PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Numru: 4

Illum 27 ta' Frar 2024

Rikors Ġuramentat Nru 523/2023

Exalco Properties Limited

v.

DWP Malta Limited

Daħla

1. Ir-rikors ġuramentat f'din il-kawża jgħid hekk:

   1. Peress illi s-socjeta' rikorrenti kienet kriet lis-socjeta' Apay Holdings Ltd. il-fond kummercjali konsistenti fl-ufficju ta' circa hames mija u erbghin metri kwadri (540 m2) sitwat fil-livell tal-penthouse fit-tielet livell tal-binja maghrufa bhala "The Phoenix Business Centre", f'Old Railway Track, Santa Venera, kif ukoll hames (5) spazji tal-parkegg fit-tieni livell sotterranju tal-istess binja numerati 14, 15, 19, 20 u 21, u dana skont l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Awwissu 2019 (**Dokument "A"**), bil-kera u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha hemm stipulati.

   2. U peress illi l-kirja fuq imsemmija kienet giet pattwita ghal perijodu *di fermo* ta' hames (5) snin, liema perijodu fiss beda jiddekorri b'effett mill-1 ta' Ottubru 2019.

   3. U peress illi ftit wara li l-fuq imsemmija kirja giet fis-sehh, fl-4 ta' Novembru 2019 kien gie ezegwit bejn l-istess socjeta' rikorrenti u s-socjeta' inkwilina originali fir-rigward ta' zewg (2) *signage slots* illi kienu gew ukoll koncessi b'titolu ta' kera a favur tal-istess socjeta' inkwilina originali fil-faccata tal-binja fuq imsemija maghrufa bhala "The Phoenix Business Centre" (**Dokument "A1"**), u dana bil-kera u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha hemm stipulati; kif ukoll kien gie milhuq ftiehim verbali separat bejn l-istess socjeta' rikorrenti u s-socjeta' inkwilina originali fir-rigward tal-kiri ta' zewg spazji tal-parkegg addizzjonali a favur tal-istess socjeta' inkwilina originali fl-istess tieni livell sotterranju tal-istess binja, u dana versu l-hlas ta' mitejn u ghoxrin Ewro u dsatax il-centezmi (EUR

220,19) pagabbli kull xaghar bil-quddiem, inkluz VAT u drittijiet ghal manutensjoni u serivzzi ohra.

4. U peress illi matul il-fuq imsemmi perijodu fiss, fuq talba maghmula lis-socjeta' rikorrenti u minnha stess accettata, il-fuq imsemmija kirjiet kienu gew novati *ex parte debitoris* a favur tas-socjeta' intimata, liema socjeta' intimata hija socjeta' relatata mas-socjeta' inkwilina originali stante illi sew id-direttur kif ukoll l-azzjonisti ahharin huma l-istess (**Dokumenti "B1", "B2" u "B3"**), u b'hekk is-socjeta' inkwilina originali Apay Holdings Ltd. kienet giet mehlusa mill-obbligi kollha taghha taht l-istess kirjiet.

5. Illi n-novazzjoni fuq imsemmija kienet sehhet peress illi effettivament kienet is-socjeta' intimata illi kienet qieghda topera mill-fuq deskritt fond kummercjali, billi s-socjeta' inkwilina originali Apay Holdings Ltd. ma kienetx ottjeniet il-licenzja illi kienet tehtieg minn ghand il-Malta Financial Services Authority sabiex tkun tista' twettaq l-iskopijiet kummercjali li ghalihom kienet giet kostitwita.

