QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 968/2018 MH

Illum, 9 ta' Jannar, 2023

Integrated Electronics Limited (C 14470)

vs

Arma Holdings Limited (C 44622)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi tal-1 t'Ottubru 2018** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

"Tesponi bir-rispett u Noel MarioSpiteri bil-gurament tieghu jghid:

1. *Illi bliskrittura iffirmata fi 3'Gunju2015 (Dok.A), isocjeta' konvenuta,arma holdingsLimited, tat il- fond kummercjali R'yans Pub gewwa Wied il-Ghomor, San Giljan lis-socjeta' attrici Integrated Electronics Limited, ghaz-zmien taht il-kundizzjonijiet u bil -kera imsemmija fl-istess skrittura;*

2. *Illi skont ma jirrizulta mil- listess skrittura,il- fond gie mikri mis-socjeta' attrici ghal hmistax-il sena dekorribli mil-1 ta'Lulj 2015illi mil-liema perjodu lewwel sentejn kienu di fermo filwaqt li l-kumplament ta'zmien ma kienx obbligatorju u kien di rispetto;*

3. *Illi wkoll skont listess skrittura,l-kera pagabli kinet ta'tlett mitt Ewro (£300) kull jum, oltre taxxa fuq il-valur mizjud, pagabli kull xahrejnbil-quddiem b'dan illi dikil-kera kella tizdied skont kif gie mahsub fl-istessskrittura b'mod illifit-tilet sena il-kirja l-kera kellha titla,'u effetivament telghet,ghal tlett mija u hamsin Ewro (£350) kull jum,oltre taxxa fuq il-valur mizjud,'*

4. *Illi wkoll skont ma jirrizulta mil-listess skrittura,is-socjeta'attrici obbligata ruhha li-thallaslis-socjeta' konvenuta s-somma ta'tlett mija u tnejn u hamsin elf Euro (325,000.00c) oltre taxxa fuq il-valur mizjud, allura b'kollox tlett mija u tlieta u tmeninelf u hames mitt Euro (383,500.00c), bhala pre-paid rent, ossija kera imhallsa bil-qudiem, liema somma kella tkun pagabli kif mahsub fl-istess skrittura',*

5. *Illi minhabba s-sikkatura u l-presjoni ta-socjeta' attrici, giet pero' imhallsa s-somma komplessiva ta 'tlett mija u u sitta u disghin elf, hamsa u sittin Ewro (£396,565.00c) u mhux dik ta'tlett mija u tlieta u tmenin elf u hames mitt Ewro (383,500.00c) kif stabbilita fl-istess skrittura;*

6. *Illi fil-25 ta Mejju 2018, ukoll minhabba problemimaghrufa,lid-diretturi tas-socjeta'konvenuta li magewx avzati lis-socjeta attrici, is-socjeta' attrici baghtet l-avviz mahsub fl-iskritura ta' kiri sabiex tinforma illi hija kienet ghghazlet illi ma tkomplix bil-kiri tal-imsemmi fond gewwa San*

Giljan (ara Dok. B) Illi giet accetata bl-ittra mibghuta minn Robert ghan-nom tasocjeta' konvenuta fi-28 ta, Mejju 2018 (ara Dok.C);

7. *Illi bl-operazzjoni tal-imsemmija ittra ta socjeta' attrici mibghuta fil-25 ta'Mejju 2018, il-kirja tal-imsemmi fond waqfet fit-30 ta' Gunju2018 u saret il-konsenja tal-propjeta, mikrija mis-socjeta' attrici lil dik konvenuta, dakinhar kif jixhed l-annes Dok.D;*

8. *Illi l-kera kollha pagabbli mis-socjeta' attrici lil dik konvenuta ghaz-zmien illi l-fond kien mikri lis-socjeta' attrici giet debitament imhallsa, bir-rata ta kera stabilita fil-kuntratt ta' kiri;*

9. Illi ghalhekk il-kera mhallsa kolla min qabel, ossija pre-paid rent, cioe' is-somma ta'tlett mija u sitta u disghin elf, hames mija u hamsa u sittin Ewro (396,565.00c), kif inghid,ma giet qatt dovuta u pagabbli u ghandha tigi rimborzata u mhallsa lura lis-socjeta' attrici appuntu ghaliex ebda kera ma hi devota u , minhabba c-cessazjoni tal- kiri, ebda kera ma tista 'qatt tkun dovuta;

10. Illi bl-ittra gudizzjara prezentata fis-26 ta' Lulju 2018 numru 2663/2018, is-socjeta attrici sejhet lis-socjeta konvenuta sabiex thallas, ossija tirrefondi, l-imsemmija somma, izda ma sar ebda hlas.

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici titlob bir- rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, ghar-ragunijiet premessi prevja okkorendo d-dikjarazzjonijiet kollha mehtiega, tikkundanna lis- socjeta' konvenuta thallas, tirrifondi, lis-socjeta' attrici:

i) L-imsemmija somma ta' tlett mija u sitta u disghin elf, hames mija u sittin Ewro (£396,565.00c) dovuta lilha kif inghad;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Iittra gudizzjarja fis- 26 ta, Lulju 2018 numru 2663/2018, u tal-Mandat tal- Inbizzjoni illi r-rikors ghall-hrug t tieghu qieghed jigi prezentat kontestwalment, bl-imghax legali sa mill-1 ta' Lulju 2018 sad-data

tal-pagament jew data ohra ffissata min din l-Onoabbli Qorti kontra s-socjeta' konvenuta illi d-diretturi taghha huma ngunti sabiex jidru personament ghas subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta tal-14 ta' Novembru 2018** li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

"Tesponi bir-rispett;

ECCEZJONIJIET

Il-konvenut jeccepixxi bir-rispet;

1. *Illi it-talbiet attrici huma estinti stante li b'ittra indirizzata lill- Bank of Valletta plc ghar-rilaxx tal-Garanzija Bankarja Numru G15TFC49823 [hawn annessa u mmarkata Dokument X] u li saret fit-30 ta'Gunju 2018 il-partijiet iddikjaraw; Consequently, the parties have no further clamis against each other.*

2. *Illi ,minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbet attrici huma kompletament infondadti fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez inkluzi l-ispejjes tad-duversi atti gudizzjarji li saru in konnessjoni ma' din ik-kawza u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza.*

3.Salv eccezzjonijiet ulterjuri jek ikun il-kaz."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument annessi mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna s-soċjeta' attriċi qegħda titlob lill-Qorti sabiex tordna lis-soċjeta' konvenuta tħallasha s-somma ta' €396,565.00, liema somma hija tgħid li ħallset bħala kera mħallsa bil-quddiem (*pre-paid rent*) ai termini tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet fil-kawża fit-3 ta' Ġunju 2015.

Minn naħa tagħha s-soċjeta' konvenuta tiċħad dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-qosor mill-atti jirriżulta li –

i. Wara diversi negozjati, fit-3 ta' Ġunju 2015, ġie ffirmat ftehim permezz ta' liema s-soċjeta' konvenuta Arma Holdings Limited ikkonċediet lis-soċjeta' attriċi b'titolu ta' kirja l-fond kummerċjali magħruf bħala *Ryan's Pub* ġewwa San Ġiljan taħt diversi termini u kundizzjonijiet fosthom li:

- L-kirja kienet għal perjodu ta' ħmistax -il sena li kellha tibda tiddekorri mill-1 ta' Lulju 2015. L-ewwel sentejn kienu *di fermo* filwaqt li l-perjodu rimanenti kien *di rispetto*;

- Il-kera pagabbli kienet tammonta għal €300 kuljum eskluż il-VAT fl-ewwel sena, liema kera kellha tiżdied kull sena skont kif maqbul fil-ftehim;

- Bħala garanzija għall-ħlas puntwali tal-kera u l-osservanza tat-termini u l-kundizzonijiet tal-ftehim tal-kera, is-soċjeta' attriċi *qua* inkwilina kellha tipprovdi garanzija bankarja ekwivalenti għal sitt xhur kera - li kellha tinżamm kontinwament aġġornata sabiex tirrifletti ż-żidiet fil-kera – u li tibqa' fis-seħħ sakemm il-kirja tibqa' fis-seħħ;

- Bla preġudizzju għal dan, l-inkwilin kellu jħallas ukoll is-somma ta' €325,000 bħala somma ulterjuri ta' kera (għall-perjodu kollu tal-kirja) mħallsa bil-quddiem (*pre-paid rent)* eskluż il-VAT skont il-modalitajiet miftehma bejn il-partijiet. Il-bilanċ ta' ħlas fuq tali somma kellu jibqa'

dovut nonostante li l-ftheim tal-kirja seta jiġi terminat qabel, Il-partijiet qablu wkoll li din is-somma kellha sservi bħala danni pre-likwidati, li ma humhiex suġġetti għall-iskrutinju tal-Qorti, fi kwalunkwe każ li jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja qabel iż-żmien.

ii. Il-garanzija bankarja msemmija fil-ftehim saret għas-somma ta' €63,000 u kienet tiskadi fis-16 ta' Mejju 2018 fin-nuqqas ta' estensjoni jew kanċellament tagħha qabel dik id-data[1];

iii. Skont il-provi mressqa mis-soċjeta' attriċi jingħad li wara ftit xhur mill-bidu tal-operat tagħha fl-istabbiliment in kwistjoni, bdew xi problemi mal-ġirien minħabba storbju ta' mużika li spiċċaw anke fi proċeduri l-Qorti. Minkejja li saru tentattivi biex din il-problema tal-ħsejjes tal-mużika tiġi mitigata, is-sitwazzjoni ma nbidlitx u maż-żmien, ir-rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi bdew jikkunsidraw li jieqfu mill-kirja tal-post;

iv. Minn naħa l-oħra r-rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta jilmentaw li kien il-*mismanagement* tas-soċjeta' attriċi stess li wassalha sabiex tagħżel li tittermina l-kirja daqshekk malajr. Dan wara li skont ma sostniet is-soċjeta' konvenuta, speċjalment fl-aħħar sena tal-kirja, l-ħanut kien qed jinżamm magħluq matul il-ġimgħa, l-ikel ma kienx baqa' bħal qabel u c-chefs u l-istaff jinbidel kontinwament, ma kienx qed jintwera football, *bands* u *promoters* ma kinux jitħallsu, bdiet tintalab *entrance fee* ta' ħames Ewro biex wieħed jidħol fil-*pub* eċċ. Dan kollu serva ta' nċentiv għall-kompetituri sabiex jattiraw lejhom il-klijenti ta' *Ryan's pub* b'detriment kbir għall-isem li kien iġorr il-pub fis-snin preċedenti[2];

v. Andre Mifsud, direttur tas-soċjeta' konvenuta xehed li *"il-pre-paid rent" kienet forma ta' kumpens construed as pre-liquidated damages not subject to any review by Court...minn Alla li ħadna din is-somma għax li għamilna fi tmin (8) snin, ir-rikorrenti kissruh fi tliet snin. Il-post ma baqax kif kien. Is-sagrifiċċji kollha tagħna ġew fix-xejn. Saħansitra kellna (sic) nerġaw nikruh bi prezz anqas illum u dana biss għax kissru r-reputazzjoni li tant ħdimna għaliha."*[3];

vi. Din il-problema flimkien ma' raġunijiet oħra wasslu lis-soċjeta' attriċi sabiex tikteb lis-soċjeta' konvenuta nhar l-20 ta' Frar 2018[4] fejn infurmatha li kienet qed tikkonsidra li ttemm il-kirja tal-fond u talbet għalhekk li jiltaqgħu sabiex jiddiskutu l-modalitajiet tat-terminazzjoni tal-istess kirja kif ukoll ir-rifużjoni tal-*pre-paid rent* imħallsa minnhom u r-rilaxx tal-garanzija bankarja fost oħrajn;

---

[1] Fol 56
[2] Fol 97
[3] Fol 91
[4] Fol 57

vii. Permezz ta' risposta datata 27 ta' Frar 2018[5] is-soċjeta' konvenuta wieġbet li t-terminazzjoni tal-kirja kellha sseħħ skont dak maqbul fil-ftehim tat-3 ta' Ġunju 2015 u li ma kien ser isir ebda rifużjoni da parti tagħha peress li l-ftehim iffirmat bejniethom kien ċar;

viii. Kif xehdet Denise Spiteri mressqa bħala xhud mis-soċjeta' attriċi[6], din il-materja tar-rifużjoni ma reġgħetx ġiet diskussa bejn il-partijiet qabel ma seħħet it-terminazzjoni l-konċessjoni tal-kirja;

ix. Imbagħad, permezz ta' ittra datata 25 ta' Mejju 2018[7] s-soċjeta' attriċi informat lis-soċjeta' konvenuta li ma kinitx ser iġġedded il-kirja aktar;

x. Permezz ta' ittra datata 28 ta' Mejju 2018[8] is-soċjeta' konvenuta aċċettat l-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja ta' dan l-istabbiliment;

xi. Il-kirja ġiet terminata b'effett mit-30 ta' Ġunju 2018;

xii. Sussegwentement, permezz ta' ittra ffirmata minn Robert Agius u Noel Mifsud għan-nom tas-soċjeta' konvenuta u Noel Spiteri għan-nom tas-soċjera' attriċi il-Bank of Valletta plc ġie nfurmat li peress li l-kirja fuq il-fond kienet ġiet terminata u l-ħlas tal-kirja kien kollu sar, ma kienx għad fadal pendenzi bejniethom u għaldaqstant ma kienx għad fadal ħtieġa għall-garanzija bankarja[9];

xiii. Fis-26 ta' Lulju 2018 is-soċjeta' attriċi ntavolat ittra uffiċjali kontra s-soċjeta' konvenuta permezz ta' liema nterpellata sabiex tirrifondiha s-somma globali ta' €396,565.00 rappreżentati kera mħallsa bil-quddiem għal żmien ta' kiri mhux utilizzat għax il-kirja spiċċat kif ukoll kumpens għat-taxxa mħallsa/pagabbli mis-soċjeta' konvenuta lill-awtoritajiet fuq is-somma ta' €325,000;

xiv. Din l-ittra uffiċjali ġiet segwita bl-intavolar tal-kawża odjerna fl-1 t'Ottubru 2018 u bil-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-31 t'Ottubru 2018[10] u li ġie mitlub mis-soċjeta' attriċi kontra dik konvenuta fl-ismijiet *"Integrated Electronics Lts vs Arma Holdings Ltd"*.

Ikkunsidrat:

[5] Fol 58
[6] Fol 53 para 14
[7] Fol 19
[8] Fol 20
[9] Fol 33
[10] Fol 24 et seq

Il-klawsola mill-paragrafu 3.1 tal-ftehim tat-3 ta' Ġunju 2015 li dwarha skattaw il-proċeduri odjerni tgħid hekk –

"Without prejudice to the foregoing, the lessee shall also pay the lessor the sum of three hundred and twenty five thousand euro (€325,000) being a further sum of prepaid rent for the duration of the lease exclusive of value added tax, hereinafter referred as pre-paid rent. The lessee shall pay within one (1) week from today the sum of one hundred and seventy five thousand five hundred (€175,500) on account of the global sum of three hundred and twenty five thousand euro (€325,000) and the lessor leaves due receipt. The balance is to be paid by the lessee to the lessor as to fifty eight thousand five hundred euro (€58,500) by the 31st December 2015 and the balance of ninety one thousand (€91,000) is to be paid by the lessee to the lessor by the 31st May 2016.

The parties agree that the balance due on the pre-paid rent is as from today certain, liquid and due and shall remain payable on due date notwithstanding that the lease agreement may be terminated in terms of this agreement. The parties moreover agree that the amount paid shall all be constued as pre-liquidated damages, not subject to any review by Court, in any event that may lead to a prior termination of this lease."

Mill-provi mressqa huwa paċifiku li s-soċjeta' attriċi għamlet is-segwenti pagamenti lis-soċjeta' konvenuta –

- €373,588 bħala ħlas tal-kera għall-perjodu mid-19 t'Ottubru 2015 sat-30 ta' Ġunju 2018[11];
- €325,000 ai termini tal-klawsola mill-paragrafu 3.1 tal-ftehim[12];
- €58,500 bħala VAT ai termini tal-klawsola mill-paragrafu 3.1 tal-ftehim[13], liema somma pero' s-soċjeta' attriċi ottjeniet rifużjoni tagħha mid-Dipartiment konċernat kif dikjarat minn Denise Spiteri fix-xhieda tagħha u għalhekk tali somma hija eskluża mill-pretensjonijiet attriċi[14];

[11] Fol 65 u minn fol 75 sa fol 83
[12] Fol 65 u fol 66 u 67
[13] Fol 65 u minn fol 68 sa fol 70
[14] Fol 54 para 18

- €71,565 bħala taxxa fuq is-somma ta' €325,000 stante li ftit wara l-iffirmar tal-ftehim tat-3 ta' Ġunju 2015 kienet ġiet introdotta *final withholding tax* ta 15% u kwindi, bi qbil bejn il-partijiet, ġiet inkluża din iż-żieda fi-taxxa fuq l-ammonti dovuti[15].

TOTAL tas-somom €325,000 + €71,565 = **€396,565.00**

Din hija s-somma komlpessiva li tagħha s-soċjeta' attriċi qed titlob rifużjoni tagħha mingħand is-soċjeta' konvenuta permezz tal-kawża odjerna.

L-argument tas-soċjeta' attriċi huwa li la darba hija ħallset il-kera kollha dovuta għall-perjodu li fih damet tiġġestixxi l-kirja tal-fond mill-1 ta' Lulju 2015 sat-30 ta' Ġunju 2018 allura s-somma ta' €396,565.00 bħala *pre-paid rent* imħallsa minnha ma tistax titqies li hija dovuta u pagabbli u kwindi għandha tiġi rimborsata lilha.

Minn naħa l-oħra s-soċjeta' konvenuta tissottometti li d-diċitura ta' din il-klawsola hija ċara u m'għandha bżonn ta' ebda nterpretazzjoni. Issostni li tali klawsola qegħda tantiċipa u tindirizza eventwalita' - li fil-fatt avverat ruħha fil-każ odjern - ta' x'jiġri jekk kirja tiġi xolta qabel iż-żmien naturali tagħha. Hija fil-fatt eċċepiet li s-soċjeta' rikorrenti volontarjament aċċettat li m'għandha ebda pretensjoni kontra s-soċjeta' konvenuta meta ffirmat dikjarazzjoni f'dak is-sens fl-ittra li ntbagħtet lill-Bank of Valletta u li fiha ntalbet it-tneħħija tal-garanzija bankarja li kienet saret mis-soċjeta' attriċi.

Issir fl-ewwel lok referenza għall-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jirregola l-kuntratti u l-effetti tagħhom. Fost id-dispożizzjonijiet relattivi li jinsabu f'dan l-Att hemm is-segwenti artikoli li jistgħu iservu ta' gwida għar-riżoluzzjoni tal-vertenza odjerna -

"992.(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi.

[15] Fol 65 u minn fol 71 sa fol 74

993.Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni. Jekk is-sens tal-kelma ma jaqblix mal-intenzjoni tal-partijiet.

1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

1009. Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni."

Fil-każ **TGS Company Limited vs Polidano Bros. Limited deċiż fil-11 ta' Lulju 2013** din il-Qorti diversament preseduta elenkat il-prinċipji ġenerali li jirregolaw il-kuntratti -

"Il-kompitu tal-Qorti hija pjuttost wieħed ta' għarbiel ta' fatti peress li r-relazzjonijiet ġuridici bejn il-kontendenti kienu regolati b'sahha tal-iskrittura privata imsemmija bl-applikazzjoni tal-principju fondamentali pacta sunt servanda.

(.......)

KONSIDERAZZJOIJIET LEGALI

Il-Qorti ser tenunzja xi prinċipji legali applikabbli li f'materja kontrattwali jagħmel li l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; ara "Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe" (A.K. deciza fis-16 ta' Lulju 1973);

Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. ("Pacta sunt servanda.") ("Gloria mart Jonathan Beacom et vs LArkitett u Nġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines" - App.Civ. deciza fil-5 ta' Ottubru 1998).

L-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinsiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim

validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom (pacta sunt servanda), u l-ebda Qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan dment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b'xi difett li jġibu ma jiswiex. Madankollu illum huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola minsuba f'Kap. 16 trid tiġi nterpretata wkoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt jiġifieri li l-kuntratti jiġu esegwiti in bona fede [16]*. Kwindi huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu ridimensjonati jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali ta' l-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli skont in-normi stabbiliti tas-socjeta` u l-loġika ġuridika.*

Fil-kawza Mark Calleja Urry et vs Joseph Portelli et. (Qorti Appell moghti fis-sena 2011), il-Qorti kkwotat sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fejn qalet li:

"...il-prinċipju jibqa' l-istess, cioe` dak tal-liberta' kuntrattwali bil-korollarju tiegħu li l-eċċezzjonijiet għal dik il-liberta' m'għandhomx jiġu estiżi lil hemm mil-limiti tal-liġi li tistabilixxi l-eċċezzjoni ... il-Kodiċi Ċivili li jagħti lill kuntratti magħmulin skont il-liġi is-saħħa tal-liġi stess, li hija l-aqwa liġi, cioe` l-liġi tal-partijiet, il-mezz u l-miżura tal-indipendenza personali tagħhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin jew għal raġunijiet mgħarufin mil-liġi."

Dan hu konformi mal-principju li darba bejn il-partijiet hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, hu prezunt li qabel ma ffirmaw dak il-ftehim qiesu ccirkustanzi tal-kaz u l-interessi taghhom, u allura darba iffirmaw il-kuntratt, huwa dak il-kuntratt li jissanzjona r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, u mhux xi principju iehor, ancorche' bazat fuq l-ekwita'. Il-principju tar-rispett ghal volonta' tal-partijiet huwa wiehed fondamentali u dak li ftehmu fuqu il-partijiet ghandu "forza ta' ligi" ghalihom (artikolu 992 tal-Kodici Civili), u l-Qorti m'ghandhiex tuza d-diskrezzjoni taghha biex tissostitwixxi ghal dak li ftehmu l-partijiet il-volonta' taghha.

Fil-materja ta' l-interpretazzjoni ta' kuntratt ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall-interpretazzjoni (Ara s-entenza rapportata f'Vol.XXXIV.i.p27). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali.

[16] Artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

Fid-dawl tal-prinċipji suesposti l-Qorti tissottolinea fl-ewwel lok li l-kompitu ewlieni tagħha f'kawżi ta' din ix-xorta huwa li teżamina l-fatti fil-kuntest tar-rieda espressa mill-partijiet fil-ftehim tat-3 ta' Ġunju 2015 stante li dak li qablu dwaru u li ffirmaw għalih għandu jservi ta' liġi bejniethom.

Eżaminati l-fatti u l-provi mressqa mill-partijiet, l-Qorti tqis li mid-diċitura tal-klawsola suċċitata fil-ftehim in kwistjoni, meħuda anke fil-kuntest tal-ftehim komplessiv, dak li ftehmu dwaru l-partijiet ma jirriflettix il-pożizzjoni tas-soċjeta' attriċi u li a bażi tagħha fetħet il-proċeduri odjerni. Jirriżulta li –

1. Kif ftehmu l-partijiet, "*the balance due on the pre-paid rent is as from today certain, liquid and due and shall remain payable on due date notwithstanding that the lease agreement may be terminated in terms of this agreement"*. Dan juri li anke jekk il-kirja tiġi xolta qabel it-terminu ta' ħmistax -il sena skont il-kuntratt, l-ammont ta' €325,000 flimkien mat-taxxi relattivi xorta kellu jkun dovut u jitħallas fl-intier tiegħu;

2. Il-klawsola tkompli hekk – "*The parties moreover agree that the amount paid shall all be construed as pre-liquidated damages, not subject to any review by Court, in any event that may lead to a prior termination of this lease."* Dan il-kliem jindika ċar li l-ammont in kwistjoni u t-taxxi kellhom iservu mhux biss bħala *'pre-paid rent'* iżda wkoll bħala danni pre-likwidati fl-eventwalita' li l-kirja in kwistjoni tintemm qabel il-perjodu miftiehem ta' ħmistax -il sena. Kif fil-fatt ġara fil-każ odjern;

3. Anzi, l-klawsola tispeċifika li dawn id-danni pre-likwidati għandhom ikunu dovuti ***"in any event** that may lead to a prior termination of this lease"*, liema kliem kwindi huwa meqjus wiesgħa tant li jinkludi f'kull eventwalita' - mingħajr eċċezzjoni - li t-twassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Dan hu dak li ġie aċċettat mis-soċjeta' attriċi fil-mument tal-iffirmar tal-ftehim. *Sic et simpliciter* u ma kien hemm ebda eċċezzjoni jew riserva għal dan;

4. Inoltre, tant kellha tkun awtomatika l-pre-likwidazzjoni ta' dawn id-danni jekk għal xi raġuni l-kirja kellha tiġi terminata qabel il-waqt li l-partijiet kienu kuntenti jaqblu li addirittura ma kellu jkun hemm ebda skrutinju da parti tal-Qorti li jista' jiddetta mod ieħor[17];

5. Għaldaqstant, għalkemm is-soċjeta' attriċi kellha l-fakulta' li tinħall mill-kuntratt qabel l-iskadenza tal-ħmistax -il sena skont it-termini u kundizzjonjiet hemm stipulati, hija meqjusa li kienet taf li jekk dan ser iseħħ, hija kienet ser tiffaċċja r-riperkussjonijiet maqbula wkoll fl-istess kuntratt;

6. Konsegwentement, l-azzjoni attriċi tfalli għax il-ftehim iffirmat minnha fit-3 ta' Ġunju 2015 ma jikkonċedix bażi ta' rifużjoni tas-somma ta' €325,000 flimkien mat-taxxi relattivi fl-eventwalita' li hija tinħall mill-kuntratt qabel il-waqt, kif ġara fil-każ in eżami;

7. Il-Qorti lanqas ma tirriskontra nuqqas ta' *buona fede* f'tali ftehim bejn il-partijiet stante li huwa meqjus raġjonevoli fil-kamp kummerċjali li ftehim ta' kirja għal tul ta' żmien jagħti lok għal aspettativi leġittimi da parti anke tas-sid inkluż li jinżamm il-*goodwill* tajjeb tal-istabbiliment flimkien mal-proġettazzjonijiet ta' ntrojtu finanzjarju kontinwu matul is-snin tal-kirja. Huwa għalhekk konċepibbli li, bi qbil bejn il-partijiet, f'kuntratt simili jiġu stipulati konsegwenzi jekk dawn l-aspettativi jintemmu ħesrem qabel il-waqt;

8. Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti ma tarax bażi ai termini tal-ftehim tat-3 ta' Ġunju 2015 li fuqha s-soċjeta' attriċi għandha xi dritt titlob rifużjoni tal-ammont pretiż minnha fil-kawża odjerna stante li, kif ingħad, hija kienet ftehmet mod ieħor fil-kuntratt imsemmi;

---

[17] Kieku biss insibu li "*Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16*" - **Gemma Fenech vs John Bugeja** Q.A 20.10.2003

9. Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti tqis li t-talbiet tas-soċjeta' attriċi ma humiex akkoljibbli u għalhekk ser jiġu miċħuda;

10. Għal kull buon fini, u b'referenza għall-ittra li ntbagħtet lill-Bank għar-rilaxx tal-garanzija bankarja l-Qorti tqis li l-iffirmar tal-ittra da parti ta' Noel Spiteri għan-nom tas-soċjeta' attriċi tkompli tikkonferma li s-soċjeta' attriċi kienet irrikonoxxiet li f'dak l-istadju ma kien fadal ebda pendenzi bejn il-partijiet ai termini tal-kuntratt. Huwa lloġiku li r-rappreżentant tagħha jiffirma dikjarazzjoni li *"parties have no further claims against each other"* hekk imsejjħa kwittanza assoluta ai termini tal-ftehim tat-3 ta' Ġunju 2015, biex imbagħad ftit żmien wara hija tipproċedi biex tressaq pretensjonijiet proprju ai termini ta' dak l-istess kuntratt;

11. Fid-dawl tas-suespost, l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta ser jintlaqgħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta;

2. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.