QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M.
(IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 15 ta' Jannar 2018

Rikors Numru: 341/2013JPG
Kawza Numru:20

De Tigne Limited (C-14859)

vs

Cut Coiffeur Company Limited (C 33501)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors mahluf ta' De Tigne Limited datat 10 t'April, 2013, li jaqra hekk;

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti attrici kienet tikri lis-socjeta' intimata hanut maghruf bhala Cut Coiffeur u li kien jinsab fil-kumpless ta' hwienet f'21 Tigne Seafront, Sliema.*

2. *Illi permezz ta' skrittura datata sengha (7) ta' Novembru, 2008 is-socjeta' rikorrenti attrici u s-socjeta' intimata kienu ftehmu li l-istess socjeta' intimata kellha tivvaka l-hanut lilha mikri kontra kumpens stipulat u previst fl-imsemmija skrittura kopja ta' liema tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument DTL 1.*

3. *Illi kif jirrizulta mill-imsemmija skrittura datata 7 ta' Novembru, 2008 (Dokument DTL 1) senjatament klaswola 2, is-socjeta' intimata kienet qablet u obbligat ruhha li thallas l-pendenzi kollha relattivi ghall-kiri tal-hanut tant illi gie miftiehem u qieghed jigi hawn testwalment riprodott li mis-somma li s-socjeta' rikorrenti qablet u accettat li thallas in linja ta' kumpens ghall-ivvakar mis-socjeta' intimata: "ghandhom jitnaqqsu l-ammonti dovuti mill-inkwilini (ossija s-socjeta' intimata) lis-sid (ossija is-socjeta' rikorrenti) fir-rigward ta' kera u fir-rigward ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' l-imsemmi fond u sehemhom mill-kont tad-dawl tal-partijiet komuni".*

4. *Illi kif sejjer jirrizulta fil-kors tas-smiegh tal-kawza promossa b'dan ir-rikors mahluf is-socjeta' rikorrenti attrici hallset diversi kambjali in adempjenza u ottemperanza ma dak provdut u mifthiem fl-imsemmija skrittura (Dokument DTL 1) b'dan illi konsegwenza tal-fatt li s-socjeta intimata naqset li thallas ossija tnaqqas dak minnha dovut kwantu l-pendenzi kollha relattivi ghall-kiri tal-hanut fuq imsemmi, kif provdut, stipulat u mifthiem fl-imsemija skrittura (Dokument DTL 1) is-socjeta' rikorrenti attrici hija kreditrici tas-socjeta' intimata fis-somma ta' sittax il-elf, hames mija u sittax il-Euro, sittin Euro centezmi (€16,516.60).*

5. *Illi s-socjeta' rikorrenti kienet tikri lis-socjeta' intimata kif jirrizulta mill-kuntratt ta' kiri relattiv u datat l-ewwel (1) ta' Gunju, 2010 ufficcju maghruf, deskritt u indikata bhala ufficju numru 5A fil-hames sular tal-kumless ta' ufficini msejjah u maghruf "De Tigne", f'21 Tigne Seafront, Sliema. Kopja tal-imsemmi kuntratt jinsabu hawn unit u mmarkat bhala Dokument DTL 2.*

6. *Illi s-socjeta' ivvakat minn dan il-hanut minghajr ma hallset dak kollu li kienet kuntrattwalment obbligat li thallas u ghalhekk l-istess socjeta' rikorrenti atrici hija kreditrici tas-socjeta' intimata fis-somma ta' erbat elef sitt mija u erbgha u sebghin Euro tlieta u disghin Euro centezmi (€4,674.93) kwantu u relattiv ghall-pendenzi marbuta u konnessi mal-kiri tal-ufficcju fuq imsemmi u li ma gewx imhallsa kif sejjer jigi muri fil-kors tas-smiegh tal-kawza u dan wara li l-istess socjeta' intimata ghazlet li tivvaka l-ufficju lilha mikri.*

7. *Illi s-socjeta intimata ma hallsitx l-imsemmija ammonti dovuti u konsegwentement mitluba minnha anke jekk interpellata sabiex taghmel dan mis-socjeta' rikorrenti attrici u baqghet hekk inadempjenti tant li s-socjeta' rikorrenti attrici ma ghandhiex ghazla ohra ghajr li tipprocedi gudizzjarment kif qieghda taghmel permezz ta' dan ir-rikors mahluf odjern.*

Ghahekk l-esponenti rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi joghgobha:

i) Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas is-somma ta' sittax il-elf, hames mija u sittax il-Euro, sittin Euro centezmi (€16,516.60) kwantu l-pendenzi kollha relattivi ghall-kiri tal-hanut fuq imsemmi, kif provdut, stipulat u miftiehem fl-imsemmija skrittura tas-sebgha (7) ta' Novembru, 2008 (Dokument DTL 3) wara li gie mhallas il-kumpens previst fl-istess skrittura mis-socjeta' rikorrenti attrici lis-socjeta' intimata in konsiderazzjoni tal-ivvakar mis-socjeta' intimata tal-hanut lilha u minnha mikri; u

ii) Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas is-somma ta' erbat elef sitt mija erbgha u sebghin Euro tlieta u disghin Euro centezi (€4,674.93) kwantu u relattiv ghall-pendenzi marbuta u konnessi mal-kiri tal-ufficju mikri minn u lis-socjeta' intimata u li ma gewx imhallsa mill-istess socjeta' intimata wara li l-istess socjeta' intimata ghazlet li tivvaka l-ufficju lilha mikri.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju pprezentat kontestwalment u bl-imghaxijiet 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."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' intimata Cut Coiffeur Company Limited (C33501) datata 25 t'Ottubru 2013 (vide fol 16 et seq), li taqra hekk;

1. *Illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet hekk kif dedotti fil-konfront tas-socjeta' intimata huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk it-talbiet tas-socjeta' intimata ghandhom jigu michuda stante li l-ebda ammont m'huwa dovut mill-istess socjeta' intimata versu s-socjeta' attrici;*

2. *Illi l-fatt, kienet is-socjeta' intimata stess li intavolat ittra ufficcjali li permezz taghha interpellat lis-socjeta' attrici sabiex thallas is-somma ta' (€6,988.11) rapprezentanti tliet (3) kambjali ta; €2,329.37 'il wahda li baqghu ma thallsux mill-istess socjeta' attrici (ara Dok* **A***) hawn anness) u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat li l-ammont pretiz ta' €16,516.60 relatat mal-allegati pendenzi fuq il-hanut mikri lis-socjeta' intimata huwa wiehed esagerat u ghalhekk, f'kaz li jirrizulta li hemm xi pendenza bejn il-partijiet ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' tali allegati pendenzi, zgur li l-ammont pretiz mhux wiehed gust;*

4. *Illi minghajr pregudizzji ghal dak suespost jigi rilevat li ghal dak li jirrigwardja l-ufficcju numru 5A fil-hames sular tal-kumpless ta' ufficini msejjah u maghruf bhala 'De Tigne' f'21 Tigne Seafront Sliema mikri lis-socjeta' intimata, l-istess socjeta' intimata tirrileva li hija kellha tivvaka mill-istess ufficcju wara li sfronda s-saqaf tal-istess ufficcju u*

konsegwentement ma kienx possibbli ghall-istess socjeta' intimata li tkompli topera mill-istess ufficcju u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-akwza;

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat li l-ammont pretiz ta' €4,674.93 relatat mal-allegati pendenzi fuq l-ufficcju mikri lis-socjeta' intimata huwa wiehed esagerat u ghalhekk, f'kaz li jirrizulta li hemm xi pendenza bejn il-partijiet ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' tali allegati pendenzi, zgur li l-ammont pretix mhux wiehed gust anke in vista tal-fatt li kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, l-istess socjeta' intimata kellha tivvaka mill-istess ufficcju kif spjegat aktar 'il fuq;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' attrici ghandha taghti rendikont shih ta' kif wasslet ghall-ammonti msemmija fir-rikors promotur u ghalhekk jinkombi fuq l-istess socjeta' attrici li tipprova dak li qed tallega fl-istess rikors promotur. F'dan ir-rigward l-istess socjeta' intimata tirriserva l-posizzjoni taghha dwar l-istess wara li tkun rat u inghatat rendikont dwar l-allegati ammonti;*

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez"

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tas-socjeta ntimata tal-11 ta' Marzu 2015 a fol 87 li taqra hekk:

1. *Illi, preliminarjament it-talba tas-socjeta' rikorrenti fid-dokument S5, prezentat minnha ghall-hlas ta' manutenzjoni tal-ufficju li jammonta ghal €1,467.48 hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligjiet ta' Malta;*

2. *Illi, preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tas-socjeta' rikorrenti fid-dokument S7, prezentat minnha, ghall-hlas ta' elettriku u sistema ta' arja kondizzjonata tal-ufficju li jammontaw ghal €1,513.48 u €1,276 rispettivament hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Mark Sammut xehed permezz ta' affidavit illi s-socjeta ntimata kienet tikri minghand is-socjeta rikorrenti ai termini ta' ftehim datat 1 ta' Gunju 2010, ufficju fil-kumpless bl-isem ta' De Tigne Complex f'Tigne Seafront, Sliema, u li fir-rigward ta' din il-kirja is-socjeta ntimata qatt m'ghamlet ebda pagament, la bhala kera u lanqas bhala premium jew konsum ta' elettriku. Qal illi s-socjeta rikorrenti kienet tibghat rendikonti b'mod regolari rigward l-ammonti dovuti ghal kirja ta' dan l-ufficju, inkluz permezz ta' ittra rregistrata datata 10 ta' April 2012, izda s-socjeta ntimata qatt m'ghamlet l-ebda hlas. Qal li fis-sentejn li s-socjeta ntimata okkupat dan l-ufficju qatt ma ghamlet ebda ilment lis-socjeta rikorrenti dwar is-saqaf tal-istess ufficju, u zied li dan is-saqaf huwa illum fl-istat u kondizzjoni li kien meta inbena, u cioe fi stat tajjeb ghaliex l-ebda parti minnu ma waqghet sa minn meta inbena.

Xehed illi s-socjeta rikorrenti kienet tikri ukoll hanut fl-istess kumpless lis-socjeta ntimata u qal illi fir-rigward ta' dan il-hanut, kull hlas li kien sar mis-socjeta ntimata sar permezz ta' cekk u qatt ma saru xi pagamenti in kontanti. Fir-rigward tal-ftehim milhuq ghall-ivvakar ta' dan il-hanut, qal illi kien gie miftiehem bejn il-partijiet li mill-ammont dovut mis-socjeta rikorrenti ta' €58,234.33 kellha titnaqqas u tigi pacuta s-somma dovuta mis-socjeta ntimata u ghalhekk is-socjeta rikorrenti m'ghandhiex taghti lis-socjeta ntimata s-somma ta' €6,988.11 reklamata minnha.

