MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 466/2018/2 LM

Charles Galea (K.I. 589461M) u Doris Galea (K.I. 62162M)
('l-appellati')

vs.

Zisa Logistics Limited (C 58321) ('is-*soċjetà appellanta')*
u Gertrude Spiteri (K.I. 98575M)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Zisa Logistics Limited (C 58321)**, [hawnhekk 'is-soċjetà appellantà], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-13 ta' Lulju, 2020 (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'), li permezz tagħha l-Bord ċaħad l-

eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, filwaqt li laqa' t-talbiet tar-rikorrenti **Charles Galea (K.I. 589461M) u Doris Galea (K.I. 62162M)** [hawnhekk 'l-appellati'] fil-konfront tagħha u llibera lil Gertrude Spiteri personalment mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fatti

2. Oriġinarjament ir-rikorrenti kienu fetħu proċeduri quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fejn talbu l-kundanna tal-intimati għall-ħlas ta' €3,679 arretrati tal-kera, fir-rigward tal-fond li jintuża bħala maħżen, bl-isem 'Il-Ħorġa', Triq l-Imdawra, limiti tan-Naxxar [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema kirja kienet ġiet itterminata. L-intimata Gertrude Spiteri laqgħet għal din it-talba billi wieġbet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi, u għalhekk għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Eċċepiet ukoll li l-ebda ammont mhuwa dovut minnha personalment lir-rikorrenti, u t-talba tar-rikorrenti hija irrita u nulla stante li hija nieqsa minn ċerti dettalji, u għalhekk il-pożizzjoni tagħha hija preġudikata. L-intimata Spiteri eċċepiet ukoll li t-Tribunal għal Talbiet Żgħar m'għandux kompetenza jisma' din it-talba, stante li kull kwistjoni marbuta mal-kirja għandha tiġi regolata mill-Bord li Jirregola l-Kera. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fid-9 ta' Jannar, 2019, it-Tribunal laqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimata dwar in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal, u għalhekk ordna lir-Reġistratur jittrasmetti l-atti proċesswali ta' dan il-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex il-vertenza tkun tista' titkompla quddiemu.

Mertu

3. Ir-rikorrenti fittxew lill-intimati għall-ħlas ta' arretrati ta' kera li jippretendu li huma dovuti rigward il-fond li kien jintuża mis-soċjetà Zisa Logistics Malta Limited. Sa kemm inbdew dawn il-proċeduri, is-soċjetà Zisa Logistics kienet żgumbrat minn dan il-fond.

4. Quddiem il-Bord ġiet ippreżentata kopja tal-ftehim ta' kera tal-1 ta' Mejju, 2013, li sar bejn **Charles Galea** min-naħa l-waħda u **Gertrude Spiteri** f'isem u għan-nom ta' Zisa Logistics Malta Limited min-naħa l-oħra. Permezz ta' dan il-ftehim, ir-rikorrent kera l-fond għal perijodu ta' sena, bil-kera ta' €25.62. Il-kera kellha tibda tiddekorri mill-1 ta' Mejju, 2013, u titħallas kull xahar bil-quddiem.

5. Quddiem il-Bord xehdet ir-rikorrenti **Maria Dolores Galea**, li qalet li hija u żewġha huma sidien tal-fond, li jikkonsisti f'garage jew maħżen. Qalet li fl-1 ta' Mejju, 2013 il-fond inkera lil Gertrude Spiteri għan-nom ta' Zisa Logistics permezz ta' skrittura, u l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-kera kellha tkun ta' €700 fix-xahar b'effett mill-1 ta' Mejju, 2013. Qalet li filwaqt li l-ewwel żewġ pagamenti tħallsu fil-ħin, mit-tielet pagament 'il quddiem is-soċjetà intimata bdiet taqa' lura fil-ħlas tal-kera, u kien hemm perijodi ta' żmien fejn ma sar l-ebda ħlas ta' kera. Ir-rikorrenti qalet li eventwalment is-soċjetà rikorrenti ma baqgħetx tagħmel użu minn dan il-maħżen, sabiex b'hekk l-arretrati dovuti lilhom huma dawk pretiżi fit-talbiet tar-rikorrenti. Maria Dolores Galea qalet li minkejja li kien hemm numru ta' ċekkijiet li nħarġu mis-soċjetà intimata bħala ħlas tal-kera, dawn ma setgħux jissarrfu. Ir-rikorrenti Maria Dolores Galea

ppreżentat kopja ta' prospett bl-arretrati pretiżi, u qalet li b'kollox huma dovuti €3,679. Qalet li kien sar pagament wieħed ta' €200 fi flus kontanti, filwaqt li numru ta' ċekkijiet li nħarġu mis-soċjetà intimata ma setgħux jissarrfu.

6. Għad-domandi li sarulha in kontroeżami, ir-rikorrenti qalet li hija qatt ma tat kopja tal-prospett bl-ammonti dovuti lil Gertrude Spiteri, għalkemm qalet li din dejjem qablet mal-ammonti dovuta mis-soċjetà intimata.

7. L-intimata **Gertrude Spiteri** xehdet li hija direttur tas-soċjetà Zisa Logistics, u sa fejn taf hi huma tlieta l-pagamenti ta' kera li kienu dovuti, jiġifieri dawk li b'kollox jammontaw għal €2,100. L-intimata qalet li hija ħarġet mill-fond mikri lilha għaliex ma kinitx qiegħda taħdem, u qalet ukoll li l-kumpannija m'għadhiex topera u lanqas ma fadlilha assi. Qalet ukoll li hija mhijiex f'qagħda li tħallas l-ammont dovut mis-soċjetà intimata.

Is-Sentenza Appellata

8. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2020, il-Bord iddeċieda billi astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimati; laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Gertrude Spiteri u għalhekk illiberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa minn Gertrude Spiteri; ċaħad l-eċċezzjonijiet imressqa mis-soċjetà intimata u laqa' t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tas-soċjetà intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimati huma ormai sorvolati billi t-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2019 ittrasmetta l-atti proċesswali tal-każ lil dan il-Bord ai termini tal-artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Qabelxejn, jeħtieġ li f'dan l-istadju, jiġu trattati diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari.

Illi l-intimata Gertrude Spiteri eċċepiet li mhix il-leġittimu kuntradittur. F'dawn il-proċeduri ġiet preżentata l-iskrittura ta' lokazzjoni (fn. 1 Dok. MDG1) minn fejn jirriżulta li fl-1 ta' Mejju, 2013 ġie ffirmat ftehim bejn Charles Galea u Gertrude Spiteri għan-nom ta' Zisa Logistics Malta Ltd li permezz tiegħu inkera l-garaxx numru 2, 'Il-Ħorġa', Triq l-Imdawra, Naxxar NXR 6337. Fix-xhieda tagħha l-intimata qalet li hija direttur tal-istess soċjetà, fatt li ma ġiex kontestat. Huwa evidenti li l-inkwilina tal-fond kienet il-kumpannija. Dan mhux biss huwa evidenti mill-iskrittura, iżda wkoll iċ-ċekkijiet esebiti kienu tal-kumpannija. Huwa minnu li pagament jista' jitwettaq minn terz, iżda fiċ-ċirkustanzi odjerni dan il-fatt huwa ċertament korroborazzjoni għall-fatti l-oħra. Fosthom, l-istess M'Dolores Galea xehdet li l-kirja kienet mal-kumpannija.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija mistħoqqa u jsegwi li m'hemmx il-ħtieġa li l-Bord jinoltra ruħhu fl-eċċezzjonijiet l-oħra tal-istess intimata.

Għalhekk jeħtieġ li jiġu kkunsidrati l-eċċezzjonijiet tal-kumpannija.

Inkwantu għall-ewwel eċċezzjoni, apparti l-fatt li l-istess soċjetà intimata ppreżentat l-eċċezzjonijiet tagħha u allura huwa ovvju li tat b'ruħha notifikata, fi kwalunkwe każ lanqas inġabet il-prova dwar fejn jinstab l-uffiċċju reġistrat tal-istess kumpannija.