6. U peress illi in segwitu ghal tali novazzjoni, is-socjeta' intimata bdiet thallas lis-socjeta' rikorrenti hija stess u f'isimha proprju l-kera tal-fond kummercjali u tal-ispazji tal-parkegg annessi mieghu, kif ukoll il-kera tas-*signage slots* fuq imsemmija, u dana sa mill-1 ta' Jannar 2021; u mhux talli hekk biss, izda talli izda talli s-socjeta' rikorrenti kientet sahansitra giet mitluba sabiex tissostitwixxi, permezz ta' fatturi godda indirizzati lill-istess socjeta' intimata, dawk il-fatturi l-ohra kollha illi l-istess socjeta' rikorrenti kienet harget precedentement, liema fatturi precedenti kienu gew indirizzati lis-socjeta' inkwilina originali Apay Holdings Ltd. (**Dokument "C"**).

7. U peress illi s-socjeta' intimata kienet innotifikat lis-socjeta' rikorrenti bit-terminazzjoni da parti taghha tal-kirja tal-fuq imsemmi fond kummercjali u spazji tal-parkegg annessi mieghu, b'effett mill-31 ta' Mejju 2023, allegatament a bazi tal-klawsola 11.2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-istess fond u spazji tal-parkegg in kwistjoni datata 6 ta' Awwissu 2019, u dana permezz ta' ittra mhux datata iffirmata mid-direttur uniku taghha Philip Sauerborn, erronejament ghan-nom tas-socjeta' inkwilina originali Apay Holdings Ltd. (**Dokument "D"**).

8. U peress illi s-socjeta' intimata ma kellha l-ebda dritt sabiex tittermina l-lokazzjoni tal-fuq imsemmi fond kummercjali u spazji tal-parkegg annessi mieghu, u dana stante li, kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-imsemmija klawsola 11.2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni datata 6 ta' Awwissu 2019 mhix applikabbli ghac-cirkostanzi attwali ta' dana l-kaz; u permezz ta' ittra responsiva mibghuta elettronikament mill-avukati taghha fis-26 ta' April 2023 is-socjeta' rikorrenti ma accettatx tali terminazzjoni u interpellat lill-istess socjeta' intimata sabiex taddivjeni ghall-hlas tal-kera kif ukoll tal-ammonti l-ohra kollha dovuti ghall-fuq imsemmi perijodu fiss tal-lokazzjoni (**Dokument "E"**).

9. U peress illi tali terminazzjoni mhux gustifikata tal-kirja tal-fuq imsemmi fond kummercjali u spazji tal-parkegg annessi mieghu da parti tas-socjeta' intimata tikkostitwixxi ksur serju tal-obbligi kuntrattwali taghha naxxenti mill-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Awwissu 2019; u konsegwentement l-istess socjeta' intimata sfat ruhha responsabbli lejn is-socjeta' rikorrenti ghall-hlas tal-ammont kollu tal-kera kif ukoll tal-ammont kollu ta' drittijiet ghal manutenzjoni u servizzi ghall-perijodu rimanenti tal-perijodu *di fermo* tal-istess lokazzjoni, u cioe' ghall-perijodu ta' bejn l-1 ta' Lulju 2023 u t-30 ta' Settembru 2024, ammontanti tali ammonti ghal mitejn tnejn u ghoxrin elf tmien mija u hdax il-Ewro u erbghatax il-centezmu (EUR222,811.14) skond il-fattura numerata IN 014075 datata 25 ta' April 2023 (**Dokument "F"**).

10. U peress illi s-socjeta' intimata ghandha wkoll taghti lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' disa' u ghoxrin elf u hdax il-Ewro u tmienja u erbghin centezmi (EUR29,011.48) bilanc ta' somma akbar rapprezentanti arretrati dovuti fil-hlas tal-kera kif ukoll tad-drittijiet ghal manutenzjoni u servizzi pagabbli trimestralment in anticipu in konnessjoni mal-kirja tal-fuq imsemmi fond kummercjali u spazji tal-parkegg annessi mieghu ghall-perijodu ta' bejn l-1 ta' April 2023 u t-30 ta' Gunju 2023 skont il-fattura numerata IN 013949 (**Dokument "G"**).

