MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 598/2009

Jimmy Vella Limited (C12556)

-vs-

Net Shop Limited (C38305); Russian Foods Limited (C42235) u Katrina Zax flimkien u in solidum bejniethom

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-19 ta' Ġunju 2009 li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi permezz ta' skrittura privata ffirmata f'April 2006 bejn Jimmy Vella Limited u Net Shop Limited is-soċjeta' rikorrenti kienet kriet lis-soċjeta' Net Shop Limited il-fond kummerċjali 373, Triq Manwel Dimech, Sliema għall-kera żmien u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura kopja hawn annessa u mmarkata Dokument JV1;

Illi permezz ta' ftehim verbali li sar f'Novembru 2008 il-kontendenti kienu ftehmu li din il-kirja tiġi tterminata u ċ-ċwievet tal-fond mikri kkonsenjat lis-soċjeta' rikorrenti bil-pussess battal b'dan illi effettivament il-fond mikri ġie rilaxxat lir-rikorrenti;

Illi meta sar dan il-ftehim verbali l-intimati kienu lkoll intrabtu a favur tas-soċjeta' rikorrenti li jagħmlu tajjeb kemm għall-arretrati ta' kera dovuti kif ukoll għal kwalunkwe ħsarat li kienu jeżistu fil-fond mikri u li kienu ġew ikkaġunati matul il-kirja partikolarment minħabba l-fatt illi l-introjtu li kien qed isir mill-intimati mill-fond 373 Triq Manwel Dimech, Sliema kien qed jintuża biex jiġi armat ħanut ieħor ġestit mill-istess konvenuti, u ċjoe' Russian Foods Limited fi Triq Borg Olivier Sliema u kien biss minħabba din l-assunzjoni ta' responsabbilta' da parti tal-intimati kollha a favur tas-soċjeta' rikorrenti li din tal-aħħar ftehmet li l-kirja oriġinali tiġi tterminata kollox kif jiġi spjegat iżjed dettaljatament fil-kawża;

Illi meta s-soċjeta' rikorrenti ħadet lura l-pussess tal-fond imsemmi sabet illi fl-imsemmi fond kienu kkaġunati diversi ħsarat li għalihom l-intimati kienu obbligaw ruħhom li jagħmlu tajjeb billi kienu kkaġunati fil-perjodu ta' meta l-fond kien mikri lil Net Shop Limited, u liema Danni ġew ikkonstatati li jeżistu mill-Perit Joe Attard li rrilaxxa rapport indikanti l-ammont rapprezentanti d-danni kkaġunati, u liema danni l-intimati flimkien u in solidum bejniethom kienu aċċettaw li jagħmlu tajjeb għalihom;

Illi sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja bi ftehim fuq imsemmi kien għadu dovut mill-intimati flimkien u in solidum bejniethom lis-soċjeta' rikorrenti arretrati ta' kera fis-somma ta' sebat'elef tmien mija u tlieta u sebgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€7,873.37) kif ukoll imgħaxijiet fuq din is-somma skont il-kundizzjonijiet tal-kirja fuq riferita;

Illi sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja kien hemm ukoll dovut is-somma ta' elf ħames mija u erbatax-il Ewro (€1,514) bħala konsum ta' dawl u ilma flimkien mal-kiri tal-

meters relattivi tal-fond mikri fuq imsemmi liema somma s-soċjeta' rikorrenti kienet kostretta tħallas sabiex ma tiġix lilha maqtugħa l-provvista ta' dawl u ilma tal-imsemmi fond mikri;

Illi għalkemm interpellati jersqu għal ħlas tal-arretrati ta' kera kif ukoll għall-likwidazzjoni u ħlas tad-danni kif indikati fir-rapport tal-Perit Joe Attard li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata Dokument JV2 l-intimati baqgħu inadempjenti anke wara l-ħruġ kontra tagħhom tal-mandat ta' Sekwestru numru 899/09 u għalhekk kellhom jittieħdu l-preżenti proċeduri.