Illi inkwantu għat-tieni eċċezzjoni, ma nġabet l-ebda prova mis-soċjetà intimata, bħal per eżempju, mill-Malta Business Registry dwar l-isem tagħha. Verament li kemm fl-iskrittura ta' lokazzjoni kif ukoll fid-diversi ċekkijiet preżentati l-isem tal-kumpannija huwa indikat Zisa Logistics Malta Ltd, iżda l-aħjar prova kellha tkun dik uffiċjali. Fi kwalunkwe każ, jekk hemm xi nuqqas dan kien iwassal għal talba għall-korrezzjoni u mhux li l-kumpannija tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Inkwantu għat-tielet eċċezzjoni, din għandha tiġi miċħuda stante li huwa evidenti mill-mod kif tressqu l-provi li s-soċjetà intimata ma ġietx preġudikata. Is-soċjetà intimata ssottomettiet li billi ma ġewx indikati perijodi ma setgħetx tevalwa t-talba hiex preskritta. Għalkemm fil-formola ma kienx hemm indikat u jrid jiġi rilevat li huwa opportun li l-perijodi mitluba jkunu speċifikati, ai fini ta' preskrizzjoni, is-

soċjetà intimata xorta waħda jekk dehrilha setgħet titlob li teċċepixxi l-preskrizzjoni fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri.

Inkwantu għar-raba' eċċezzjoni, din ukoll għandha tiġi miċħuda stante li intbagħtet ittra uffiċjali mir-rikorrenti.

Fit-trattazzjoni orali, l-avukat difensur tas-soċjetà intimata ssollevat il-punt li l-iskrittura ta' lokazzjoni ma tissodisfax l-artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili. Din il-lanjanza ma kinitx tressqet oriġinarjament iżda billi hija kwistjoni ta' ordni pubbliku se tiġi trattata anki għaliex ir-rikorrenti għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom fit-trattazzjoni orali.

L-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 ġie introdott permezz tal-Att X tas-sena 2009 jipprovdi li wara l-1 ta' Jannar, 2010 jeħtieġ li tiġi redatta skrittura biex tirregola kirja liema ftehim bil-miktub jeħtieġ li jissodisfa r-rekwiżiti msemmija mil-liġi u dan ad validitatem *u kif hemm provdut fl-istess artikolu* "taħt piena ta' nullità". *Is-soċjetà intimata targumenta li fl-iskrittura ma tnizzilx x'kien l-iskop tal-kirja u* "jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif". *Intqal ukoll li ma jistgħux jiġu pretizi somom wara li skada t-terminu u jekk hemm ftehim verbali mod ieħor dak ma jgħoddx.*

Illi fl-iskrittura pattwita l-partijiet ftehmu biss li l-kirja kienet għal żmien sena. Referenza ssir għal dak li ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Setra Trading Limited vs Joseph Briffa et*** *(fn. 2 Qorti tal-Appell deċiża fit-2 ta' Marzu, 2018).*

L-appellanti tagħmel enfasi fuq il-fatt li l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti ma ssemmix ir-rekwisit tas-subinċiż 1 (d) u ċioé "jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif". L-appellanti tagħmel ukoll enfasi fuq il-kumplament l-Artikolu 1531 (A) tal-Kodiċi li jgħid ukoll li:

"(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi".

Il-partijiet jaqblu, anke in vista ta' proċeduri oħrajn li għadhom pendenti bejniethom (kopja tagħhom huma esebiti fil-proċess), li dan l-artikolu japplika għall-kwistjoni u għalhekk il-Qorti trid tara jekk in-nuqqas imsemmi mill-appellanti fir-rikors promotur iwassalx għal nullità tal-istess skrittura. L-ewwel Qorti kkonkludiet li għalkemm dan in-nuqqas huwa evidenti, ladarba huwa ċar li l-kirja kellha tintemm mal-għeluq tal-għaxar snin, ċaħdet it-talba attriċi.

Din il-Qorti wara li eżaminat l-atti u ħasbet fit-tul tasal għall-istess konklużjoni. L-istess kliem tal-liġi huwa indikattiv – l-iskrittura għandha ***tgħid "jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif****". (sottolinear tal-Qorti). Fi kliem ieħor, għandha tgħid kif għandha tiġġedded il-kera jekk effettivement il-kera tista' tiġi mġedda. Jekk dan ma hux il-każ ma hemmx bżonn li jiġi dikjarat in-negattiv. Mill-kliem tal-iskrittura huwa evidenti li l-kirja għandha tintemm wara għaxar snin u l-partjiet anke ddistingwew bejn il-parti tal-kera li hija hekk imsejjħa* "di fermo" *u l-parti imsejjħa* "di rispetto".

L-istess liġi tgħid li l-kirja għandha tkun ukoll irregolata mill-artikoli tal-Kodiċi; fost dawn l-Artikolu 1566 jgħid illi:

"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa *ipso jure*, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin".

Għalhekk anke dan l-artikolu jindika li l-kirja tintemm b'effett tal-liġi (ipso jure) *malli jagħlaq it-terminu tagħha sia pure li hemm riferenza għall-Artikolu 1531A, imma dan appuntu għaliex jista' jagħti l-każ li l-partijiet jiftehmu li l-kirja tiġġedded, xi ħaġa li f'dan il-każ hu evidenti li ma saritx.*

L-appellant jagħmel ukoll riferenza għat-tielet skeda tal-Kodiċi Ċivili li tgħid hekk:

"Kirjiet ta' fondi urbani/djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali.

"Illum,

"Bil-preżenti skrittura privata qed jidhru minn naħa l-waħda .... bin .... u .... née .... imwieled .... u resident .... dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ is-sid.

"U min-naħa l-oħra .... bin .... u........................... neè .... imwieled .... u residenti .... dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru .... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ l-inkwilin.

"U bis-saħħa ta' din l-iskrittura il-partijiet qegħdin jiftehmu dwar is-segwenti:
"a. Is-sid qiegħed jagħti b'titolu ta' kera lill-inkwilin u bl-istess titolu ta' kera qed jaċċetta l-fond .... b. L-inkwilin jista' juża l-fond mikri bħala .... ċ. Din il-kirja qed issir għal żmien .... li jibda għaddej mill-........................... . d. Il-partijiet jaqblu li din il-kera fi tmiemha ma tistax tiġġedded /tista' tiġġedded bis-segwenti mod:

.... e. Din il-kirja qed issir versu l-kera ta' .... li jitħallas kull .... bil-quddiem/b'lura".

Huwa ċar li din l-iskeda ġiet inserita fil-Kodiċi Ċivili biex isservi ta' mudell għall-mod kif għandhom isiru skritturi ta' lokazzjoni minn dakinhar 'il quddiem. Imkien però fil-liġi ma hemm li jekk jiġi mħolli barra xi dettall minn dak kontenut fl-iskeda, il-kuntratt ikun null u ma jiswiex, naturalment jekk ma jkunx hemm nieqes xi element neċessarju għall-eżistenza ta' kuntratt in ġenerali u tal-lokazzjoni b'mod partikolari, kif jistipula l-istess Kodiċi. Din l-iskeda ġiet infatti inserita fil-Kodiċi permezz tal-Att numru X tas-sena 2009 mingħajr ebda riferenza oħra għaliha fil-Kodiċi nnifsu.

Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li l-provi mressqa kienu pjuttost skarsi miż-żewġ naħat. Mill-iskrittura huwa ovvju li l-fond kien qiegħed jinkera bħala garaxx. Il-fatt li ma jissemma xejn jekk it-terminu lokatizju jistax jiġi estiż, abbażi tal-ġurisprudenza surriferita, ma jirrendix il-kirja nulla. Inkwantu għall-ammont ta' kera miftehma fl-ewwel klawsola tniżżel hekk:

'Against the rent of 25.62 Euro (LM11.00) for a period of one year, commencing from 1st May, 2013. The rent shall be payable each month in advance and starting from 1st May 2013'.

Bla dubju kif l-iskrittura hija redatta huwa pjuttost lakoniku. Biss però, huwa evidenti mid-diċitura tal-istess skrittura li l-ammont ta' €26.52 kien jirrappreżenta l-kera li kellha titħallas għal kull ġurnata tal-kirja. Tant huwa hekk li fis-sentenza ta' wara jingħad li l-kera kellha titħallas kull xahar. Ċertament, is-soċjetà intimata ma tistax targumenta li l-kera kienet ta' €26.52 fis-sena. D'altronde l-istess soċjetà intimata permezz taċ-ċekkijiet u tal-ħlasijiet effettwati fi flus kontanti rrikonoxxiet li l-ammont ta' €26.52 kien ħlas għal kull jum u li bi żvista tħalliet barra l-kelma 'daily' *fl-iskrittura. Dan il-Bord ma jistax ma jirriferixxix għall-principju legali li l-iskritturi għandhom jiġu interpretati in buona fede.*

Għalhekk din il-lanjanza mhix mistħoqqa.

Inkwantu għall-mertu, M'Dolores Galea xehdet li hija flimkien ma' żewġha huma sidien tal-proprjetà inkwistjoni li krew lil Gertrude Spiteri f'isem Zisa Logistics fl-1 ta' Mejju, 2013, ai termini tal-iskrittura. Il-kera kienet ta' €700 fix-xahar. Hija spjegat li għall-ewwel żewġ pagamenti l-ħlas kien puntwali, imma mbagħad bdew jaqgħu lura. Ix-xhud ħejjiet prospett minn fejn jirriżulta li l-ħlas li kien għad fadal għax-xhur ta' Novembru u Diċembru 2013, kif ukoll Jannar, Frar u Marzu 2014 li b'kollox kien jammonta għal €3,879. Saru diversi tentattivi biex isir il-ħlas lix-xhud esebiet ukoll żewġ ċekkijiet maħruġa mill-kumpannija fejn ġew referred to drawer. *Qalet li rċeviet*

*l-aħħar pagament fl-ammont ta' €200 fis-7 ta' Awwissu, 2017. Il-kumpannija ħarġet mill-*warehouse. *Għalhekk l-ammont li r-rikorrenti qed jippretendu huwa ta' €3,679.*

Gertrude Spiteri, direttur tal-kumpannija, xehdet li tlett rati għad iridu jitħallsu ta' €700-il waħda. Ma tħallsux minħabba problemi finanzjarji billi l-kumpannija ma fadlilhiex assi.

Illi minn dan kollu jirriżulta li hemm ammissjoni tal-ammont ta' €2,100 mill-kumpannija. Dan il-Bord m'għandux raġuni għalfejn ma jemminx lil M'Dolores Galea li kien għad fadal l-ammont pretiż għax-xhur minnha ndikati. D'altronde, Gertrude Spiteri għan-nom tal-kumpannija ma rribattitx la fix-xhieda u lanqas permezz ta' provi oħra li l-kumpannija kellha tħallas sa Marzu 2014. Qalet biss li mingħaliha kien għad fadal biss l-aħħar tliet rati.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u ħames eċċezzjonijiet tal-intimati; jilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' Gertrude Spiteri u għalhekk jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju u għaldaqstant jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimata Gertrude Spiteri; u filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mis-soċjetà intimata jilqa' t-talba tar-rikorrenti fil-konfront tal-istess soċjetà intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tas-soċjetà intimata, ħlief għal dawk li jirrigwardaw l-intimata Gertrude Spiteri li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti."

<u>L-Appell</u>

9. Is-soċjetà intimata ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fil-31 ta' Lulju, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... tikkonferma l-parti fejn illiberat lil Gertrude Spiteri u l-ispejjeż ikkonċernati magħha għandhom jiġu ssaportati mill-atturi, tilqa' l-appell odjern billi tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni li tolqot lis-soċjetà konvenuta, b'dana illi tilqa' l-aggravji interposti f'dana l-appell u għalhekk tiċħad it-talbiet attriċi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

Bl-ispejjeż."

10. Is-soċjetà appellanta qalet li hija ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, għaliex fil-fehma tagħha l-Bord interpreta l-kuntratt b'mod żbaljat, liema interpretazzjoni tmur kontra dak li hemm miktub fil-kuntratt innifsu. L-appellanta qalet li l-kuntratt jistipula hekk, "*Against the rent of 25.62 Euro (LM11.00) for a period of one year, commencing from 1st May, 2013. The rent shall be payable each month in advance and starting from 1st May 2013.*" L-appellanta qalet li għalhekk l-ammont ta' kera huwa ċarissimu, skont dak li ġie miftiehem u maqbul bejn il-partijiet, jiġifieri €25.62 għal perijodu ta' sena, liema kirja kellha titħallas fix-xahar. Qalet li l-Bord ta interpretazzjoni ferm żbaljata, liema interpretazzjoni mhijiex assodata fil-kitba tal-ftehim bejn il-partijiet, u kkonkluda li l-ammont ta' €25.62 jirrappreżenta l-kera li kellha titħallas għal kull ġurnata tal-kirja, tant hu hekk fis-sentenza ta' wara jingħad li l-kera kellha titħallas kull xahar. Qalet li l-kuntratt isemmi li l-€25.62 huma dovuti fis-sena, u ma saret l-ebda korrezzjoni jew emenda fil-kuntratt sabiex ibiddel dan l-istat ta' fatt. Qalet li lanqas ma tista' tifhem għal liema raġuni l-Bord wasal għall-konklużjoni li l-ammont ta' €25.62 huwa dovut fil-ġimgħa. L-appellanta qalet li l-ftehim kien *di fermo* kif joħroġ ċar mill-frażi *for a period of one year, commencing from 1st May, 2013.* Is-soċjetà appellanta qalet li anki f'każ li wara l-2013 il-partijiet għamlu ftehim ta' kera ieħor, il-liġi trid li tali ftehim ta' kera jsir bil-miktub, xi ħaġa li ma saritx. Qalet li għalhekk l-unika prova li nġabet hija li l-kirja hija ta' €25.62 fis-sena, u hija l-kitba li tgħodd u mhux kwalsiasi ħaġa li setgħet ġiet miftiehma bejn il-partijiet.

11. It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta jgħid li anki li kieku kellu jiġi skartat il-kuntratt tal-kirja bejn il-partijiet, il-Bord qatt ma seta' jilqa' t-talba

tar-rikorrenti għall-*quantum* pretiż minnhom, jiġifieri l-ammont ta' €3,679. Qalet li dan qiegħed jingħad għaliex jekk il-Bord kellu jirrikonoxxi xi *quantum,* l-uniku *quantum* li seta' jiġi rikonoxxut kien l-ammont ta' €2,100, li ġie msemmi minn Geraldine Spiteri fix-xhieda tagħha.

12. It-tielet aggravju tal-appellanta huwa dwar il-kap tal-ispejjeż, u dan għal żewġ raġunijiet. Qalet li l-kawża kienet intempestiva għaliex ma ntbagħtet l-ebda ittra uffiċjali jew interpellatorja qabel il-bidu tal-kawża. Qalet ukoll li l-kawża ġiet intavolata quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, u għalhekk l-ispejjeż imħallsa sabiex setgħet tiġi intavolata r-risposta kienu differenti peress li l-eċċezzjoni tagħha ġiet milqugħa, u l-każ mexa minn quddiem it-Tribunal għal quddiem il-Bord. Qalet li għalhekk l-ispejjeż għandhom jiġu apporzjonati b'mod li jkunu jirriflettu l-fatt li tnejn mill-eċċezzjonijiet ġew milqugħa.

L-appellati ma ressqu l-ebda risposta għar-rikors tal-appell tal-appellanta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

13. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet li saru mill-partijiet.

L-ewwel aggravju: *[interpretazzjoni tal-kuntratt ta' kera]*

14. Is-soċjetà appellanta ssottomettiet li l-kuntratt ta' kera ġie interpretat b'mod żbaljat mill-Bord għaliex dan interpreta l-klawsoli tal-kuntratt bħala li

jfissru li l-ammont ta’ €25.62 kera huma dovuti għal kull ġurnata, u mhux fil-ġimgħa jew fis-sena. Is-soċjetà appellanta qalet li l-kliem tal-kuntratt huwa ċar, u l-ammont ta’ €25.62 għandu jitħallas fis-sena għaliex il-kuntratt ta’ kera sar għal perijodu ta’ sena. Is-soċjetà appellanta qalet li huwa l-ftehim li sar bil-miktub li jgħodd u mhux kwalunkwe ftehim verbali li sar bejn il-partijiet, u għalhekk f’dan il-każ il-Bord ma setax jinterpreta l-klawsoli relattivi tal-kuntratt b’mod ieħor.

15. Il-Qorti tibda billi tirrileva li t-termini tal-kuntratt xejn mhuma feliċi, partikolarment għaliex imkien ma ġie speċifikat l-ammont ta’ €25.62 kera kull kemm kellhom jitħallsu. Minkejja dan, irid jitqies li dan huwa kuntratt li sar fl-2013, u għalhekk xejn mhu verosimili dak li qiegħda tippretendi s-soċjetà appellanta, li għal maħżen mikri għal skopijiet kummerċjali, il-kera miftiehma bejn il-partijiet kienet ta’ €25.62 fis-sena. Barra minn hekk mill-provi jirriżulta li għal numru ta’ xhur, is-soċjetà appellanta ħallset kera fl-ammont ta’ €700 jew aktar fix-xahar, u għalhekk mill-imġiba tas-soċjetà appellanta stess jirriżulta li din qablet li l-ammont ta’ kera stipulat fil-kuntratt huwa dovut minnha ta’ kull jum. Gertrude Spiteri, rappreżentanta tas-soċjetà appellanta stess, xehdet li l-ammont ta’ kera dovut mill-kumpannija huwa ta’ madwar €2,100 (madwar €700 fix-xahar), u għalhekk permezz tax-xhieda tagħha anki r-rappreżentanta tas-soċjetà appellanta rrikonoxxiet li l-ammont indikat fil-kuntratt ta’ kera huwa dovut għal kull ġurnata u mhux fix-xahar jew fis-sena. Il-Qorti mhija ser tieħu l-ebda konjizzjoni ulterjuri ta’ dan l-aggravju għaliex mill-provi jirriżulta ampjament ippruvat li l-interpretazzjoni li qiegħda tipprova tagħti s-soċjetà appellanta ta’ din il-klawsola partikolari tal-kuntratt ma tirrappreżentax dak li

verament ġie miftiehem bejn il-partijiet. Kienet l-imġiba tal-partijiet wara li bdiet il-kirja, li tagħti kredibbilità l-pożizzjoni li ħadu r-rikorrenti li l-kera miftiehma kellha titħallas bil-ġurnata. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-quantum pretiż]*

16. Is-soċjetà appellanta tgħid li ħasset ruħha aggravata għaliex il-Bord qatt ma kellu jillikwida l-ammont dovut fis-somma ta' €3,679, u dan għaliex jekk il-Bord kellu jirrikonoxxi xi quantum, l-uniku quantum li seta' jiġi rikonoxxut kien l-ammont ta' €2,100, liema ammont ġie msemmi mill-intimata Gertrude Spiteri fix-xhieda tagħha. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' din il-pożizzjoni partikolarment għaliex Gertrude Spiteri hija rappreżentanta tas-soċjetà appellanta, li filli qiegħda tieħu l-pożizzjoni li l-ammont ta' kera indikata fil-kuntratt (€25.62) kellha titħallas kull sena, u filli tgħid li l-ammont ta' kera dovut huwa ta' €2,100, jiġifieri medja ta' €700 fix-xahar. Il-Qorti qieset li l-prospett ippreżentat u esebit minn Maria Dolores Galea quddiem il-Bord[1], jagħti stampa ċara ta' x'verament tħallas u x'għadu dovut, filwaqt li qieset ukoll li din ix-xhieda ta' Maria Dolores Galea ma ġiet kontradetta bl-ebda mod mis-soċjetà appellanta. Fil-fatt jirriżulta li l-ammont ta' €25.62 kera għal kull ġurnata jammontaw għal €768.60 fix-xahar, u dan kien l-ammont li tħallas mis-soċjetà appellanta għax-xhur ta' Mejju, Ġunju, Lulju, Awwissu, Settembru u Ottubru 2013, filwaqt li minn Novembru 2013 sa Marzu 2014 il-kera ma bdietx titħallas, jew bdiet titħallas b'ċekkijiet li ma ġewx onorati. Din il-Qorti ma ssib l-

---

[1] A *fol.* 24.

ebda raġuni mill-provi prodotti għalfejn għandha temmen ix-xhieda ta' Gertrude Spiteri li huwa l-ammont ta' €2,100 li huwa dovut mis-soċjetà appellanta, imma tqis li huwa dovut l-ammont ta' €3,679 kif pretiż mill-appellati, kif muri permezz ta' prospett bil-miktub ippreżentat mill-appellata. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[l-apporzjonament tal-ispejjeż]*

17. Is-soċjetà appellanta tgħid li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż, kemm għaliex fil-fehma tagħha l-kawża kienet intempestiva għax ma kinitx preċeduta minn ittra uffiċjali jew ittra legali interpellatorja, kif ukoll għax il-kawża ġiet intavolata quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar qabel ma l-proċeduri mxew għal quddiem il-Bord. Qalet li għalhekk ma taqbilx li hija għandha tbati l-ispejjeż tagħha għaliex waħda mill-eċċezzjonijiet tagħha ġiet milqugħa.

18. Il-Qorti tirrileva li bħala regola ġenerali l-ispejjeż jiġu apporzjonati skont il-grad tal-ħtija, u l-Bord diġà ddeċieda li ladarba Gertrude Spiteri ġiet iliberata mill-osservanza tal-ġudizzju, huma l-appellati li għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tagħha. Ma jistax però jintqal li għaliex ġie deċiż li l-proċeduri għandhom jinstemgħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera minflok quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, l-appellati ma ngħatawx raġun fil-kumplament tal-pretensjonijiet tagħhom, u għalhekk lanqas dan l-aggravju mhu ser jiġi milqugħ.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Bord fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur