QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 21 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 799/2013 AF

Gaming Operations Limited (C-29897)

vs

Insignia Cards Limited (C-54426)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Gaming Operations Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond Level 11, Portomaso Tower, San Giljan.

Il-kontendenti ffirmaw kuntratt ta' sullokazzjoni datat 28 ta' Lulju 2012 li permezz tieghu, s-socjetà rikorrenti ghaddiet b'titolu ta' sub-kera, parti mill-fond Level 11, Portomaso Tower, San Giljan kif deskritt fl-istess kuntratt ta' sullokazzjoni u ai termini tal-istess kuntratt. Kopja tal-kuntratt qed tigi annessa u mmarkata Dokument A.

Kontestwalment mal-kuntratt ta' sub-kera, l-partijiet iffirmaw ukoll ftehim ancillari sabiex jirregolaw xogholijiet specifici kif ukoll proceduri kuntrattwali ghall-ezekuzzjoni tax-xogholijiet.

Fil-kuntest tar-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet izda indipendentement mill-procedura stretta dettata mill-kuntratt, is-socjetà rikorrenti kkompletat diversi xogholijiet kif elenkati fil-fattura kopja ta' liema qed tigi annessa u mmarkata Dokument B. Ix-xogholijiet *de quo* gew esegwiti bejn Awwissu u Novembru 2012.

Kemm qabel kif ukoll waqt l-ezekuzzjoni tax-xogholijiet mertu tal-kawza, s-socjetà intimata approvat ix-xogholijiet u fl-ebda waqt ma ressqet xi lmenti. Is-socjetà intimata effettivament ippermettiet lis-socjetà rikorrenti tipprosegwi bl-istess xogholijiet xjentement u volontarjament u sal-lum il-gurnata ghadha tgawdi l-beneficcju tax-xogholijiet.

Ghaldaqstant ix-xogholijiet li taghhom huwa pretiz il-hlas, gew esegwiti u kkompletati a spejjez tas-socjetà rikorrenti ghall-beneficcju tas-socjetà intimata.

Il-prezz tax-xogholijiet mertu tal-kawza jammonta ghal Euro 29,791.34 u ghalkemm is-socjetà intimata qeghda tibbenefika

mill-istess, hija qed tirrifjuta milli thallas u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Nonostante diversi tentattivi sabiex jigi rkuprat il-hlas, l-ammont baqa' ma thallasx u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi x-xogholijiet indikati fil-fattura datata 6 ta' Dicembru 2012 effettivament saru mis-socjetà rikorrenti u/jew a spejjez taghha, a favur u ghall-beneficcju tas-socjetà intimata, u

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-valur tal-istess xogholijiet jammonta ghal Euro 29,791.34 liema ammont huwa dovut mis-socjetà intimata a favur is-socjetà rikorrenti u li ghadu ma thallasx, u

3. Tordna lis-socjetà intimata thallas a favur is-socjetà rikorrenti, s-somma ta' Euro 29,791.34.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra s-socjetà intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Insignia Cards Limited, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, din il-Qorti mhijiex kompetenti ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghal hlas mis-socjetà rikorrenti m'ghandha ebda fondament legali u ma ssib ebda sostenn fir-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet. Il-pretensjoni tas-socjetà rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi:

i. Il-fond sullokat kellu jigi pprovdut mis-socjetà rikorrenti lis-socjetà intimata "*in a finished state*" skond il-klawsola 1.2 tas-*Sub-Lease Agreement* u kwindi x-xogholijiet *de*

quo kienu necessarji sabiex il-fond jigi hekk ipprovdut. Kien obbligu tas-socjetà attrici li taghmel dawn ix-xogholijiet u l-partijiet ma qablu fuq ebda hlas ulterjuri ghal dawn ix-xogholijiet ghajr il-kera li dejjem thallset;

ii. Minghajr pregudizzju, l-procedura kkontemplata fi klawsola 3 tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok. ICL1 giet kontemplament injorata mis-socjetà rikorrenti.

Salv risposti ulterjuri u bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici, inkluzi l-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 1138/2013.

IL-FATTI

Fir-rigward tal-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat, is-socjetà esponenti tirreferi ghall-ewwel premessa tas-*Sub-Lease Agreement* anness bhala Dokument "A" mar-rikors guramentat.

Fir-rigward tat-tieni paragrafu tar-rikors guramentat, is-socjetà esponenti taqbel li gie ffirmat ftehim ancillari bejn l-istess partijiet però dan ma kienx jirregola xogholijiet mertu ta' din il-kawza stante li dawn kienu xogholijiet necessarji sabiex il-fond jghaddi ghand is-socjetà intimata "*in a finished state*" kif jitlob il-kuntratt ta' sullokazzjoni. Kopja ta' dan il-kuntratt qed jigi anness ma' din ir-risposta u mmarkat bhala "Dok. ICL1". Barra minn hekk *dato ma non concesso* li l-kuntratt immarkat bhala Dok. ICL1 kien jirregola x-xogholijiet mertu ta' din il-kawza s-socjetà rikorrenti injorat kompletament il-procedura miftehma bejn il-partijiet fi klawsola 3 tal-istess.

Fir-rigward tar-raba' paragrafu tar-rikors guramentat, is-socjetà esponenti tirreferi ghad-difizi fit-tieni paragrafu (sezzjoni A) ta' din ir-risposta. A rigward ta' dan il-punt is-socjetà intimata ssostni li s-socjetà rikorrenti injorat il-kuntratt vigenti bejn il-partijiet u ghalhekk issa ma tistax tezigi ebda hlas rizultat tan-nuqqasijiet taghha.

Fir-rigward tal-hames paragrafu tar-rikors guramentat, ghal darb'ohra taghmel referenza ghad-difizi fit-tieni paragrafu

(sezzjoni A) ta' din ir-risposta. Is-socjetà esponenti ma kellha ghalfejn tressaq l-ebda ilment fir-rigward tax-xogholijiet u lanqas ma kellha ghalfejn twaqqaf lis-socjetà attrici milli tipprosegwi mix-xogholijiet ghaliex dawn kienu necessarji sabiex il-proprjetà tigi ssullokata "*in finished state*", kif tirrikjedi klawsola 1.2 tas-*Sub-Lease Agreement*. Barra minn hekk u minghajr pregudizzju n-nuqqas ta' lmenti da parti tas-socjetà intimata ghal ksur tal-kuntratt mis-socjetà rikorrenti ma ghandux jfisser li tali ksur gie b'daqshekk issanat.

Fir-rigward tas-sitt paragrafu tar-rikors guramentat, is-socjetà esponenti tirrespingi t-talba ghar-ragunijiet esposti f'din ir-risposta, inkluz fid-difiza.

Fir-rigward tas-seba' paragrafu tar-rikors guramentat, is-socjetà esponenti ma tistax tikkonferma l-ammont u, fi kwalunkwe kaz, qeghda tirrespongi t-talba ghall-hlas.

Fir-rigward tat-tmien paragrafu tar-rikors guramentat, is-socjetà esponenti tirrileva illi rrispondiet fil-pront ghall-ittri li ntbaghtu mis-socjetà attrici ghall-hlas tal-ammont in kwistjoni u rrespingiet il-pretiza tal-istess socjetà.

Rat id-dokument anness.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija l-*actio de in rem* verso a tenur tal-artikoli 1028A u 1028B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta tħallas is-somma ta' €29,791 għal xogħol li sar fil-fond sullokat lill-istess konvenuta.

Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà attriċi tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond Level 11, Portomaso Tower, San Ġiljan. Il-

partijiet iffirmaw skrittura ta' sullokazzjoni fit-28 ta' Lulju 2012 li permezz tagħha l-attriċi ssullokat il-fond in kwistjoni lill-konvenuta skont it-termini u kundizzjonijiet maqbula fl-istess kuntratt.

Flimkien mal-kuntratt ta' sullokazzjoni, il-kontendenti ffirmaw skrittura oħra li permezz tagħha qablu li l-attriċi tesegwixxi numru ta' xogħlijiet fil-fond mikri a spejjeż tagħha għaliex il-konvenuta riedet tagħmel rinovazzjoni totali tal-fond. Dan il-kuntratt kien jipprovdi għall-proċedura speċifika f'każ ta' xogħlijiet oħra li jmorru oltre dak speċifikat fil-ftehim. Il-klawsola in kwistjoni taqra testwalment hekk:

> *"The Sub-Lessee shall by no later than 15 days from the request for payment reimburse the Sub-Lessor for any other works, other than those stipulated in section 1 above, that may be required within the Premises. The Sub-Lessor shall in this regard inform the Sub-Lessee of any such works that may be required whilst the relative works within the same Premises are being carried out by the Sub-Lessor. The Sub-Lessee shall in turn and without any undue delays approve and authorise such required works by means of a signature on the relative quote."*

L-attriċi tikkontendi li hija esegwiet numru ta' xogħlijiet oħra fil-fond in kwistjoni għall-benefiċċju tas-soċjetà konvenuta, li tagħhom il-konvenuta ma tridx tħallas minkejja li ġiet debitament interpellata tħallas. Mhux kontestat illi l-proċedura stipulata fil-kuntratt għall-approvazzjoni u awtorizzazzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet ma ġietx segwita.

L-attriċi tgħid li esegwiet xogħlijiet li ma kienx hemm qbil bil-miktub dwarhom u issa qiegħda tippretendi ħlas tagħhom għaliex tinsisti li kull biċċa xogħol żejda kienet mitluba mir-rappreżentanti tal-konvenuta, liema xogħlijiet kienu approvati mill-istess rappreżentanti u fl-ebda waqt ma tressaq xi lment dwarhom. Tkompli billi tgħid illi l-konvenuta baqgħet tgawdi minn dawn ix-xogħlijiet li saru a spejjeż tagħha u bil-konsapevolezza tal-konvenuta sa kemm ġiet fi tmiemha l-kirja fil-mori tal-kawża u ċioè f'xi waqt fis-sena 2016.

Ix-xogħlijiet li tagħhom qed tippretendi ħlas l-attriċi jikkostitwixxu f'xogħol ta' elettriku, *plumbing*, *data*, żebgħa, *light fittings*, suffetti u xogħol ieħor fuq is-sistema tal-arja kundizzjonata, *sprinklers* u *smoke detectors*. Hija ppreżentat fattura b'elenku ta' dawn ix-xogħlijiet li skont hi kienu jammontaw għal €29,791.34.

L-attriċi preżentat ukoll fattura oħra fl-ammont ta' €52,881.22 li tgħid li huwa l-valur tax-xogħol li sar skont il-ftehim li kellhom il-partijiet u li allura ma kellhiex tħallas tagħhom il-konvenuta. Dawn ix-xogħlijiet kienu jinkludu *project management*, xogħol fir-*reception*, *interior design*, suffetti, aperturi, xogħol ta' inġinerija, u madum tal-art.

In linea preliminari, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza *ratione materiae* tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi li kellhom jitressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jistipula inter alia li l-imsemmi Bord '*għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani...*'

Dwar eċċezzjoni ta' din ix-xorta, din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Domenic Cassar et vs Mario Meli et, tal-5 ta' Diċemru 2019, qalet hekk:

> "*Huwa prinċipju elementari imma fondamentali li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. Daqstant ieħor huwa prinċipju aċċettat li din il-Qorti, bħala Qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha s-setgħa li tisma' u taqta' dwar kull kwestjoni ta' għamla ċivili sakemm is-setgħa dwar kwestjoni bħal dik ma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta. Minkejja t-twessigħ tas-setgħat mogħtija lill-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, jibqa' l-fatt li dak il-Bord huwa tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali u din il-Qorti tibqa' t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ġenerali u s-setgħat mogħtija lill-Bord iridu jitfissru b'mod ristrett bla twessigħ jew analoġiji;*

Illi ingħad ukoll li l-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ta' tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku, u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwità jew konvenjenza. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta' appell għandha minn jeddha ex ufficio tiddikjara li m'għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f'dan is-sens;

Illi huwa fatt aċċettat li din il-Qorti hija meqjusa bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja, filwaqt li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa meqjus bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali (u limitata) fil-qasam tal-kirjiet ta' fondi urbani, sewwasew minħabba li twaqqaf u jinsab regolat b'liġi speċjali u sal-limiti mfissra f'dik il-liġi. Bħalma jingħad dejjem u mingħajr kontestazzjoni, it-tribunal speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf u ma jistax iwessagħha iżjed minn dak li tagħtih dik l-istess liġi. Tista' tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi.

Illi l-problemi mnissla minn diffikultà dwar liema tribunal għandu s-setgħa jisma' kwestjoni bejn kerrej u sid dwar il-kirja minn dejjem kienu ta' wġigħ ta' ras u taw lok għal għadd bla qies ta' deċiżjonijiet. Jingħad biss li l-Qrati tagħna stabilew, permezz ta' sentenzi, ċerti regoli li jiddeterminaw distinzjonijiet dwar is-setgħat ta' kompetenza wkoll fejn il-kwestjoni kienet tidher li taqa' taħt il-liġi speċjali;

Illi huwa fatt ukoll li n-natura ta' azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti li tibdiha, u hija determinabbli mis-sura ta' talbiet li dik il-parti tkun tathom. B'mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba."

Il-Qorti hi tal-fehma li minkejja l-mansjoni wiesgħa li għandu l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kwistjonijiet kollha li joriġinaw minn kuntratti ta' kera, fil-każ tal-lum il-kwistjoni bejn il-partijiet m'għandha x'taqsam xejn mal-kuntratt ta' sullokazzjoni li ffirmaw għaliex hija unikament dwar ix-xogħlijiet li għamlet fil-fond l-attriċi li tgħid li saru għall-

benefiċċju tal-konvenuta u li tagħhom qiegħda tippretendi li titħallas. Din hija kwistjoni indipendenti mill-kuntratt ta' sullokazzjoni. Il-fatt illi x-xogħlijiet saru waqt li kienet fis-seħħ il-kirja ma jfissirx neċessarjament li l-kwistjoni għandha x'taqsam mal-kirja għall-finijiet tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Fil-mertu, il-konvenuta teċepixxi li x-xogħlijiet li esegwiet l-attriċi kienu kollha neċessarji sabiex il-fond jiġi sullokat fi stat *finished*, liema xogħlijiet kienet obbligat ruħha li tesegwixxi l-attriċi a spejjeż tagħha u l-partijiet ma qablu fuq l-ebda ħlas ulterjuri għajr il-kera, kif ukoll illi l-proċedura kontemplata fit-tielet klawżola tal-ftehim li ffirmaw il-partijiet dwar dawn ix-xogħlijiet ma ġietx segwita mill-attriċi.

L-artikolu 1028A tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> *"(1) Min, minghajr kawza gusta, jarrikkixxi ruhu ghad-dannu ta' haddiehor ghandu fil-limiti tal-arrikkiment ihallas lura u jikkumpensa ghal kull tnaqqis patrimonjali li setghet sofriet dik il-persuna.*
>
> *(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oggett determinat, dak li rcevih huwa marbut li jaghti lura l-oggett in natura jekk dan ikun ghadu jezisti fil-mument tat-talba."*

L-artikolu sussegwenti jistabilixxi l-limiti jew parametri ta' din l-azzjoni:

> *"L-actio de in rem verso ma tistax tigi ezercitata meta min sofra t-telf jista' juza azzjoni ohra sabiex taghmel tajjeb ghad-dannu."*

In linea ta' prinċipju ġenerali dwar il-mertu, l-azzjoni *de in rem verso*, kif kwalifikata fid-duttrina u fil-ġurisprudenza '*hija rimedju sussidjarju estiz ghall-kazijiet meta tkun avverat ruhha l-okupletazzjoni effettiva ghad-dannu ta' haddiehor, u ssib il-fondament taghha fil-principju "jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem" (L. 206 fr. de regulis juris)*', Giuseppe Calleja vs Walter Zammit

Tabona, deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-5 ta’ April 1957.

L-insenjament u l-prinċipji li jsejsu din l-azzjoni kienu ilhom stabbilti fil-ġurisprudenza ta’ dawn il-Qrati. Huwa ritenut illi jinhtieg:

1. Il-vantaġġ jew utilità minħabba xi ġid ta’ ħaddieħor li għadda għandha bla ma sar il-ħlas għalih, ossija l-arrikiment inġustifikat (‘l arrichimento’);

2. In-ness ta’ kawżalità bejn il-ħidma ta’ parti u l-vantaġġ/jew arrekkiment tal-parti l-oħra li rċieva l-ħaġa;

3. Min ikun irċieva l-ħidma tal-atturi, ikun arrikixxa ruħu b’dak li għadda għandu u fil-patrimonju tiegħu, u dan mingħajr l-ebda titolu. Dan huwa element li l-ġurista Baudry Lacantinerie ‘Delle Obligazioni’, Vol. IV pag. 550, jiddiskrivi bħala ‘il carattere ingiusto dell’arricchimento’. (Ara Said vs Testaferrata Bonici, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta’ Ġunju 1936, George Sladden vs Albert Mais et, deċiża mill-istess Qorti fis-27 ta’ Jannar 2005 u Blye Engineering Co. Ltd. vs Victor Balzan et, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-23 ta’ Ġunju 2004.

Il-prinċipji li jirregolaw din l-azzjoni ġew enunċjati wkoll fis-sentenza fl-ismijiet Rocco Bugeja vs George Micallef, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ tas-16 ta’ Marzu 1950 fejn saret referenza ghal insenjament tal-ġuristi Aubry u Rau u ntqal ‘*l actio de in rem verso è un mezzo speciale, particolare, sussidiario, che si accorda in mancanza di altra tutela, quando al danneggiato non compete altro rimedio dipendente dal contratto o quasi contratto o quasi contratto*.’

Isegwi, u dan huwa assodat fil-ġurisprudenza, li mhux leċitu li wieħed jagħmel profitt a skapitu ta' ħaddieħor. Konċettwalment, il-profitt huwa dak li għandu dritt għalih il-persuna li tkun għamlet din it-tip ta’ kawża u f’dan il-kuntest il-persuna li tkun inkorriet tali indebitu hija ntitolata li tirċievi kumpens ġust, li għandu allura jkun simili jew jekwivali għall-valur tal-benefikati jew miljoramenti li saru. Fil-fatt, fil-kawża fl-ismijiet Emanuel

Bartolo vs Victor Micallef, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Ottubru 2004 ingħad li:

> "*Ghalhekk, il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantagg li t-terza persuna tkun kisbet minhabba l-ispejjez minfuqa mit-terz, u ghandha l-mira li terga' trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta' min ikun staghna u dak tal-parti li tkun ghamlet jew nefqet spejjez biex dan ikun sehh. Billi din l-azzjoni ghandha l-gherq taghha fl-istitut tal-kwazi-kuntratt, irid jintwera li l-fatt huwa wiehed lecitu u volontarju u li minnu titnissel obbligazzjoni, u li l-fatt ma jkunx sehh kontra l-projbizzjoni espressa tal-parti interessata*."

Huwa assodat ukoll li din l-azzjoni hija waħda ekwitattiva. Difatti, l-prinċipju li huwa l-pern ta' din l-azzjoni huwa dak li mhuwiex xieraq li persuna tistagħna a dannu ta' ħaddieħor (*nemo licet locupletari cum aliena iactura*), (ara Tasika Auto Limited vs Jason Mizzi et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-17 ta' April 2012). Għaldaqstant, l-għan ta' din l-azzjoni hi li jintradd lura l-bilanċ bejn dak li għamel spejjeż u l-parti l-oħra li tkun arrikkiet ruħha u gawdiet b'konsegwenza ta' dan.

Ġie ribadit ukoll li din l-azzjoni għandha l-qofol tagħha fl-istitut tal-kważi-kuntratt. Fil-fatt, din l-azzjoni hija konċessa meta mhix esperibbli l-azzjoni ex contractu (ara Grima vs Fava et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 1966).

Difatti din l-azzjoni hija rimedju sussidjarju estiża għal meta jsir l-arrikiment indebitu a dannu ta' ħaddieħor, in forza tal-prinċipju *jure naturae aequum est neminem cum alterius detriment et injuria fieri locupletiorum* (ara Vincent Parnis vs Av. Dr. Giuseppe Vella, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru 1955 u Josephine Gusman vs Anthony Agius et, deċiża mill-istess Qorti fil-21 ta' Jannar 2004). Gie ribadit ukoll li ma tistax tinbeda jekk mhux wara li l-attur ikun fittex għalxejn mod ieħor lil min arrikixxa ruħu bi ħsara tiegħu, jew jekk ma jintweriex li ma kien hemm l-ebda azzjoni li setgħet issir (ara Salvatore Zammit vs Giuseppa Farrugia et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl–10 ta' Diċembru 1955 u Harry Saliba vs Denise Caruana deċiża mill-istess Qorti fis-6 ta' April 2006).

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, il-Qorti tibda billi tgħid li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta fil-mertu m'għandhiex mis-sewwa. Fil-kuntratt ta' sullokazzjoni ġie maqbul li l-fond kien qiegħed jinkera *'in a finished state.'* Mill-provi fl-atti jirriżulta li l-post ma kienx fi stat ta' ġebel u saqaf meta inkera, kif donnha qiegħda tippretendi l-konvenuta, imma fil-fatt kien mgħammar u lest biex jintuża bħala uffiċju iżda l-konvenuta ma kinetx kuntenta bil-*finishings* li kien hemm u allura l-partijiet qablu li ssir rinovazzjoni totali tal-post b'dan illi kien hemm qbil ukoll fuq ix-xogħol li kellha tħallas għalih l-attriċi, kif ukoll li xogħlijiet li jmorru oltre dak maqbul kellha tħallas għalihom il-konvenuta wara li tapprovahom u tawtorizzahom.

Il-Qorti sejra titratta t-tieni u tielet eċċezzjoni tal-konvenuta flimkien. Mill-atti jirriżulta li meta l-attriċi esegwiet ix-xogħlijiet in kwistjoni, hija għamlet dak kollu li talbuha r-rappreżentanti tal-konvenuta kif ukoll dawk ix-xogħlijiet skont ma iddisinjat l-*interior designer*. Dan mhux kontestat. Lanqas ma huwa kontestat illi l-attriċi ma segwietx il-proċedura stabbilita fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet għall-approvazzjoni u awtorizzazzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet żejda li allura kellha tagħmel tajjeb għalihom il-konvenuta.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi esegwiet fil-fond xogħlijiet li jmorru oltre dawk li kellhom isiru a spejjeż tagħha. Il-Qorti ssemmi l-kwistjoni tas-*server room* li rriżulta li ma kinetx ippjanata oriġinarjament u allura l-attriċi kellha timmodifika ċertu xogħol li kien diġà sar sabiex takkomoda t-talba tal-konvenuta għal *server room*. Kien hemm ukoll xi xogħlijiet oħra li l-konvenuta talbet wara li kienet diġà bdiet ir-rinovazzjoni tal-fond. Johann Schembri għall-attriċi xehed illi dawn ix-xogħlijiet żejda fil-fatt saru bi qbil verbali bejn il-partijiet u li huwa kien iżomm lir-rappreżentanti tal-konvenuta informati dwar kemm ser jiswew. Rappreżentanti tal-konvenuta, li kien hemm mhux ħażin tul is-snin, kienu konsapevoli tax-xogħlijiet li kienu qed isiru u qatt ma staqsew min ser iħallas għalihom. L-impressjoni li ngħatat lill-Qorti tul il-kawża hija li d-diriġenti tal-konvenuta ma kinux qegħdin isegwu x-xogħlijiet bil-prudenza li wieħed jistenna f'tali ċirkostanzi.

L-attriċi targumenta li l-fatt li l-proċedura skont il-kuntratt ma ġietx segwita ma jfissirx illi ma tistax titlob ħlas għal dawn ix-xogħlijiet taħt l-azzjoni tal-lum stante l-benefiċċju li gawdiet il-konvenuta. Il-konvenuta tirribatti li l-attriċi ma tistax tippretendi li ma ssegwix dak li ġie miftiehem imbagħad tagħmel kawża għall-arrikkiment inġust.

Wara li ħasbet fit-tul dwar din il-kwistjoni, il-Qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-attriċi għandha raġun tgħid illi l-konvenuta arrikiet ruħha għad-dannu tal-attriċi. Għalkemm kien jeżisti ftehim bejn il-partijiet dwar ix-xogħlijiet li kellha tesegwixxi l-attriċi, ladarba l-proċedura skont il-kuntratt ma ġietx segwita, l-attriċi ma setgħetx tfittex lill-konvenuta għal danni kuntrattwali u ma kellhiex triq oħra ħlief illi tirrikorri għal din l-azzjoni.

Din tal-lum hija kawża bbażata fuq l-ekwità, u l-ekwità titlob li l-konvenuta tikkumpensa lill-attriċi għall-benefiċċji li gawdiet minnhom tul il-kirja, a dannu tal-attriċi li spiċċat ħallset għalihom hi. Filwaqt li huwa minnu li l-fond ħaditu lura l-attriċi meta ġiet fi tmiemha l-kirja bil-benefikati kollha li saru, il-fatt jibqa' li l-benefikati saru fuq talba tal-konvenuta sabiex jitgawdew minnha. Fuq kollox, il-konvenuta ma ġabet l-ebda prova li dawn ix-xogħlijiet effettivament għamlet xi gwadann minnhom l-attriċi.

Madanakollu, in vista tal-fatt illi rriżulta mill-provi li numru ta' xogħlijiet kellhom isiru a spejjeż tal-attriċi, din tal-aħħar naqset milli tipprova a sodisfazzjon tal-Qorti li sofriet ħsara fl-ammont li qiegħda tirriklama. Il-proċedura stabbilita fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet ġiet stabbilita proprju sabiex tiġi evitata s-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha l-partijiet illum fejn huwa ferm diffiċli li l-Qorti tiddeċiedi liema xogħlijiet kellhom ikunu a karigu tal-attriċi u liema kellhom ikunu a karigu tal-konvenuta stante l-kliem pjuttost ġeneriku li ntuża fil-kuntratt. Għalhekk, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens li għandha tħallas il-konvenuta għall-arrikiment inġust li gawdiet fis-somma ta' €15,000.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta konvenuta,

1. Tilqa’ l-ewwel talba tal-attriċi limitatament għall-ispejjeż fl-ammont ta’ ħmistax-il elf Ewro (€15,000);

2. Tilqa’ t-tieni talba attriċi limitatament billi tiddikjara li l-imsemmija somma ta’ ħmistax-il elf Ewro (€15,000) hija dovuta mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi għax-xogħlijiet li saru u

3. Tilqa’ t-tielet talba attriċi limitatament billi tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma hekk likwidata ta’ ħmistax-il elf Ewro (€15,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż jitħallsu kwantu għal nofs mis-soċjetà attriċi u nofs mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG