BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 17 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 437/2023

Archer Recruitment Limited (Ireland)(Reg. No. 434984)

Vs

Octopus Group Company Limited (C-85924)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Archer Recruitment Limited (Ireland)** fl-24 ta' Awwissu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-soċjeta esponenti, Archer Recruitment Limited (Ireland) hija s-sid tal-fond 214/1, Tower Place, Tower Road, Sliema, SLM1602;*
2. *Illi permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Ottubru 2019 (hawn anness u mmarkat bhala Dok A) is-socjeta rikorrenti ikkoncediet b'titolu ta' kera il-fond suriferit lis-socjeta intimata għal terminu li beda jiddekorri mid-data tal-istess skrittura sa' 31 ta' Novembru 2024 soġġett għat-termini u l-kundizzjonijiet hemm elenkati;*
3. *Illi ai termini ta' klawzola 3.1 tal-kuntratt suriferit, din il-kirja saret versu l-kera ta €1,500 fix-xahar ghall-ewwel sentejn tal-kuntratt; €1650 fix-xahar ghat-tielet u r-raba' sena tal-kuntratt u €1,800 fix-xahar fil-hames sena tal-kuntratt.*
4. *Illi nonostante, is-socjeta intimata bi ksur flagranti tal-imsemmi kuntratt naqset serjament milli tghaqdi l-obbligi taghha ai termini tal-kuntratt u baqghet moruza fil-pagamenti tal-kera kif ukoll naqset milli thallas il-kontijiet ta' dawl u ilma u dan sa minn Settembru 2021.*
5. *Illi minkejja li s-socjeta intimata giet interpellata diversi drabi permezz ta' ittra legali mibgħuta nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2022*

(Dok.B), u l-ittri uffiċjali mibgħuta nhar l-erbatax (14) ta' Novembru 2022 (Dok.C), u nhar it-tlieta (3) ta' Mejju 2023 (Dok.D), hija baqghet inadempjenti.

6. *Illi s-somma dovuta mis-soċjeta intimata, favur is-soċjeta esponenti tammonta għal tmienja u ghoxrin elf, seba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€28,771.62) (Dok.E), aktar tard imsemmi 'l-ammont dovut';*
7. *Illi stante dan il-ksur tal-kuntratt, ir-rikorrenti ikkonsidraw din il-kirja bhala terminata ipso iure u dan ai termini tal-klawzola bin-numru 14 tal-kuntratt. Filfatt is-socjeta inkwilina giet anke nfurmata b'dan permezz tal-ittra legali datata 14 ta' Novembru 2022 suriferita.*
8. *U billi s-socjeta intimata ma ottempratx ruhha mal-obbligi taghha qua kerrej u baqghet moruza fil-hlasijiet tal-kera ;*
9. *U billi s-socjeta rikorrenti tiddikjara li s-socjeta intimata m'ghandiex eccezzjonijiet x'taghti ghat-talbiet taghhom u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe bid-despena tas-smigh.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, is-soċjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord, sabiex prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni jogħġbu:

1. *Jghaddi sabiex jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe bid-dispensa tas-smigh tal-kawza;*
2. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond fuq imsemmi terminat u dan stante l-agir tas-socjeta intimata li kissret it-termini tal-kuntratt tal-kirja datat 11 ta' Ottubru 2019.*
3. *Jordna lis-soċjeta intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss, tħallas l-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf, seba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€28,771.62) lis-soċjeta esponenti, rapprezentanti arretrati ta' kera kif ukoll hlasijiet ta' kontijiet ta' dawl u ilma; kif ukoll sabiex jithallas l-imghax skont il-ligi bit-tminja fil-mija (8%) fuq l-istess ammont surreferit mid-data li dan sar dovut sad-data tal-pagament effettiv;*
4. *Tillikwida danni u kumpens sofferti mir-rikorrenti ghall-okuppazzjoni tas-socjeta intimata.*
5. *Jordna lis-socjeta intimata sabiex thallas is-somma hekk dovuta u kwalunkwe somma ohra li dan l-Onorabbli Bord jghogbu jillikwida.*

Bl-ispejjeż u l-imgħaxxijiet kontra s-soċjeta intimata li min issa hija nġunta għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' esponenti skond il-liġi għall-ħlas ta'kera.