Jgħidu l-konvenut flimkien u in solidum bejniethom għar-raġunijiet premessi u dawk li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża għaliex m'għandhomx jiġu minn din l-Onorabbli Qorti:

1. Ikkundannati jħallsu lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' sebat'elef tmien mija u tlieta u sebgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€7,873.37) bħala arretrati ta' kera tal-fond kummerċjali 373 Triq Manwel Dimech, Sliema u dana bl-imgħaxijiet legali ta' meta din il-kera kienet dovuta sad-data tal-pagament effettiv;

2. Ikkundannati jħallsu s-somma ta' elf ħames mija u erbatax-il Ewro (€1,514) flimkien mal-imgħax legali mid-ata ta' meta ġiet mħallsa din is-somma sad-data tal-pagament effettiv mill-intimati rappreżentanti din is-somma l-ammont li s-soċjeta' attriċi kienet kostretta tħallas lil Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma sabiex tiġi evitata s-sospensjoni tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-imsemmi fond;

3. M'għandhiex din il-qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati in solidum bejniethom huma responsabbli għad-danni kollha sofferti mis-soċjeta' rikorrenti fuq il-fond proprjeta' tagħha 373 Triq Manwel Dimech Sliema bħala konsegwenza tar-rilaxx tal-imsemmi fond lura lis-soċjeta' rikorrenti wara t-terminazzjoni tal-kirja fuq riferita, konsistenti dawn id-danni fir-riparazzjoni tal-istess fond meta dan ġie rilaxxat lura f'idejn is-soċjeta' rikorrenti fi stat

ta’ abbandun, u liema danni jinkludu fost oħrajn ir-riparazzjonijiet neċessarji fil-bini u fl-atrezzi tal-istess fond mikri kollox kif jiġi ppruvat u spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawża u skont ir-rapport tal-istat tal-fond mikri wara li dan ġie rrilaxxjat f’idejn is-soċjeta’ rikorrenti kif fuq intqal, u dan jekk hemm bżonn bl-opra ta’ periti nominandi;

4. Tillikwida d-danni kollha sofferti mis-soċjeta’ rikorrenti in vista tal-kontenut tal-paragrafu preċedenti dejjem okkorrendo l-opra tal-istess periti nominandi;

5. Konsegwentement tikkundanna l-intimati flimkien u in solidum bejniethom *in linea* ta’ danni dik is-somma li tiġi hekk illikwidata;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-Mandat ta’ Sekwestru numru 899/09 ppreżentat fl-1 ta’ Ġunju 2009 kontra l-konvenuti in solidum bejniethom jew min minnhom u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta’ attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Katrina Zax f’isimha proprju u in rappreżentanza tas-soċjetajiet Russian Foods Limited u Net Shop Limited, ippreżentata fit-13 t’Awissu 2009, li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għaliex preliminarjament u in kwantu għall-intimati Russian Foods Limited u Katrina Zax, dawn m’għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjeta’ rikorrenti u kategorikament jiċħdu li qatt daħlu f’xi forma ta’ ftehim sabiex jagħmlu tajjeb għalll-kera allegatament dovuta u / jew ħsarat allegatament ikkaġunati fil-fond tas-soċjeta’ rikorrenti mis-soċjeta’ intimata Net Shop Limited.

Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak ġja’ eċċepit, in kwantu l-ewwel talba tas-soċjeta’ rikorrenti, is-soċjeta’

intimata Net Shop Limited tirrespinġi billi tiddikjara illi l-ammont pretiż mis-soċjeta' rikorrenti ta' sebat'elef tmien mija u tlieta u sebgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€7,873.37), allegatament rappreżentanti kera dovuta mill-istess soċjeta' intimata, kien ġie patwit ma' *airconditioning unit* installat fil-fond imsemmi mis-soċjeta' intimata Net Shop Limited flimkien ma' diversi oġġetti mniżżla f'inventarju ffirmat minn Jimmy Vella bħala rappreżentant tas-soċjeta'rikorrenti, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata DOK NS1, u dan kif jista' jixhed dokument iffirmat minn Karl Griscti, xhud ta' din it-tpaċija, liema dokument qed jiġi anness u mmarkat DOK NS2. *Inoltre*, l-oġġetti hawn msemmija sal-lum jinsabu fil-fond tas-soċjeta' rikorrenti u jinsab mikri lill-terzi, li qed jagħmlu użu mill-istess oġġetti.

