



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 6 ta' Diċembru, 2023.

Numru 6

Rikors maħluf numru 968/2018/2 MH

Integrated Electronics Limited (C14470)

v.

Arma Holdings Limited (C44622)

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar 2023 illi ċaħdet talba tal-attriċi biex il-konvenuta tiġi kundannata troddilha kera mħallas bil-quddiem billi ntemmet il-kirja li għaliha dak il-kera kien imħallas. Il-fatti rilevanti huma dawn:
2. B'kitba privata tat-3 ta' Ġunju 2015 l-attriċi kienet kriet immobbli mingħand il-konvenuta. Fost il-pattijiet li jirregolaw il-kirja hemm dak illi jgħid hekk:

»2.1 The lease is for a period of fifteen (15) years, commencing on the 1st day of July of the current year 2015, hereinafter referred to as commencement date.

»2.2 The lease is to be divided in three periods, and the first term of two years is obligatory *di fermo* whereas the subsequent shall be optional *di rispetto*.

»Provided that should the Lessee fail to inform the Lessor of its intention not to avail itself of each subsequent term of one year the lease will automatically be operative and binding for a further year. Any such notice is to be affected [*sic*] in writing and by registered mail.«

3. Kien hemm ukoll patt li jgħid hekk:

»3.1

»In warranty of the prompt and punctual payment of the rent and generally the observance of the terms and conditions of this lease agreement the lessee is within one week from today providing to the lessor an unconditional first class banker's guarantee issued by a local bank towards an amount equivalent to six months rent. This bank guarantee shall at all times be updated to reflect and cover the amount due for six months's rent whatever increases of rent shall become payable and shall remain in force in favour of the lessor for the duration of the lease.«

4. L-attriċi ħallset tliet mija u sitta u disgħin elf, ħames mija u ħamsa u sittin euro (€396,565) kera bil-quddiem. Il-patt relativ għall-kera mħallas bil-quddiem ikompli jgħid hekk:

»The parties agree that the balance due on the pre-paid rent is 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 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.«

5. Hemm ukoll patt ieħor li jgħid hekk:

»9.11 Should the Lessee be in breach of any one or more of the conditions stipulated in this agreement, and should it fail to cure such breach within one month after notice thereof is given by means of a judicial letter, the Lessor shall have the right to opt to terminate this lease, without prejudice to the Lessor's right to claim any amounts, including but not limited to rent, due to it in terms of this agreement.«

6. Fil-25 ta' Mejju 2018 Noel Spiteri direttur f'isem l-attriċi kiteb lill-konvenuta biex iġharrafha illi *"I do hereby and in terms of Article 2.2 of the Agreement inform you of my intention not to avail myself of the subsequent terms of the lease"*.
7. Għal dan l-avviż Robert Agius direttur f'isem il-konvenuta b'ittra tat-28 ta' Mejju 2018 wieġeb hekk:

»The contents of your letter have been noted and in view of this in terms of Article 4.5¹ of the aforementioned lease agreement notice is 2018 being given for an on-site inspection on Monday 4th June 2018 after 12:00.«

8. L-attriċi tgħid illi l-kirja ntemmet fit-30 ta' Ġunju 2018 u l-fond mikri ntradd lill-konvenuta; għalhekk il-kera mħallas bil-quddiem għal żmien wara li ntemmet il-kirja għandu jintradd lilha, u l-attriċi b'ittra ġudizzjarja tas-26 ta' Lulju 2018 sejthet lill-konvenuta biex tagħmel il-ħlas. Billi iżda l-konvenuta baqgħet ma ħallsitx, l-attriċi fetthet din il-kawża u talbet illi l-qorti tikkundannha tħallasha tliet mija u sitta u disgħin elf, ħames mija u ħamsa u sittin euro (€396,565) flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji u l-imgħax b'seħħ mill-1 ta' Lulju 2018.
9. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. It-talbiet attriċi huma estinti *stante* li b'ittra indirizzata lil *Bank of Valletta plc* għar-rilaxx tal-garanzija bankarja numru G15TFC49823 u li saret fit-30 ta' Ġunju 2018 il-partijiet iddikjaraw: *"Consequently, the parties have no further claims against each other"*.

»2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż«

¹ »The Lessor and its agents shall have the right to inspect the Premises together with its contents, whenever it deems fit, provided that it gives Lessee a four day notice«

10. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u
- ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li fissanthom hekk:

»... ..