Ra r-risposta ta' **Octopus Group Company Limited** ippreżentata fit-18 ta' Ġunju 2024 li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-segwenti, is-soċjeta' intimata m'għandiex u qatt ma kellha relazzjoni kuntrattwali mas-soċjeta' rikorrenti u dan kif jidher mill-ftehim ta' kiri ffirmat nhar il-ħdax (11) t'Ottubru 2019 anness mar-rikors promotur, minn fejn jirriżulta' li l-partijiet kienu is-sur Josh Linton li kien qed jiġi rappreżentat minn Andrew Borg, u Klara Bianchi li kienet qed tidher f'isem is-soċjeta' intimata. Archer Recruitment Limited qatt ma kienet tagħmel parti mill-imsemmi ftehim u b'hekk jidher biċ-ċar illi l-istess kumpanija m'għandha l-ebda tip ta'relazzjoni kontrattwali mas-soċjeta' intimata;*

2. *Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ma għandha ebda nteress ġuridiku biex tressaq il-proċeduri odjerni;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal-premess, it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan stante li ebda ammont ma huwa lis-soċjeta' rikorrenti mis-soċjeta' esponenti;*

4. *Illi, inoltre iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel, l-ammont li qiegħed jintalab mis-soċjeta' rikorrenti huwa eċċessiv;*

5. *Illi b'referenza għat-talba magħmula in relazzjoni ma' danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti, is-soċjeta' esponenti wkoll tikkontesta din it-talba bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt u tippremetti illi, f'kull każ, sta' għas-soċjeta' rikorrenti li turi lil dan il-Bord li verament ġew sofferti danni;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

Ra illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjeta` intimata kienu ta' natura preliminari u għaldaqstant ġie ordnat li jitressqu l-provi dwarhom u jiġu trattati u deċiżi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjeta` intimata.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirriżulta illi in forza ta' kuntratt datat 11 ta' Ottubru 2019, is-soċjeta` intimata u Josh Linton daħlu fi ftehim ta' kera fir-rigward tal-fond 214/1, Triq it-Torri, Tas-Sliema. Illi fuq l-istess kuntratt deher Andrew Borg għan-nom ta' Josh Linton.[1] Illi minn dak sottomess fl-affidavit ta' Josh Linton jirriżulta li s-soċjeta` intimata waqgħat lura fil-pagamenti tal-kera u wkoll fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u ilma u dan minn Settembru 2021.

Illi jirriżulta wkoll illi permezz ta' ittra legali datata 6 ta' Lulju 2022, is-soċjeta` rikorrenti intimat lis-soċjeta` intimata sabiex tħallas kwalunkwe arretrati u spejjeż oħra fi żmien sebat (7) ijiem mid-data tal-istess ittra. In oltre, infurmatha li fin-nuqqas, il-kirja kienet se tiġi terminata.[2] In segwitu, u ċioe` fl-14 ta' Novembru 2022, Josh Linton f'ismu proprju u f'isem is-soċjeta` rikorrenti, bagħat ittra uffiċjali lis-soċjeta` intimata fejn reġa' interpellaha sabiex tħallas dak dovut u infurmaha li l-kirja *de quo* kienet qed tiġi terminata b'mod immedjat. Din l-ittra ġiet notifikata lis-soċjeta` intimata fl-24 ta' Novembru 2022.[3] Permezz ta' ittra uffiċjali oħra datata 8 ta' Mejju 2023, Josh Linton f'ismu proprju u f'isem is-soċjeta` rikorrenti, intima lis-soċjeta` intimata sabiex tħallas l-ammont ta' tmienja u għoxrin elf, seba' mija u wieħed u sebgħin ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€28,771.62) rappreżentanti arretrati ta' kera u ħlasijiet ta' dawl u ilma. Is-Sur Linton ħareġ notifika ta' din l-ittra kemm lis-soċjeta` intimata u kemm lil Klara Bianchi, b'din tal-aħħar biss tiġi notifikata bl-istess ittra.[4]