Illi in kwantu t-tieni talba, f'Novembru tas-sena 2008 kien ittieħed *meter reading*, fil-preżenza ta' Mario Vella, ħu l-istess Jimmy Vella, li jindika illi l-ammont dovut għall-konsum tad-dawl u ilma fil-fond sa dakinhar kien jammonta għal madwar elf u mitejn Ewro (€1,200), u meta jitnaqqas l-ammont ta' erbgħa mija u sitta u sittin Ewro (€466) mħallsa bħala depożitu mis-soċjeta' intimata Net Shop Limited lill-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma, il-bilanċ dovut jammonta għal sebgħa mija u erbgħa u tletin Ewro (€734), u dan kif jista' jiġi kkonfermat minn rappreżentanti tal-istess Korporazzjoni.

Illi in kwantu t-tielet talba, filwaqt illi s-soċjeta' intimata Net Shop Limited qiegħda tikkontesta r-rapport tal-Perit Joe Attard, jiġi rilevat illi matul il-perjodu tal-kirja, is-soċjeta' ntimata wettqet diversi xogħlijiet ta' manutenzjoni u miljorament fil-fond mikri lilha, liema fond, mat-terminu tal-kirja kien jinsab fi stat ħafna aħjar milli kien meta l-istess soċjeta' intimata kriet l-imsemmi fond.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbali tas-seduti li saru quddiem il-Qorti diversament preseduta u n-nota ta’ astensjoni;

Rat l-atti tal-kawża nkluż l-affidavits u x-xhieda prodotta;

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta’ Frar 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotur is-soċjeta’ attriċi qed titlob ħlas ta’ arretrati ta’ kera, flus dovuti għall-kontijiet pendenti tal-konsum tal-elettriku u ilma u d-danni in segwitu għal terminazzjoni ta’ lokazzjoni bejnha u s-soċjeta’ Net Shop Limited. Is-soċjeta’ konvenuta qed twieġeb għat-talbiet billi tgħid li hija kellha ftehim fis-sens illi l-partijiet ipaċu l-kera mal-oġġetti li tħallew fil-ħanut; li l-ammont għall-konsum ma kienx dak indikat iżda anqas, u qed jiċħdu għal kollox it-talba għad-danni. Naturalment il-konvenuti l-oħra qed jiċħdu li kellhom xi rapport ġuridiku mal-attriċi.

Illi għall-aħjar intendiment tal-pożizzjoni tal-partijiet il-Qorti se tirriproduċi l-affidavits ta’ Jimmy Vella u Karina Zax;

Illi Jimmy Vella, direttur maniġerjali tas-soċjeta’ Jimmy Vella Limited bil-ġurament jgħid:

“Jien hawn taħt iffirmat John Mary sive Jimmy Vella, direttur maniġerjali tas-soċjeta’ Jimmy Vella Limited bil-Malti u bil-ġurament tiegħi nikkonferma dan li ġej:

Illi kont dħalt f'negozjati ma’ ċertu Katrina Zax u Dennis Neimand biex nikrilhom ħanut proprjeta’ tiegħi ġewwa Triq Manwel Dimech, tas-Sliema, numru 373 biex dan il-ħanut jinkera bħala internet café’, u dana għaż-żmien bil-kera msemmija fil-kuntratt li konna ffirmajna bejnietna f'April, 2006. Il-ftehim kien illi l-kera kellha tkun ta’ Lm29 kuljum u togħla b'5% wara tant żmien u l-kuntratt kien għal ħames snin. Meta ffirmajna l-kuntratt kien preżenti wkoll John Zammit li huwa l-awditur tal-kumpaniji tiegħi filwaqt li kien preżenti wkoll l-accountant tan-naħa tal-kerrejja li ismu ma nafux.

Meta ffirmajna l-ftehim għalkemm kienet Zax li ffirmatu għan-nom tal-kumpanija Net Shop Limited kien jidher biċ-ċar illi n-negozju kien ser jitmexxa kemm minn Zax kif ukoll minn Dennis anzi l-impressjoni li ħadt f'dak il-mument kienet li hu kien ser imexxih iktar milli hi.