»Skont il-provi mressqa mis-soċjetà attriċi jingħad li, wara ftit xhur mill-bidu tal-operat tagħha fl-istabbiliment in kwistjoni, bdew xi problemi mal-ġirien minhabba storbu 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-soċjetà attriċi bdew jikkunsidraw li jieqfu mill-kirja tal-post.

»Min-naħa l-oħra r-rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta jilmentaw li kien il-*mismanagement* tas-soċjetà attriċi stess li wassalha sabiex tagħzel li tittermina l-kirja daqshekk malajr. Dan wara li, skont ma sostniet is-soċjetà konvenuta, speċjalment fl-aħħar sena tal-kirja, il-ħanut kien qed jinżamm magħluq matul il-ġimgħa, l-ikel ma kienx baqa' bħal qabel u x-*chefs* u l-*istaff* jinbidel kontinwament, ma kienx qed jintwera *football*, *bands* u *promoters* ma kinux jithallsu, bdiel tintalab *entrance fee* ta' ħames euro biex wieħed jidhul fil-*pub* eċċ. Dan kollu serva ta' inċentiv għall-kompetituri sabiex jattiraw lejhom il-klijenti ta' *Ryan's Pub* b'detriment kbir għall-isem li kien iġorr il-*pub* fis-snin preċedenti.

»... ..

»Din il-problema flimkien ma' raġunijiet oħra wasslu lis-soċjetà attriċi sabiex tikteb lis-soċjetà konvenuta nhar l-20 ta' Frar 2018 fejn infurmata 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* imħallisa minnhom u r-rilaxx tal-garanzija bankarja fost oħrajn.

»Permezz ta' risposta datata 27 ta' Frar 2018 is-soċjetà konvenuta wiegħbet 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 iffirmit bejniethom kien ċar.

»Kif xehdet Denise Spiteri mressqa bħala xhud mis-soċjetà attriċi, din il-materja tar-rifużjoni ma reġgħetx giet diskussa bejn il-partijiet qabel ma seħħet it-terminazzjoni tal-konċessjoni tal-kirja.

»Imbagħad, permezz ta' ittra datata 25 ta' Mejju 2018 is-soċjetà attriċi informat lis-soċjetà konvenuta li ma kinitx ser iġġedded il-kirja aktar.

»Permezz ta' ittra datata 28 ta' Mejju 2018 is-soċjetà konvenuta aċċettat l-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja ta' dan l-istabbiliment.

»Il-kirja giet terminata b'effett mit-30 ta' Ġunju 2018.

»Sussegwentement, permezz ta' ittra ffirmata minn Robert Agius u Noel Mifsud għan-nom tas-soċjetà konvenuta u Noel Spiteri għan-nom tas-soċjetà attriċi l-*Bank of Valletta plc* ġie infurmat li, peress li l-kirja fuq il-fond kienet giet 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.

»Fis-26 ta' Lulju 2018 is-soċjetà attriċi intavolat ittra uffiċjali kontra s-soċjetà konvenuta permezz ta' liema interpellata 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-soċjetà konvenuta lill-awtoritajiet fuq is-somma ta' €325,000.

»Din l-ittra uffiċjali ġiet segwita bl-intavolar tal-kawża odjerna fl-1 ta' Ottubru 2018 u bil-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-31 t'Ottubru 2018 u li ġie mitlub mis-soċjetà attriċi kontra dik konvenuta fl-ismijiet *Integrated Electronics Ltd v. Arma Holdings Ltd*.

»... ..

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

»... ..

»Total tas-somom €325,000 + €71,565 = €396,565.00

»Din hija s-somma komplensiva li tagħha s-soċjetà attriċi qed titlob rifużjoni tagħha mingħand is-soċjetà konvenuta permezz tal-kawża odjerna.

»L-argument tas-soċjetà 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 bħala *pre-paid rent* imħallsa minnha ma tistax titqies li hija dovuta u pagabbli u kwindi għandha tiġi rimborsata lilha.

»Min-naħa l-oħra s-soċjetà konvenuta tissottometti li d-diċitura ta' din il-klawsola hija ċara u m'għandha bżonn ta' ebda interpretazzjoni. Issostni li tali klawsola qiegħda tantiċipa u tindirizza eventwalità – 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-soċjetà rikorrenti volontarjament aċċettat li m'għandha ebda pretensjoni kontra s-soċjetà konvenuta meta ffirmat dikjarazzjoni f'dak is-sens fl-ittra li ntbagħtet lil *Bank of Valletta* u li fiha ntalbet it-tneħħija tal-garanzija bankarja li kienet saret mis-soċjetà attriċi.

»... ..

»... .. il-qorti tissottolinea fl-ewwel lok li l-kompitu ewlieni tagħha f'kawża 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, il-qorti tqis li mid-diċitura tal-klawsola suċċitata fil-ftehim in kwistjoni, meħuda anke fil-kuntest tal-ftehim komplessiv, dak li ftiehm dwaru l-partijiet ma jirriflettix il-pożizzjoni tas-soċjeta' attriċi u li a bażi tagħha fetħet il-proċeduri odjerni. Jirriżulta li –

»1. kif ftehm 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 jithallas 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-eventwalità li l-kirja in kwistjoni tintemm qabel il-perjodu miftiehem ta’ ħmistax-il sena. Kif fil-fatt ġara fil-każ odjern;

»3. anzi, il-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 wiesa’ tant li jinkludi kull eventwalità – mingħajr eċċezzjoni – li 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;

»5. għaldaqstant, għalkemm is-soċjeta’ attriċi kellha l-fakultà li tinħall mill-kuntratt qabel l-iskadenza tal-ħmistax-il sena skont it-termini u kundizzjonijiet 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-eventwalità 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’ introjtu 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’ ttriċi għandha xi dritt titlob rifużjoni tal-ammont pretiż minnha fil-kawża odjerna *stante* li, kif ingħad, hija kienet ftehimet mod ieħor fil-kuntratt imsemmi;

»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, il-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 illoġiku li r-rappreżentant tagħha jiffirma dikjarazzjoni li “*parties have no further claims against each other*”, hekk imsejha kwittanza assoluta *ai termini* tal-ftehim tat-3 ta’ Ġunju 2015, biex imbagħad ftiit żmien wara hija

tipproċedi biex tressaq pretensjonijiet proprju *ai termini* ta' dak l-istess kuntratt;

»11. Fid-dawl tas-suespost, l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta ser jintlaqgħu.«

11. L-attriċi appellat b'rikors tas-7 ta' Frar 2023 li l-konvenuta wiegħbet għalih fit-12 ta' Ġunju 2023.

12. L-ewwel aggravju jolqot l-interpretazzjoni moħgtija mill-ewwel qorti lill-para. 3.1² tal-ftehim u ġie mfisher hekk:

»L-appellanti ma taqbilx ma' dak deċiż mill-ewwel qorti fuq l-iskorta ta' dak miftiehem fl-artikolu 3.1. tal-ftehim ta' kiri. L-ewwel qorti sabet illi dak miftiehem f'dak l-artikolu kien jgħodd biex jeskludi l-pretensjonijiet tal-appellanti u mbagħad iċċitat ġurisprudenza illi jaffer maw illi l-kuntratti huma liġi bejn u għall-partijiet u għandhom jiġu interpretati skont it-tifsir ordinarju tal-kliem u li għandhom, fuq kollox, jiġu obduti, b'seħħ tal-prinċipju *pacta sunt servanda*. Is-soċjetà appellanti ma taqbel xejn ma' dana kollu u sejra issa tgħid il-għala.

»Fl-ewwel lok, ma tressqet ebda eċċezzjoni mis-soċjetà appellata fis-sens illi dak miftiehem mill-partijiet kellu jwassal għal biex it-talba attriċi tigi miċhuda. Apparti mill-eċċezzjoni dwar l-ittra indirizzata lil *Bank of Valletta plc* għar-rilaxx tal-garanzija bankarja numru G15TFC49823 u li saret fit-30 ta' Ġunju 2018, is-soċjetà appellata ressqet biss l-eċċezzjoni ġenerika illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt illi ċertament ma tikkwalifikax lill-appellata (konvenuta fil-prim istanza) għall-immunità mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 728 tal-Kapitolu 12. Dan l-artikolu mbagħad issemma fin-nota tal-osservazzjonijiet illi tressqet mill-appellata b'risposta għal dik preżentata mill-appellanti. Il-ġurisprudenza tagħna tgħalliem illi eċċezzjonijiet imressqa fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-parti konvenuta ma għandhomx jitqiesu mill-qrati. Din il-ġurisprudenza ma tistrieħx biss fuq l-imsemmi artikolu 728.

»Fl-assenza ta' eċċezzjoni illi ssollevat l-istess, l-implikazzjonijiet fuq din il-kawża ġejjin minn dak depost fl-artikolu 3.1 tal-kitba ta' kiri tat-3 ta' Ġunju 2015 għandhom jitqiesu illi tqajjmu mill-qorti stess. L-appellanti tissottometti illi dan jimxi kontra l-liġi u l-ġurisprudenza... .. Fid-dawl ta' daqshekk l-appellanti tissottometti illi huwa ċar illi l-ewwel qorti qatt ma kellha hija stess tidhol f'materja illi qatt ma giet sollevata mill-konvenuta appellata u qatt kontrastata mill-appellanti (hlief oralment matul is-sottomissjonijiet finali). *Inoltre*, jidher illi l-ewwel qorti sejset is-sentenza kollha tagħha fuq l-artikolu 3.1 tal-kitba ta' kiri tat-3 ta' Ġunju 2015. L-artikolu 3.1 tal-kitba ta' kiri tat-3 ta' Ġunju 2015 kien issemma mill-appellata fid-dikjarazzjoni tal-fatti mar-rikors ġuramentat. L-appellanti tissottometti illi l-istqarrija tal-fatti ppreżentata fid-dikjarazzjoni minnn parti konvenuta ma għandha qatt titqies – fl-

² Ara para. 3, *supra*.

assenza ta' eċċezzjonijiet – bħala mezz illi jitressqu l-eċċezzjonijiet. Il-qorti ma tistax minn qari ta' din id-dikjarazzjoni ta' fatti bl-inferenzi u d-deduzzjonijiet tagħha tfassal għall-konvenut l-eċċezzjonijiet illi – fil-fehma tal-qorti – setgħu tressqu mill-konvenut fuq il-fatti illi huwa ħalef. Dan ikun ifisser illi, bi ksur ta' kull preċett ta' ġustizzja naturali, il-qorti tkun hija stess tipparteċipa fil-kawża ta' bejn il-partijiet, billi tressaq eċċezzjonijiet illi mbagħad għandha tiddeċiedi hija stess.

»L-appellanti lanqas ma taqbel mal-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel qorti tal-imsemmi artikolu 3.1. ... L-ewwel qorti kkonkludiet illi l-kliem *“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 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”* jintitolaw li l-appellati jżommu l-kera hekk imħallsa qabel iż-żmien bħala danni prelikwidati. Fis-sentenza tagħha l-istess qorti rragunat illi l-kliem *“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”* juru li anke jekk il-kirja tiġi xolta qabel it-terminu ta' ħmistax-il sena skont il-ftehim, l-ammont ta' €325,000 flimkien mat-taxxi relattivi xorta kellu jkun dovut u jithallas fl-intier tiegħu u li l-kliem *“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”* 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-eventwalità li l-kirja in kwistjoni tintemm qabel il-perjodu miftiehem ta' ħmistax-il sena – kif fil-fatt gara fil-kaz odjern. Jingħad ... illi l-qorti interpretat ħażin dan l-artikolu, għaliex:

- »i l-istipulazzjoni illi l-bilanċ *“shall remain payable on due date”* hija ovvjament riflessjoni tal-fatt illi s-somma ma kinetx qiegħda titħallas fuq il-ftehim. L-appellata riedet ovvjament taċċerta ruħha illi, jekk il-kirja tiġi maħlula, l-obbligu ta' hlas jippersisti. Fi ftit kliem, dik l-istipulazzjoni tirregola l-obbligu illi l-appellanti tħallas is-somma u mhux il-jedd tal-appellata illi żżomm dik is-somma wara li tkun ġiet imħallsa;
- »ii. l-istipulazzjoni illi *“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”* tipprospetta sitwazzjoni fejn is-soċjetà appellata jkollha l-jedd titlob id-danni – allura att dannuż. Għalhekk il-kelma *damages*. Is-soċjetà appellata ma għandhiex id-dritt tiġi riżarċita għal danni fl-assenza ta' att dannuż. Din hija wkoll sorretta mill-kliem *“in any event that may lead to a prior termination of this lease”*, illi allura jipprospettaw ġrajja (event) illi twassal għal terminazzjoni tal-kirja u mhux is-sempliċi terminazzjoni tal-kirja perfettament kif maħsub fil-kitba tal-kiri.

»Irriżulta mill-provi illi *oltre* s-somma ta' €325,000 imħallsa mill-appellanti lill-appellata bħala *pre-paid rent*, u allura regolat mill-imsemmi artikolu 3.1 tal-ftehim, tħallsu żewġ somom oħra u *cioè* is-somma ta' €58,500 bħala VAT *ai termini* tal-klawsola mill-paragrafu 3.1 tal-ftehim,

liema somma però s-soċjetà appellanti ottjeniet rifużjoni tagħha mid-dipartiment konċernat kif dikjarat minn Denise Spiteri fix-xieħda tagħha u għalhekk tali somma hija eskluża mill-pretensjonijiet attriċi, u s-somma ta' €71,565 bhala taxxa fuq is-somma ta' €325,000 *stante* li ftiit 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 fit-taxxa fuq l-ammonti. Kieku stess il-*pre-paid rent* għandha verament tintilef favur l-appellata, żgurissirnu l-penali illi l-ewwel qorti sabet li teżisti ma kellhiex tiġi estiża għas-sommom l-oħra, illi allura f'kull każ kellhom jiġu rifużi.«

13. Dwar dan l-aggravju is-soċjetà konvenuta twieġeb illi l-argument dwar il-patt 3.1 tal-ftehim ta' kiri huwa effettivament parti mit-tieni eċċezzjoni³, li l-qorti sejñitilha “eċċezzjoni ġenerika”.
14. Il-qorti taqbel mal-attriċi illi effettivament l-eċċezzjoni msejsa fuq il-patt 3.1 ma tressqitx; jekk ngħidu illi tista' titqies taħt it-tieni eċċezzjoni, illi tgħid biss illi “t-talbet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt”, ikun ifisser illi l-qorti tista' tqis kull difiża li l-konvenut seta' ressaq ukoll jekk ma ressaqhiex formalment, li ovvjament ma huwiex il-każ.
15. Min-naħa l-oħra, biex tara jekk it-talbiet tal-attriċi, imsejsa fuq il-kuntratt li fih il-ftehim tal-partijiet, għandhomx jintlaqgħu, il-qorti trid tqis il-kuntratt kollu, aktar u aktar l-art. 3.1, il-parti li effettivament tirregola l-kwistjoni bejn il-partijiet, u mhux biss partijiet minnu. Għandu jingħad ukoll illi kemm l-attriċi u kemm il-konvenuta ittrattaw dwar il-patt 3.1 tal-ftehim fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom quddiem l-ewwel qorti, u l-attriċi għalhekk ma tistax tgħid illi kienet sorpriża għaliha li l-qorti qieset l-argumenti tal-partijiet fuq il-materja. Jekk dehrilha li l-kwistjoni kienet irrelevanti, ladarba ma tressqitx formalment mill-konvenuta, għala għamlet sottomissjonijiet

³ Ara para. 9, *supra*.

dwarha quddiem l-ewwel qorti, u l-oġġezzjoni qiegħda tqajjimha f'dan l-istadju?

16. Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi l-ewwel qorti ma għamlitx ħażin illi qieset illi l-patt 3.1 huwa relevanti għad-deċiżjoni fuq it-talbiet tal-attriċi.
17. Il-kwistjoni mela essenzjalment hija din: meta fil-kitba tal-kiri l-partijiet ftiehem illi *“the balance due on the pre-paid rent is certain, liquid and due and shall remain payable on due date notwithstanding that the lease agreement may be terminated in terms of this agreement”*, u illi *“the amount paid shall all be construed as pre-liquidated damages ... in any event that may lead to a prior termination of this lease”* x'fehm bil-kliem *“any event that may lead to a prior termination of this lease”* abbinati mal-kliem *“pre-liquidated damages”*? Fehm illi *“any event”* tkun ġrajja, tkun xi tkun, li ttejjem il-kiri, bħalma huwa l-avviż li tista' tagħti l-attriċi biex ittejjem il-kiri wara l-ewwel sentejn, jew, għax intużat il-kelma *“damages”*, trid tkun, kif tgħid l-attriċi, *“att dannuż”* u l-kliem *“any event”* jirreferi għal ġrajja li jaħseb għaliha l-patt 9.11⁴?
18. Tassew illi l-attriċi kellha jedd ittejjem il-kiri wara sentejn, iżda dak il-jedd mhux bilfors jingħata lilha gratwitament. Min-naħa l-oħra, il-patt li nsibu fil-*proviso* għall-klawsola 2.2 tal-ftehim – li jagħti lill-attriċi dak s-jedd – ma jgħidx illi l-jedd huwa soġġett għal xi kondizzjoni, fosthom dik tad-dekadenza mill-jedd li jintraddilha l-kera mħallas bil-quddiem.

⁴ Ara para. 5, *supra*.

19. Fil-fehma tal-qorti dan kollu joġloq dubju leġittimu dwar l-interpretazzjoni korretta tal-klausola 3.1 u għalhekk l-interpretazzjoni għandha tkun imsejsa fuq il-prinċipju ta' ermenewtika legali li nsibu fl-art. 1009 tal-Kodiċi Ċivili⁵ dwar interpretazzjoni f'każ ta' dubju. F'dan il-każ l-obbligazzjoni hija favur il-konvenuta u għalhekk għandha tiġi mfissra favur l-attriċi, li hija l-parti li ntrabtet bl-obbligazzjoni tal-ħlas bil-quddiem. L-interpretazzjoni korretta mela hija illi *"any event that may lead to a prior termination of this lease"* tirreferi mhux għall-eżerċizzju tal-jedd tal-attriċi li ttemm il-kiri wara l-ewwel sentejn, iżda għal inadempiment kuntrattwali li jagħti lill-konvenuta l-jedd li ttemm il-kiri.

20. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx mal-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel qorti, u l-ewwel aggravju sejjer jintlaqa. Dan iżda ma huwiex biżżejjed biex jintlaqa' l-appell, għax l-ewwel qorti tat raġuni oħra għala ċaħdet it-talbiet tal-attriċi. Dan huwa l-meritu tat-tieni aggravju, li ġie mfisser hekk:

»Għad illi strettament ma jingħadx hekk fl-eċċezzjoni mressqa mis-soċjetà appellata, l-eċċezzjoni mressqa minnhom hija l-eċċezzjoni tat-transazzjoni, ossija kompromess. Ma hemmx eċċezzjonijiet oħra. ...
... ..

»Qabel kollox jiġi rilevat illi l-kompromess ma huwiex mod illi bih xi obbligu – jew allura xi dritt – jiġi "estint". L-estinzjoni ta' obbligi huwa maħsub u strettament regolat mil-liġi biex, b'żieda mal-preskrizzjoni u l-verifika ta' kondizzjoni riżoluttiva, l-obbligi (u allura d-drittijiet), iseħħ biss għar-raġunijiet imsemmija fl-artikolu 1145 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»L-effett tal-kuntratt tat-transazzjoni jew kompromess m'huwiex l-estinzjoni tat-talbiet. It-transazzjoni hija kuntratt maħsub biex iżomm kawża milli tibda jew biex jingħata tmiem għal kawża li tkun għa bdi. F'dana kollu però huwa importanti illi wiehed iqis il-kompromess mhux bħala mod ta' estinzjoni ta' obbligu iżda bħala kuntratt *sui generis* illi bħal kull kuntratt ieħor għandu jkollu r-rekwiżiti essenzjali maħsuba mill-artikolu 966 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

⁵ **1009.** Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

»Il-kompromess illi s-soċjetà appellata tgħid li sar, sar b'seħħ tal-ittra (mingħajr data) iffirmata mill-kontendenti u mibgħuta lill-*bank Bank of Valletta plc* fejn il-kontendenti infurmaw lill-bank illi l-garanzija bankarja numru G15TFC49823 maħruġa lil *Arma Holdings Limited* mill-istess bank ma għadhiex aktar meħtieġa u li l-kera kollha tħallset; konsegwentement il-kontendenti ma għandhomx pretensjonijiet oħra kontra xulxin u li għalhekk il-garanzija tista' tiġi rtirata għax ma hemmx bzonnha. Is-soċjetà appellata qiegħda tistieden lill-qorti tifhem illi b'dik l-ittra ġew kompromessi d-drittijiet tal-kontendenti kontra xulxin. Fuq daqshekk hemm dawn l-osservazzjonijiet illi s-soċjetà appellata tistieden lil dina l-qorti illi tagħmel:

- »a. Fl-udjenza tal-10 ta' April 2019 kienu xehdu André Mifsud u Robert Agius, iż-żewġ diretturi tas-soċjetà appellata, firmatarji sew tal-kitba tal-kiri tat-3 ta' Ġunju 2015 u kif ukoll tal-ittra lil *Bank of Valletta plc*, fuq talba tas-soċjetà appellata. Fix-xieħda tiegħu, Mifsud eskluda għal kollox illi fil-mument illi saret l-ittra fuq imsemmija s-soċjetà appellata kellha xi pretensjonijiet kontra dik appellanti. Fil-fatt, mistoqsi x'kien l-iskop tal-ittra mibgħuta lil *Bank of Valletta plc*, ix-xhud stqarr preċizament dan il-kliem "Li ma hemm xejn. Ha jagħtina ċ-ċwievert u saħħa, *ciao* u lesti; ...". Agius ikkonferma wkoll illi s-soċjetà appellata ma kellhiex pretensjonijiet kontra dik appellanti. Fil-fatt mitlub jikkonferma illi dakinhar ma kienx hemm *claims*, huwa kkonferma li ma kienx hemm ripetutament u skont hu "... *therefore was clear*". Mistoqsi dwar xi pretensjonijiet li setgħet kellha s-soċjetà appellanti qal hekk: "Tal-buna; ittra uffiċjali qatt ma għamlu imma". Mistoqsi mill-qorti "U x'talbukom, *please?*", ix-xhud irrisponda "*They never specified ...* Ried jinnegożja xi haġa" però skont ix-xhud dak li riedet tinnegożja s-soċjetà appellanti qatt ma kien speċifikat u finalment, skont l-istess xhud. "... Qalli illi mhux kuntent, irid joħroġ mid-*deal* bażikament".
- »b. Min-naħa tagħhom id-diretturi tas-soċjetà appellanti eskldew fl-*affidavit* tagħhom illi qatt riedu illi, bl-ittra lill-bank, b'xi mod jaslu għal xi transazzjoni ta' xi pretensjoni tagħhom u skont Denise Spiteri, illi ġeneralment tieħu ħsieb l-affarijiet tal-kitba, l-ittra lill-bank kienet tgħid illi, għaliex il-kera kienet imħallsa kollha, ma kienx hemm pretensjonijiet oħra fir-rigward tal-kera u għalhekk il-garanzija setgħet tiġi ritornata.
- »ċ. L-oġġett ta' kuntratt irid ikun determinat jew faċilment determinabbli. Huwa ċar illi fejn parti waħda ma tafx bil-pretensjoni tal-parti l-oħra, u dik il-parti l-oħra ma għandha ebda ħsieb tirrinunzja għall-pretensjoni, u dik il-pretensjoni ma tirriżulta minn imkien fil-kitba – attwalment ittra – qatt ma jista' jingħad illi dik il-pretensjoni hija l-haġa determinata illi tikkostitwixxi l-oġġett tal-kitba.
- »d. Fid-dawl ta' dak illi xehdu dwar dik l-ittra l-partijiet, u fid-dawl tal-fatt ukoll illi, kif ingħad, it-transazzjoni ma hiex mod t'estinzjoni t'obbligu, iħda kuntratt *sui generis* illi jwaqqaf kawża milli tibda, qiegħed jiġi rilevati dan li ġej:

- »i. il-kwiżiti tal-artikolu 966 tal-Kapitolu 16 għandhom jiġu muriġa illi eżistew, u, *in vista* ta' dak depost fl-artikolu 1233 tal-istess Kapitolu tal-liġi, dawn il-kwiżiti għandhom jirriżultaw mill-kitba illi skont il-leġislatur għandha ssir *ad validatetem*. Għalhekk, mill-“kitba” eseblta mis-soċjetà appellata mar-risposta ġurament-ata tagħha, irid jirriżulta l-kunsens ta' kull parti dwar haġa ċerta illi hija s-sugġett li tkun l-oġġett tal-kuntratt. Jekk wiehed jeżamina din il-kitba, ma jsibx il-kunsens tal-partijiet fuq oġġett miktub ċar fil-ftehim iżda jsib biss ittra konġunta indirizzata lil terzi b'talba għal rilaxx ta' garanzija.
- »ii. Skont il-gurisprudenza, l-element essenzjali ta' transazzjoni huma tnejn (i) l-ewwel wiehed hu illi għandu jeżisti d-dubbju dwar l-eżitu tal-pretensjonijiet tagħhom, li minnu jridu joħorġu l-partijiet billi jirriżolvuh huma stess minflok iħallu d-deċiżjoni fuq għall-qorti; u (ii) it-tieni hu dak li l-prattiċi jsejhu l-*hinc inde remissum*, *cioè*, il-konċessjoni jew saġrifċċju reċiproku.
- »iii. Ukoll huwa ċar illi fl-ebda ħin ma ssemmiet, jew mod ieħor ġie anke maħsub intelletwalment, xi pretensjoni illi s-soċjetà appellata jista' jkollha kontra dik appellanti. Dan ifisser illi qatt ma seta' kien hemm f'moħħ il-partijiet, jew anke ta' wiehed minnhom, is-saġrifċċju reċiproku illi trid il-liġi.
- »iv. Issa huwa ċar mix-xieħda paċifika tal-partijiet kollha illi dawn iż-żewġ elementi huma nieqsa u kienu nieqsa fil-mument tal-firma tal-ftehim tal-ittra, għaliex dak illi llum is-soċjetà appellata qegħda tgħid illi kien l-oġġett tal-ftehim – l-estinzjoni tal-pretensjoni tas-soċjetà appellanti – ma kinetx teżisti f'moħħ iż-żewġ firmatarji diretturi tas-soċjetà appellata. Fi kliem ieħor, il-kunsens tal-kontendenti – *ex admissis* tal-ebda wiehed minnhom – qatt ma kien marbut ma' din il-pretensjoni bħala “il-haġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt”. Huwa mgħalliem fil-gurisprudenza ċitata illi l-validità ta' kuntratt ta' kompromess għandha tirriżulta l-ħtieġa tal-imminenza tal-kawża. Ċar illi mill-ittra tal-bank xejn ma jirriżulta minn dak rikjest mil-liġi: la xi kawża imminenti, la xi pretensjoni ta' parti wahda u lanqas xi pretensjoni tal-parti kontrarja.
- »v. Il-gurisprudenza tgħalliem u tispjega l-ħtieġa illi l-kompromess isir bil-kitba.
- »vi. Eskluża għal kollox il-possibilità, fl-aħjar ipotesi għas-soċjetà appellata, b'dik l-ittra s-soċjetà appellanti rrinunzjat għall-pretensjonijiet tagħha. Ir-rinunzja hija verament maħsuba mil-liġi bħala mod ta' estinzjoni ta' obbligu, iżda d-disposizzjonijiet tal-liġi xejn ma jaġevolaw it-teżi tas-soċjetà appellata għaliex biex dejn jiġi maħfur l-eżistenza tiegħu trid tkun magħrufa. Fix-xieħda tagħhom l-imsemmija André Mifsud u Robert

Agius, għas-soċjetà appellata, ċaħdu illi qatt eżista xi dejn. Diffiċilment jingħad għalhekk illi 'dejn', illi parti ma tafx illi jeżisti, jinħafer mill-kreditur – illi assolutament ma għandu ebda hsieb illi jaħfru – mingħajr lanqas biss jissemma u dana kollu f'ittra indirizzata l'interzi dwar garanzija bankarja.«

21. Il-konvenuta wiegħbet l-ftehim huwa wieħed “ċarissimu dwar relazzjoni kummerċjali bla ebda ekwivoku u lok ta' interpretazzjoni”.

22. L-ittra tat-28 ta' Mejju 2018 lill-bank tgħid hekk:

»The captioned guarantee is no longer required as *Integrated Electronics Limited* have terminated the lease agreement dated 3rd June 2015 with *Arma Holdings Limited* effective today and all rents have been paid. Consequently, the parties have no further claims against each other. In view of this the bank guarantee may be withdraw[n] immediately as it is no longer required.«

23. Għalkemm il-mod kif saret il-kitba ma huwiex għalkollox feliċi, fil-fehma tal-qorti tgħid sew l-attriċi illi l-ittra hija maħsuba biss għall-għanijiet tal-garanzija, u għalhekk tolqot biss l-obbligazzjonijiet avallati b'dik il-garanzija. Il-kelma “consequently” tindika illi d-dikjarazzjoni illi “the parties have no further claims against each other” hija konsegwenza tal-fatt illi l-kirja ntemmet u “all rents have been paid”. L-ittra wara kollox hija indirizzata lill-bank sabiex tiħassar garanzija, u għalhekk għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-funzjoni li għaliha hija maħsuba. Huma biss dawk l-obbligazzjonijiet imħarsa bil-garanzija li jinteressaw lill-bank u li huma l-meritu tal-ittra, u għalhekk dawk biss huma l-obbligazzjonijiet li dwarhom il-partijiet ma għandhomx pretensjonijiet kontra xulxin.

24. Dan l-aggravju għalhekk għandu jintlaqa' u jwassal biex jintlaqa' wkoll l-appell tas-soċjetà attriċi.

25. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata, tiċċad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tilqa' t-talbiet tal-attriċi u tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi tliet mija u sitta u disgħin elf, ħames mija u ħamsa u sittin euro (€396,565) flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji u l-imgħax mitluba fir-rikors maħluf.
26. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, tħallashom is-soċjetà konvenuta.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da