



## PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAD-19 TA' OTTUBRU, 2023

**Kawża Numru: 10**

**Rik. Ġur. 640/2022 RGM**

**EPG Financial Services Limited (C 68611)**

**vs.**

**Allwoods and Steel (Property 2) Limited (C 72744)**

### **Il-Qorti**

1. Rat li **b'rikors ġuramentat tal-20 ta' Lulju, 2022 is-soċjeta' attriċi EPG Financial Services Limited** (aktar 'l isfel imsejha s-Soċjeta' Attriċi) ippremettiet u talbet is-segweni:
  1. Illi permezz tal-kuntratt datat is-16 ta' Jannar 2017, il-kumpanija intimata kkonċediet a favur tal-kumpanija rikorrenti l-fond ossija uffiċċju bl-indirizz 'Flat 6, The Firs, Triq Gorg Borg Olivier, Sliema', u dan b'titolu ta' kera għal sitta u tletin (36) xahar li jibdedw jidekorru mill-1 t' Awwissu 2017 ("**il-Kuntratt**") (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata b'hala '**Dok EPG2**')
  2. Illi l-artikolu 1531A(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi *ad validitatem* illi fir-rigward ta' kuntratt ta' kera kemm ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali illi sar wara l-1 ta' Jannar 2010, tali kuntratt għandu jkun bil-

miktub u jstipula fost l-oħrajn l-użu miftiehem, u fl-eventwalita` li dan ma jsirx, il-kuntratt ikun null ab initio *ai termini* tal-artikolu 1531A (2) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mis-sempliċi qari tal-Kuntratt iffirmit bejn il-kontendenti, jirriżulta ben ċar illi ir-rekwiżit illi l-partijiet jstipulaw l- "*użu miftiehem*" huwa nieqes, u għalhekk tali Kuntratt huwa mankanti minn ampji dettalji meqjusa neċessarja li fuqhom hi msejsa l-validita` tal-imsemmi Kuntratt. B'hekk, ir-rekwiżit legali evidentement ma ġiex milħuq;
4. Illi hija l-intenzjoni tal-kumpanija rikorrent illi l-kuntratt jiġi ddikjarat bħala null *ab initio* u ma jkollu ebda effett bejn il-partijiet;

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premissi, il-kumpanija rikorrenti titlob bil-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni oħra li hija xierqa u opportuna:

- i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kuntratt ta' kera datat is-16 ta' Jannar 2017 huwa nieqes mir-rekwiżiti legali neċessarji għall-validita` ta' kuntratt tal-kera *ai termini* tal-artikolu 1531A(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta
- ii. Tiddikjara dan il-kuntratt ta' kera datat is-16 ta' Jannar 2017 huwa null *ab initio* u bla effett *ai termini* tal-artikolu 1531A(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż kontra il-kumpanija intimata li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

2. **Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Allwoods and Steel (Property 2) Limited** (aktar 'l isfel imsejha s-Socjeta' Konvenuta) li permezz tagħha laqgħet għat-talbiet attriċi billi eċċepiet (1) in-nullita' tar-rikors ġuramentat in kwantu s-soċjeta' attriċi ġia intavolat kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera titlob dikjarazzjoni li l-kirja ġiet terminata għal raġuni ġusta; (2) illi l-kuntratt lokatizju ma hu nieqes mill-ebda rekwiżit kif mitlub fl-artikolu 1531A tal-Kap. 16; (3) illi fis-16 ta' Jannar 2017 il-partijiet daħlu f'kuntratt lokatizju għal perijodu ta' 36 xahar u fl-24 ta' April 2020 il-partijiet għażlu li jggeddu l-lokazzjoni għal perijodu ta' 24 xahar ieħor biex b'hekk id-data tat-terminazzjoni kellha tkun il-31 ta' Lulju, 2022; (4) illi fit-30 ta' Novembru, 2021 is-soċjeta' attriċi għażlet li b'mod unilaterali u mingħajr raġuni valida tittermina l-kuntratt ta' kera; (5) illi s-soċjeta' konvenuta intavolat proċeduri kontra s-soċjeta' attriċi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet il-ħlas

tal-ammont ta' kera rimanenti sad-data tat-terminazzjoni tal-kuntratt lokatizju; (6) illi s-soċjeta attriċi qed tipprova tiskappa mill-obbligazzjonijiet tagħha naxxenti mill-kuntratt billi titlob it-tħassir *ab initio* tal-kuntratt ta' kera.

3. Semgħat u eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.
4. Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ipprezentata mis-soċjeta' attriċi fit-28 ta' Frar, 2023 u n-nota ta' osservazzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta pprezentata fil-11 ta' April, 2023.
5. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

#### **Fatti Rilevanti.**

6. Permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Jannar, 2017<sup>1</sup> is-soċjeta' konvenuta kriet lis-soċjeta' attriċi **l-flat numru 6, The Firs, Triq Ġorġ Borg Olivier, Sliema**, (aktar 'l isfel imsejjaħ il-Flat) għal żmien 36 xahar b'effett mill-1 ta' Awissu, 2017 bil-kera ta' €66,000.00 fis-sena (oltre l-VAT). Fi klawnsola 5 tal-kuntratt jingħad hekk:

“5. Lessor declares that since 1991 to date, premises have only been used as an office. If a dispute arises regarding the matter and a decision is taken by any competent authority, and Lessee will have to vacate the premises, the Lessor will refund pro rata lease to the Lessee for the remaining period.”

7. Is-soċjeta' attriċi bdiet tuża il-flat bħala uffiċju u tħallas il-kera pattwit. Ma jidhirx li sas-sena 2020 kien hemm problemi bejn il-partijiet dwar il-kirja tant illi fl-24 ta' April, 2020 giet iffirmata skrittura ta' estensjoni tal-kuntratt ta' kera fejn jingħad illi:

“In terms of Clause three (3) of the present agreement dated the sixteenth (16th) day of January of the year two thousand and seventeen (2017), the LESSEE is hereby exercising his right to extend

---

<sup>1</sup> Kopja a fol. 7 u a fol. 39 tal-proċess

the present lease agreement and the LESSOR is hereby agreeing to extend the present lease agreement for a further period of twenty-four (24) months, starting from the first (1st) of August of the year two thousand and twenty (2020) and ends on the thirty-first (31st) July two thousand and twenty-two (2022) under the same terms and conditions stated in the present agreement except for the ten percent (10%) increase in the original amount for the rent....”.

8. Jirrizulta illi sittax-il xahar fl-estensjoni s-soċjeta' attriċi riedet tittermina l-kuntratt ta' kera estiż u bgħatet email fl-10 ta' Novembru, 2021 f'dan is-sens lis-soċjeta' konvenuta fejn infurmata li kienet qed tittermina l-kirja b'effett mit-30 ta' Novembru, 2021 għal raġunijiet skond il-liġi u speċifikat li l-flat mikri ma kienx qed joffri spazju suffiċjenti għan-numru ta' ħaddiema preżenti u futuri tagħha.
9. Hemm proċeduri pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li s-soċjeta' konvenuta qed titlob li s-soċjeta' attriċi tiġi kkundannata tħallasha somma flus li tirrapreżenta l-kera sad-data tal-iskadenza tal-kuntratt ta' kera kif estiż filwaqt li s-soċjeta' attriċi eċċepiet in-nullita' tal-kuntratt ta' kera
10. **Lisa Briffa, Head of Finance tas-soċjeta' attriċi** xhedet illi l-flat ma kienx adegwat għall-użu li l-kumpanija attriċi kienet tirrikjedi u kien għalhekk li fl-10 ta' Novembru, 2021<sup>2</sup> bgħatet email tinforma lis-soċjeta' konvenuta li kienet qed tittermina l-kirja u li riedet tirritorna ċ-ċwieviet. **Anthony Bugeja, direttur tas-soċjeta' konvenuta**, ikkonferma li rċeva dik il-komunikazzjoni tant li fl-24 ta' Jannar, 2022 is-soċjeta' konvenuta ippreżentat ittra uffiċjali kontra s-soċjeta' attriċi, intimata li bl-avviż ta' terminazzjoni unilaterali tal-kirja kienet aġixxiet bi ksur tal-obbligi tagħha fuq il-kuntratt ta' kera, intimata li kien baqa' sal-31 ta' Lulju, 2022 sabiex tiskadi l-kirja u interpellata sabiex tħallas is-somma ta' €57,112.00.

---

<sup>2</sup> Jingħad hekk *inter alia* f'din l-email: "Termination Notice.....With reference to the lease agreement ..... we would hereby inform you that EPG Financial Services Limited ..... will leave by the 30<sup>th</sup> November 2021, the premises ..... Accordingly, the lease Agreement shall be intended as terminated with effect on the same date of 30<sup>th</sup> of November 2021 for reasons valid at law. Indeed, the current premises are not sufficient to host EPG's present and future workforce and evidently not adequate for the company's required commercial use....." (kopja a fol. 63 tal-proċess)

## L-Eċċezzjoni Preliminari li r-Rikors' Ġuramentat huwa null.

11. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha s-soċjeta' konvenuta eċċepiet illi r-rikors ġuramentat huwa null peress li s-soċjeta' attriċi diġa resqet talbiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fir-rigward tal-istess kuntratt ta' kera fejn *inter alia* qed titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-kirja ġiet terminata għal raġuni ġusta.
12. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq il-massima legali *electa una via non datum recursus ad alteram*.
13. Jirriżulta mill-atti illi s-soċjeta' attriċi, konvenuta fil-kawża pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, laqgħet għat-talbiet hemm imressqa sabiex jiġi dikjarat li kienet aġixxiet bi ksur tal-kuntratt tal-kera u sabiex tiġi kkundannata tħallas il-kera sad-data tal-iskadenza tal-kuntratt kif estiż, billi resqet bħala l-ewwel eċċezzjoni tagħha li l-attriċi f'dik il-kawża kien jeħtiġilha gġib il-prova tat-titolu filwaqt li fit-tieni eċċezzjoni tagħha eċċepiet li l-kuntratt ta' kera tas-16 ta' Jannar 2017 "huwa null ab initio ai termini tal-artikolu 1531A tal-Kap. 16...peress illi l-kuntratt ma jispeċifikax għal liema użu u/jew skop kien (qed) jinkera l-fond." Fl-istess kawża tresqu talbiet rikonvenzjonali fejn intalab li l-Bord jiddikjara li l-kirja ġiet terminata għal raġuni ġusta u valida fil-liġi u sabiex jiġi rifiż l-ammont ta' €16,500 li kienu tħallsu b'depożitu.
14. Il-Qorti tagħmilha ċara mill-ewwel illi ma qed tara l-ebda kontradittorjeta' bl-eċċezzjonijiet u t-talbiet rikonvenzjonali fil-kawża pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mat-talbiet imressqa mis-soċjeta' attriċi fil-kawża odjerna. Sabiex tali eċċezzjoni tiġi akkolta kien jinkombi fuq is-soċjeta' konvenuta turi li hemm xi nuqqas jew fil-forma tal-att promotur u/jew fis-sustanza ta' dak mitlub li jimpedixxi lill-ġudikant milli jisma' l-kawża b'rispett lejn il-prinċipji li jirregolaw l-amministrazzjoni tal-ġustizzja. F'dan ir-rigward kellha dan xi tgħid il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Richard Attard v. John Rizzo** mogħtija fit-18 ta' Frar, 2021:

“... f'materja ta' nullità tal-atti, is-sanzjoni estrema tan-nullità ta' att ġudizzjarju titlob li l-eċċezzjoni tintlaqa' biss f'kazijiet eċċezzjonali meta r-rimedju waħdieni li jingħata lill-imħarrek għall-preġudizzju mġarrab ikun it-tħassir tal-att, kif jipprovdi wkoll il-proviso tal-Artikolu 789(1) tal-Kodiċi tal-

Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Hija sanzjoni estrema li l-ligi timponi biss meta n-nuqqas formali jew sostanzjali ma jkunx jista' jigi assolutament tollerati bla ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali (App. Ċiv. 4.11.1991 fil-kawża fl-ismijiet Vella v. Ċefai (Kollez. Vol: LXXV.ii.467). Fuq kollox, il-ligi tal-proċedura hija maħsuba biex il-kawzi jimxu b'heffa u effiċjenza, ekonomija w ħarsien tal-jeddijiet tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali;”

15. Kienet is-soċjeta' konvenuta li istitwiet kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera titlob li titħallas ammont li skont hi jirrapreżenta arretrati ta' kera. Il-linja ta' difiża tas-soċjeta' EPG Financial Services Limited f'dik il-kawża hi fl-ewwel lok li l-kuntratt ta' kera huwa null *ab initio* u fit-tieni lok illi jekk jinstab illi l-kuntratt kien wieħed validu u skond il-ligi allura qed tressaq id-difiża li hija kellha raġunijiet validi skond il-ligi sabiex tittermina dak il-kuntratt. Il-Qorti ma ssib xejn kontradittorju f'tali difiża mat-talbiet kif promossi fil-kawża odjerna. Proprju l-ħtieġa tal-kawża odjerna hija naxxenti mill-fatt illi l-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jisma' talbiet għal dikjarazzjoni ta' nullita' ta' kuntratt ta' kera.
16. Għal dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni preliminari ma hiex fondata u għalhekk qed tiċhadha.

#### **Mertu.**

17. Kif rajna, s-soċjeta' attriċi qed titlob dikjarazzjoni (i) li l-kuntratt ta' kera tas-16 ta' Jannar 2017 huwa nieqes mir-rekwiżiti legali neċessarji għall-validita' ta' kuntratt tal-kera ai termini tal-Artikolu 1531A(1) tal-Kap. 16; u (ii) li l-kuntratt huwa null *ab initio* u bla effett ai termini tal-Artikolu 1531A(2) tal-Kap. 16.
18. **Artikolu 1531A tal-Kap. 16** jipprovdi illi:

1531A.(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jstipula:

- (a) il-fond li ser jinkera;
- (b) l-użu miftiehem;
- (ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
- (d) jekk dan il-kera jstax jiggedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jithallas.

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

19. Is-soċjeta' attriċi tikkontendi illi l-kuntratt ta' kera ta' bejn il-partijiet ma jispeċifikax l-użu li għalih inkera l-fond.

20. Klawsola 5 tal-istess tistipula illi "5. Lessor declares that since 1991 to date, premises have only been used as an office. If a dispute arises regarding the matter and a decision is taken by any competent authority, and Lessee will have to vacate the premises, the Lessor will refund pro rata lease to the Lessee for the remaining period." (sottolinear tal-Qorti).

21. Tenut kont illi r-risoluzzjoni tal-qofol tal-vertenza ta' bejn il-partijiet tinneċessita l-interpretazzjoni ta' stipulazzjonijiet kontrattwali opportuni eżami tal-ġurisprudenza in materja u l-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti.

22. Bħala punt ta' tluq sabiex nanalizzaw il-posizzjonijiet dijametrikament opposti tal-partijiet dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt ta' bejniethom tajjeb jiġi sottolineat illi rigward il-prinċipju tad-dritt sostantiv fil-kamp tal-kuntratti huwa provdut fil-liġi illi l-obbligazzjonijiet għandhom jiġu eżegwiti bil-'bona fide' u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħand fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġgib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi. (**Artikolu 993 – Kodiċi Ċivili**) F'dan ir-rigward inżamm illi "L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jiġi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali tagħhom". (**Gourmet Company Limited et vs Mariano Vella** - Qorti tal-Appell - 19 ta' Novembru, 2001).

23. Illi l-ligi tistabilixxi regoli u prinċipji dwar it-tifsir li jingħata lil ftehim milfuq bejn il-partijiet li jkunu daħlu għalih. L-ewwel prinċipju hu li fejn il-kliem ta' ftehim, meħud fit-tifsira li għandu skond l-użu fiż-żmien li jkun sar, huwa ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni. (Art. 1002 Kap. 16).
24. Illi t-tieni prinċipju ta' dritt hu li meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux fissan rwieħhom b'mod ċar jew b'mod li l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn haġa waħda, jew jekk wara li jkun sar il-kuntratt tinbet xi haġa li l-partijiet ma kinux ħasbu għaliha u nqalgħet kwestjoni dwarha, il-Qorti trid tidhol biex tfisser il-ftehim milfuq u li dan tagħmlu billi tqis x'kienet il-fehma tal-partijiet dak inhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt. Il-ligi fiha sensiela ta' dispożizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-Qrati dwar it-tifsir xieraq ta' kuntratti meta jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk; Illi fost dawk id-dispożizzjonijiet, wieħed isib li biex kliem fi ftehim ma jingħatax it-tifsir li jkollu, trid tkun il-fehma kuntrarja identika tal-partijiet kollha fil-ftehim biex tingħata t-tifsira li fehmuha l-partijiet u mhux dik li għorri il-kelma miktuba. (Art. 1003 Kap. 16). Hekk ukoll, meta kliem fi ftehim jistgħu jkollhom aktar minn tifsira waħda, għandha tingħata t-tifsira li biha l-ftehim jingħata effett u mhux dik li biha l-ftehim jitlef kull effett, b'mod li kliem li jista' jfisser haġa jew oħra għandu jingħata t-tifsir li jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt. (Art. 1005 Kap. 16). Klawsole fi ftehim għandhom jifissru l-waħda bl-oħra, b'mod li lil kull waħda jingħata s-sens li jidher mill-att kollu. (Art. 1008 Kap. 16). Jekk, minkejja t-tħaddim ta' dawn ir-regoli, jibqa' id-dubju dwar liema huwa t-tifsir xieraq ta' kliem fi ftehim, tingħata t-tifsira kontra dak li favur isaret l-obbligazzjoni (il-'kreditur' tal-obbligazzjoni) u favur ta' dik mill-partijiet li ntrabtet biha (id-'debitur' tal-obbligazzjoni) (Art. 1009 Kap. 16); Illi huwa wkoll miżmum li biex wieħed jasal għat-tifsir xieraq tal-kliem fi ftehim, partikularment fil-każijiet li għandhom kemm issemmej, wieħed jista'



jistrieħ ukoll fuq xhieda jew dokumenti oħrajn li jitfgħu dawl fuq il-ftehim ewlieni, u dan ukoll bi tħaris tal-prinċipji li jirregolaw x'għamla ta' xhieda tista' titressaq "kontra" dak li hu miktub. Minbarra dan, jibqgħu dejjem jgħoddu ż-żewġ regoli l-oħrajn fid-dritt tal-obbligazzjonijiet, jiġifieri dik ir-regola li trid li dak li wieħed jintrabat għalih huwa l-liġi bejn il-partijiet u jrid iwettqu u ma jhassrux jekk mhux bi qbil mal-parti l-oħra ("pacta sunt servanda"); filwaqt li t-tieni regola hi li kull min jintrabat fi ftehim jitqies li jwettqu b'bona fidi u jgħodd mhux biss għal dak li jingħad fih imma wkoll għall-konsegwenzi kollha li r-rabta ġġib magħha; (**Joseph Cini v. Muscat Motors Ltd.** - Prim' Awla - 10 ta' Ġunju, 2021).

25. Kif ġie ritenut fis-sentenza **Gloria Beacom et vs. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-5 ta' Ottubru 1998:

"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jigi rispettati u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda".

"Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta għall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b' mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746).

"Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni "meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom car jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugħa, u din għandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27)

26. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) imbagħad fis-sentenza tagħha **Terres Co Ltd et vs. L-Għajn Construction Co. Ltd** tat-28 t'April 2017 tirreferi għal aktar ġurisprudenza dwar il-prinċipji saljenti f'materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti:

“Il-Qorti tal-Appell Kummercjali, fil-kawza fl-ismijiet **Albert Brincat v. Anthony Saliba** deciza fl-14 ta’ Novembru, 1983, osservat li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta’ kitba, jew għall-impunazzjoni ta’ kitba (dan dejjem sa fejn il-kliem uzat fil-konvenzjoni ma jkunx car). Hekk ukoll din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tat-13 ta’ Frar, 1950, fil-kawza fl-ismijiet **Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe v. Perit Gustavo R. Vincenti**, qalet hekk:-

*"Illi fid-dritt dwar il-materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugħa, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni ...*

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Stanislao Cassar et vs. Chevalier Antonio Cassar** tal-15 ta’ Dicembru, 1995 (Kollez Vol. LXXIX.II.704) kien ingħad:-

*"Meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok għal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita' jew ekwivocita'. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, (li) għandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16). . .*

Filwaqt li din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-14 ta’ Jannar 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe et. vs. Joseph Abela noe et** qalet hekk:

*"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu għandu joqghod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' ..... pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-*

***kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk għall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament għall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.' (enfasi mizjuda mill-Qorti tal-Appell).***

27. Applikata l-ligi u l-ġurisprudenza citata għall-fattispecie tal-każ odjern din il-Qorti tqis illi minn qari tal-kuntratt ta' kera jirriżulta b'mod sodisfaċenti illi l-partijiet speċifikaw fil-kuntratt l-użu li għalih il-flat kien qed jinkera. Is-soċjeta' konvenuta ddikjarat fuq il-kuntratt ta' kera li l-flat kien ilu jinkera bħala uffċju sa mis-sena 1991 u li jekk minhabba l-użu tal-flat bħala uffċju l-awtoritajiet kienu ser jieħdu passi kontra s-soċjeta' attriċi bil-konsegwenza li jkollha toħroq mill-flat, is-soċjeta' konvenuta kienet qed tintrabat illi ma titlobox u jekk hemm bżonn tirrifondi li l-kera mħallsa għall-perijodu lii fih is-soċjeta' attriċi tkun giet kostretta titlaq mill-flat mikri.
28. Mix-xhieda ta' Anthony Bugeja, direttur tas-soċjeta' konvenuta, ħareġ ċar illi l-flat ma kienx kopert bil-permess sabiex jintuża bħala uffċju. Ħareġ ċar ukoll li s-soċjeta' attriċi riedet tikri l-flat sabiex tużah bħala uffċju.
29. Kien proprju għalhekk illi fuq il-kuntratt ta' kera l-kerrej iddikjara illi l-flat kien jintuża biss bħala uffċju u li kien ilu hekk jintuża sa mis-sena 1991. Kien proprju għalhekk li l-istess klawsola ħamsa (5) stipulat illi jekk tinqala xi kwistjoni dwar din il-materja tal-użu tal-flat bħala uffċju u s-soċjeta' attriċi tispiċċa tiġi żgumbrata, allura l-kerrej jirrifondi l-kera li tkun tħallset pro rata għall-perijodu li jkun tħallas li jigi wara d-data tal-iżgumbrament.
30. Huwa aktar minn evidenti għal din il-Qorti illi l-kuntratt qed jispeċifika l-użu li għalih kien qed jinkera l-flat, użu ta' uffċju; użu ta' uffċju li dam għaddej għal erba' snin u nofs. Ma jirriżultax li xi awtorita' kompetenti talbet lis-soċjeta' attriċi tieqaf milli tuża l-fond bħala uffċju.
31. Rilevanti l-ittra/email tal-10 ta' Novembru, 2021 mibgħuta mis-soċjeta' attriċi lis-soċjeta konvenuta fejn jingħad illi r-raġuni għaliex kienet qed

tittermina l-kirja b'effett immedjat kienet peress li "the current premises are not sufficient to host EPG's present and future workforce.....". L-ebda referenza li kienet qed toħroġ mill-flat għaliex il-kuntratt ta' kera ma kienx jispeċifika l-użu..

32. Il-Qorti għalhekk tqis illi, kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjeta' attriċi, mhux minnu li l-kuntratt ta' kera tas-16 ta' Jannar, 2017 ma kienx jispeċifika l-użu tal-flat lokat. Konsegwentement issib illi l-ewwel talba attriċi ma hiex fondata u qed tiċhadha. Iċ-ċaħda tal-ewwel talba ġġib magħha ċ-ċaħda tat-tieni talba in kwantu konsegwenzjali għal ta' l-ewwel.

### **Decide.**

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

1. **Tiċhad** l-ewwel eċċezzjoni peress li ma ssibx li hemm xi konflitt bejn it-talbiet attriċi fil-kawża odjerna u l-eċċezzjonijiet u t-talbiet rikonvenzjonali fil-kawża Allwoods and Steel (Property 2) Limited v. EPG Financial Services Limited (nru. 370/2022 LC) pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
2. **Tilqa'** t-tieni eċċezzjoni in kwantu ssib illi mhux minnu li l-kuntratt ta' kera tas-16 ta' Jannar, 2017 huwa nieqes minn xi wieħed mir-rekwiziti legali necessarji għall-validita' ta' kuntratt ta' kera ai termini tal-Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili;
3. **Tiċhad** it-talbiet attriċi.

**Bl-ispejjeż** jithallsu in kwantu għal erba' kwinti (4/5) mis-soċjeta' attriċi u in kwantu għal kwint (1/5) mis-soċjeta' konvenuta, b'applikazzjoni tal-Artikolu 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

**Onor. Robert G. Mangion**

**Imħallef**

19 ta' Ottubru, 2023

**Lydia Ellul**  
**Deputat Registratur**