Din l-impressjoni ma baqgħatx iżjed impressjoni iżda saret rejalta' billi kull darba li kont imur fil-ħanut biex jew niġbor il-kera jew biex nara kif kienu mixjin l-affarijiet lilu biss kont nara fil-ħanut, il-kera kien jagħtihieli dejjem hu u jekk kien jinqala' xi problema kien hu li kien iċempilli u qatt Zax. L-affarjiet imxew sewwa għall-ewwel sena fis-sens illi kien iħallas regolari u ċekkijiet kont nirċevihom regolarment. Wara sena jew ftit iktar beda jittardja fil-ħlasijiet tal-kera għar-raġuni, skond kif qalli, illi kien nieqes mill-flus għaliex kien qed jarma ħanut ieħor mal-istess Katrina Zax wkoll ġewwa tas-Sliema bl-isem ta' Russian Foods u li minħabba li kien qed jonfoq ħafna flus biex jarma u jistokkja dan il-ħanut kien jitlobni nieħu ftit paċenzja jekk ma jħallasx puntwalment. Jien kont natih iċ-ċans u minn hawn jew minn hemm għamel żmien iħallas għalkemm bit-tard.

Għadda ftit iktar żmien u dħalna fis-sena 2008 u beda jfalli iktar u fl-aħħar qalli li ma jistax ikompli jmexxi n-negozju jekk ma nagħtix permess biex idaħħal xi hadd sħab miegħu biex flimkien imexxu n-Net Shop. F'dawn il-laqgħat Zax mhux talli ma kienetx tipparteċipa imma lanqas biss kienet tkun preżenti, dejjem ma' Dennis jien kont nitkellem u Dennis waħdu ssuġġerili biex nagħtih permess idaħħal sħab miegħu fin- negozju tal-ħanut. Meta għamili din il-proposta kien hemm preżenti wkoll magħna Mario Vella li jieħu ħsieb il-proprjeta' li għandi mikrija u jiena kont għidtlu li diment li ma jibdilx il-kundizzjonijiet tal-kirja jien ma kontx ser insib oġġezzjoni li jdaħħal partner ieħor magħhom. Fil-fatt kienet saret laqgħa li għaliha kienu preżenti Dennis, Zax u wieħed Russu li ismu u kunjomu ma niftakarhomx li ġie ntrodott minnhom bħala l-partner il-ġdid li riedu jdaħħlu magħhom fil-ġestjoni tal-ħanut. Għal din il-laqgħa jien ma kontx stajt nattendi pero' kont bgħatt lil Mario Vella li wara kien infurmani x'kien

ġara waqt dik il-laqgħa. Dennis u Zax kienu talbu mhux biss li jidħol dak ir-Russu magħhom bħala partner iżda li jnaqqsu l-kera minn Lm29 għal Lm24 kuljum, ħaġa li qatt ma konna ddiskutejnija u li jien ma kontx lest li naċċetta. In fatti Mario Vella kien qalilhom li ser jiċċekkja miegħi ha jara naċċettax, jien ma aċċettajtx għaliex mhux talli ma ridtx inaqsilhom iżda l-kuntratt kien jgħid illi l-kera kellha togħla b'ħamsa fil-mija wara l-ewwel sentejn u nofs tal-kirja li kienu kważi magħna. Għalhekk biex ikompli skond il-ftehim il-kera mhux tonqas b'ħames liri kuljum iżda tiżdied kważi b'lira u nofs kuljum.

Meta jien ma aċċettajtx huwa baqgħa jirrifjuta li jħallas u meta rajt illi il- kera dovuta bdiet tikber sostanzjalment kont mort inkellem lill-Avukat tiegħi, Dr. Nicky Vella Falzon ta' Fenech & Fenech Advocates u ġie miftiehem li ssir laqgħa fl-uffiċju ta' Fenech & Fenech biex tiġi diskussa l-problema li nqalgħet. Dan kien fis-sajf tat-2008. Għal dan il-meeting kien preżenti biss Dennis u l-avukat tiegħu, li ismu ma niftakrux imma li kien jaħdem fl-uffiċju ta' Dr. Ivan Gatt filwaqt li minn naħa tagħna kien hemm jien, Mario Vella u Dr. Nicky Vella Falzon. Iltqajna iktar minn darba u fl-ahhar wara diversi meetings konna ftehmna illi l-kirja kellha tispiċċa qabel iż-żmien u ċjoe' fit-2008 stess b'dan illi l-kera arretrat iħallasha sal-ġurnata li jagħtini ċ-ċavetta u jħallas l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma akkumulati sa dak iż-żmien li jkun telaq. Kien sar ftehim quddiem l-avukati u quddiem kulħadd li l-ewwel ħaġa li kellha ssir kien li jitħallas il-kont tad-dawl u l-ilma li kienu jammontaw għal xi sitt mitt Lira Maltin u wara li jitħallsu mbagħad niftehmu kif ser jitħallsu 1-arretrati. Għalhekk kien sar appuntament biex l-għada tal-laqgħa biex Mario u Dennis imorru fl-10:30am fl-uffiċju tal-Enemalta l-Marsa biex jitħallsu dawn l-arretrati, allavolja Mario żamm l-appuntament u dam jistenna sagħtejn quddiem l-uffiċju tal-Enemalta, Dennis baqgħa ma deherx. Wara li dan l-appuntament ma nżammx kienet saret laqgħa oħra fl-uffiċju ta' Dr. Vella Falzon li fiha wkoll attenda din id-darba l-Avukat Dr. Ivan Gatt stess u erġajna għamilna appuntament ieħor biex flimkien imorru nħallsu l-kont tad-dawl u l-ilma; erġajt bagħat lil Mario fid-data miftehma u reġa' ma tela' ħadd. Kien anke sar ftehim biex il-kera b'lura li kellha titħallas

minn Net Shop Limited skont il-kuntratt kellha tiġi garantita minn Katrina Zax personalment u anke mill-kumpanija l-ġdida Russian Foods Limited u dana billi Dennis kien dejjem qalli illi l-kera ma kienx baqa' jħallasha regolarment minħabba l-ispejjeż li nefaq f'Russian Foods Limited mill-profitt li kien jagħmel mill-ħanut. Niftakar li jien kont insistejt miegħu u hu kien aċċetta li ladarba l-kera dovut lili ma tħallsitx għax id-dħul minn Net Shop kien qed jintuża biex jarma l-ħanut l-ieħor Russian Foods, mela Russian Foods Limited li kienet tmexxi dak il-ħanut kellha tidħol responsabbli għal dak il-ħlas flimkien ma' Net Shop Limited u ma' Katrina Zax personalment. Kien qalilna wkoll illi l-Bank tar-Russian Foods Limited kien l-APS u anke tagħna l-Account tal-kumpanija li Russian Foods Limited kellha ma dak il-bank.

L-Avukat il-ġdid ta' Zax u ta' Dennis, għaliex jidher li wara xi żmien ma baqgħux jinqdew bis-servizzi tal-uffiċju ta' Dr. Ivan Gatt iżda bdew jinqdew bis-servizzi tad-ditta ta' Avukati DFA Advocates permezz tal-Avukat Edward Saliba li kien anke għamel draft ta' kuntratt li kellu jiġi ffirmat bejnietna fejn Katrina ntrabtet personalment biex tħallas l-kera dovuta minn Net Shop Limited pero' dan il-kuntratt baqa' qatt ma ġie ffirmat.

Waqt dawn il-meetings Dennis kien beda jinsisti illi l-kompjuters li kienu hemm fil-post kellhom valur għoli u beda jipprova jpaċi l-valur ta' dawn il-kompjuters u l-imwejjed u s-siġġijiet li kienu qegħdin fil-ħanut ma' parti mill-kera dovuta u kien indika li dawn jiswew mall-ħamest elef Ewro. Billi aħna kellna suspett li l-kompjuters ma kellhomx dak il-valur, kien sar suġġeriment li jitqabbad Martin Bajada l-espert tal-Qorti biex jistma l-kompjuters u għalkemm l-Avukati tagħna qablu li Martin Bajada jagħmel stima tal-kompjuters Dennis kien oġġezzjona u baqa' jinsisti illi l-istima tiegħu kienet korretta u ma kienx lest li jirċievi sold inqas minn ħamest elef Ewro għalihom. Jien u Mario konna għidnilu li jista' jeħodhom hu jbiegħhom u dak li jġib għalihom iħallas il-kera jew parti minnha, iżda anke dan is-suġġeriment ma qabilx miegħu u qal li ma kellux fejn iqiegħedhom u ma kellux żmien jiġri biex ibiegħhom. Jien allura ħadt technician tal-computers ċertu

Adrian tal-Computer Bargains, li meta ġie jeżaminhom qalli dal-preċizi kellmiet "armihom għax dawn antiki, is-software kollu misruq mill-internet, diversi minnhom ma jaħdmux u mhux talli ma jiswewx ħamest elef Ewro iżda ma jiswew xejn u jerġa' trid tħallas il-flus biex jiġi xi ħadd u jarmihomlok."

Wara dan it-taħwid kollu jiena rajt li diffiċli nasal fi ftehim bonarju magħhom u ftehemt li naċċetta ċ-ċwievet lura u almenu nkun nista' ninnegozja l-ħanut ma' ħaddieħor u ma nibqax insofri telf ta' qliegħ ta' kera filwaqt li nfittex lil Zax, lir-Russian Foods u lil Net Shop Limited għall-kera u għad-dawl.

Meta ħadt lura ċ-ċwievet fil-11 ta' Novembru 2008, u mort nispezzjona l-fond, sibt li waqt li kien f'idejn il-konvenuti fil-ħanut ġew ikkawżati diversi ħsarat li biex jiġu rranġati u l-post jerġa' jiġi fl-istat li kien qabel ma krejtulhom kien hemm spiża ta' xi €8,990. Kont wasalt għal din il-figura wara li kont qabbadt il-Perit tiegħi Joe Attard biex jagħmili stima ta' dawn il-ħsarat, u din l-istima ġja' tinsab esebita fl-atti tal-kawża. Jien għalhekk qed nitlob riżarċiment għad-danni li sofrejt kif għadni kif semmejt fis-somma ta' €8,990; is-somma ta' €1,514 għall-ħlas tal-kont tad-dawl għall-perjodu meta l-ħanut kien f'idejn il-konvenuti, liema kont ħallastu jien biex l-Enemalta terġa' tatini s-servizz li kienet qatgħetli għax il-ħlas baqa' ma sarx; arretrati ta' kera dovuta mill-aħħar darba li sar ħlas sa meta ħadt iċ-ċwievet lura fil-11 ta' Novembru 2008 ammontanti għal €12,722; in kwantu għas-somma ta' €650 drittijiet professjonali tal-Perit Joseph Attard li rrilaxxja ċ-ċertifikat tad-danni kkaġjonati minnhom fil-ħanut waqt li dan kien f'idejhom – b'kollox is-somma ta' €23,862. Għandi ngħid li sar żball fir-rikors ġuramentat fejn jien kont indikajt illi l-kera arretrat kien ta' €7,873.37 billi dan kien effettivament il-kera li kelli niġbor sa l-aħħar t'Awissu 2008 meta kellna niftiemu u niffirmaw. Ġara pero' li bqajna niltaqgħu mingħajr qatt ma ftehemna biex wara li ħadt iċ-ċavetta fil-11 ta' Novembru 2008, kien laħaq għadda Settembru u Ottubru kollu u 11-il jum minn Novembru, b'kollox 72 jum bil-Lm29 kuljum, b'kollox Lm2,088 li jġibu €4,864 li meta

żżidhom ma' €7,837.37 indikati fir-rikors ġuramentat, iġibu s-somma ta' €12,722.

Niftakar illi meta kont ġja' ftaħt il-kawża kienet saret laqgħa fl-uffiċju tal-avukati tiegħi Fenech & Fenech, din id-darba għand Dr. Kenneth Grima li fiha kien ġie Dennis u l-avukat il-ġdid tiegħu Dr. Muscat Azzopardi biex niftehmu kif kien ser iħallas l-ammont li kont qed nippretendi wara li kont ħriġt mandat ta' sekwestru kontra kemm Net Shop Limited kif ukoll Katrina Zax personalment, u Russian Foods Limited. Dan il-meeting sar biss biex isir ftehim fuq kif ser jitħallas l-ammont dovut lili pero' flok ma bdejna nitkellmu fuq kif ser isir il-ħlas u l-ammont ta' kull xahar beda jgħid li m'għandu jagħti xejn tant illi anke l-avukat tiegħu stess skuża ruħu għax anke hu kien miftiehem li l-inkontru kien biex niftehmu biex jitħallas l-ammont dovut u mhux jekk an jezistiex jew le. L-inkontru waqaf ħesrem u ma erġajniex iltqajna minn dakinhar ħlief il-Qorti."

Illi Katrina Zax fl-affidavit tagħha qalet illi:

"I am the sole shareholder and director of Net Shop Limited, a company which used to run an internet cafe named 'Net Shop' at 373, Manuel Oimech Street, Sliema between 2006 and 2008. The said premises were on lease for sixty seven Euros (€67) per day from Jimmy Vella Limited further to an agreement signed in April 2006.

2007 was a very bad business year, so much that the company was running at a loss as evidenced by the audited accounts for the year (Annexed as "DOK KZ1"). For this reason the rent payments were being slightly delayed due to cash flow problems, however we always managed to satisfy our obligations under the lease agreement.

Jimmy Vella used to come to the shop to collect the rent without notice. He used to take drinks form the fridge without permission and not pay for them, which used to irritate me. Once I told him that we have a lot of bills and that if he wanted a drink he had to pay. He started shouting at me and saying that he could do what he liked

and that I should watch my back because he could make a few phone calls and have me and my family deported from Malta. This was in the beginning of 2008 and from that day onwards I refused to speak with Jimmy Vella, and Oennis started to handle him from then on. I know that Dennis had spoken to Jimmy Vella but the latter refused to revise the rent and it was therefore decided that the lease agreement was to be terminated.

In September 2008, Jimmy Vella had informed us that he had some Scottish people who were interested in taking over the shop and that he wanted to keep the furniture, equipment, fixtures and fittings. He said that these could be set off against the rent arrears that the company had to date. I accepted these terms because the company was not liquid and this was the only way the rent could be paid. Oennis offered the keys to Jimmy Vella who said that he could not take them there and then because his lawyer told him not to. So they agreed to meet at Jimmy Vella Limited's lawyer to finalise the matter. Following the meeting a draft agreement stipulating the terms was sent by our lawyer to Jimmy Vella Limited's lawyer, however this was never signed. Nevertheless, Jimmy Vella took over the shop with all its furniture and equipment and leased it out to third parties as an internet café'.

A few months later, Jimmy Vella Limited sued Net Shop Limited, Russian Foods Limited (a third company which has absolutely nothing to do with his matter) and Karina Zax personally for the payment of rent and pending utility bills as well as alleged damages caused to the aforementioned premise. Faced with this situation, Oennis and I were very perplexed and angry as we thought that the matter was closed with Jimmy Vella Limited. We realised that Jimmy Vella was not going to stick to the agreement and we therefore decided to go to the shop and take photos showing the furniture and equipment previously belonging to Net Shop Limited and which were handed over to Jimmy Vella Limited as part of the aforementioned agreement. Copies of these photos are annexed herewith as Dok "KZ 2" to "KZ 4") which show a fully functional internet cafe under the name of "Cyber

Zone" using the furniture and equipment previously owned by Net Shop Limited. In these photos, I am holding the newspaper of the day (June 1, 2009) which is also annexed herewith and marked as "KZ 5". I confirm that the furniture and equipment in the photos, which were being used by the new lessees of the premises for the operation of an internet cafe, previously belonged to Net Shop Limited and were handed over to Jimmy Vella as part of the aforementioned agreement.

I never agreed to personally guarantee any rent or other dues to Jimmy Vella Limited by Net Shop Limited. The draft agreement drawn up by DFA Advocates, to which Jimmy Vella refers and which is exhibited as "Dok. DN1" outlines the agreement between all parties. The only thing that I, together with Dennis, guaranteed was the peaceful possession of the equipment (as defined in the said agreement) by Jimmy Vella Limited after he took it over from Net Shop Limited. Furthermore, the said draft agreement, which reflects the understanding between the parties, does not mention the payment of any rent arrears due as these were to be set off against the equipment and furniture which Jimmy Vella Limited actually took possession of and leased out to third parties together with the premises as previously stated.