Mill-provi sottomessi jirriżulta illi permezz ta' Riżoluzzjoni tal-Bord tad-Diretturi tas-soċjeta` rikorrenti datata 2 ta' Novembru 2022, l-istess soċjeta`

[1] A fol. 8
[2] A fol. 13
[3] A fol. 15
[4] A fol. 16

awtorizzat lid-Direttur Josh Linton sabiex jirrappreżentaha fir-rigward tad-drittijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni. In oltre, fl-istess Riżoluzzjoni, ġie dikjarat is-segwenti, u ċioe`:

1. *The Company had verbally authorised Josh Linton to appear on a lease Agreement with regards to the property at 214/1 Tower Road, Sliema, Malta, as represented by Andrew Borg.*
2. *The Company declares that even though Josh Linton, as represented by Andrew Borg, appeared on the lease agreement, this was done in the name of Archer Recruitment Limited (Ireland).*
3. *The Company has become aware that the lessee Octopus Group Company Limited has failed to pay rent on more than one occassion.*
4. *The Company hereby authorizes Josh Linton to take any and all legal action to terminate the lease agreement and to recoup any and all arrears, being rent or otherwise.*

Illi da parti tagħha, is-soċjeta` intimata ppreżentat numru ta' kontijiet ta' dawl u ilma fejn il-kont jgħajjat lil Joseph Ernest Linton.

Is-soċjeta` rikorrenti pproduċiet bħala xhieda liż-żewġ diretturi tagħha, u ċioe` Sam Perrin u Josh Linton, u kif ukoll lil Andrew Borg, li deher għan-nom ta' Josh Linton fuq il-kuntratt ta' kera in kwistjoni. Mix-xhieda tas-Sur Perrin u s-Sur Linton jirriżulta illi kien hemm qbil assolut bejniethom illi Linton kellu jieħu ħsieb dak kollu li għandu x'jaqsam mal-kirja tal-fond *de quo*. Da parti tiegħu is-Sur Linton stqarr illi huwa awtorizza lil Andrew Borg verbalment biex jidher fuq il-kuntratt ta' kera. Andrew Borg, da parti tiegħu stqarr illi fuq il-kuntratt huwa għamilha ċara ma' Klara Bianchi li huwa ma kienx is-sid tal-fond mikri u li huwa kien qed jirrappreżenta s-sid li kienet Archer Recruitment Limited (Ireland).

Ikkunsidra:

Illi wara li l-Bord ta kwadru tal-fatti hekk kif ippreżentati quddiemu, se jeżamina jekk l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjeta` intimata humiex ġustifikati jew le.

Illi s-soċjeta` intimata ssostni li s-soċjeta` rikorrenti m'għandhiex interess ġuridiku biex tippromwovi l-azzjoni odjerna u dana għaliex hemm nieqes ir-rabta kuntrattwali magħha. Min-naħa l-oħra, is-soċjeta` rikorrenti tisħaq illi fil-perkors tal-kirja is-soċjeta` intimata qatt ma ssollevat ebda problema tat-tip li qed tqajjem f'din il-kawża, ħlief issa li ntalbet biex tħallas dak

dovut minnha. L-istess soċjeta` tisħaq illi dan l-intimata qed tagħmlu biex taħrab mill-obbligazzjonijiet tagħha.

Illi biex jista' jingħad li wieħed għandu nteress ġuridiku li jipproponi azzjoni hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utili jew vantaġġjuż għalih. Irid ikun hemm kwistjoni ta' vjolazzjoni ta' xi dritt ġuridiku tiegħu, li jkun attwali, dirett u li jissussisti *di fronte* tal-intimat li hu għażel bħala leġittimu kontradittur.

Il-Bord jirrileva illi persuna normalment tikkuntratta għaliha nnifsha. Dan hu rifless f'artikolu 998 tal-Kodiċi Civili li jgħid: "*Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftihem għalih innifsu*". Meta wieħed jikkuntratta f'ismu personali ma jistax sussegwentement isostni li bħala fatt kien qiegħed jikkuntratta f'isem ħaddieħor.[5] F'każ ta' dubju l-preżunzjoni hi illi l-persuna li qed tikkontratta hekk qed tagħmel dan f'isimha proprju.[6] Madanakollu, din il-preżunzjoni tista' tiġi ribattuta bil-prova li l-persuna turi espressament li qiegħda tikkuntratta f'isem ħaddieħor jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-parti l-oħra raġonevolment kellha tkun taf li jkun qed jikkontratta f'isem ħaddieħor.[7] Illi l-prova kuntrarja li twaqqa' l-preżunzjoni tinkombi lill-persuna li jkun qed jidher f'isem u għan-nom ta' ħaddieħor.[8] Ċertament mhix biżżejjed il-prova li tkun qed taġixxi f'isem ħaddieħor mingħajr ma l-persuna li magħha jsir in-negozju tkun taf.[9] Din trid tipprova mhux biss li kienet qed taġixxi bħala mandatarju ta' persuna oħra identifikata b'mod ċar imma wkoll trid issir prova illi tali fatt kien ġie a konoxxenza tal-persuna li magħha tkun qed tikkontratta.[10] . Dan l-għarfien irid ikun fil-mument li jkun ġie konkluż l-akkordju. Hu dak il-mument li hu rilevanti u hu f'dak il-mument illi min jinnegozja għandu jassigura li dan il-fatt ikun ġie sewwa a konoxxenza ma' min ikun qiegħed jagħmel il-ftehim.[11]

Illi l-Bord qies l-argumentazzjoni mressqa miż-żewġ naħat u jammetti illi l-affarijiet setgħu saru aħjar da parti tas-soċjeta` rikorrenti. Pero` min-naħa l-oħra jifhem illi l-istess soċjeta` hija waħda estera, bl-uniku żewġ diretturi

---

[5] Ara s-sentenzi fl-ismijiet ***Joseph Chetcuti nomine -vs- Peter Paul Camilleri***, Qorti tal-Appell, 4 ta' Diċembru 1988 u ***Frank Cilia nomine -vs- Charles Scicluna***, Qorti tal-Kummerċ, 27 ta' April 1992

[6] Lawrence Formosa et nomine -vs- Silvio Felice, Appell, 6 ta' Ottubru 1999

[7] Anthony Caruana et -vs- John Magro et, Appell, 6 ta' Ottubru 1999

[8] Frank Cilia nomine -vs- Charles Scicluna, Qorti tal-Kummerċ, 27 ta' April 1992. Ara a propożitu f'dan l-istess sens deċiżjonjiet fl-ismijiet Anthony Caruana et -vs- John Magro et, Appell, 6 ta' Ottubru 1999 u Joseph Grech -vs- Domenico Savio Spiteri Appell, 25 ta' Mejju 2001.

[9] Ara Joseph Grech -vs- Domenico Savio Spiteri, Appell, 25 ta' Mejju 2001

[10] Lawrence Formosa et nomine -vs- Silvio Felice et, Appell, 6 ta' Ottubru 1999

[11] John Vella nomine -vs- Anthony Vella et, Appell, 3 ta' Diċembru 1999

tagħha huma wkoll barranin. Di piu`, fuq il-kirja *de quo* ebda wieħed mid-diretturi ma kien preżenti, iżda ħallew f'idejn terz sabiex jidher għan-nom tas-Sur Linton li bi ftehim bejn id-Direttur kellu jieħu ħsieb isib il-kirja tal-fond in kwistjoni.