Ikkonferma illi s-socjeta ntimata hija debtrici tas-socjeta rikorrenti fl-ammont totali ta' €14,203.42, eskluz l-imghaxijiet imponibbli, rapprezentanti in kwantu s-somma ta' €4,674.93 ghall-ufficju mikri u s-somma ta' €16,516.60 ghall-hanut mikri, wara li jitnaqqas il-valur tat-tlett kambjali bil-valur ta' €6,988.11.

In kontro-ezami xehed illi m'huwiex minnu li l-ammont pretiz f'din il-kawza mis-socjeta rikorrenti gie kkonsidrat fil-ftehim ta' Novembru 2008 billi waslu ghal figura stipulata wara li gie kkalkolat l-ammont dovut lis-socjeta rikorrenti mis-socjeta ntimata. Qal illi filfatt meta kien sar dan il-ftehim il-partijiet kienu lanqas ghadhom jafu bic-cert kemm kien l-ammont dovut mis-socjeta ntimata. Spjega illi s-socjeta ntimata ghal xi s-sena 2003 bdiet taqa' lura fil-pagamenti u dejjem kienet qed thallas *on account* u wara certu zmien kien marret topera minn kumpless iehor filwaqt li baqghat thallas xi haga fix-xahar, ghalkemm xi drabi kienet taqbez xi pagament, mill-ammont dovut. Qal illi xi zmien wara s-socjeta ntimata kienet regghat marret lura topera mill-kumpless ta' Tigne u ghalhekk is-socjeta ntimata ghandha thallas il-bilanc li kien dovut originarjament piu il-bilanc dovut relattiv ghat-tieni darba li kienet topera mill-kumpless. Ikkonferma illi l-ammont dovuti kollha jirrisalu ghal zmien **qabel** ma sar il-ftehim ta' Novembru 2008. Rigward l-ufficju, ikkonferma li kien dahal ftit ilma u kien ixxarrab blokok tal-gypsum u ghalhekk is-socjeta rikorrenti kienet biddlet wahda jew tnejn minnhom minghajr il-bzonn li jinbidel il-frame taghhom, izda sahhaq li dan kien l-estent tad-dannu kkawzat mill-ilma u li ghalhekk is-socjeta ntimata setghat tkompli topera facilment minn dan l-ufficju. Mistoqsi rigward xi ammont ta' €2,000 mis-somma miftehma fil-kuntratt li kienet zammet is-socjeta rikorrenti, xehed illi s-socjeta rikorrenti ma zammet l-ebda somma minn dan l-ammont, u kull ma kien hemm kienet riserva illi meta jigi kkalkolat l-ammont dovut mis-socjeta ntimata dan jitnaqqas mill-ammont dovut mis-socjeta rikorrenti, u dan peress illi fiz-zmien meta sar il-ftehim ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet rigward l-ammont dovut mis-socjeta rikorrenti peress illi s-socjeta ntimata kienet qed toggezzjoni ghall-ammont pretiz mis-socjeta' rikorrenti. Xehed illi zgur ma jistghax ikun li kienu qabblu li l-ammont dovut mis-socjeta ntimata ma jeccedix is-somma ta' €2,000 peress illi l-kera dovuta ghall-ufficju biss kienet ta' aktar minn €4,000.

Rigward ic-cekkijiet immarkati bhala Dok X u Dok Y xehed illi huwa qatt ma kien rahom qabel, pero jidher illi jirreferu ghall-ufficju peress illi fuq wara taghhom hemm miktub 5A level 5 li huwa l-ufficju, u nnega li huwa kien gie offert dawn ic-cekkijiet u kien irrifjutahom. Mistoqsi jiftkarax jekk filfatt kienetx prezenti J. Sacco meta kien gie moghti dawn ic-cekkijiet minn David Bajada wiegeb li lanqas biss jaf min hi J. Sacco. Mistoqsi ghalfejn kien iffirma l-kambjali 9 sa 12 jekk skont hu s-socjeta rikorrenti m'ghandha xejn x'taghti lis-socjeta ntimata xehed illi dan kien ghaliex il-ftehim li

kellhom il-partijiet kien li s-socjeta rikorrenti tiffirma l-kambjali, mbaghad il-bilanc li jrid jithallas mis-socjeta ntimata jitnaqqas minnhom. Ikkonferma illi l-ahhar ftehim bejn il-partijiet kien sar sabiex tigi rizolta kwalunwke pendenza li hemm bejniethom. Qal illi l-ufficju m'huwiex imsemmi fil-kuntratt, u b'referenza ghad-dokument a fol 36 xehed illi dawn huwa l-interessti dovuti fuq il-hanut. Innega illi l-partijiet kienu hallew ammont pendenti bejniethom biex ikopri l-kontijiet tad-dawl u ilma.

John Sammut xehed permezz ta' affidavit, fejn qabel mal-kontenut tal-affidavit ta' Mark Sammut.

David Bajad xehed permezz ta' affidavit illi rigward il-kirja tal-ufficju, ftit tax-xhur wara li kien gie iffirmat il-kuntratt ta' kera, kienet ghamlet hafna xita u dahal kwantita' t'ilma apparti li sfronda parti mis-saqaf u ghalhekk ma setghux ikomplu jahdmu minn dan l-ufficju peress li kien ta' periklu ghal min ikun qieghed go fih. Di piu', bl-ingress tal-ilma, it-tapit beda jintenn b'mod insopportabbli. Qal illi s-socjeta rikorrenti kienet giet informata rigward din il-problema izda baqghat ma ghamlet xejn. Zied li ghalhekk is-socjeta ntimata ma kellha l-ebda ghazla hlief li tivvaka dan l-ufficju. Rigward is-somma ta' €4,467.93 relata mal-kirja ta' dan l-ufficju, xehed illi meta wiehed jara l-kontijiet precedent ta' dawl u ilma, jidher illi l-ammont mitlub huwa esagerat, u dan specjalment ikkonsidrat il-fatt illi s-socjeta ntimata kellha tivvaka mill-ufficju minhabba l-istat perikoluz li kien jinstab fih.

Rigward il-kirja tal-hanut xehed illi l-partijiet kienu ftehmu li s-socjeta ntimata tivvaka dan il-hanut, liema ftehim huwa rregolat permezz ta' skrittura datata 7 ta' Novembru 2008, skont liema, s-socjeta ntimata kellha tivvaka l-hanut sal-11 ta' Novembru 2008, minghajr ma thallas kera ghal dawk l-erbat'ijiem, izda thallas biss l-ispejjez relatati mal-konsum ta' dawl u ilma. Spjega li skont dan il-ftehim, is-socjeta rikorrenti kienet obbligat ruhha li thallas lis-socjeta ntimata s-somma ta' €58,234.33, mill-liema cifra kellhom jitnaqqsu l-ammonti dovuti mis-socjeta ntimata rigward kera u xi kontijiet ta' dawl u ilma u tal-uzu tal-komun. Xehed li ghalhekk dan ifisser li s-socjeta ntimata m'ghandha thallas xejn lis-socjeta rikorrenti peress li kwalunkwe ammont dovut kellu jinqata' mill-ammont dovut mis-socjeta rikorrenti bi tpacija.

Xehed illi s-somma issa pretiza mis-socjeta rikorrenti qatt ma giet imsemmija qabel din il-kawza u li filfatt meta ffirmaw il-ftehim imsemmi, l-partijiet kienu qabblu li wara li jitnaqqsu l-ispejjez relattivi ghall-kontijiet tad-dawl u ilma dovuti mis-socjeta ntimata u s-socjeta rikorrenti thallas dak dovut minnha, il-partijiet ma jkollhomx iktar obbligi ohrajn lejn xulxin. Qal li l-ammont pretiz mis-socjeta rikorrenti huwa ezagerat u vvintat u dan apparti illi l-kalkoli li kienu saru qabel ma gie ffirmat il-kuntratt imsemmi kien intizi sabiex ma jkunx hemm ammonti dovuti iktar minn dak imnizzel fil-ftehim u li kien proprju ghalhekk li kienet intuzat is-sistema tal-kambjali.

B'referenza ghal Dok DBA1 spjega illi din hija ittra li kienet baghtet is-socjeta ntimata lis-socjeta rikorrenti wara li kienu rcievew il-kont tad-dawl u l-ilma minghand is-socjeta rikorrenti permezz ta' liema irriservaw id-dritt li jezaminaw l-ammont peress illi ma kienux raw la l-kont tal-ARMS u lanqas il-meter reading. Zied illi dan l-ammont ta' €1,474.99 kien gie mhallas mis-socjeta ntimata permezz ta' cekk, liema ammont kien intiz biex jaqta' l-kont tad-dawl u l-ilma ghall-hanut sad-data li tidher fl-ittra taghhom. Xehed illi pero mbaghad is-socjeta rikorernti talbithom ihallsu s-somma ta' €2,625.31 u heddidhom illi jekk ma jhallsux dan kienu ser jaqghtulhom il-provvista tad-dawl u l-ilma. Xehed illi l-kont ma kienx jigi individwali ghal hanut peress li kien kumpless, u ghalhekk kien jigi kont wiehed u Mark kien jaqsmu bejn kullhadd. Xehed illi Sammut beda jaghtihom numru ta' rendikonti li kien fihom diskrepanzi u li f'ghajnejh ma ghamlux sens. Rigward Dok DB4 xehed illi huma ma kienux qablu ma dan l-ammont, u qal li kien hallsu xi haga minnu, pero mhux kollu, izda ma kienx jaf kemm kienu hallsu minnu.

Xehed illi ghalhekk huma kien qabbdu *accountant* li kienet ghamlet rendikont li jkopri z-zmien mill-ewwel darba li kien dahhlu fil-kumpess sakemm gew biex johorgu, skont liema il-bilanc finali favur is-socjeta rikorrenti kien ta' Lm1,110.10. Qal illi kien ghalhekk li fil-kuntratt kien thalla bilanc ta' Lm2,000 ghaliex il-partijiet kienu qablu li dak li kien l-ammont dovut mis-socjeta ntimata.

In kontro-ezami xehed illi huwa minnu li l-kambjali thallus kollha, apparti l-ahhar tlieta jew erbgha li filfatt huma ressqu pretensjoni l-Qorti fuqhhom. Rigward l-ufficju xehed li qatt ma kienu kitbu lis-socjeta rikorrenti formalment rigward il-kwistjoni tas-saqaf ghaliex Sammut kien mar hu stess fl-ufficju u kien ra l-ilma li kien dahal u l-hsara

li kienet saret. Kjarifika li meta jghid li kien sfronda s-saqaf li jrid ifisser huwa illi kien sfronda l-*gypsum*. Qal illi ma kienux qabbdu perit u lanqas ghamlu rapport mal-pulizija ghaliex ma rawx li kienet xi haga serja, u d-dannu kkawzat ma kienx daqshekk kbir. Xehed illi ma kienux talbu sabiex jithassar il-kuntratt ta' kirja ghal dan l-ufficju. Rigward Dok DB9 a fol 110 li kien ipprezentah hu stess l-ahhar darba li xehed, qal illi ma jistghax jiftakar jekk ghamlux hu jew jekk kienetx ghamlitu l-*accountant*.

Alexie Lapira xehed permezz ta' affidavit fejn qabel mal-kontenut tal-affidavit ta' David Bajada.

Dr. Leslie Cuschieri xehed illi fi zmien meta saru l-ftehim tas-7 ta' Novembu 2008 u tal-1 ta' Gunju 2010 huwa kien il-konsulent legali tas-socjeta ntimata. Spjega illi David Bajada u Alexie Lapira kienu qalulu li kien hemm bzonn li jsir kuntratt sabiex jinghalqu l-pendenzi kollha li kellhom mas-socjeta rikorrenti, ghaliex kienu qed jintalbu li johorgu mill-hanut mikri minnhom u sabiex ihallsu xi arretrati. Xehed li kienu ghamlu numru ta' sieghat jinnegozjaw u ghalkemm kien ferm difficli illi jaqblu biex jigi rizolt kollox, ghamlu li setghu biex kemm jista' jkun il-kuntratt isolvi l-pendenzi kollha li kien hemm. Xehed illi "*il-kuntratt ma kienx intenzjonat li ezattament jigi settled kollox one cent b'one cent.*" Qal illi meta kienu waslu ghac-cifra ta' Lm25,000 li kellha tigi mhallsa mis-socjeta rikorrenti, s-socjeta ntimata riedet li din tkun tkopri kollox izda dan ma kienx possibli peress illi kien ghad hemm problem dwar l-ammont dovut ghad-dawl u l-ilma, ghalkemm dak li kellu x'jaqsam ma' kirjiet, uzu u danni kellhom ikunu koperti fl-ammont dovut lis-socjeta ntimata. Xehed illi fir-rirgward tad-dawl u ilma ma kienx hemm qbil ghaliex ma kellhomx f'idejhom id-dokumenti kollha, u ghalhekk waslu fi qbil illi s-somma ta' Lm25,000 tkun tkopri kollox apparti d-dawl u l-ilma li kellhom jigi diskussi fi stadju ulterjuri u jitnaqqsu mill-ammont li gie miftiehem li s-socjeta rikorrenti kellha thallas lis-socjeta ntimata. Xehed li ghalhekk kien thalla barra ammont li mhux kopert bil-kambjali li fuqu kien hemm certezza li s-socjeta ntimata kellha taghti lis-socjeta rikorrenti. Mistoqsi biex jispjega ezatt x'kien il-qbil rigward dan l-ammont li mhux kopert bil-kambjali, xehed illi f'dan ir-rigward, ma kienx hemm "*qbil definit ghaliex li kieku kien jissemma fl-iskrittura.*" Xehed illi l-iskop ta' dan il-kuntratt kien proprju li jirrisolvi l-pendenzi kollha bejn il-partijiet, hlief fir-rigward tal-kwistjoni tad-dawl u ilma.

In kontro-ezami u b'referenza ghal kliem "*li minnha ghandhom jitnaqqsu l-ammonti dovuti mill-inkwilin lis-sid fir-rigward tal-kera u fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-imsemmija fond…*" fit-tieni klawsola tal-kuntratt xehed illi "*Jigifieri jien il-fatt li qed tissemma l-kelma kera u peress li jien kwazi certi illi fuq dawl u ilma biss li kien ghad hemm pendenti, qed nifhem li dik kienet qed tirrferi ghal kirjiet tal-metres u d-dawl u l-ilma.*" Mistoqsi jekk hux konsapevoli tal-fatt illi d-dawl kien jigi supplit permezz ta' sub-metre u allura ma kienx hemm kwistjonijiet ta' kera ta' metres xehed illi sa fejn jiftakar dan kien biss fir-rigward tal-komun, u fir-rigward tal-hanut il-kwistjoni kienet kemm fuq kontijiet kif ukoll fuq kera tal-metres.

Ikkonsidrat;

Permezz tar-risposta ulterjuri taghha, is-socjeta ntimata eccepiet ulterjorment illi t-talba ghall-hlas ta' manutenzjoni tal-ufficju fl-ammont ta' €1,467.48 hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili u t-talba ghall-hlas ta' elettriku u sistema ta' arja kondizzjonata tal-ufficju huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili.

Illi l-Qorti tibda biex tirrileva l-ewwel nett illi ghalkemm fir-risposta ulterjuri taghha s-socjeta ntimata tindika li l-ammonti imsemmija jirreferi ghall-ufficju, mid-dokumenti citati minnha jirrizulta illi fil-verita dawn l-ammonti jirreferu ghal hanut. Peress illi s-socjeta ntimata indikat id-dokumenti li juru b'mod car ghal liema ammont qed tirreferi, il-Qorti tqis illi xorta wahda ghandha tiddetermina dawn l-eccezzjonijiet.

Skont l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili;

"L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

> "*azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku*;"

Il-Qorti taghraf illi l-Artikolu 2133 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

"*Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja*."

Il-Qorti rat illi permezz tal-ftehim konkluz bejn il-partijiet f'Novembru 2008, is-socjeta ntimata kienet irrikonoxxiet illi kien hemm ammont dovut lis-socjeta rikorrenti ghall-hlas tal-utilitajiet, liema ammont kien ghad irid jigi stabbilit mill-partijiet. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti f'dan **ir-rigward is-socjeta ntimata irrikonoxxiet li hemm kreditu dovut lis-socjeta rikorrenti fir-rigward tal-utilitajiet**, u minn dan isegwi li l-preskrizzjoni giet interrotta u ghalhekk din il-parti tat-tieni eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta ntimata hija nfondata.