11. U peress illi s-socjeta' intimata ghandha wkoll taghti lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' mija wiehed u sebghin Ewro u sitta u ghoxrin centezmi (EUR171.26) bilanc ta' somma akbar rapprezentanti arretrati dovuti fil-hlas tal-kera pagabbli trimestralment in anticipu in konnessjoni mal-kirja tal-fuq imsemmija zewg *signage slots* ghall-perijodu ta' bejn l-1 ta' April 2023 u t-30 ta' Gunju 2023 skont il-fattura numerata IN 013951 (**Dokument "H"**).

12. U peress illi s-socjeta' intmata ghandha wkoll taghti lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' mitejn u ghoxrin Ewro u dsatax il-centezmu (EUR 220.19) rapprezentanti l-kera kif ukoll id-drittijiet ghal manutenzjoni u servizzi pagabbli menswalment in anticipu in konnessjoni mal-kirja tal-ispazji tal-parkegg addizzjonali ghall-perijodu ts' bejn l-1 ta' Mejju 2023 u l-31 ta' Mejju 2023 skont il-fattura numerata IN 014057 (**Dokument "I"**).

13. U peress illi ghalhekk is-socjeta' intimata ghandha taghti lis-socjeta' rikorrenti l-ammont totali ta' mitejn tnejn u hamsin elf mitejn u erbghatax il-Ewro u seba' centezmi (EUR252,214.07), u dana skont il-prospett hawn anness u mmarkat bhala **Dokument "J"**.

14. U peress illi s-socjeta' intimata, ghalkemm debitament interpellata permezz tal- ittra interpellatorja elettronika lilha mibghuta fis-26 ta' April 2023, baqghet ghal kollox inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Tghid ghalhekk is-socjeta' intimata ghaliex, ghar-ragunijiet premessi :-

1 M'ghandux jigi dikjarat u deciz minn dina l-Onorabbli Qorti illi t-terminazzjoni, da parti tas-socjeta' intimata, tal-kirja tal-fond kummercjali konsistenti f'ufficju ta' circa hames mija u erbghin metri kwadri (540 m2) sitwat fil-livell tal-penthouse fit-tielet livell tal-binja maghrufa bhala "The Phoenix Business Centre", f'Old Railway Track, Santa Venera, kif ukoll tal-hames (5) spazji tal-parkegg fit-tieni livell sotterranju tal-istess binja, numerati 14, 15, 19, 20 u 21, liema fond u spazji tal-parkegg gew mikrija mis-socjeta' rikorrenti originarjament lis-socjeta' Apay Holdings Ltd skont l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Awwissu 2019 (**Dokument "A"**), u sussegwentement novata a favur tas-socjeta' intimata, ma hijiex gustifikata, u ghalhekk tikkostitwixxi ksur tal-obbligi kuntrattwali tal-istess socjeta' intimata versu s-socjeta' rikorrenti naxxenti mill-istess skrittura ta' lokazzjoni; u konsegwentement

2 M'ghandhiex is-socjeta' intimata tigi kkundannata sabiex thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' mitejn tnejn u hamsin elf mitejn u erbghatax il-Ewro u seba' centezmi (EUR252,214.07), kwantu ghal :

(i) mitejn tnejn u ghoxrin elf tmien mija u tmintax il-Ewro u erbghatax il-centezmu (EUR222,811.14) rapprezentanti l-kera kif ukoll tal-ammont kollu ta' drittijiet ghal manutenzjoni u servizzi dovuti in konnessjoni mal-kirja tal-fond kummercjali konsistenti fl-ufficju ta' circa hames mija u erbghin metri kwadri (540 m2) sitwat fil-livell tal-penthouse fit-tielet livell tal-binja maghrufa bhala "The Phoenix Business Centre", f'Old Railway Track, Santa Venera, kif ukoll hames (5) spazji tal-parkegg fit-tieni livell sotterranju tal-istess binja numerati 14, 15, 19, 20 u 21, ghall-perijodu rimanenti tal-perijodu di fermo tal-istess lokazzjoni, u cioe' ghall-perijodu ta' bejn l-1 ta' Lulju 2023 u t-30 ta' Settembru 2024, skond il-fattura numerata IN 014075 datata 25 ta' April 2023 (**Dokument "F"**);

(ii) disa' u ghoxrin elf u hdax il-Ewro u tmienja u erbghin centezmi (EUR29,011.48) balanc ta' somma akbar rapprezentanti arretrati dovuti fil-hlas tal-kera kif ukoll tad-drittijiet ghal manutenzjoni u servizzi pagabbli trimestralment in anticipu in konnessjoni mal-kirja tal-istess fond kummercjali u spazji tal-parkegg ghall-perijodu ta' bejn l-1 ta' April 2023 u t-30 ta' Gunju 2023 skont il-fattura numerata IN 013949 (**Dokument "G"**);

(iii) mija wiehed u sebghin Ewro u sitta u ghoxrin centezmi (EUR171.26) bilanc ta' somma akbar rapprezentanti arretrati dovuti fil-hlas tal-kera pagabbli trimestralment in

anticipu in konnessjoni mal-kirja tal-fuq imsemmija zewg *signage slots* mal-faccata tal-istess binja "The Phoenix Business Centre", ghall-perijodu ta' bejn l-1 ta' April 2023 u t-30 ta' Gunju 2023 skont il-fattura numerata IN 013951 (**Dokument "H"**); u

(iv) mitejn u ghoxrin Ewro u dsatax il-centezmu (EUR 220.19) rapprezentanti l-kera kif ukoll id-drittijiet ghal manutenzjoni u servizzi pagabbli menswalment in anticipu in konnessjoni mal-fuq imsemmija kirja tal-ispazji tal-parkegg addizzjonali fl-istess binja "The Phoenix Business Centre" ghall-perijodu ta' bejn l-1 ta' Mejju 2023 u l-31 ta' Mejju 2023 skont il-fattura numerata IN 014057 (**Dokument "I"**).

bl-imghaxijiet legali sal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorja elettronika tas-26 ta' April 2023, kif ukoll dawk tal-mandat ta' sekwestru katelatorju numru 737/2023 tal-10 ta' Mejju 2023 kontra l-istess socjeta' intimata li taghha r-rapprezentanti legali huma minn issa stess ingjunti ghas-subizzjoni.

2. Flimkien mar-rikors ġuramentat, Exalco Properties Limited ("Exalco") ressqet tlettax-il dokument biex isostnu l-każ tagħha (paġ. 8 sa 37).

3. DWP Malta Limited ("DWP") ġiet notifikata permezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni kif jirriżulta minn paġ. 43 sa 47 tal-proċess; u ġiet dikjarata kontumaċi fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2023.

4. Waqt is-seduta tal-1 ta' Frar 2024 ġie dikjarat għan-nom ta' Exalco li hi kienet ser tistrieħ fuq id-dokumenti li tressqu mar-rikors ġuramentat u fuq id-dikjarazzjoni maħlufa ta' rappreżentant tagħha inkorporata f'dak ir-rikors, u dan filwaqt li, permezz ta' nota, irriduċiet it-talba tagħha għal mija u erba' u tletin elf euro (€134,000) billi, skont ma qalet, ħadet miżuri sabiex timminiżża "d-danni riklamati".

L-attriċi naqset li turi li DWP itterminat il-kirjiet

5. Kif inhu magħruf il-kontumaċja mhix ammissjoni, anzi titqies kontestazzjoni; u l-attur irid jipprova l-każ tiegħu minkejja l-kontumaċja.[1]

6. Il-problema għal Exalco f'din il-kawża hi li ma ppruvatx it-terminazzjoni da parti ta' DWP tal-kirjiet in kwistjoni, li hi l-bażi tat-talbiet numri 1 u 2(i) tagħha.

[1] Din ir-regola tista' tagħmel il-pożizzjoni tal-attur agħar, fir-rigward tal-provi li jrid iressaq, milli kieku tressqet difiża. Dan għaliex l-art. 158(3)(ċ) tak-Kap. 12 jrid li, fost affarijiet oħra, il-konvenut jammetti dawk il-fatti li ma humiex kontestati. L-attur f'kawża fejn ikun hemm il-kontumaċja, ma għandux dan il-vantaġġ.

7. Exalco tgħid li l-kirjiet in kwitjoni kienu, oriġinarjament, bejnha u Apay Holdings Limited ("Apay"). Tgħid ukoll li l-kirjiet ġew novati, mid-dehra verbalment, favur DWP, u li Apay ġiet meħlusa mir-rabta kuntrattwali (ara para. 4 tar-rikors ġuramentat). Il-provi f'dan ir-rigward huma d-dikjarazzjoni tar-rappreżentant ta' Exalco, l-email annessa bħala Dok. C, d-dokumenti li juru r-relazzjoni bejn Apay u DWP (Dok B1, B2 u B3) u l-*invoices* indirizzati li DWP (Dok G, H u I), li ġew mħallsa parzjalment. L-*invoices* datati qabel l-ittra ta' terminazzjoni u mħallsa parzjalment ixaqilbu lejn it-teżi ta' Exalco, imma jiqba' li dawn il-provi mhumiex għal kollox konvinċenti li kien hemm novazzjoni, partikularment f'kuntest li (i) din kienet kirja ta' €11,250 fix-xahar maħgmula bil-miktub u l-qorti ssibha kemxejn inverosimili li kirja ta' din il-portata, bejn kumpanniji, tiġi novata bil-fomm; (ii) l-użu tal-fond minn DWP kien probabbilment ġja permess skont klawżola 8.3 tal-kirja; u (iii) kif ser naraw, l-ittra ta' terminazzjoni ntbagħtet għan-nom ta' Apay, li hi possibbilment indikazzjoni li, skont Apay, qatt ma kien hemm novazzjoni. Imma, kif ingħad, billi hemm *invoices* li nħarġu lil DWP qabel l-ittra ta' terminazzjoni u billi jidher li dawn tħallsu parzjalment, il-qorti sejra tqis li n-novazzjoni probabbilment seħħet, u allura ġiet ippruvata, għalkemm id-dubju jibqa' rilevanti għall-fini tal-interpretazzjoni ta' min bagħat l-ittra ta' terminazzjoni.

8. Issa ġara li b'ittra mhux datata Philipp Sauderborn kiteb '[f]or and on hehalf of Apay Holdings Limited' u permezz tagħha ta' avviż ta' terminazzjoni tal-kirja tas-6 ta' Awwissu 2019 (Dok A) b'effett mill-31 ta' Mejju 2023. L-ittra tgħid li t-terminazzjoni kienet qiegħda ssir a bażi ta' klawżola 11.2 tal-kirja billi 'aPay Holdings Ltd. is no longer operating nor trading' (Dok. D). Jingħad in parenteżi li, bħala fatt, jidher li Exalco taċċetta li Apay ma kienitx hi li kienet qed tinnegozja jew topera, u dan għaliex ma kienitx ottjeniet liċenzja (ara para. 5 tar-rikors ġuramentat).

9. Exalco irrispondiet għal din l-ittra fis-26 ta' April 2023. L-ittra miktuba għan-nom ta' Exalco tgħid hekk:

Dear Mr. Sauerborn,

I act on instructions received of Exalco Properties Limited.

My clients have referred to me your hereto attached undated letter to them, written on behalf of Apay Holdings Ltd., in virtue of which reference was made to Clause 11.2 of the lease agreement dated 6th August 2010 (the "Lease Agreement"); notice of termination was given in relation thereto, purportedly on grounds that Apay Holdings Ltd. is no longer operating or trading and notice was also given of the fact that the leased premises would be vacated by the 31st May 2023.

I am instructed by my clients to formally respond to your said letter on their behalf, by categorically rebutting your entitlement to terminate the Lease Agreement, and therefore holding you in breach of the same.

The Lease Agreement was entered into for a fixed "di fermo" period of 5 years, running with effect from the 1st October 2019.

Clause 11.2 of the Lease Agreement to which you refer does not operate so as to permit the voluntary termination of business operations.

As you are well aware, in December 2020 there occurred a novation on the part of the tenant under the Lease Agreement, in that on your own request this was changed from Apay Holdings Ltd. to **DWP Malta Ltd.** ("DWP").

As you well know, you are also the sole Director of DWP, which is therefore legally represented by your goodself.

Contrary to what you have asserted, there was absolutely no cessation of operations on the part of DWP in the manner contemplated by Clause 11.2 of the Lease Agreement.

Consequently, in view of the breach of the Lease Agreement which has been committed on your part, the entire amount of rent and management fees for the remaining fixed period of the lease has fallen due.

For this reason, I am attaching hereto **Invoice No. 14075** dated 25th April 2023, issued by my clients and addressed to DWP, for EUR222,811.14 inclusive of VAT. I am also attaching hereto a **Statement of Account** dated 26th April 2023, also issued by my clients and addressed to DWP, for the total amount of **EUR252,214.07** which is inclusive of all outstandings to date and therefore also of the amount indicated in the aforementioned Invoice No. 14075.

You are therefore hereby being called upon to pay my clients, within the next three (3) days, the amount of **EUR252,214.07**, whilst my clients hereby reserve their further rights to claim any applicable refund of water and electricity charges until such time as you remain in occupation of the leased premises.

With costs

10. Din l-ittra hi kemxejn ambivalenti. Filwaqt li tfakkar li, almenu skont Exalco, kien hemm novazzjoni favur DWP u li kemm Apay u kif ukoll DWP ma kellhomx id-dritt li jitterminaw,[2] Exalco ma ħaditx il-pożizzjoni li l-ittra ma kienitx tiswa għaliex mhux mibgħuta mill-inkwilin tagħha. Lanqas ma ħadet il-pożizzjoni li l-kirja ma setgħetx fi kwalunkwe każ tiġi terminata minħabba li kien hemm perjodu ta' rbit. Minflok donnu li Exalco qieset l-ittra ta' Apay bħala ksur tal-kuntratt da parti ta' DWP; ksur li kellu l-effett li jittermina l-kirja minn DWP (anki jekk mingħajr dritt), u li kien jintitola lil Exalco li

[2] Għal raġunijiet differenti: Apay għax ma kienitx ġustifikata li tittermina l-kirja a bażi ta' terminazzjoni volontarja tal-operat; u DWP għaliex kienet, fil-fatt, għadha qed topera.

teżiġi l-kera għaż-żmien rimanenti tal-kirja *di fermo*, tant li bagħtet kontijiet immedjati f'dan ir-rigward.

11. Il-pożizzjoni ta' Exalco fir-rikors ġuramentat mhix eżattament l-istess. Fih tqis l-ittra in kwistjoni bħala ittra ta' DWP imma mibgħuta 'erronjament ghan-nom tas-socjeta' inkwilina originali Apay Holdings Limited' (para. 7). Jiġifieri l-każ ta' Exalco hu li kienet DWP li bagħtet l-ittra ta' terminazzjoni. Exalco tieħu l-pożizzjoni ukoll, f'dik l-ittra, li DWP kisret il-kirja; u li b'hekk ġiet responsabbli tħallas l-ammont mitlub fit-talba 2(i) fir-rikors ġuramentat (hekk kif eventwalment ridotta). Però l-pożizzjoni ta' DWP dwar it-terminazzjoni xejn ma hi ċara. F'para. 8 tar-rikors ġuramentat tgħid li bl-ittra tas-26 ta' April 2023 hi ma aċċettatx it-terminazzjoni. Imma fil-fatt dak li jidher li ma aċċettatx kien id-dritt ta' terminazzjoni pretiż minn min kiteb l-ittra. It-terminazzjoni, seħħet minn min seħħet, jidher li ġiet aċċettata bħala fatt, tant li kieku Exalco ma aċċettathiex, ma kienitx tkun f'pożizzjoni li titlob il-kera bil-mod kif talbitha.[3] Dan il-pożizzjoni tkompli tikkomplika il-każ ta' Exalco għaliex, *arguendo*, la darba aċċettat it-terminazzjoni, Exalco ma setgħetx iktar titlob kera imma danni, anki jekk f'ammont ekwivalenti. Imma l-qorti m'għandhiex bżonn tidħol f'dan l-aspett.

12. Li l-ittra mhux data ta' Apay kienet ittra ta' terminazzjoni da parti ta' DWP hi biss bħala interpretazzjoni tagħha min-naħa ta' Exalco. Tista' u tista' ma tkunx korretta. Jibqa' li prova tagħha ma nġiebitx. Kull ma għandha quddiemha l-qorti hi ittra ta' terminazzjoni miktuba għan-nom ta' Apay li, kid ġja ngħad, tindika, possibbilment, li Apay ma kienitx tal-fehma li kien hemm novazzjoni. F'kull każ, ma hemm ebda prova li DWP li - skont il-każ ta' Exaclco - kienet l-inkwilin fiż-żmien rilevanti - qatt itterminat il-kirja, imqar billi abbandunat il-fond. Lanqas din il-prova ma nġiebet minn Exalco.

13. Fil-qosor, kull ma ġie ppruvat hu li Apay, kumpannija li, skont il-każ ta' Exalco, ma kienitx iktar inwilin fiż-żmien rilevanti, tat avviż ta' terminazzjoni ta' kirja li, dak iż-żmien, dejjem skont Exalco stess, kienet bejn Exalco u DWP. Fuq hekk biss, il-qorti ma tistax issib li DWP itterminat il-kirja. Isegwi li t-talbiet mibnija fuq din il-premessa ikollhom jiġu miċħuda.

[3] Il-kera kienet titħallas tliet xhur bil-quddiem (klawżola 4.1 ta' Dok. A). Wara li rċeviet l-ittra ta' terminazzjoni, Exalco talbet il-ħlas għaż-żmien kollu li kien fadal tal-perjodu ta' rbit – ħmistax-il xahar.

It-talbiet l-oħra

14. Fir-rigward, però, tat-talbiet l-oħra, dawn għandhom jintlaqgħu. Dan billi jidher li kienu saru talbiet għal ħlasijiet permezz ta' *invoices* lil DWP (Dok G, H u I) qabel l-ittra ta' terminazzjoni u billi jidher li DWP ħallset akkont tagħhom, jew almenu tnejn minnhom (Dok J). Ma hemm xejn li jorbot lil dawn it-talbiet mat-terminazzjoni. Ukoll, ir-riduzzjoni tat-talba m'għandhiex tolqot lil dawn il-fatturi għaliex dak li jidher li għamlet Exalco hu li rriduċiet id-"danni" jew, aħjar il-kera antiċipata u dan billi, preżumibbilment, kriet l-istess ambjenti lil terzi. Din ir-riduzzjoni għalhekk tolqot biss it-talba 2(i).

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad it-talbiet li jġibu in-numri 1 u 2(i) u tilqa' t-talbiet li jġibu n-numri 2(ii), 2(iii) u 2(iv) u għalhekk tikkundanna lil DWP tħallas lil Exalco s-somma komplessiva ta' €29,402.93 bl-imgħax sal-ħlas effettiv. L-ispejjez għandhom ibatuhom il-partijiet fil-proporzjon ta' 88% minn Exalco u 12% minn DWP.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Registratur