Illi l-Bord jagħmel referenza għal artikolu 999 tal-Kodiċi Civili li jgħid is-segwenti, u ċioe`:

999. (1) Hadd ma jista' b'kuntratt f'ismu jobbliga ruħu jew jikkuntratta ħlief għalih innifsu.

(2) B'dan kollu, wieħed jista' jobbliga ruħu lejn ieħor, ***billi jwiegħed xi ħaġa li għandha tiġi magħmula minn persuna oħra****; iżda, f'dan il-każ, jekk din il-persuna l-oħra ma tkunx trid tesegwixxi l-obbligazzjoni, dak li jkun obbliga ruħu jew wiegħed it-twettiq tal-obbligazzjoni, ikun suġġett biss għall-ħlas tal-ħsara.*

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għal Artikolu 1000 tal-Kodiċi Civili u ċioe` li *"Wieħed jista' wkoll jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih."* Din hija l-eċċezzjoni għar-regola li l-kuntratti għandhom effett biss bejn il-partijiet li jikkuntrattaw u dan ai termini tal-artikolu 1001 tal-Kodiċi Civili.

Illi minn qari ta' dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi, mill-provi prodotti mis-soċjeta` rikorrenti, u mill-ġurisprudenza ċitata iktar 'il fuq, jirriżulta ċar illi għalkemm il-kirja tirriżulta li saret minn Josh Linton, huwa ċar illi huwa ma kienx qed jikkuntratta l-kirja f'ismu personali iżda f'isem is-soċjeta` rikorrenti *qua* sid tal-fond in kwistjoni. Għaldaqstant filwaqt li huwa minnu li isem is-soċjeta` rikorrenti ma jidher imkien fuq il-ftehim li sar bejn il-partijiet, da parti tas-soċjeta` rikorrenti dejjem qieset illi l-kirja kienet ġiet mogħtija minnha u ċertament, ai termini tal-artikolu 999 tal-Kodiċi Civili ċitat hawn fuq, l-obbligazzjoni tagħha versu s-soċjeta` intimata ġiet esegwita.

Il-Bord jirrileva illi fil-fehma tiegħu, is-soċjeta` rikorrenti ppruvat illi l-kontrattazzjoni saret għall-interessi tagħha u wkoll illi fil-mument meta saret tali kontrattazzjoni hija kienet konsapevoli ta' dan, u dan minkejja li d-direttur tagħha, Josh Linton, deher fuq il-ftehim f'ismu personali. Ġie ppruvat illi Josh Linton fl-ebda mument ma kien qed jippretendi illi l-kirja kienet qed tiġi konċessa minnu personalment. Mill-affidavit ta' Andrew Borg, għal-liema ma sar ebda kontro-eżami, jirriżulta wkoll illi s-Sur Borg

kien ċar ma' Klara Bianchi, firmatarja tal-iskrittura għan-nom tas-soċjeta` intimata, illi huwa kien qed jirrapreżenta lis-soċjeta` rikorrenti fuq il-kuntratt. Illi tant is-soċjeta` intimata kienet konxja illi sid il-kera kienet is-soċjeta` rikorrenti illi minkejja ittra legali u ittra uffiċjali mibgħuta lilha mis-soċjeta` rikorrenti, hija qatt ma wieġbet għall-pretensjonijiet avvanzati mill-istess soċjeta` fis-sens illi hija ma kinitx qed tirrikonoxxiha bħala sid il-kera. Għallinqas fl-atti ma jirriżultax li ġew ippreżentati xi ittri risponsivi tas-soċjeta` intimata għall-pretensjonijiet tas-soċjeta` rikorrenti.

Għaldaqstant il-Bord iqis li s-soċjeta` rikorrenti għandha dak l-interess ġuridiku biex tippromwovi din l-azzjoni fil-konfront tas-soċjeta` intimata.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord għar-raġunijiet hawn fuq espressi qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzoni tas-soċjeta` intimata u jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra s-soċjeta` intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur