MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-26 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 899/2011

John Vella (ID 3468G) f`ismu u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Island Farmhouses Limited (C-25788)

kontra

Uni-que Catering Limited (C-48641)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-13 ta` Settembru 2011 li jaqra :-

1. Illi nhar is-sbatax (17) ta` Marzu 2010 l-attur John Vella bhala direttur tas-socjeta` Island Farmhouses Limited ta` 82, Triq l-Indipendenza, Xewkija, Ghawdex (C-25788) kera lill-kumpannija Unique Catering Ltd il-fond fil-pjan terran u f`livell intermedju, minghajr isem ufficjali izda maghruf bhala bl-ittra "B" u li jifforma parti mill-blokka bl-isem "Padre Pio Court", li qieghed fit-Triq Esperanto, l-Imsida, Malta, bhala hanut (Dok. JV1) u dan versu kera ta` erbghin euro (€40) kuljum, pagabbli kull xahar bil-quddiem, flimkien mal-VAT relattiv ;

2. Illi l-kirja kienet bil-kondizzjoni, fost l-ohrajn :

i) illi l-intimati bhala kerrejja jhallsu l-ispejjez kollha necessarji sabiex joperaw il-fond dak kollu li kien necessarju sabiex joperaw il-fond ; in konnessjoni ma` dan, is-socjeta` konvenuta riedet teffettwa diversi benefikati fil-fond, u nkarigat lill-attur pro et noe sabiex jezegwixxi jew jordna tali benefikati minghand terzi, liema xogholijiet in parte thallsu imma ghad fadal bilanc ta` tnax-il elf, erba` mija u sebgha u ghoxrin euro u tnejn u erbghin centezmu (€12,427.42) rapprezentanti xogholijiet u spejjez maghmula u nkorsi fil-fond imsemmi mill-attur pro et noe fuq inkarigu u a spejjez tas-socjeta` intimate ; u

ii) illi l-kontijiet ta` l-ilma u elettriku jkunu a karigu tas-socjeta` konvenuta ; liema kontijiet matul il-kirja ma thallsu qatt u matul il-kirja tieghu telghu ghas-somma ta` erbatax-il elf, hames mija u tmenin euro (€14,580) ;

3. Illi matul fl-ewwel ta` Marzu 2011, is-socjeta` konvenuta tat avviz ta` terminazzjoni tal-kirja u effettivament zgumbrat fl-ahhar ta` Awwissu 2011, b`dan illi ghad ghandha thallas arretrati ta` seba` xhur kera, ammontanti ghal hdax-il elf, hames mija u sittax-il euro u tmenin centezmu (11,516.80), inkluz VAT ;

4. Illi debitament interpellata ghall-hlas tas-somom premessi permezz ta` ittra ufficjali datata 19 ta` Awwissu 2011, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti ;

5. Illi safejn jaf l-attur pro et noe s-socjeta` konvenuta ma ghandhiex eccezzjonijiet validi x`taghti ;

Tghid ghaldaqstant is-socjeta` konvenuta ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportune :

i. Tisma` u tiddeciedi din il-kawza skont is-segwenti talbiet attrici bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta ;

ii. Tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta hija debitrici certa, likwida u dovuta tal-attur proprio et nomine fl-ammont ta` tmienja u tletin elf, hames mija u erbgha u ghoxrin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€38,524.22), konsistenti fis-segwenti :

a) arretrati ta` kera tal-fond ground floor, minghajr numru ufficjali izda maghruf bhala bl-ittra "B" u li jifforma parti mill-blokka bl-isem "Padre Pio Court", li qieghed fit-triq Esperanto, l-Imsida, Malta, maghruf bhala "Unique Food Bar" ghall-perjodu mill-1 ta` Frar 2011 sal-31 ta` Awwissu 2011 u VAT relattiv, fl-ammont ta` hdax-il elfl, hames mija u sittax-il ewro u tmenin centezmu (€11,516.80) ;

b) is-somma ta` tnax-il elf, erba` mija u sebgha u ghoxrin euro u tnejn u erbghin centezmu (€12,427.42) rapprezentanti xogholijiet u spejjez maghmula u nkorsi fil-fond imsemmi mis-socjeta` mittenti fuq inkarigu u a spejjez tas-socjeta` intimata ; u

c) kera ta` arloggi ta` elettriku u ilma u konsum relattiv pendenti, fl-ammont ta` erbatax-il elf, hames mija u tmenin euro (€14,580) ; u

iii. Tordna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attur proprio et nomine l-istess somma ta` tmienja u tletin elf, hames mija u erbgha u ghoxrin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€38,524.22).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` qbid intavolat fl-istess ismijiet, bl-imghaxijiet legali u bl-ingunzjoni minn issa tar-rapprezentanti gudizzjarji tas-socjeta` intimata in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur, u d-dokumenti li pprezenta mar-rikors guramentat.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tad-9 ta` Jannar 2012 fejn wara li sabet li l-kumpannija konvenuta kellha *prima facie* eccezzjonijiet x`jaghti fil-fatt u fid-dritt ghat-talbiet attrici tat lis-socjeta` konvenuta ghoxrin jum zmien sabiex tipprezenta risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fis-27 ta` Jannar 2012 li taqra hekk :-

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici nkwantu huma privi minn kull fundament guridiku u fattwali ;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kif ser jirrizulta fil-mori ta` dawn il-proceduri hija s-socjeta` attrici li hija debitrici fil-konfront tas-socjeta` intimata u f`dan is-sens is-socjeta` intimata qieghda kontestwalment tipprezenta l-proceduri opportuni ghal kanonizzazzjoni tal-kreditu taghha ;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta, il-lista tax-xhieda indikati minnha u d-dokumenti li pprezentat mar-risposta guramentata.

Semghet ix-xiehda tal-attur u ta` ibnu Jason Vella fl-udjenza tal-14 ta` Mejju 2012.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-12 ta` Novembru 2012 fejn ghar-ragunijiet hemm spjegati ddikjarat maghluq l-istadju tal-provi tal-attur u halliet il-kawza ghall-provi tas-socjeta` konvenuta.

Rat id-digriet li tat fid-19 ta` Novembru 2012 fejn, wara talba mill-attur, li ma kenitx opposta mill-konvenuta, irrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tat-12 ta` Novembru 2012 fuq riferit.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Alfred Borg u ta` Jason Vella, flimkien mad-dokumenti li kienu annessi mal-ewwel affidavit.

Semghet ix-xiehda ta` George Borg, ta` Dennis Gatt, u ta` Massimo Borg fl-udjenza tat-23 ta` Mejju 2013 u rat id-dokumenti li kienu prezentati waqt l-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda ta` Oliver Magro u l-kontroezami ta` Alfred Borg fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2013 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda ta` Reuben Bonnici fl-udjenza tal-11 ta` Frar 2014 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda tal-attur fl-udjenza tat-18 ta` Marzu 2014.

Semghet ix-xiehda ta` Thomas Diacono, ta` Reuben Bonnici u tal-attur fl-udjenza tat-8 ta` Mejju 2014 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat id-deposizzjoni tal-attur fl-udjenza tal-15 ta` April 2014 quddiem it-Tribunal Ghal Talbiet Zghar (Ghawdex) fil-kawza fl-ismijiet *Uni-que Catering Ltd vs Island Farmhouses Ltd (Avviz Nru 33/2012 KM).*

Rat id-dokumenti li pprezenta l-attur fl-udjenza tal-1 ta` Lulju 2014 u fis-7 ta` Lulju 2014.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm fl-udjenza tat-13 ta` Ottubru 2014.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

<u>L-attur</u> xehed illi huwa direttur tas-socjeta` Island Farmhouses Limited ("Island"). Din is-socjeta` kriet fond lill-kumpannija konvenuta ("Uni-que") sabiex ghall-uzu ta` catering establishment. Island kellha taghmel l-art bil-madum u l-bibien ta' barra waqt li Uni-que kellha taghmel il-kumplament. Ix-xoghol sar. Wara xi zmien, Uni-que qaltlu sabiex ihallas nofs l-ispejjez tal-bibien ta' gewwa. Huwa accetta u fil-fatt hallas nofs dawn l-ispejjez. Uni-que kellha thallas ukoll l-ispejjez tad-dawl u tal-ilma ; applikat ghallk-provvista tad-dawl u tal-ilma, izda ma hallsitx lill-electrician Alfred Borg ; lanqas xogholijiet ohra. Island hallset parti mix-xogholijiet bhall-plakkek, kif ukoll dak li kien hemm bzonn li jghaddi minn taht l-art. Uni-que kellha thallas sabiex jaqbad l-elettriku mal-fornijiet, biex saret il-bar u hwejjeg ohra. Uni-que ma hallsitx il-

kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Inoltre kien hemm kontijiet pendenti meta Island irrangat il-fond u krietu lil hadd iehor wara li Uni-que ma baqghet fil-fond. Uni-que baqghet ma hallsitx ghal xoghol ta' granit illi sar, ghalkemm Island kienet hallset ghal xoghol ta` irham.

Kompla jixhed illi Uni-que tat notice ta' sitt xhur li ma kenitx sejra tkompli bil-kirja. Ghall-arretrati tal-kera, qalet li kienet sejra thallas b`li kien ser jibqa` fil-bar. Fid-data li tat in-notice, Uni-que diga` kienet lura bil-hlasijiet tal-kera. Ghall-2010, Uni-que ma kenitx hallset ta` hames xhur kera u cioe` Marzu, April, Mejju, Lulju u Awissu. Ghall-2011, ma hallsitx il-kera ta` xaghrejn u cioe` Lulju u Awissu. Il-kera kienet ta` €40 kuljum – VAT eskluza ; ghalhekk €1435 kull xahar. Ix-xaghrejn tal-2011 ma kienux thallsu ghaliex ghalkemm ipproponew li jhallsu billi jhallu l-bank tal-bar fil-post, u hu kien accetta, xorta wahda hadu l-bank maghhom meta telqu l-post.

Dwar l-ammont li kien qieghed jitlob ghax-xogholijiet li wettaq u l-ispejjez relattivi li nkorra, l-attur spjega illi Uni-que kienet ghaddietlu l-kontijiet ; huwa hallas parti minnhom u cioe` l-parti tieghu. Il-kontijiet suppost hallsuhom huma, izda baqghu mhux imhallsin. Mistoqsi mill-Qorti jekk hu kellux jaghti lill-electrician, l-attur xehed illi hu ma kellu jaghti xejn ; id-debitrici tal-electrician kienet is-socjeta konvenuta.

Dwar id-dawl u l-ilma (arloggi u konsum), l-attur xehed illi meta saret il-kawza, dawk kienu ghadhom dovuti ghalkemm jidher li fil-mori tal-kawza, jidher li kienu thallsu.

Qal ukoll li meta s-socjeta konvenuta telqet mill-fond, halliet warajha hafna hsara ghaliex kienu anke inqalghu affarijiet li kienu mwahhlin mal-hajt bhal sinkijiet u l-bank tal-bar. Skond il-kuntratt, hwejjeg ta` dik in-natura kellhom jibqghu fil-fond.

Fil-**kontroezami**, l-attur xehed illi huwa wiehed mid-diretturi ta' GV Developments Limited. Mistoqsi x'permessi kien hemm fuq il-post meta sar il-kuntratt ta' kera ma` Uni-que, l-attur qal li l-post ghall-ewwel kien catering establishment Class

4 ; meta s-socjeta konvenuta giet biex tikri, qalulu li riedu l-fond ghal catering establishment Class 6. Fil-fatt saret applikazzjoni, u hareg il-permess ghal Class 6, ghalkemm fil-fatt intuza minn Uni-que bhala Class 4. Kien mistoqsi jekk kienx il-ftehim fis-sens illi l-kera tibda tithallas meta johorg l-permess ghal Class 6 ; huwa wiegeb li ma kienx hekk il-kaz. Dak li kien miftiehem jirrizulta fil-kuntratt. Mistoqsi jekk kenitx Uni-que wahedha li hallset tal-bibien l-ammont ta` €2,478, l-attur wiegeb li huwa hallashom b'cheque ghal €1,380 ; dan kien cheque li kien ircieva minghand terzi u dawwru fuq is-socjeta` konvenuta.

Dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-attur xehed illi l-kopja tac-cheques li pprezentat Uni-que ma kienux jaqblu mal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Is-socjeta` konvenuta kienet marbuta li taghtih ricevuta tal-kont lit kun hallset ; dan pero` ma sarx. Fil-fatt kien l-inkwilin il-gdid li hallas il-kont sabiex il-meter ikun jista` jdur fuqu. Mistoqsi mill-Qorti kemm kien il-kont, l-attur wiegeb li skond l-inkwilin il-gdid, kien jammonta ghal madwar €4,000, li kellhom jinqatghu mill-kera.

L-attur stqarr illi safejn jaf hu wara li telqet il-fond is-socjeta konvenuta, id-dawl kien inqata` u rega gie stallat mill-gdid. Dwar il-canopy, l-attur xehed illi jghid illi wara li l-MEPA kienet ordnat lil Uni-que biex tnehhieha, huwa zamm il-canopy ghandu sakemm johrog il-permess ; fil-fatt hadha mieghu Ghawdex u zammha fil-garage tieghu. Wara li hareg il-permess, rega` twahhlet fil-fond.

Jason Vella – iben l-attur – xehed li huwa kien imur jigbor il-kera minghand is-socjeta` konvenuta. Ma kienux ihallsuh ghaliex ighidulu li kienu rrangaw ma` missieru. Kien hemm zmien meta bdew jiehdu l-affarijiet mill-hanut. Huwa pprova jwaqqafhom ghaliex kien hemm mandat izda baqghu ghaddejjin xorta. Ikkonferma li kien ta lis-socjeta` konvenuta cheque ghal €1,380 li kien il-pagament li missieru kellu jaghtihom tal-bibien. Kien cheque li hareg favur missieru minn Chamber College li mbaghad kien girat favur Uni-que.

Alfred Borg xehed illi huwa jahdem bhala plumber u electrician. Huwa kien inkarikat minn Island biex jaghmel istallazzjoni ta` dawl, ilma u air conditionering go post li jinsab hdejn l-Universita` l-Msida. Kien kellmu l-attur ghal Island. Il-post kien jismu "Unique Food Bar". Ghalkemm kien inkarikat mill-attur, dwar ix-xoghol huwa

kien jircievi struzzjonijiet minghand Dennis Gatt u Massimo Borg li kienu krew il-post. Huwa ghamel l-installazzjoni tad-dawl u tal-ilma, il-kmamar tal-banju li jinsabu fil-livell intermedju, il-kcina, l-ufficcju, it-terrazin u l-bitha. Huwa ghadda s-sistema kollha tal-ilma u tad-dawl, is-supply ghal tlett airconditioners u l-installazzjoni ta' wiehed minnhom, it-trinek u l-conduits ghal cameras, il-fire u burglar alarm, is-sistema tat-telephone u t-television. Dwar il-cameras, il-fire u l-burglar alarm, ghalkemm il-kerrejja kienu qabbdu bniedem iehor biex jaghmel ix-xoghol, kien hu li ghadda t-trinek u l-conduits. Huwa xtara l-materjal kollu li kellu bzonn, hlief ghall-fixtures tad-dawl. L-inkwilini xtraw l-appliances. Il-kont hargu l-attur bhala direttur ta` Island. Huwa kien ircieva pagament ta` €7,000.

Fil-**kontroezami,** ix-xhud xehed li s-€7,000 hallashom l-attur ghaliex huwa mieghu kien ftiehem ; anke l-invoice harget f`isem l-attur.

George Borg – direttur tas-socjeta` konvenuta – xehed illi meta ra l-post, kien ghadu fi stat ta` gebel u saqaf. Ghalhekk huma riedu li l-ewwel jitlesta l-post ghall-uzu, u wara jsir il-kuntratt tal-kiri. L-attur insista li l-kuntratt isir xorta b`dan illi l-kera tithallas meta johrog il-permess. Ghalkemm l-attur qalilhom li l-post kellhu licenzja bhala catering establishment Class 6, jigifieri li jkun jista` jsir tisjir fuq il-post, dan ma kienx hekk. U li kieku kienu jafu dak il-fatt ma kienux jiehdu l-post.

Kompla jixhed li f`Settembru 2010, meta l-post kien lest, kienu marru tal-MTA u qalulhom li ma kellhomx permess biex isajru fil-post. Kienu wahhlu canopy, li l-Awtorita qaltilhom li kellhom inehhu. Huma nehhewha u qeghduha fil-garage. Meta marru biex jiehdu l-canopy, ma sabuhiex. Wara li ma baqghux fil-post, u l-post lahaq inkera lil haddiehor, raw il-canopy imwahhla fil-hanut. Meta kellu lill-inkwilin, dan qalilhom li kien tahielu l-attur. Il-canopy swiethom €2600.

Xehed illi l-hanut kellu licenzja ta` Class 4. Minn meta dahlu fil-post bdew ihallsu kera ta` €40 kuljum. Mistoqsi mill-Qorti dwar il-kondizzjoni fil-kuntratt li kellhom jibdew ihallsu kera biss jekk johrog l-permess, ix-xhud wiegeb illi hekk kien ighid il-kuntratt, izda l-attur kien qalilhom biex jifthu xorta wahda ghalkemm ma kienx hareg il-permess. Bdew ihallsu l-kera minn Ottobru 2011. Jaf li kienu jmorru ghandhom xi nies li kienu kredituri tal-attur. Kienu jghidulhom li kien baghthom l-

attur biex jigbru c-cheque tal-kera huma. Fost dawn il-persuni, kien hemm supplier tal-lifts u tal-aluminium.

Stqarr illi huma taw n-notice lill-attur fil-1 ta' Marzu 2011. Qalu lill-attur li ma kienux se jhallsuh ta' Lulju u Awissu 2011 ghaliex hu kellhom jaghtihom xi flus u ghalhekk kellha ssir tpacija. Fil-fatt l-attur kellu jhallashom €1,400 tad-depozitu, €1,200 tal-biben, €1,690 tal-canopy, €802 ghall-ispejjez sabiex din titwahhal u €120 tas-serratura. Meta bdew johorgu l-affarijiet, kien mar t-tifel tal-attur biex iwaqqafhom ; qalilhom li kien hemm mandat. Ivverifika mal-avukat tieghu u dan avzah li ma kien sar l-ebda mandat. Ghalhekk seta` jkompli johrog l-affarijiet. Fis-27 ta` Awissu 2011 ghal habta tas-6.00 a.m., marru hu u Dennis Gatt il-post u sabu li s-serratura kienet nbidlet. Ghalhekk gabu locksmith sabiex jerga` jibdel is-serratura. Sar ukoll rapport lill-pulizija. Mistoqsi mill-Qorti, allura kemm ighid li huma kellhom jiehdu mill-atturi, ix-xhud wiegeb illi kellhom jiehdu €2,325. L-attur ma kellu jiehu xejn.

Xehed illi l-ftehim mal-attur kien illi jiehdu l-post bhala lest. Huma ma kienux inkarikaw lill-electrician. Fil-fatt l-electrician ma kienx tahom kont. Il-kontijiet tad-dawl u ilma kienu mhallsin.

Spjega illi Dok UQ2 kien l-ammont li thallas mis-socjeta` konvenuta ghall-canopy ; Dok UQ3 jirreferi ghall-ewwel pagament ta' kera li sar ; minn Dok EQ4 sa UQ6 kienu pagamenti ta' ohra kera. L-attur kien talabhom biex ic-cheques tal-kera isiru f`isem GV Developments Limited u hekk sar. Ic-cheques tal-kera kienet tohroghom Uni-que. Dok UQ7 sa DokUQ 17 kienu kollha cheques tal-kera li thallsu ; l-ahhar wiehed huwa ta' Gunju 2011. Dok UQ19 jirreferi ghall- hlas tal-bibien ; skond il-ftehim dawk suppost kienu mal-post. L-attur kien tahom cheque ghal depozitu ta' 50% tal-prezz u kien qalilhom li meta johorgu n-nofs l-iehor huwa jhallashom lura ; fil-fatt l-ircevuta harget fuq GV Developments Limited. Dok UQ21 hija cedola ta' depozitu li biha huma ddepozitaw c-cavetta tal-fond fil-qorti. Dok UQ22 juri r-reading tal-arlogg tad-dawl u Dok UQ23 juri l-arlogg tal-ilma. Dawk ir-ritratti ttiehdu meta hargu mill-fond. Dok UQ23A u Dok UQ24 huma c-cheques li bihom hallsu l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Dok UQ 25 huwa l-kont tad-dawl sa' meta kienu fil-fond. Ikkonferma li huma hallsu kollox u ma kellhom jaghtu xejn.

Dennis Gatt xehed illi l-ftehim mal-attur kien li huwa jaghtihom l-post lest bil-permess bhala Class 6. Inoltre l-post kellu jkun lest bid-dawl, ilma u madum. Meta ghamlu l-kuntratt, il-permess ma kienx ghadu hareg. Il-hanut ghal ewwel kellu licenzja bhala Class 4 ; imbaghad l-attur applika biex isir Class 6. Kien qieghed jieh hsieb ta` kollox il-perit tal-attur Samuel Formosa. Xehed illi f`Settembru 2010 marru tal-MEPA biex jaghmlu l-ahhar ispezzjoni tal-fond u meta dahlu qalulhom li ma setghux joperaw ghaliex ma kellhom permess isajru fil-fond. Inhasdu b`dik l-ahbar ghaliex huma hadu l-post propju sabiex ikunu jistghu jaghmlu tisjir go fih. Meta marru l-ufficjali tal-MEPA, il-kuntratt kien diga` ffirmat. Tal-MEPA qalulhom ukoll illi ma setax ikollhom canopy fil-kcina u ghalhekk tawhom ordni biex inehhuha. Fil-fatt hekk sar u tpoggiet go garage tal-attur. Mistoqsi jekk kenitx harget il-licenzja Class 6, ikkonferma li l-licenzja harget izda xorta wahda ma setghux jsajru ghaliex kondizzjoni tal-licenzja kienet tghid : "*no cooking allowed*" sakemm sa ssirx stallazzjoni ta` cumnija li kellha tkun ta' gholi hames sulari. Il-canopy li hallsu ghaliha huma rega` tpoggiet fil-post mill-inkwilin il-gdid. Meta marru biex jiehdu l-affarijiet mill-post, ic-cavetta ma kenitx dahlet fis-serratura. Ghalhekk gabu locksmith li bidel is-serratura (Dok UQ39) u sar rapport lill-pulizija. L-electrician kien inkarikat mill-attur ; mieghu huma ma kellhom l-ebda ftehim.

Massimo Borg – direttur u kontrollur finanzjarju ta` Uni-que – xehed illi ghall-bibien huma ma kellhom jhallsu xejn ; fil-fatt hargu nofs il-prezz biex jghinu lill-attur, pero` bl-intiza li jiehdu l-ammont lura. Il-ftehim kien verbali. Muri Dok UQ22, ix-xhud ikkonferma li dak huwa ritratt tal-meter. Ikkonferma wkoll ic-cheques li bihom thallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma. Qal li wara li twahhal it-taghmir ghat-tisjir, saret spezzjoni mill-awtoritajiet, u qalulhom li kellhom inehhu kollox, ghaliex ma kellhomx permess sabiex isajru. Ghalhekk kellmu lill-Perit Samuel Formosa.

Oliver Magro - rapprezentant tal-MEPA – xehed illi l-ewwel applikazzjoni li kien hemm kienet dik bin-Nru 77 tal-2009, fejn l-applikant kienet Helen Vella talbet *"change of use from a class 4 shop to a class 6."* Fil-kaz ta` class 4, hanut ma jkunx jista` jsir tisjir fih, izda jkun jista` jsahhan l-ikel u jbieghu. Fil-kaz ta` class 6, il-hanut ikun bar u restaurant, fejn ikun jista` jsir tisjir u jigi servut l-ikel fuq l-imwejjed. Fil-kaz tal-lum, il-permess ghal class 4 hareg fit-8 ta` Jannar 2008. In segwitu fl-2009, Helen Vella ta` 106, Triq Santa Domenica, Victoria, Ghawdex, applikat biex minn class 4il-licenzja tinbidel ghal class 6. Il-permess hareg fil-5 ta` Jannar 2010. Fit-8 ta` Awissu 2010, saret applikazzjoni minn Giovann Vella sabiex jistalla cumnija u "*fixing of shop sign*". Il-permess hareg fil-25 ta` April 2011. Fl-2012, Giovann Vella ta` 106, Triq Santa Domenica, Victoria, Ghawdex, dahhal applikazzjoni ohra. Ippreciza li l-l-permess tal-2008 hareg fuq il-post kollu ; dak tal-2009 hareg fuq nofs il-post ; waqt li dak tal-2010 hareg fuq in-nofs l-ehor tal-post.

<u>Reuben Bonnici</u> – rapprezentant ta` ARMS Ltd – xehed ipprezenta statement of account rigward il-fond in kwistjoni li juri bilanc ta` €510.50. L-ahhar registered subscribers kienu Massimo Borg ta` Uni-que Catering Limited, 94, Triq il-Liedna, Fgura ; minghand Borg, is-servizz kien trasferit lil Kevin Spiteri u minn Kevin Spiteri ghal Thomas Diacono – Dok RB1. Ipprezenta l-kontijiet li jirrigwardaw is-socjeta` konvenuta. Fil-**<u>kontroezami</u>**, ix-xhud stqarr li ma jkollhomx record ta` min ikun ihallas kont ; l-importanti ghal ARMS huwa li jsir il-hlas.

<u>Thomas Diacono</u> xehed illi l-kumpannija tieghu Popular Marketing Ltd tikri l-hanut in kwistjoni minghand l-atturi. Il-hanut illum jismu "New York Best" u jinsab Tal-Qroqq. Beda jopera l-hanut f'Jannar 2012, wara li saru xogholijiet fil-fond li damu sejrin bejn sitta u tmien gimghat. Wara hames gimghat li kien ilu jopera, ircieva kont tad-dawl u ilma tal-hanut fl-ammont ta` €4,000. Il-kont kien tal-inkwilin ta` qabel. Huwa hallas il-kont. Il-kont kien isejjah lil Kevin Spiteri li kien l-ex partner tieghu fil-kumpannija Popular Marketing Ltd. Qabel thallas il-kont sar transfer ghal fuq ismu. Hallas hu l-kont biex ikun jista jopera l-hanut. Jaf li l-attur ghamel claim kontra l-inkwilin ta' qabel biex jigbor dawn il-flus. Fil-**<u>kontroezami</u>**, ix-xhud ikkonferma li meta bdew ix-xogholijiet kienu hemm s-servizz tad-dawl u l-ilma fil-post. Il-canopy li llum hemm fil-hanut kien gabarha hu minn Ghawdex minghand l-attur. Il-kont tad-dawl u ilma kien thallas b`cheque ta` Popular Marketing Ltd. Jaf li fil-hanut kienet waslet *final notice* li kien sejjer jinqata` d-dawl u li kienet intestata lil Kevin Spiteri.

Ikkunsidrat :

III. <u>Sottomissjoniijiet</u>

L-attur jirrileva illi fl-ewwel lok il-kawza saret biex jingabru arretrati ta` seba` xhur kera li kienu dovuti mis-socjeta` konvenuta. Kienu esebiti kemm cheques kif ukoll ricevuti fiskali. Il-hlasijiet koperti ma kellhomx jitqiesu kronologikament fis-sens illi cheque ta` Lulju 2011 mhux bilfors kien ikopri l-hlas tal-kera ta` xahar ghal Lulju 2011.

Din id-disparita` insorgiet ghaliex is-socjeta konvenuta kienet qeghda tippretendi li taghmel tpacija tal-kera ma` spejjez li ghamlet fil-post, meta skond l-ftehim, dawk l-ispejjez kienu a kariku tas-socjeta konvenuta. Ghalhekk, skond l-attur, mill-ircevuti u cheques li kienu prezentati, il-Qorti ghandha ssib li hemm seba` xhur hlas ta` kera neqsin.

Fit-tieni lok, l-attur qieghed jippretendi l-hlas tal-ispejjez ta' l-istallazzjoni ta' elettriku li, ghalkemm kienu ordnati mis-socjeta attrici, saru ghall-beneficcju tas-socjeta konvenuta. Skond il-kuntratt, kull spiza li saret wara Marzu 2010 kienet a kariku ta` Uni-que. Il-partijiet kienu ftehmu li jitqabbad l-electrician li solitament kienet tinkarika s-socjeta attrici, u li nserta kien qieghed jaghmel ix-xoghol fil-blokk li minnu kien jaghmel parti l-fond de quo.

It-tielet ammont pretiz mill-attur kien jirrigwarda kontijiet tad-dawl u l-ilma. Ghalkemm s-socjeta konvenuta pprezentat ricevuti, fejn jirrizulta li saru xi hlasijiet, dawk il-hlasijiet ma jkopru il-pendenzi kollha.

Min-naha taghha, is-socjeta konvenuta tirrileva li l-ammonti li jissemmew fir-rikors guramentat ma rrizultawx ippruvati waqt t-trattazzjoni tal-kawza. Dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma, ghalkemm fir-rikors guramentat saret talba ghal madwar €12,000, mill-provi rrizulta li s-socjeta konvenuta hallset kif ikkonferma ir-rapprezentant ta` ARMS Ltd. Kien esebit ritratt ta' kemm kienu r-readings meta s-socjeta` konvenuta telqet il-fond, prova li hija korraborata wkoll mix-xhieda tar-rapprezentant ta` ARMS Ltd. Dwar l-arretrati ta' kera, fir-rikors guramentat, kien dikjarat li kienu dovuti madwar €11,000 ; mill-provi din il-pendenza ma tirrizultax ippruvata. Ghalkemm skond il-kuntratt, is-socjeta konvenuta ma kellhiex jedd titlob rifuzjoni ta` tiswijiet, manutensjoni u benefikati, mill-provi hareg car illi t-tpacija pretiza mis-socjeta` konvenuta kienet tirrigwarda l-ispiza ta` oggetti li attwalment rrizulta li thallsu mis-socjeta` konvenuta u li l-partijiet kienu ftehmu li kellhom jithallsu bin-nofs bhall-bibien interni partijiet ftehmu li kellhom jinqasmu bin-nofs, bhal bibien interni.

Ikkunsidrat :

IV. Risultanzi

Il-pattijiet li l-partijiet jaqblu u jiftehmu dwarhom f`kuntratt huma l-espressjoni tar-rieda taghhom. Ghalhekk meta ftehim isir kif trid il-ligi, kemm ghal dak li huwa sostanza kif ukoll ghal dak li huwa forma, dak il-ftehim isir ligi bejn il-partijiet. U meta l-ftehim isir skond il-ligi jista` jithassar jew jinbidel biss bi ftehim iehor maqbul bejn l-istess partijiet.

Fis-sentenza moghtija fil-5 ta` Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **"Beacon vs Spiteri Staines"** jinghad hekk –

Il-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 li trid tigi osservata - pacta sunt servanda.

Skond l-**Art 993 tal-Kap 16** –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

(ara – **"Depares noe vs O` Dea noe"** – Appell - 25 ta` Gunju 1996).

Skond l-**Art 1002 tal-Kap 16**, fejn il-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt huwa car, ma hemmx lok ta` interpretazzjoni **("Spiteri vs Borg"** – **PA/RCP** – 30 ta` Novembru 2000 ; u **"Borg vs Xuereb"** – Appell Civili – 30 ta` Marzu 1997).

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Mejju 1952 fil-kawza **<u>"Morana vs Spiteri et</u>"**, il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola mhumiex ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub (*contra scriptum testimonium non fertur*) pero` din mhijiex regola assoluta. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f`dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex ighattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt. Imbaghad il-Qorti kompliet hekk –

1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta` bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f`dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f`dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali ...

2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta` kitba jew f`xi kazi ta` impunjazzjoni ta` dik il-kitba izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car ...

3. Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti lit kun espressa b`mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma` l-att ...

4. Il-principju "contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur" jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm, zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali ...

Meta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni tieghu sabiex fuq dawk il-provi jaghti decizjoni, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja (**"<u>Borg vs Bartolo</u>"** – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980). Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi fuq bilanc ta' probabilitajiet

("**Caruana vs Laurenti**" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; "**Borg vs Manager ta' l-Intrapriza tal-Halib**" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981 ; "**Vassallo vs Pace**" – Vol.LXX.II.144 u "**Zammit vs Petrococchino**" – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza "**Xuereb et vs Gauci et**" il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta` provi fil-kamp civili :–

Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :

1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ;

2) Li fin-nuqqas, tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". (ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001).

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f`kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440)."

(ara wkoll : "**Bugeja vs Meilak**" – PA/TM – 30 ta` Ottubru 2003 ; "**Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa**" – PA/PS – 28 ta` Mejju 2003 ; "**Farrugia vs Farrugia**" – PA/CC – 24 ta` Novembru 1966)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tat-28 ta` April 2003 fil-kawza "**Ciantar vs Curmi noe**" kien precizat hekk –

... mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom

ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo.

Fil-kawza tal-lum, l-attur qieghed jitlob il-hlas : (a) tal-ammont ta` €12,427.42 ghal xogholijiet li saru minn terzi wara inkariku tas-socjeta konvenuta ; (b) tal-ammont ta` €14,580 ghal kontijiet tad-dawl u ilma ; u (c) tal-ammont ta` €11,516.80 bhala arretrati ta' kera.

Mill-ftehim tas-17 ta` Marzu 2010 bejn il-partijiet jirrizulta :

Klawsola 2 : *"said premises are to be used exclusively as a catering establishment …"*

Klawsola 6 : *"said rent is payable in advance in monthly installments, first payment falls due on the 1st of May 2010, provided all relative permits are issued"*

Klawsola 8 : "*The Lessee, is hereby paying the Lessor a deposit, in the amount of € 1,400 … The said deposit is to be retained by the Lessor and will be forfeited in the Lessor's favour to make good for any damages which may result at the termination or expiration of the lease, as the case may be, and for any arrears of rent …"*

Klawsola 10 : "*Upon termination of this agreement, the Lessee shall not be entitled to claim any compensation whatsoever from the Lessor for any reason whatsoever, including compensation for all expenses for the repairs, maintenance, structural works or improvements."*

Skond Klawsoli 20 u 21, l-inkwilin huwa responsabbli ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma mid-data tal-firma tal-ftehim.

Dan premess, il-Qorti sejra tqis il-pretensjoni attrici dwar l-ispejjez tal-istallazzjoni tad-dawl, ilma, airconditioning u bibien.

Dwar l-istallazzjoni tad-dawl u ilma, u xoghol iehor relatat, il-Qorti tirrileva illi fil-ftehim mhuwiex specifikat min kien responsabbli ghall-hlas ta` dawn ix-xogholijiet. Il-Qorti mhijiex tqis li dawn t-tip ta` xogholijiet kienu dawk kontemplati fi Klawsola 16, jigifieri alterazzjonijiet strutturali u bdil li seta` jsir fl-intern tal-fond biex dan jigi dekorat. Tenut kont tal-fatt li s-socjeta` konvenuta bhala inkwilin kienet qeghda tiehu l-fond sabiex tuzah bhala *catering establishment*, u fil-ftehim tal-kera jinghad illi l-attur kien qed jikri "*the shop*", dan ifisser li meta l-fond inkera kellu jkun diga` mghammar bil-provvista tad-dawl u l-ilma. Is-socjeta` konvenuta ma haditx b`kera fond li kien intiz li jkun u li jibqa` *gebel u saqaf* izda kriet fond kummercjali. Mix-xiehda ta` Alfred Borg, jirrizulta li huwa kien inkarikat mis-socjeta` attrici. Ghalhekk l-attur ma' jistax jippretendi li jigi rimborsat mis-socjeta` konvenuta ghall-kont li rcieva minghand Alfred Borg ghall-istallazzjoni tad-dawl u l-ilma, meta ma rrizultax li s-socjeta` konvenuta kkontrattat ma` Alfred Borg. Huwa inverosimili li s-socjeta` konvenuta accettat li l-attur jikkontratta ghaliha ma` Alfred Borg bla ma tkun infurmata b`xejn bid-dettalji tal-appalt bhax-xoghol li kien se jsir, il-kwalita` tal-fittings, il-prezzijiet, rati u modalita` ta` hlas. Fil-kontroezami Alfred Borg jikkonferma li hu kien ftiehem mal-attur tant li l-invoice harget f``isem is-socjeta attrici. Ghalhekk fir-rigward ta` dawn ix-xogholijiet, hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li l-attur ma jistax jippretendi rimbors ta` dawn l-ispejjez kif indikat fir-rikors guramentat minghand is-socjeta` konvenuta ; lanqas tal-ammont ta` €7,000 li xehed li thallas bhala akkont minghand l-attur.

Dwar il-kwistjoni tal-bibien, il-Qorti tirrileva illi fix-xhieda tieghu l-attur jghid illi s-socjeta attrici kellha taghmel l-art tal-madum u l-bibien ta' barra. Ghall-bqija, inkluz ghall-bibien ta` gewwa, kellhom thallas is-socjeta` konvenuta. Fi Klawsola 16 tal-ftehim jinghad illi *" ... all payments due in respect of any such structural alterations, additions, decorations and improvements are to be borne by the Lessee."* Dwar il-bibien interni, l-attur jixhed illi s-socjeta` konvenuta kienet talbitu sabiex ihallas nofs l-ispiza. Id-diretturi tas-socjeta` konvenuta xehdu illi huma kienu hallsu ghall-bibien ghaliex l-attur kien qalilhom illi ma kellux flus u li kien se jhallashom fi tmiem il-kera. Jirrizulta minn Dok UQ 19 li l-bibien gew iqumu €2478. L-attur xehed li huwa hallas lis-socjeta` konvenuta n-nofs tieghu tal-bibien b`cheque ta` terzi ghal €1,380 li ggirah favur is-socjeta` konvenuta.

In kwantu jirrigwarda l-apprezzament ta` l-provi dwar din il-kwistjoni, il-Qorti ssib li hemm konflitt fid-deposizzjoni tal-attur ghaliex ghall-ewwel isostni li skond il-ftehim hu kellu jhallas ghall-bibien ta` barra waqt li l-ispejjez tal-bibien ta` gewwa kienu a kariku tas-socjeta konvenuta, imbaghad fil-kontroezami, jixhed li hu hallas nofs l-ispejjez tal-bibien interni. Huwa fatt stramb kif fil-kuntratt jigi patwit mod, imbaghad isir xort`ohra, u cioe` li l-attur jaccetta li jhallas bla ma jindaga ghaliex kien qed jigi pretiz minnu li kellu jhallas nofs l-ispejjez. Jason Vella, iben l-attur, jikkonferma li missieru kien hallas ghal nofs l-ispiza tal-bibien ; skond ix-xhud dak *"kien hlas li kellu jaghtihom".* Ghalhekk din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni illi probabilment dawk il-bibien effettivament kellhom isiru mill-attur, u li s-socjeta` konvenuta hadet l-inizjattiva biex taghmilhom hi sabiex tkun tista` tibda topera. Il-Qorti mhijiex konvinta li sal-grad ta` l-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet l-attur ghandu xi jedd ghal rimbors tal-ispiza tal-bibien interni.

Il-Qorti sejra tqis il-pretensjoni attrici dwar il-hlas ta` arretrati tal-kera.

Mid-dokumenti li pprezentat is-socjeta` konvenuta, jidher li l-hlas tal-kera sar minn Settembru 2010 sa' Gunju 2011, ghalkemm stante li s-socjeta` konvenuta tat l-avviz tat-tmiem tal-kirja fl-1 ta` Marzu 2011, kienet obbligata li thallas l-kera ta' Lulju u Awissu 2011 ukoll. Skond il-kuntratt (Klawsola 6) kien miftiehem li l-kera tibda tithallas mill-1 ta' Mejju 2010, bil-kundizzjoni li jkunu hargu l-permessi. Fil-kuntratt inkiteb li l-fond kellu jintuza bhala *catering establishment* ; u xejn aktar !

Skond il-Kap 409 tal-Ligijiet ta` Malta, *"catering establishment" means any building, premises or other establishment, including kiosks, howsoever described, purveying for reward food and, or, beverages including wines and spirits, for consumption.*

Bil-Malti t-tifsira taqra hekk :-

"stabbiliment li jipprovdi ikel" tfisser kull bini, lokal jew stabbiliment ieħor, inkluz` kull kjosk, ikun kif ikun deskritt, li jipprokura b'kumpens ikel u, jew, xorb inkluz` kull inbid u spirti, għall-konsum.

Is-socjeta` konvenuta tissottometti li huma hadu l-kirja tal-fond de quo fuq il-premessa li jkunu jistghu jsajru fih. Fil-kuntratt, id-destinazzjoni tal-fond kien indikat bhala *"catering establishment"* ; *sic et seimpliciter.*

Skond il-Permess ta' Zvilupp PA 00202/07 (Dok MEPA2) il-Klawsola 6 tghid :- *"The confectionery shall be used only for retail and not for manufacturing. The cooking of food within the premises is not allowed."*

Fl-applikazzjoni tat-12 ta` Jannar 2009, sabiex ikun hemm *change of use from a class 4 shop to a class 6 shop,* il-Klawsola 1 tghid : *"The cooking of food within the premise is not allowed unless separate development permission for the installation of a flue for the extraction of cooking fumes and smells is obtained …"*

Kien biss imbaghad b`applikazzjoni tat-23 ta` Awissu 2012 illi l-attur talab ghal *change of use from class 4 shop to class 6 shop with the installation of chimney flue*.

Meta s-socjeta` konvenuta hadet l-hanut fis-17 ta` Marzu 2010, l-uzu kellu jkun ta` *catering establishment.* Sa dakinhar kien ikklassifikat bhala Class 4. Fil-ftehim ma kienx specifikat, x`tip ta` permess jew klassifika kellu jkollu l-hanut. Kull ma tnizzel kien il-proviso li "*all relative permits are issued."* Fix-xiehda tieghu Oliver Magro mill-MEPA spjega li " … *class 4 ifisser hanut li fih ma tistax issajjar ikel izda jista jinbiegh biss, bhal per ezempju pizzeria takeaway, fejn issahhan l-ikel, u class 6 huwa bhala restaurant u bar fejn tista tiekol hemm u anke tohrog l-imwejjed. F'hanut li ghandu class 4 jista jsir tisjir izda mhux bhal restaurant."*

Stante li skond il-ftehim tal-kera, il-post kellu jintuza bhala *catering establishment*, u kien munit bil-permess Class 4, ma kienx hemm inadempjenzi da parti tal-attur..

Il-kera mis-socjeta` konvenuta kienet dovuta minn Mejju 2010 u mhux minn Marzu 2010. Mid-dokumenti esebiti (Dok UQ3 et seq) jirrizulta li s-socjeta` konvenuta hallset minn Settembru 2010 sa Gunju 2011. Ghalhekk kellha thallas il-kera ghax-xhur ta` Mejju 2010, Gunju 2010, Lulju 2010, Awissu 2010, Lulju 2011 u Awissu 2011, jigifieri ghal sitt xhur. Il-kera kienet ta` €40 kuljum, u cioe` €1,435 kull xahar. Arretrati ta` sitt xhur jwasslu ghall-figura ta` €8,610. Jirrizulta li skond Klawsola 8 tal-ftehim, is-socjeta konvenuta hallset depozitu mal-attur fl-ammont ta` €1,400. Skond l-istess klawsola, dak id- depozitu kellu jaghmel tajjeb ghall-arretrati tal-kera. Ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghandha thallas bhala arretrati ta` kera bilanc ta` €7,210 (€8,610 - €1,400).

Il-Qorti sejra tqis il-pretensjoni attrici dwar il-hlas ta` l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma.

Mill-provi jirrizulta li l-ahhar kont li jista` jigi attribwit lis-socjeta` konvenuta huwa dak esebit a fol 58, li jkopri l-perijodu ta` bejn s-26 ta' Lulju 2011 u s-27 ta' Awissu 2011. L-ammont dovut kien ta' €1,967.33 ; jidher li dan thallas skond l-ircevuta a fol 57. Hekk jirrizulta wkoll mir-rendikonti li kienu prezentati mir-rapprezentant ta` ARMS Ltd u mir-rendikont a fol 203. L-ammont thallas fit-3 ta` Novembru 2011. Meta ssir referenza ghar-rendikont a fol 203, l-ammont dovut mis-socjeta konvenuta lil ARMS jidher bhala nil.

Ghalkemm l-attur jixhed li kien fadal x`jithallas madwar €4,000, meta fir-rikors guramentat semma l-figura ta` €14,580, jirrizulta mir-rendikonti li s-socjeta` konvenuta kienet hallset l-kontijiet pendenti li kellha. Mill-ftehim esebit a fol 277 mal-inkwilini l-godda, jirrizulta li l-kirja bdiet fil-1 ta' Settembru 2011. Jirrizulta wkoll mill-provi li l-inkwilin il-gdid beda jopera f`Jannar 2012 ; qabel dik id-data kienu qeghdin isiru xogholijiet fil-fond li damu sejrin bejn sitta u tmien gimghat. Fil-post kien hemm is-serviz tad-dawl u l-ilma. Ghalkemm jinghad li thallsu kontijiet li kienu ghadhom pendenti mill-inkwilin ta` qabel, dan ma giex ppruvat. Dak li gie ppruvat huwa li fuq r-rendikont tas-socjeta` konvenuta wara li telqet, dan kien juri li ma kienx hemm ammont dovut.

Ghalhekk mhijiex ippruvata sal-grad rikjest mil-ligi l-allegazzjoni tal-attur li s-socjeta` attrici kienet debitrici fil-konfront tieghu ghal pendenzi fil-kontijiet tad-dawl u tal-ilma relattivi ghaz-zmien li kienet tokkupa l-fond de quo.

Fil-kors tal-gbir tal-provi, issemmiet mis-socjeta` konvenuta kwistjoni ta` **tpacija**. Il-Qorti kienet tistenna li kwistjoni ta` din ix-xorta ma kenitx semplicement tigi ventilata waqt it-trattazzjoni tal-kawza izda tkun tirrizulta jew *per via di eccezione* inkella permezz ta` *kontrotalba.* Fil-kaz tal-lum, la saret wahda u lanqas l-ohra. Ghalhekk il-Qorti mhijiex sejra taghti konsiderazzjoni ghal xi pretensjoni ta` tpacija fit-termini prospettati mis-socjeta` konvenuta. Fl-istess waqt, jekk is-socjeta` konvenuta qeghda tivvanta xi pretensjoni dwar il-canopy jew dwar il-bdil tas-serratura, tista` taghmel dan fi procediment separat minn dan.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tiddisponi mit-talbiet attrici u mill-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta billi qeghda taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta hija debitrici biss tal-attur John Vella ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Island Farmhouses Limited (C-48641) esklussivament fl-ammont ta` sebat elef mitejn u ghaxar Ewro (€7,210) li jirrappresenta arretrati ta' kera tal-fond ground floor, minghajr numru ufficjali izda maghruf bhala bl-ittra "B" u li jifforma parti mill-blokka bl-isem "Padre Pio Court", li qieghed fi Triq Esperanto l-Imsida, u dan limitatament ghall-perijodu ta` bejn l-1 ta` Mejju 2010 sal-31 ta` Awissu 2010, u ghall-perijodu ta` bejn l-1 ta` Lulju 2011 sal-31 ta` Awissu 2011.

Riferibbilment ghat-tielet talba, tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas biss lill-attur John Vella ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Island Farmhouses Limited (C-48641) limitatament is-somma ta` sebat elef mitejn u ghaxar Ewro (€7,210) kif fuq inghad, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk tal-mandat ta` qbid li ghalih saret riferenza fir-rikors guramentat, jithallsu in kwantu ghal ghoxrin fil-mija (20%) mis-socjeta` konvenuta, u in kwantu ghal tmenin fil-mija (80%) mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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