

Qorti Civili, Prim'Awla

Imhalled Anthony Ellul

Rikors numru: 342/2013AE

De Tigne Limited

Vs

Rada 99 Limited

It-Tnejn, 5 ta' Ottubru 2015.

Permezz ta' rikors gurantat prezentat fl-10 ta' April 2013, is-socjeta' attrici ppremettiet u talbet:-

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti attrici kienet tikri lis-socjeta' intimata hanut li kien jinsab fil-kumpless ta' hwienet f'21 Tigne Seafront, Sliema u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' kiri relattiv u datat l-ewwel ta' Awissu, 1999. Kopja tal-imsemmi kuntratt tinsab hawn u unita u mmarkata bhala Dokument DTL 1;*

2. *Illi s-socjeta' intimata dejjem kienet inadempjenti fir-rispett ta' u adezzjoni mal-obbligi kuntrattwali taghha naxxenti mill-imsemmi kuntratt ta' kiri u meta l-istess socjeta' intimata ghazlet li tivvaka l-hanut lilha mikri baqa' import dovut mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti attrici, ghal-liema import saru hlasijiet minimi tant illi l-import dovut illum jammonta ghall-mija u hamest elef, mija tmienja u sittin Euro, tlieta u hamsin Euro centezmi (€105,168.53);*

3. *Illi s-socjeta' intimata waqfet kull hlas u dan nonostante l-fatt li giet debitament intimata diversi drabi sabiex teffetwa l-hlas u li ghalhekk is-socjeta' rikorrenti attrici ma ghandhiex ghazla ohra ghajr li tipprocedi gudizzjarment kif qieghdha taghmel permezz ta' dan ir-rikore mahluf odjern.*

Ghaldaqstant, is-socjeta' attrici talbet lill-qorti sabiex:

1. *Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas is-somma ta' mija u hamest elef, mija tmienja u sittin Euro, tlieta u hamsin Euro centezmi (€105,168.53) kwantu l-import refiribbli ghall-pendenzi kollha relattivi ghall-kiri tal-hanut fil-kumpless ta' hwienet f'21 Tigne Seafront, Sliema, skont it-termini tal-kuntratt datat l-ewwel (1) ta' Awwissu, 1999.*

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju ipprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors mahluf u bl-imghaxxijiet legali mid-data meta l-ammonti saru dovuti sal-effettiv pagament ta' l-istess kontra s-socjeta' intimata li minn issa tinsab ingunta ghas-subizzjoni.

Permezz ta' risposta prezentata fl-10 ta' Mejju 2013, is-socjeta' konvenuta wiegbet:-

1. *Illi preliminarjament, it-talba attrici hija preskritta ai termini tal-ligi u dan a tenur tal-artiklu 2156(c) tal-Kodici Civili (Kap. 16) in kwantu jirrigwarda "l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba" u dan anki kieku kellu jittiehed il-perjodu ta' hames snin preskrizzjoni skont l-artiklu 2156(f) (Kap. 16) ghat-talba tas-sekwestrant "ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-*

kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku"... (kif dedotta fil-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolat mill-istess soċjeta' attrici – Rik. Nru 551/13 SM, hawn anness u mmarkat bhala Dok. A);

2. Illi sussidjarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretenzjonijiet attrici qed jigu kkontestati stante' li kienet is-soċjeta' rikorrenti nnifisha li, sa mill-bidu nett, kienet inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali assunti minnha fl-iskrittura ta' kera datata l-1 ta' Awissu, 1999 u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, liema kirja ilha s-snin li giet itterminata;

3. Illi kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-soċjeta' attrici naqset f'hafna mill-obbligi kuntrattwali u obbligi ohra assunti minnha, fost affarijiet ohra in kwantu naqset milli:

- (a) tassigura li l-kumpless jinkera kompletament lill-operaturi tal-hwienet, jew almenu sal-persentagg miftiehem, u dan kif imwieghda minnha, tant hu hekk li eventwalment kien irrizulta li l-caffeteria li s-soċjeta' esponenti kienet wegħdet li tiftah fuq il-pjan terren, qatt ma seta jinfetah fil-hin ghaliex il-kumpless kien milqut b'irregolaritajiet li pprekleduh milli jircievi kwalsiasi permess jew licenzja ohra sakemm dawn l-irregolaritajiet jigu kkoreguti;
- (b) toffri kumpless kummerċjali shuh u funzjonanti, u minflok offriet kumpless battala u minghajr ebda hjiel ta' kampanja promozzjonali koordinata u effettiva, kif obligat ruhha li tvarra, bl-ghan li tispostja n-nies min-nahat tradizzjonali ta' Tas-Sliema għall-fejn jinsab il-kumpless ta' hwienet 'De Tigne Shopping Complex';
- (c) tassigura li facilitajiet bhal lifts, escalators u servizzi ohra bhal-kmamar tal-banju ikunu funzjonanti (u li minflok kienu u baqghu ma jiffunzjonawx għal tul twil ta' zmien);
- (d) toffri sistema ta' moniteragg effettiv għal konsum ta' dawn u ilma fil-kumpless;
- (e) tassigura livell accettabbli ta' manutenzjoni u ndafa tal-kumpless kollu (u dan minkejja li l-inkwilini kienu qed jigu mitluba jikkontribwixxu somma regolarment bhala spiza ta' manutenzjoni);
- (f) tipprovdi sistema ta' arja kondizzjonata li tahdem kif suppost, u li effettivament għamlet zmien twil ma tahdimx;
- (g) tottempera ruhha ma' vari obbligi ohra assunti minnha fl-iskrittura ta' kera fuq imsemmija.

Għalhekk it-talbiet attrici għandhom jigu michuda bl-ispejjez.

B'din il-kawza l-attrici qegħda titlob hlas ta' mija hamest elef mija u tmienja u sittin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€105,168.53) hlasijiet li tghid li huma dovuti minn kuntratti ta' kiri tal-1 ta' Awissu 1999 tal-hanut 21, Tigne Seafront, Sliema. Fil-kuntratt jingħad li s-soċjeta konvenuta nġhatat:-

"..... the use and enjoyment of an area located within the complex¹ as marked Document B and hereinafter referred to as the area";

u dan għall-perjodu ta' hames (5) snin mill-1 ta' Awissu 1999. Is-soċjeta konvenuta nġhatat id-dritt li fl-aħhar sena, cjoe bejn l-1 ta' Awissu 2003 u 31 ta' Lulju 2004, tittermina l-ftehim billi tagħti avviz lill-attrici mill-inqas tlett xhur qabel.

¹ Bl-isem ta' de Tigne.

Jirrizulta li l-konvenuta damet tokkupa l-hanut sal-31 ta' Jannar 2005.

Skond il-kuntratt, il-hlas pattwit kien ta':-

- i. Lm8,000 fis-sena ghall-perjodu 1 ta' Ottubru 1999 – 31 ta' Lulju 2000;
- ii. Lm10,000 fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta' Awissu 2000 sal-31 ta' Lulju 2000;
- iii. Lm12,000 fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta' Awissu 2001 sal-31 ta' Lulju 2002;
- iv. Lm14,000 fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta' Awissu 2002 sal-1 ta' Lulju 2003;
- v. Lm100,000 kull sitt xahar matul l-ahhar sena;

Fil-kuntratt jinghad ukoll li jekk id-dhul, kif defenit fi klawzola 14, ghal kull tlett xhur hu oghla mill-ammonti fuq imsemmija, *"... the Operator binds himself to pay such higher amount to the company, less any amount already paid by him in terms of Clause Q1"*.

L-attrici qeghda titlob il-hlas ta'²:-

- i. Lm8,217 imghax mill-1 ta' Ottubru 1999 sat-30 ta' Settembru 2005, fuq is-somma ta' Lm14,000³.
- ii. Lm45,000 bhala kera;

Permezz ta' ittra datata **22 ta' Novembru 2004** (fol. 187) il-konvenuta baghatet tgharraf lill-attrici li:-

*"... we would like to hereby confirm to you that we will be vacating the premises at the De Tigne Shopping Complex by **31st January 2005**.*

This is no easy decision, however in view of the various shortcomings and the prevailing economical climate, we have no other possibility than to take this drastic decision.

While we thank you for all of your efforts, we sincerely hope that in the future we will once again have the opportunity to work with you. We would also like to take this opportunity to wish you and all of your family the very best for the coming festive season" (fol. 187).

² Ara rendikont PV1 a fol. 49.

³ Skond klawzola Q: *"A deposit of fourteen Maltese liri (Lm14,000) refundable without interest at the termination of the terms of this Agreement less any amounts due in terms of this Agreement. This deposit is to be paid as to five thousand Maltese Liri (Lm5,000) on signing of this Agreement and the balance of nine thousand Maltese Liri (Lm9,000) at the rate of five hundred Maltese Liri (Lm5,000) per mont for 18 months. The first monthly payment is to be paid on 1st October 1999"* (fol. 12).

2. Il-konvenuta kkonfermat li l-ahhar hlas li sar lill-attrici kien *".... permezz ta' 3 post-dated cheques li kollha inhargu fil-31 ta' Marzu 2008 u c-cekkijiet huma enumerati 35, 36 u 37"* (fol. 32). Il-hlas kien ta' €1,500. L-ahhar cekk kien jissarraf fil-31 ta' Mejju 2008.

3. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hi l-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2156(c) u 2156(f) tal-Kodici Civili. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

- i. L-attrici pprezentat il-kawza fl-10 ta' April 2013 (fol. 1).
- ii. Jirrizulta li l-ahhar hlas ta' €500 sar fil-31 ta' Mejju 2008.
- iii. Fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' imghax fuq is-somma ta' Lm14,000, l-Artikoli 2156(c) ma japplikax. Min-naha l-ohra jidher li japplika l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. Il-hlas fuq imsemmi ma kellu x'jaqsam xejn ma' imghax.
- iv. Daniel Abela, direttur tas-socjeta konvenuta, xehed: *"Ma niftakarx jekk dan l-istatement kienx inghata lili flimkien mal-ittra legali. Kien cempilli Mark Sammut pleading li kellu problemi finanzjarji. Qalli fadal ammonti pendenti napprezza hafna jekk thallashom. Kienu diga' thallsu, sa dak iz-zmien, il-costs. Minghajr ma qadtix nivverifika ghamilt tlett cekkijiet ta' Lm500 il-wiehed. Ma hsibt xejn qbadt u hrighom il-pagamenti"*. Hlas li qal li sar *"fl-ahhar tas-sena 2007 jew fil-bidu tal-2008"*, u li ghalkemm ma kien dovut xejn lill-attrici ghamel il-hlas bhala att ta' karita' fil-konfront tal-ahwa Sammut (fol. 238). Ix-xhud semma wkoll li meta Mark Sammut cempillu qallu li: *"[...] ghad hemm xi spejjez pendenti"* (fol. 238). Il-qorti tiddubita kemm Sammut qal hekk meta tqies li:-
 - (a) L-ispejjez relatati mal-kumpless kienu diga' thallsu;
 - (b) In kontro-ezami xehed li meta Mark Sammut cempillu kien qallu: *"Qalli fadal ammonti pendenti. Napprezza jekk thallashom. Kienu diga' thallsu sa dak iz-zmien il-costs"* (fol. 237). Il-qorti ma tantx taraha kredibbli li Sammut cempel lil Daniel Abela u talbu jaghmel pagament iehor dwar *costs*, meta l-ispejjez kienu thallsu kollha u dan kif jirrizulta mir-rendikont li skond Daniel Abela nghata fit-18 ta' Jannar 2006 (Dok. RA1, fol. 240) u l-hlas li l-konvenuta ghamlet dakinhar stess (fol. 37), li skond l-istess Abela kien ta' Lm1,500.
- v. L-ahhar pagamenti jservu bhala interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Il-qorti ssibha diffiqli temmen li l-ahhar pagament ta' €1,500 sar bhala att ta' karita' meta tqies l-ilmenti kollha li Daniel Abela semma fir-rigward tal-kumpless de Tigne u dan irrispettivament tad-diffikultajiet li Daniel Abela seta' kellu fil-hajja personali tieghu fiz-zmien li sar il-hlas. Hlas fih innifsu hu rikonoxximent li persuna hi debitrice ta' persuna ohra, irrispettivament jekk meta thallas ghandhiex l-intenzjoni li l-hlas hu ghas-saldu jew le. Inoltre, ghalkemm Daniel Abela xehed li *"Kwalsiasi hlas li jienera ghamilt wara l-2005 sar carament minghajr pregudizzju"* (fol. 99), ghal

finijiet ta' preskrizzjoni hlasijiet bla pregudizzju ma jezistux. Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tirnexxi.

4. Irrispettivament ta' dak li nghad hawn fuq, fir-rigward ta' imghax fuq id-depozitu ta' Lm14,000 li kellhom jithallsu fit-termini tal-klawzola Q, din il-pretensjoni hi bla bazi. Hu veru li l-konvenuta qatt ma hallset id-depozitu, izda hu veru wkoll li mill-provi ma rrizultax li l-attrici talbet il-hlas meta kien dovut. Il-qorti tikkonkludi li hu evidenti li l-attrici kienet kuntenta li f'dan il-kaz id-depozitu ma jithallasx.

5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta qalet li hallset kull ammont li seta' kien dovut lill-attrici. Pero' ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens⁴. L-istess japplika ghall-argument li l-kera kienet ta' 12.5% fuq it-*turnover*:-

"(kif gie miftiehem mal-ahwa Sammut proprju quddiem terzi – cioe' Michael Gauci Maistre, li dak iz-zmien kien shop manager tas-socjeta intimata)" (fol. 278)⁵.

M'huwiex possibbli li qorti tiddeciedi dwar argumenti li jissemmew ghall-ewwel darba f'nota ta' sottomissjonijiet. **L-eccezzjonijiet jridu jinghataw fit-twegiba guramentata u mhux f'nota ta' sottomissjonijiet.** F'kull kaz:-

- i. L-oneru tal-prova tal-hlas u li f'Jannar 2000 sar ftehim li l-kera pagabbli tkun ta' 12.5% tal-bejgh, kien fuq il-konvenuta.
- ii. Daniel Abela xehed: *"Jien dejjem hallasthom bit-12.5% imma ma kontx inhallashom fix-xahar kif diga' ghidt"* (fol. 236 u pprezenta dokument (*Sales Monitor*)⁶) tal-bejgh li kellu mill-hanut li kien hemm fil-kumpless de Tigne u stabbilimenti ohra li kellha l-istess kumpannija. M'huwiex car min hu l-awtur ta' dan id-dokument. Il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-hlasijiet li saru mill-konvenuta matul is-snin, jirriflettu persentagg ta' 12.5% mill-bejgh li ghamlet mill-hanut. Daniel Abela xehed li jekk wiehed kellu ighodd il-bejgh *".... tul il-perjodu Ottubru 1999 sa Jannar 2005, dawn jammontaw ghal Lm257,532.65 (Dok. 2) u jekk wiehed jikkalkula l-percentagg dovut ta' 12.5% fuq din il-figura (li tinkudi wkoll it-taxxa fuq il-valur mizjud), dan ilahhaq l-ammont ta' Lm32,191.58"*. Pero d-dokument li rrefera ghalih ix-xhud (fol. 107) fih taghrif dwar bejgh ghall-perjodu Ottubru 1999-Awissu 2003, meta Abela stess xehed li s-socjeta konvenuta baqghet tokkupa l-fond sal-31 ta' Jannar 2005. Ghalhekk m'hemmx taghrif dwar id-dhul li kellha bejn Settembru 2003 u Jannar 2005.
- iii. Il-qorti ssibha difficli temmen kif l-attrici kienet ser taccetta li l-kera tkun ta' 12.5% mill-bejgh minghajr ma tigi stabbilita somma

⁴ Fol. 21-22.

⁵ F'kull kaz f'dan ir-rigward jissemma kif il-kuntratt ma jghidx hekk (ara klawzola Q1).

⁶ Fol. 107.

⁷ Affidavit (ara fol. 95).

minima ta' dhul fis-sena. Dan apparti li Daniel Abela stess xehed:-
"Qatt ma talbuni biex jiccekjaw iz-Z readings tal-cash register" (fol. 237). Il-qorti ma tqiesx verosimili li l-kontendenti ftehemu li l-hlas ikun ta' 12.5% mill-bejgh u d-diretturi tal-attrici qatt ma jitolbu li jaraw id-dokumenti relatati mal-bejgh li kien qieghed isir fil-hanut.

- iv. Fl-ittra tal-konvenuta datata l-1 ta' Settembru 2005 (fol. 57) li ntbaghatet bi twegiba ghall-ittra legali tal-4 ta' Lulju 2005 (fol. 54), ma ssemmiex dan l-allegat ftehim. Fatt li jkompli jdghajjaf il-verzjoni ta' Daniel Abela. Anzi l-konvenuta ghamlet offerta li thallas Lm7,200. Offerta li l-qorti ma tifhimx jekk kienet hallset dak li kien dovut minnha skond il-ftehim.
- v. Jirrizulta li wara li l-konvenuta harget mill-kumpless de Tigne, baqghet taghmel pagamenti lill-attrici⁸. Daniel Abela xehed: "Meta tlaqt mill-post il-hsieb li kelli f'mohhi kien li hallast dak kollu li kien dovut ghall-uzu tal-hanut" (fol. 237). Jekk kien hekk x'kienet irraguni li baqghu jsiru l-pagamenti ? Domanda li mill-provi m'hemmx twegiba ghaliha.
- vi. Il-konvenuta ma pprezentatx ricevuta tal-hlas tal-kirjiet. Ghalkemm Daniel Abela qal li qatt ma nghata ricevuta, kien fl-interess tal-kumpannija tieghu li jinsisti li jinghata ricevuta li tkun turi bic-car li l-kera thallset u tkun tkopri l-perjodu kollu.
- vii. Il-kuntratt hu dak li jirregola r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet. Fi klawzola S1 tal-kuntratt jinghad: "This Agreement may not be changed or varied without the **express written agreement between the parties**" (fol. 14). Ma ngiebet l-ebda skrittura ffirmata mill-kontendenti li tikkontempla ghat-tibdil tal-klawzola Q1 tal-iskrittura privata.

Ghalkemm mill-provi jidher li l-ewwel darba li l-attrici nterpellat lill-konvenuta bil-miktub sabiex thallas il-kera kien wara li harget mill-kumpless de Tigne, dan fih innifsu m'huwiex bizzejjed sabiex il-qorti tikkonkludi li l-verzjoni ta' Daniel Abela ghandha mis-sewwa. Ic-cirkostanzi li ssemmwew hawn fuq jimmilitaw kontra l-verzjoni ta' Abela, u ghalhekk il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-konvenuta tat prova li f'Jannar 2000 sehh ftehim li l-korrispettiv ikun ta' 12.5% tal-bejgh.

6. Il-konvenuta qalet li l-ebda hlas ma kien dovut lill-attrici ghaliex naqset milli twettaq l-obbligi taghha taht il-kuntratt tal-1 ta' Awissu 1999. F'dan ir-rigward semmiet li l-attrici naqset milli:-

- (a) Tikri l-hwienet kollha fil-kumpless de Tigne;
- (b) Taghmel kampanja promozzjonali tal-kumpless;
- (c) Tassigura li s-sistema tal-arja kondizzjonata, escalators u lifts ikunu jahdmu;
- (d) Toffri sistema ta' moniteragg effettiv ghal konsum ta' dawl u ilma fil-kumpless;

⁸ Ara Dok. PV1 (fol. 50) u Dok. RADA1 (fol. 35-36).

- (e) Tassigura livell accettabbli ta' manutenzjoni u ndafa tal-kumpless;
- (f) Tiftah *cafeteria* fil-pjan terran, kif kienet wegħdet;

F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

- i. Hu fatt li mill-provi rrizultaw certu nuqqasijiet kif kien qieghed jitmexxa l-kumpless de Tigne. Il-qorti taccetta l-argument tal-konvenuta li hu ferm diffiċli li wiehed imexxi kumpless bħal dak u fl-istess hin imexxi n-negozju tiegħu⁹. Min-naha l-oħra però' fil-kuntratt ta' lokazzjoni mkien ma jissemma per eżempju li:-
 - (a) Fil-pjan terran kellu jkun hemm kafetterija;
 - (b) Il-hwienet kollha fil-kumpless kellhom ikunu okkupati;
- ii. Minkejja li kienu jezistu diffikultajiet jibqa' 'l fatt li s-socjeta konvenuta baqgħet topera minn gewwa l-hanut, li kien jinsab ma' gemb l-entrata principali tal-kumpless. Fatt li fil-fehma tal-qorti kien ta' benefiċċju għall-attrici u ta' l-effett ta' certu problemi li lmentat minnhom il-konvenuta. Il-kera tithallas għall-uzu tal-hanut. Inoltre, l-qorti ssibha diffiċli temmen kif jekk kienu jezistu tant problemi il-konvenuta kienet ser tibqa' fil-fond għal dawk is-snin kollha. Mit-tagħrif li tat il-konvenuta jirrizulta inoltre li dan ma kienx kaz ta' negozju li qieghed jopera b'telf.
- iii. L-obbligu principali tal-inkwilin hu li jhallas il-kera fiz-zmien li ssir dovuta. L-inkwilin m'għandux dritt li jaqbad u unilateralment jissospendi il-hlas jew inaqqas il-kera minn dik pattwita għaliex jippretendi li sid il-kera kien inadempjenti f'certi obbligi. Jekk l-inkwilin għandu x'ilmenti għandu d-dmir li jiehu l-passi. Haga li ma saritx fil-kaz in ezami. Anzi fil-kaz in ezami fl-ittra li biha Daniel Abela għarraf lil Mark Sammut li s-socjeta konvenuta kienet ser tohrog mill-fond sal-31 ta' Jannar 2005, qal: "*While we thank you for all of your efforts, we sincerely hope that in the future we will once again have the opportunity to work with you*" (fol. 187). Kliem li ma jirriflettix il-posizzjoni ta' persuna ffrustrata mill-agir ta' sid il-kera. Issir ukoll riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri)¹⁰ fil-kawza **De Tigne Limited vs Brian Bugeja et** deciza fit-8 ta' Gunju 2006, fejn il-konvenuti lmentaw dwar 'il fatt li l-attrici ma pprovdietx *air condition*. Il-qorti qalet:

"Anke kieku kellha din il-Qorti tammetti bħala provati dawn l-ilmenti dan kien ifisser illi d-dritt għal kontroprestazzjoni tagħhom tibqa' sospiza minhabba dak l-allegat inadempiment tas-socjeta' attrici imma, imbagħad, huma ma setgħux jippretendu li jagħmluha ta'

⁹ Mill-provi rrizulta kif fl-istess kumpless l-ahwa Mark u John Sammut kellhom hanut taz-zraben.

¹⁰ Imhalled P. Sciberras.

gudikanti huma stess, jirrizolvu l-kuntratt u jhossu hom liberi milli jadempixxu ma' l-obbligu taghhom tal-hlas ta' l-affitt u tas-servizzi minnhom utilizzati. Il-ligi kienet takkordalhom zewg toroq x' jaghzlu f'kaz ta' inadempjenza ta' l-obbligazzjoni mill-kontraparti. Jew li jitolbu l-adempiment ta' l-obbligazzjoni in forma specifika jew jitolbu r-rizoluzzjoni tal-ftehim u r-rizarciment tad-danni. Minn dawn l-opzjonijiet lilhom moghtija mill-Artikolu 1069 tal-Kapitolu 16 l-appellanti baqghu ma eleggew ebda wahda minnhom u, intant, ippreferew li jirrezistu t-talba ghall-hlas reklamat bl-assunt tradott fl-eccezzjoni taghhom li s-socjeta` attrici naqset milli tonora l-ftehim. Ghal din il-Qorti dan ma huwiex accettabli, u l-aggravju f' dan is-sens qieghed ghalhekk jigi respint".

7. Ghal dak li jikkoncerna l-kera li qeghda tippretendi l-attrici¹¹, il-qorti tosserva:-

- i. L-attrici ma spjegatx ghalfejn kull tant zmien il-kera giet awmentata¹². Iz-zieda fil-*cost of living* jissemma biss fir-rigward tar-raba' sena. Fir-rigward ta' dik is-sena l-attrici ziedet 2.8% minghajr ma spjegat kif ikkalkolat dan il-persentagg. L-affarijiet ma jsirxu hekk. Fic-cirksotanzi l-qorti ser tiskartah.
- ii. X'inhi r-raguni li talbet il-kera ghall-perjodi 1 ta' Frar 2005 sat-30 ta' April 2005 u 1 ta' Mejju 2005 sal-31 ta' Lulju 2005, meta mill-provi rrizulta li fil-31 ta' Jannar 2005 il-konvenuta ma baqghetx tokkupa l-fond.
- iii. Wara l-ewwel erba' snin hu evidenti li l-attrici ma ppretenditx hlas ta' kera bir-rata stipulata fil-kuntratt ta' lokazzjoni¹³. Ghalhekk ghall-perjodu 1 ta' Awissu 2003 sal-31 ta' Jannar 2005 il-qorti ser taghmel il-kalkoli fuq kera annwali ta' Lm14,000.
- iv. L-attrici ma spjegatx ghalfejn il-kera li tippretendi hi differenti minn dik pattwita fil-kuntratt.

Cirkostanzi li l-qorti jkollha tqies fir-rigward tal-hlas li hu dovut mill-konvenuta. Ghaldaqstant l-ammont dovut mill-konvenuta hu:

1. Kera mill-1/8/1999 – 31/1/2005 = €151,409.27 (Lm65,000).
2. Hlas li sar mill-1/8/1999 – 31/1/2005 = €70,225.62 (Lm30,147.86)¹⁴.

Total ta' kera li ghad trid tithallas = **wiehed u tmenin elf mija u tlieta u tmenin ewro u hamsa u sittin centezmu (€81,183.65).**

¹¹ Ara Dok. PV1 a fol. 49.

¹² Fir-rendikont jissemma "*plus cost of living*" u persentagg.

¹³ Il-qorti qeghda tirreferi ghall-hames sena fir-rigward ta' liema hu evidenti li l-ghan wara dak li jinghad fil-klawzola Q tal-kuntratt ta' lokazzjoni kien li fl-ahhar sena jsir ftehim iehor. Ghalkemm mill-ittra legali tal-5 ta' Lulju 2005 (fol. 54) jirrizulta li originarjament l-attrici kienet qeghda tippretendi Lm100,000 fis-sena ghall-perjodu wara l-31 ta' Lulju 2003, hu evidenti li ma baqghetx issostni din il-posizzjoni.

¹⁴ Ara Dok. PV1 a fol. 49.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

- 1. Tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2156(f) fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' mghax fuq is-somma ta' €32,611.23 u tichad l-istess fir-rigward tal-kumplament.**
- 2. Tichad l-eccezzjonijiet fil-meritu fir-rigward tal-kumplament tal-pretensjoni.**
- 3. Tilqa' t-talba attrici limitatament ghas-somma ta' wiehed u tmenin elf mija u tlieta u tmenin ewro u hamsa u sittin centezmu (€81,183.65), u ghalhekk tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas din is-somma lis-socjeta attrici, bl-imghax mill-1 ta' Frar 2005.**

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal 75% a karigu tal-konvenuta u 25% a karigu tal-attrici.

Anthony Ellul.