jkun irċieva (ara l-artikolu 1066 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

56. Id-differenza bejn il-kundizzjoni sospensiva u riżoluttiva hija mfissra b'manjiera mill-aktar elokwenti mill-awturi Andrea Torrente u Piero Schlesinger, fl-opra tagħhom, Manuale Di Diritto Privato, il-ħdax-il edizzjoni, Giuffrè Editore, f'paġna 236 fejn huma jagħtu dan l-eżempju (ara wkoll Carmen Muscat v. John Aquilina et, mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, fis-26 ta' Settembru, 2007):

«Esempio di condizione sospensiva; ti regalo un orologio, se conseguirai la laurea; l'orologio non passerà nel tuo patrimonio, se prima non si verificherà quell'avvenimento futuro ed incerto che è il conseguimento della laurea. Se, invece, ti regalo fin d'ora l'orologio, che quindi diventa tuo, ma, se sarai bocciato, il dono deve intendersi come non fatto e dovrai restituirlo, ecco che la condizione è risolutiva..... dipende dalla interpretazione della volontà delle parti stabilire se nel caso concreto si tratta di condizione sospensiva o risolutiva.»

57. Fl-argumenti mressqa minn Lumen Company Limited, hija tipprova tagħti x'tifhem li l-kundizzjoni marbuta mal-ħlas tal-miżati hija waħda ta' xejra sospensiva, għaliex hija tgħid li l-ħlas tal-miżati huwa dovut biss minn Lumen Company Limited ladarba jseħħu ż-żewġ ġrajjet li kienu għadhom iridu jseħħu fil-futur, jiġifieri (i) meta TMS Leisure & Catering Limited tikseb finanzjament mill-bank dwar il-proprjetà li qiegħda tikri; u kif ukoll (ii) meta l-flejjes dovuti lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt jiġu fil-fatt mgħoddija lilha;

58. Madankollu, dan mhuiwix il-każ għaliex il-klawsola 17 tagħmilha ċara li l-miżati inkwistjoni kellhom jiħallsu fil-jum li fih

kellu jingħata bidu lill-kuntratt tal-kirja, jiġifieri fil-31 ta' Jannar, 2018. Dawn kellhom jiġu mħallsa f'dik il-ġurnata irrispettivament minn jekk iż-żewġ ċirkostanzi kinux seħħew sa dakinhar. L-intenzjoni tal-kundizzjoni riżoluttiva f'din il-klawsola hija li JK Properties trodd lura dak li jkun tħallas lilha f'miżati jekk kemm-il darba ż-żewġ ġrajjet imsemmija fil-paragrafu preċedenti jibqgħu ma jseħħux u mhux li JK Properties tibqa' ma titħallasx dak dovut lilha sakemm dawn il-ġrajjet iseħħu;

59. Għalhekk, Lumen Company Limited mhijiex siewja meta hija tgħid li ċ-ċirkostanzi li jwasslu biex jitlaq l-obbligu tal-ħlas tal-miżati għadhom ma seħħewx;

60. Lil hemm minn dan, f'kull każ din il-qorti ma jirriżultaliex li ż-żewġ ġrajjet hawn fuq imsemmija ma seħħewx. Matul is-smiġħ tal-kawża, Lumen Company Limited ma ressqet l-ebda prova li TMS Leisure & Catering Limited baqgħet ma kisbitx il-finanzjament mill-bank li hemm imsemmi fil-kawsola 17 tal-kuntratt. Għaldaqstant, din l-allegazzjoni ta' Lumen Company Limited baqgħet ma gietx ippruvata. F'kull każ, kif ħa jingħad aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, jirriżulta li TMS Leisure & Catering Limited ħallset id-dejn li Lumen Company Limited kellha mal-Awtorità tal-Artijiet minflok ħallsitha tal-kera. Dan il-ħlas jagħti x'jifhem lil din il-qorti li l-finanzjament inkiseb għaliex kieku l-ħlas lill-Awtorità tal-Artijiet ma kienx isir;

61. Dwar jekk TMS Leisure & Catering Limited ħallsitx il-flejjes dovuti lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017, il-qorti jirriżultalha li għalkemm il-kumpannija konvenuta ma rċevietx f'idejha il-flejjes imsemmija, dan ġara biss għaliex minflok, TMS Leisure & Catering Limited ħallset id-dejn li kellha Lumen Company Limited mal-Awtorità tal-Artijiet (ara x-xieħda ta' Jean Paul Baldacchino f'paġni 104 u 105 tal-atti tal-kawża);

62. Skont dokument immarkat 'AX1', li ġie ppreżentat fl-atti tal-kawża minn Jean Paul Baldacchino (ara paġna 113 tal-atti tal-kawża), u kif ukoll skont ix-xieħda ta' Joseph Baldacchino (ara paġna 117 tal-atti tal-kawża), jirriżulta li l-kumpannija Lumen Company Limited kellha dejn x'aktarx sostanzjali mal-Awtorità tal-Artijiet u għalhekk il-ħlasijiet li kienu dovuti minn TMS Leisure & Catering Limited lil Lumen Company Limited skont il-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017 saru direttament lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex jibda jinqatà dan id-dejn;

63. Dan, però, ma jfissrx li TMS Leisure & Catering Limited ma qdietx l-obbligi tagħha tal-ħlasijiet skont il-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017 għaliex fil-fatt xorta waħda jirriżulta li hija kienet qiegħda twettaq il-ħlasijiet b'mod indirett lil Lumen Company Limited billi tħallsilha d-dejn tagħha. Fuq kollox, kien Jean Paul

Baldacchino stess illi qabel li kien hemm raġuni valida għaliex huwa ma rċevix il-ħlasijiet direttament mingħand TMS Leisure & Catering Limited (ara x-xieħda tiegħu f'paġni 104 u 105 tal-atti tal-kawża);

64. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, fiż-żgur ma jistax jingħad li għadhom ma seħħewx ċ-ċirkostanzi li jwasslu biex jidhol fis-seħħ l-obbligu tal-ħlas tal-miżati skont klawnsola 17 tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 2017. B'konsegwenza t'hekk, it-tielet eċċezzjoni ta' Lumen Company Limited qiegħda tiġi miċħuda wkoll;

65. Isegwi għalhekk li t-talbiet imressqa minn JK Properties Limited qegħdin jintlaqgħu;”

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

16. Il-pern ta' dawn iż-żewġ aggravji effettivament huwa fis-sens li l-ammont pretiż mill-attriċi mhuwiex dovut peress li l-ħlas tiegħu kien suġġett għall-kondizzjoni li l-inkwilini jottjenu finanzjament mill-bank u l-fondi jġu trasferiti lill-konvenuta u din il-kondizzjoni għadha ma avveratx ruħha. Jirriżulta u mhuwiex kontestat li l-konvenuta għandha dejn sostanzjali mal-Awtorità tal-Artijiet u l-inkwilini għamlu xi ħlasijiet direttament lill-istess kreditriċi tal-konvenuta. Fix-xieħda tiegħu Joseph Baldacchino spjega li meta kien sar il-kuntratt imsemmi l-inkwilini kienu għamlu xi ħlasijiet lill-Awtorità tal-Artijiet direttament u kienu għaddewlu xi ħlasijiet direttament sabiex iħallas il-pagi tal-impjegati li kellu u t-taxxi. Mistoqsi jekk l-inkwilini kinux iħallsu xi kera bejn id-data tal-kuntratt u Frar 2020 Joseph Baldacchino wieġeb “Sal-lum kera vera mill-inqas qed nieħu u din is-sena iżjed u iżjed għax qegħdin iħallsu lil Lands huma u jien personali ċuċata qed nieħu.” (fol. 119). It-teži tal-konvenuta hija fis-sens

li ladarba hija ma rċevietx il-fondi direttament mingħand l-inkwilini għaliex minflok dawn għamlu ħlasijiet direttament lill-kredituri tagħha, allura l-kondizzjoni stabbilita fil-klawsola msemmija għadha ma avveratx ruħha u għalhekk il-ħlas għadu mhux dovut.

17. Il-Qorti tibda billi tirrileva li mix-xhieda appena ċitata ta' Joseph Baldacchino diġà jirriżulta li mhuwiex għal kollox korrett l-argument tal-konvenuta li l-inkwilini għadhom qatt ma għamlu xi ħlasijiet direttament lilha, u dan peress li Baldacchino stess ammetta li l-inkwilini għamlu xi ħlasijiet li huwa uża biex iħallas il-pagi tal-impjegati li kellu u biex iħallas it-taxxa u li illum il-ġurnata l-inkwilini qed jgħaddulu pagament skont hu żgħir peress li qed iħallsu d-dejn li għandu mal-Awtorità tal-Artijiet. Baldacchino qatt ma ta ċifri tal-ammonti li effettivament tħallsu direttament lill-appellanta mill-inkwilini, però d-dokument esebit minn ibnu Jean Paul Baldacchino a *fol.* 113-114, moqri flimkien mal-kuntratt ta' lokazzjoni jagħti lil din il-Qorti x'tifhem li l-pagamenti magħmula mill-inkwilini lill-konvenuta mhumiex tant żgħar daqs kemm xehed Joseph Baldacchino. Dan ikkonsidrat illi:

- i. Bejn it-2 ta' Frar 2017 u t-2 ta' Frar 2018 l-inkwilini kellhom iħallsu lill-konvenuta s-somma ta' €200,000 rappreżentanti "*premium or key money*", oltre s-somma ta' €108,000 bħala kera għal disa' xhur (peress li l-inkwilini ngħataw tlett xhur



“period of grace.” Għalhekk bejn Frar 2017 u Frar 2018 l-inkwilini kellhom iħallsu lill-konvenuta s-somma globali ta' €308,000. F'dak l-istess perjodu l-inkwilini ħallsu lill-Awtorità tal-Artijiet is-somma ta' €92,000, u għalhekk jibqa' bilanċ ta' €216,000.

- ii. Fis-sena ta' wara l-inkwilini kellhom iħallsu s-somma ta' €144,000 lill-konvenuta rappreżenta sena kera skont kif pattwit fil-kuntratt. Fl-istess żmien tħallset lill-Awtorità tal-Artijiet s-somma ta' €101,255.40, u għalhekk jibqa' bilanċ ta' €42,744.60.
- iii. Bejn Frar 2019 u Ġunju 2019<sup>1</sup> l-inkwilini kellhom iħallsu s-somma ta' €60,000 bħala kera. Fl-istess perjodu huma ħallsu lill-Awtorità tal-Artijiet s-somma ta' €26,566.85, u għalhekk hemm bilanċ ta' €33,433.15.

18. Dan ifisser li l-ammont żgħir li Joseph Baldacchino xehed li l-konvenuta irċeviet direttament mill-inkwilini kien diġà jammonta għal total ta' €292,177.75 f'perjodu ta' sentejn u nofs bejn Frar 2017 u Ġunju 2019. Għalhekk dan l-ilment tal-konvenuta ma jiswiex anke mill-aspett fattwali.

19. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-raġunament tal-appellanti li għaliex l-inkwilini ħallsuha ndirettament billi ħallsu lill-kreditriċi l-

---

<sup>1</sup> Il-Qorti qed tikkalkula fuq dan il-perjodu peress li r-rendikont tal-ħlasijiet li saru lill-Awtorità tal-Artijiet jasal biss sa Ġunju 2019.

kondizzjoni fil-kuntratt m'avveratx ruħha hija nfondata fid-dritt. M'hemmx dubju li l-intendiment tal-kondizzjoni li dwarha huma dawn l-aggravji huwa fis-sens li l-ħlas spettanti lill-attriċi mill-konvenuta kellu jkun dovut lilha biss jekk l-inkwilini jottjenu finanzjament mill-bank u jħallsu lill-konvenuta s-somma ndikata f'dik l-istess klawsola. Għalhekk jidher li l-intendiment oriġinali kien li l-inkwilini jħallsu lill-konvenuta direttament, iżda jirriżulta li wara li ġie konkluż il-kuntratt ta' lokazzjoni l-inkwilini bdew jagħmlu xi ħlasijiet lill-Awtorità tal-Artijiet, li kienet kreditriċi tal-konvenuta, apparti li fuq ammissjoni ta' Joseph Baldacchino stess kienu wkoll jagħmlu ħlasijiet lilu. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jiġi aċċettat li l-fatt li l-inkwilini bdew iħallsu lill-kreditriċi tal-konvenuta jfisser li l-kondizzjoni stabbilita fil-klawsola numru 17 għall-ħlas tas-senserija dovuta lill-attriċi għadha ma avveratx ruħha. L-ewwelnett, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Monica Fenech v. Ronald Ascjak et** (Appell, 20/07/2020) "... il-Qorti għandha tara illi fl-interpretazzjoni tat-termini kontrattwali tara li jseħħ dak li riedu l-partijiet, in omagġ tal-prinċipju *ut res magis valeat quam pereat* (Christopher Cassar v. Josianne Bigeni, PA 15/06/2004)." Ladarba dak li riedu l-partijiet kien effettivament li l-konvenuta effettivament tibbenefika mil-lokazzjoni biex ikollha tħallas lill-attriċi għas-servizzi prestati minnha, il-kondizzjoni imposta fil-kuntratt avverat ruħha anke jekk mhux eżattament kif indikat fil-kuntratt għaliex fl-aħħar mill-aħħar il-konvenut żgur li bbenefikat mill-ħlasijiet li kienu qed isiru lill-kreditriċi tagħha, oltre l-ħlasijiet li kienu qed isiru direttament lilha kif spjegat aktar 'il fuq. Barra

minn hekk, il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in *buona fede* u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obligazzjoni. Għalhekk, il-fatt li wara li ġie konkluz il-kuntratt ta' lokazzjoni l-konvenuta u l-inkwilini waslu għal arrangament divers fir-rigward tal-ħlasijiet li kellhom isiru mill-inkwilini ma jistax jintuża biex il-konvenuta taħrab mill-obbligi liberament assunti minnha fuq il-kuntratt għaliex dan ikun ksur ċar tal-obbligu li l-kuntratti jiġu esegwiti in *buona fede*.

20. Għaldaqstant dawn l-aggravji qed jiġu miċhuda.

### **Ir-Raba' Aggravju**

21. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata fl-applikazzjoni tal-artikoli 24A *et seq* tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet ta' Malta. Targumenta li Gordi Felice ma jaqax taħt id-definizzjoni ta' intrapriża skont l-Artikolu 26A u għalhekk l-Artikolu 26A *et seq* ma japplikax għal dan il-każ. Targumenta li fi kwalunkwe każ hija mhijiex responsabbli għad-dewmien fil-ħlas tas-senserija kif meħtieġ mill-Artikolu 26A għaliex ladarba hija ma rċeviet l-ebda fondi għall-finijiet tal-kuntratt tat-3 ta' Awwissu ma jistax jingħad li hemm xi dewmien imputabbli lilha ladarba għadha ma skattatx l-obbligazzjoni tagħha għall-ħlas. Iżżid li inoltre lanqas m'hemm ħlas tardiv kif rikjest mill-istess artikolu għaliex

sabiex fl-as i kien tardiv irid i kien għadu dovut wara li jkun għalaq iż-żmien kuntrattwali jew statutorju stabbilit li mhuwiex il-każ hawnhekk ladarba hija għadha ma rċeviet l-ebda flus f'idejha mingħand il-kerrejja kif meħtieġ skont il-klawsola numru 17.

## 22. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“66. Dwar l-imgħax mitlub mill-kumpannija rikorrenti, il-qorti tqis li l-kreditu mitlub minnha ġej minn operazzjoni kummerċjali li seħħet fis-sena 2017;

67. Il-qorti tqis li s-sensurija li twettqet minn JK Properties Limited hija fil-fatt att tal-kummerċ. Dan qiegħed jingħad għaliex il-Kodiċi Ċivili tagħna, bil-kontra ta' kodiċijiet ta' pajjiżi oħra, imkien ma jipprovdni għall-kuntratt ta' sensurija. Dan jissemma biss b'mod indirett fejn il-Kodiċi jipprovdni għad-dritt li għandu jithallas għas-sensurija (ara l-artikolu 1362 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Madankollu, ladarba s-sensurija hawnhekk ġiet imwettqa minn sensur ta' proprjetà immobbli, wieħed għandu jifhem li għall-każ jgħoddu d-dispożizzjonijiet misjuba fl-artikoli 79 sa 95 tal-Kodiċi tal-Kummerċ (ara Francesco Cutajar et v. Carmela Demarco, Appell Ċivili, 12 ta' Diċembru, 1919 u Caroline Ebejer et v. Savior Galea et, Appell Inferjuri, 17 ta' April, 2009);

68. Darba għalhekk li din l-operazzjoni kummerċjali nżammet bejn intrapriżi wara l-1 ta' Lulju, 2005, allura l-imgħax li jrid jithallas mhuwiex soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1139 sa 1141 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta iżda huwa soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 26A sa 26J tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta, kif dawn ġew emendati bl-Avviżi Legali tal-2012 u tal-2014 (ara f'dan is-sens Blye Engineering Co. Ltd v. Allegro Andante Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju, 2010 u Godwin Gatt v. Joseph Camilleri et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Ottubru, 2021). Jekk wieħed iħares lejn it-tifsira ta' intrapriża, kif miġjuba fl-artikolu 26A tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta, wieħed isib li hemm magħdud magħha, kull organizzazzjoni li twettaq attività ekonomika. Barra minn hekk, fit-tifsira tal-kliem “ammont dovut” li hemm fl-artikolu 26A tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm imniżżel ukoll miżati;

69. Issa skont il-Kodiċi tal-Kummerċ (Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta), l-interess legali li jrid jithallas bejn intrapriżi għandu jkun imgħax sempliċi bbażat fuq rata li tkun ugwali għas-somma tar-rata ta' referenza u għallinqas tmienja fil-mija (8%) (ara artikolu 26A tal-

Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-preżent, ir-rata ta' referenza maħruġa mill-Bank Ċentrali Ewropew hija ta' 0,00 %. Jiġi b'hekk, li r-rata tal- imgħax applikabbli f'dan il-każ għandha tkun ta' 8% fis-sena;

70. Illi kreditur jista' jipproċedi bit-talba ta' imgħax għall-ħlas tardiv kontra d-debitur mingħajr ma jfakkar lid-debitur li l-ammont hu dovut (ara artikolu 26Ċ(2) tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-kreditur ikollu d-dritt għall-imgħax minħabba ħlas tardiv mill-ġurnata li tiġi wara d-data jew wara t-terminu għall-ħlas stabbilit fil-kuntratt (ara artikolu 26Ċ(3) tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta);

71. Minkejja kull liġi oħra, il-perijodu għall-ħlas iffissat f'kuntratt ma jistax jaqbeż sittin ġurnata kalendarja, iżda l-partijiet jistgħu speċifikament jiftiehm u dwar perijodu itwal, sakemm din l-estensjoni taż-żmien ma tkunx manifestament inġusta għall-kreditur (ara artikolu 26Ċ(4) tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta);

72. Fil-każ tagħna, ma jidherx li l-partijiet ftiehm li kellu jkun hemm xi terminu ta' żmien għall-ħlas tal-miżati. Huma ftiehm biss dwar il-ġurnata li fiha kellu jsir il-ħlas, li f'dan il-każ kienet dik tal-31 ta' Jannar, 2018. Għalhekk, il-qorti tqis li l-imgħax għandu jinħadem skont dak provdut fl-artikolu 26Ċ(3) tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġifieri mill-1 ta' Frar, 2018 (l-għada tad-data tal-ħlas stabbilita fil-kuntratt) sad-data tal-ħlas effettiv;”

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

23. Dan l-aggravju huwa manifestament infondat. Huwa rrelevanti li Gordi Felice ma jaqax taħt id-definizzjoni ta' intrapriża skont il-liġi għaliex il-ħlas dovut mill-konvenuta huwa dovut lis-soċjetà attriċi u mhux lil Felice, kif ġie spjegat fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju. Il-bqija tal-argumenti magħmula f'dan l-aggravju ġew indirizzati fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti magħmula fir-rigward tat-tieni u t-tielet aggravju, u m'hemmx dubju li l-ħlas dovut mill-konvenuta huwa tardiv u li dan id-dewmien huwa attribwibbli lilha peress li huwa kaġun tan-nuqqas

tagħha li tasegwixxi l-obbligi liberament assunti minnha in *buona fede* kif trid il-liġi.

24. Għaldaqstant dan l-aggravju qed jiġi miċħud.

### **Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiċhad l-appell tal-konvenuta, bl-ispejjeż kollha kontra tagħha.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef  
Imħallef

Tonio Mallia  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
gr