Furthermore, Russian Foods Limited was never involved in any negotrations between Net Shop Limited and Jimmy Vella Limited and never guaranteed to pay any dues by Net Shop Limited as Jimmy Vella is alleging. Russian Foods Limited is a third company which has nothing to do with Jimmy Vella Limited or Net Shop Limited and which was brought into this matter by Jimmy Vella to cause me further damage as this is a company in which I am involved together with third parties.

With regard to the alleged damages caused to the premises while in possession of Net Shop Limited, whilst confirming that I used to be at the shop every day, I also confirm that not only was no damage caused to the premises, but Dennis and I spent weeks clearing out, cleaning, painting and bringing the premises in a

presentable condition prior to the opening of the shop when we first took over the said premises on lease. The only damage caused while the premises were leased to Net Shop Limited was the accidental breaking of a toilet paper holder and a mirror in the toilets of the premises, which Net Shop Limited was always willing to replace. As to the architect report drawn up by Architect Joe Attard, this cannot be relied on as there is no similar report describing the state of the premises prior to the lease agreement - therefore one cannot ascertain whether the alleged damages listed in the report were caused throughout the term of the lease by relying solely on the said report. In fact most of the items listed in the said report are defects which existed prior to the taking over of the premises on lease by Net Shop Limited."

Illi l-Qorti qabel xejn taqbel mal-konvenuti illi l-ftehim u rapport ġuridiku kien bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' Net Shop Limited u għalhekk il-konvenuti l-oħra assolutament ma kellhomx jiġu ċitati; għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi kwantu għall-ewwel talba, u ċjoe' dik għall-ħlas tal-kera, il-Qorti hija rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet kontrastanti; Jimmy Vella jgħid li meta ha lura ċ-ċavetta tal-fond huwa għamel dan mingħajr kundizzjoni filwaqt li l-konvenuta u Dennis Neimand qalu li huma kienu ftehmu li l-oġġetti li ħallew fil-ħanut kellhom jagħmlu tajjeb għall-arretrati. Il-Qorti jidhrilha li l-verżjoni tal-konvenuta hija aktar attendibbli anke għaliex jidher mir-ritratti illi esebew illi fil-fatt il-fond kien mobiljat sew u allura l-oġġetti li ħallew u li huma ndikati fl-inventarju li huwa ukoll konfermat bil-firma ta' Jimmy Vella jkopru *'ictu oculi'* l-ammonti dovuti f'kirjiet. Għalhekk it-talba qed tiġi respinta.

Illi kwantu għall-konsum tad-dawl u ilma pero' ladarba anke l-konvenuti qed jammettu li sar il-qari u kien hemm pendenza ta' ċirċa elf u mitejn Ewro (€1,200), il-Qorti se tammetti din it-talba għal dan l-ammont; ma nġabu ebda provi ulterjuri la mis-soċjeta' attriċi fir-rigward tas-somma eżatta dovuta u lanqas minn dik konvenuta fir-rigward ta' xi depożitu li għamlet kif semmiet fir-risposta ġuramentata.

Illi fir-rigward tal-allegati danni ma nġabet ebda prova konvinċenti. Is-soċjeta' attriċi donnha qatt ma semgħet bid-dettam *"Onus probandi incubit qui dicit non ei qui negat"* (**"Lenicker vs Camilleri"**, deċiża mill- Prim' Awla fil- 31 ta' Mejju 1972 u **"Aquilina vs Vella"**, deċiża mill-Appell Inferjuri, fit-2 ta' Mejju 1995) u kif ukoll jgħid fi kliem ieħor l-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Il-perit inkarigat mis-soċjeta' attriċi lanqas biss ġie prodott biex jikkonferma r-rapport tiegħu.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawza billi tilqa' biss it-talba attriċi għas-somma ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta Net Shop Limited thallas din is-somma lis-soċjeta attriċi; tillibera lill-konvenuta Katrina Zax u lis-soċjeta' Russian Foods Limited mill-osservanza tal-ġudizzju ntier;

Il-Qorti tiċħad it-talbiet l-oħra kollha fir-rigward ta' Net Shop Limited.

L-ispejjeż jitħallsu kwantu għal kwint ($^{1}/_{5}$) mis-soċjeta' konvenuta Net Shop Limited u erba' kwinti ($^{4}/_{5}$) mis-soċjeta' attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------