Pero fir-rigward tas-somma ta' €1,276.83 ghall-arja kondizzjonata, il-Qorti rat illi fil-ftehim m'hemmx indikat li kien ghad hemm xi pendenza rigward ammont dovut ghall-arja kondizzjonata. Mid-dokument S7 prezentat mis-socjeta rikorrenti jidher illi dan l-ammont jirrisali ghall-1 ta' Jannar 2007 u ghalhekk gie preskritt fl-1 ta' Jannar 2012, u cioe **qabel** ma giet prezentata din l-azzjoni. Ghaldaqstant din il-parti tat-tieni eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta ntimata hija fondata u qed tintlaqa.

Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni ulterjuri, il-Qorti rat illi mkien fil-ftehim imsemmi, ma hemm indikat illi kien hemm xi kreditu favur is-socjeta rikorrenti ghar-rigward tal-manutenzjoni tal-hanut. Skont ir-rendikont indikat mis-socjeta ntimata a fol 59 jirrizulta illi l-ahhar pagament dovut kien ghal perjodu 1 ta' Novembru 2008 sa 9 ta' Novembru 2008. Din il-kawza mbaghad giet intavolata mis-socjeta rikorrenti fl-10 ta' April 2013. Ghalhekk jirrizulta illi meta giet intavola din l-azzjoni, ma kienx ghadu ghadda l-perjodu preskrittiv, u ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta ntimata hija wkoll nfondata.

Ikkonsidrat:

Permezz ta' din il-kawza, s-socjeta rikorrenti qed tivvanta pretensjoni kontra s-socjeta ntimata fir-rigward ta' ammonti li skontha huma dovuti mis-socjeta ntimata relattivi ghal kirja taghha ta' hanut u ufficju fil-kumpless proprjeta tas-socjeta rikorrenti. Is-socjeta ntimata minn naha l-ohra tikkontendi li l-ebda ammont m'hu dovut minnha

peress li kwalunwke kera dovuta minnha kienet giet pacuta meta giet maqbula bejn il-partijiet is-somma dovuta mis-socjeta rikorrenti ta' €58,234.33 sabiex is-socjeta ntimata tivvaka l-hanut f'qasir zmien. Il-partijiet ma qablux fuq l-import tal-klawsola numru 3 tal-ftehim tas-7 ta' Novembru 2008, li skont is-socjeta ntimata tfisser li l-unika pendenza li kienet baqghat mhux rizolta bejn il-partijiet kienet relattiva ghal-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Rigward l-interpretazzjoni tal-kuntratti, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **John Zammit vs Michael Zammit Tabone pro et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1997 fejn intqal illi:

> "*Meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi" (Vol. XXXVI.i.191). Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza 'Sciberras Trigona vs Aneico' deciza fis-6 ta' Ottubru 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto". U f'dan il-kaz, kif jiddikjaraw u jaqblu lkontendenti, il-kliem fuq riportati huma cari u univoci – anke jekk huma jaslu ghall-konkluzjonijiet dijametrikament opposti dwarhom. Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mghoti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi konsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu…. Hija norma ta' interpretazzjoni stabbilita mill-ligi, illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni" (Vol.XXXIV.i.27).*"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Anton Spiteri vs Alfred Borg** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2000 intqal fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-kuntratti illi:

> "*…hawn japplika l-principju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" ("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" - A. C. 30 ta' Marzu 1997).*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **John Spiteri et vs Popeye Investments Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006 gie rrilevat illi :

> "*kif ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet Elena Micallef v. E. Ciantar (Vol.X.345) deciza fit-3 ta' Jannar 1884 "quando sorgono difficolta' sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta; del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".*
>
> *"Hawhekk opportun li jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta' kuntratti –*
>
> *i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe (A.K. deciz 16 ta' Lulju 1973);*
>
> *ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall interpretazzjoni (Vol.XXXIV.i.p27). L-interpretazzjoni ghandha*

tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoko ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien ("J. Bartolo et v. A. Petroni deciza 7 ta' Ottubru 1997")".

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997)."

Kif gie osservat fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Zammit Endrich vs Direttur tax-Xogholijiet et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Mejju 1973:

"*Provi orali imbaghad ma humiex ammissibbli kontra l-miktub hlief biex jigu delucidati xi punti oskuri fih jew f'kaz ta' impunjazzjoni tieghu, jew meta jigu offerti biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-partijiet fejn l-espressjonijiet miktuba jkunu gew espressi b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli mill-att. Meta ftehim ikun gie nkorporat fi skrittura, il-presunzjoni hija illi dak li riedu jiftehmu fuqu l-kontraenti gie nkorporat fiha u mhux lecitu illi wiehed mill-*

partijiet jinkludi fil-ftehim klawsoli ohra li ma jirrizultawx (App. Civili 16/6/1958 Grech vs Said, Vol. XLIII.i.369(377) u sentenzi hemm citati)".

Dwar dan, anke fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited vs L-Ghajn Construction Company Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2011:

"*…kif inghad fis-sentenza "Emmanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati" (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002) dan huwa wkoll konformi mal-principju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha*."

Bl-istess mod, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs John Bugeja** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003:

"*Illi imbaghad ferm assodat bhala principju ta' interpretazzjoni illi "contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur". Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga car ("Joseph Gatt vs Joseph Galea", Appell Civili, 14 ta' April 1975) u l-kontraenti ma jkunux jistghu jipprovaw permezz ta' testimoni dak li ma jirrizultax, jew jirrizulta eskluz, mill-istess kuntratt (Vol. XXXIX.iii.p855 u r-rassenja ta' gurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata.*"

Inoltre, intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 illi:

"*...l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda.*"

Il-Qorti rat illi l-klawsola tal-ftehim relattiv invokata taqra b'dan il-mod:

"*In konsiderazzjoni u in linea ta' kumpens ghal dak provdut u maqbul fil-paragrafu precedent barra r-rinunzja da parti tas-sid ghall-hlas ta' kull forma ta' kera jew kumpens iehor kwantu l-okkupazzjoni permessa u koncessa mis-sid lill-inkwilini sad-data tal-11 ta' Novembru 2008, is-sid qieghed jaccetta li jhallas lill-inkwilini s-somma ta' tmienja u hamsin elf mitejn u erbgha u tletin Euro, tlieta u tletin centezmi (€58,234.33)* ***li minnha ghandhom jitnaqqsu l-ammonti dovuti mill-inkwilini lis-sid <u>fir-rigward tal-kera</u> u fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ta' l-imsemmi fond u sehemhom mill-kont tad-dawl tal-partijiet komuni***."

Fil-fehma tal-Qorti, din il-klawsola hija mill-aktar cara, fis-sens illi bl-aktar mod limpidu tipprovdi illi mill-ammont dovut mis-socjeta rikorrenti, kellu jinqata' l-ammont dovut mis-socjeta ntimata "*fir-rigward tal-kera u fir-rigward tad-dawl u l-ilma.*" Il-Qorti ghalhekk tqis illi in vista tal-gurisprudenza hawn fuq citata, m'huwiex permess ghaliha li taghmel interpetazzjoni differenti ta' dan il-ftehim vinkolati bejn il-partijiet, galadarba il-klawsola hija cara u ma hemmx bizzejjed provi sabiex isostnu t-tezi illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet xort'ohra. Ghalkemm il-Qorti rat ix-xhieda tal-Avukat Leslie Cuschieri, li kien l-avukat difensur tas-socjeta ntimata fi zmien meta sar dan il-ftehim, il-Qorti tqis illi din m'hijiex prova sufficjenti sabiex tinduci lil Qorti taghti interpretazzjoni differenti lil klawsola imsemmija, ghaliex dan ix-xhud ma xehedx illi kien hemm ftehim inekwivoku bejn il-partijiet illi dak li kien ghadu dovut mis-socjeta ntimata kien biss relattiv ghad-dawl u ilma, izda ta biss l-interpetazzjoni tieghu ta' x'kien qed jigri, a bazi ta' fatti li hu stess jammetti li lanqas kien kompletament cert fuqhom, u testwalment qal :

"*Jigifieri jien il-fatt li qed tissemma l-kelma kera u peress li jien* **kwazi cert** *illi fuq dawl u ilma biss li kien ghad hemm pendenti,* **qed nifhem** *li dik kienet qed tirrferi ghal kirjiet tal-metres u d-dawl u l-ilma.*"

Apparti minn hekk, anke kieku din il-Qorti kellha taccetta illi tinterpreta l-klawsola in kwistjoni, kif jidher mill-gurisprudenza hawn fuq citata, il-Qorti ghandha tinterpreta l-klawsoli ta' ftehim b'mod oggettiv. Interpretata b'mod oggettiv, din il-klawsola xorta wahda twassal ghall-konkluzjoni illi minn dak dovut mis-socjeta rikorrenti kellu jitnaqqas dak dovut mis-socjeta ntimata anke fir-rigward tal-kera. Dan ghaliex, avvolja l-Avukat Leslie Cuschieri ipprova jfiehem din il-parti tal-klawsola billi jghid illi l-kera hawnhekk tirreferi ghal kera tal-meters tad-dawl u ilma, il-Qorti tqis illi din l-interpretazzjoni m'hijiex wahda oggettiva u wisq anqas raggonevoli, ghaliex mid-dicitura tal-klawsola jidher illi il-kwistjoni tal-kera u l-kwistjoni tad-dawl u ilma huma separati, u huwa inverosimili illi l-kelma 'kera' intuzat minflok il-kliem 'kera tal-meters' fi ftehim illi kien qed jirregola proprju t-terminazzjoni ta' titolu ta' kera. Il-partijiet kienu assistiti minn avukati, u zgur illi l-avukati tal-partijiet ma kienux ser jippermettu illi tintuza l-kelma 'kera' minflok 'kera tal-meters' li kieku verament din il-klawsola kienet qed tirreferi ghal kera tal-meters. Dan apparti l-fatt illi mill-klawsola ma jidhirx illi kienet qed issir xi differenza bejn il-konsum tad-dawl u l-ilma u l-kera tal-meters. Oltre dan, lanqas ma gie indikat fl-istess ftehim illi s-somma miftehma kienet ukoll intiza biex tpaci kwalunkwe ammont ta' kera dovut mis-socjeta ntimata, izda gie indikat biss illi din kienet is-somma maqbula bejn il-partijiet li kellha tithallas mis-socjeta rikorrenti sabiex is-socjeta ntimata tohrog mill-hanut.

Ghalhekk, il-Qorti tqis illi skont il-ftehim konkluz bejn il-partijiet, is-socjeta ntimata kienet ghada trid thallas lis-socjeta rikorrenti ammont ta' kera li baqghat inadempjenti fil-hlas tieghu.

Il-Qorti rat ir-rendikont prezentat minn David Bajada a fol 110 – 111, u tosserva illi huwa kemmxejn stramb, u ftit li xejn jghin il-kredibilita ta' din ix-xhud, illi wara li qal li dan ir-rendikont kien gie preparat minn *accountant,* l-isem ta' liema qatt ma ta, imbaghad qal illi ma jiftakarx jekk kienx preparah hu jew *accountant.* Tosserva wkoll illi jekk dan ir-rendikont gie preparat minn *accountant* u mhux minn Bajada, dan ir-rendikont lanqas biss gie kkonfermat bil-gurament ta' min ippreparah. Detto dan, wara li ezaminat dan id-dokument, il-Qorti taghraf illi minn dan id-dokument prezentat mis-socjeta ntimata stess jirrizulta illi s-socjeta ntimata kienet moruza fil-hlas ta' diversi pagamenti ta' kera ghal

hanut. Apparti minn hekk, fir-rigward tal-pagamenti ta' €1,474.99 u €1,374.33 irrizulta mix-xhieda ta' Bajada stess li dawn il-pagamenti kienu saru fir-rigward tad-dawl u ilma, wara li s-socjeta rikorrenti kienet heddidthom li ser taqtalhom il-provvista tad-dawl u ilma jekk ma jhallsux l-arretrati dovuti f'dan ir-rigward. Ghalhekk fir-rigward tas-sena 2008 mhux talli m'hemm l-ebda hlas zejjed kif tikkontendi s-socjeta ntimata, talli jirrizulta illi ghalkemm is-socjeta ntimat ivvakat il-hanut f'Novembru ta' dik is-sena**, l-ahhar pagament ta' kera li kienet ghamlet kienet f'Lulju, apparti illi l-pagament li kien sar f'Gunju kien anqas minn dak dovut.**

Apparti minn hekk, huwa principju assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna illi meta d-debitur jeccepixxi l-pagament, l-oneru tal-prova tall-pagament jinkombi fuqu.(Vide per ezempju **Joe Chetcuti et vs Joseph Pearson et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998).

F'dan il-kaz, is-socjeta ntimata ma resqet l-ebda prova tal-pagamenti ta' kera maghmula minnha, xi haga li facilment setghat isir peress illi s-socjeta ntimata kienet taghmel il-hlasijiet tal-kera dejjem permezz ta' cekk. Ghalhekk, fl-assenza ta' provi ta' pagament tal-kera, fid-dawl tar-rendikont prezentat mis-socjeta ntimata stess li juri li s-socjeta ntimata kienet verament moruza fil-hlas tal-kera ghall-hanut relattiv, il-Qorti ma tistghax hlief tqis illi l-pretensjoni tas-socjeta rikorrenti fir-rigward tal-kera ghal hanut tirrizulta provata.

Mill-ammont pretiz ghandha pero titnaqqas is-somma ta' €1,276.83 relattiva ghal arja kondizzjonata tal-hanut, li kif determinat aktar il-fuq hija preskritta. Ghalhekk l-ammont finalment dovut fir-rigward tal-ewwel talba huwa ta'

€16,516.60 - €1,276.83 = **€15,239.77**

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-pretensjoni tas-socjeta ntimata ghall-ammont dovut relattiv ghall-ufficju mikri lilha, is-socjeta ntimata ma nnegatx illi ma kienetx kriet il-hanut mis-socjeta rikorrenti, izda tikkontendi illi l-ebda ammont m'ghandu jkun dovut minnha ghaliex hija ghamlet uzu minn dan l-ufficju ghal ftit xhur biss peress illi wara maltempata, kien hemm ingress ta' ilma illi kkawza l-isfrundar tas-suffet, u kawza tat-tixrib tat-tapit, kien hemm rwejjah qawwija u ntiena fl-ufficju. Ghalhekk is-socjeta' initmata ma setghatx topera aktar minn dan l-ufficju peress li kien ta' periklu ghall-impjegati taghha.

Il-Qorti taghraf il- provi dwar l-ingress ta' l-ilma, fl-ufficju, l-isfrundar tas-saqaf tal-gypsum u il-kundizzjoni tat-tapit li xxarrab u niten, ghamilha mpossibli ghas-socjeta' intimata illi effittivament taghmel uzu mill-ufficju li gie mikri lilha mis-socjeta' rikorrenti.

Il-Qorti tifhem in-nuqqas ta' korrispondenza inizjali rigward l-istat tal-ufficju peress illi Bajada jghid illi Sammut kien mar hu stess jispezzjona dan l-ufficju u ghalhekk hass li seta' joqoghod fuq il-kelma tieghu. Lanqas ir-reprezentanti tas-socjeta' rikorrenti ma innegawx l-ingress ta' kwantita' sostanzjali ta' ilmijiet fl-ufficju.

Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis illi l-eccezjonijiet tas-socjeta' intimata numru erbgha u hamsa fir-rigward tal-ufficju mikri lis-socjeta ntimata huma fondati.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' in parte it-tieni eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta ntimata fir-rigward tal-ammont dovut ghal arja kondizzjonata, tilqa' r-raba u hames eccezzjoni tal-istess socjeta ntimata u tichad l-eccezzjonijiet l-ohra taghha u konsegwentement:

1. **Tilqa in parte l-ewwel talba u ikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas is-somma ta' hmistax il-elf, mitejn u disa' u tletin ewro u sebgha u sebghin centezmi (€15,239.77) kwantu l-pendenzi kollha relattivi ghall-kiri tal-hanut.**

2. Tichad it-tieni talba tas-socjeta' rikorrenti.

Bl-imghax kummercjali dekoribbli sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez, kwantu ghal-zewg terzi ghandhom ikunu a karigu tas-socjeta' intimata u kwantu ghal terz a karigu tas-socjeta' rikorrenti.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur