QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tnejn, 29 ta’ April, 2019

Numru 4

Rikors Numru 645/17TA

Warren Cremona

vs

Inter Travel Malta Limited (C-19261)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat bid-dokumenti annessi miegħu ta' Warren Cremona presentat fl-14 ta' Lulju 2017 u maħluf minnu fit-12 ta' Lulju 2017 li permezz tiegħu premetta u talab is-segwenti:-

“1. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni datat 16 ta’ April 2009, hu daħal fi ftehim ta’ kirja ta’ fond 92, Triq l-Ifran, il-Belt Valletta mas-soċjeta` intimata sabiex l-istess rikorrent jiġġestixxi *restaurant* bl-isem ‘Omerta’, fi Triq il-Fran, il-Belt Valletta u dana versu l-kera u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm kontenuti eżebit u immarkat (Dok WC2);

2. Illi f’diversi okkażjonijiet matul dawn l-aħħar snin u xhur is-soċjeta` intimata tramite r-rappreżentant tagħha Ronald Mifsud talbet lir-rikorrent sabiex jikkonsidra li jittermina dan il-kuntratt ta’ kera qabel

is-sena 2019, li hu iż-żmien ta' terminazzjoni kif stipulat fl-istess kuntratt, bl-iskop li s-soċjeta` intimata tbiegħu lil terzi. Wara diversi rifjuti u sussegwentement diversi diskussjonijiet u negozjati r-rikorrent ġie imwieghed kumpens xieraq jekk jittermina qabel iż-żmien kif jirriżulta mill-annessi *emails* (immarkati Dok WC3) li juru biċ-ċar li kien hemm somma ta' flus imwiegħda fid-diskussjonijiet sabiex ir-rikorrent aċċetta jittermina in anticipo il-ftehim ta' kera fis-seħħ.

3. Illi fid-diskussjonijiet r-rikorrent kien talab is-somma ta' ħamsin elf Ewro (€50,000) bħala kumpens mis-soċjeta` intimata;

4. Illi s-soċjeta` intimata ma aċċettatx din iċ-ċifra u bħala alternattiva offriet is-somma ta' €35,000 fi flus kontanti, il-ħlas tal-liċenzji tal-MTA marbuta man-negozju li kien hemm pendenti fuq ir-restaurant ġestit minn din il-proprjeta`, u li r-rikorrenti ma jħallasx kera fil-perjodu illi fih ikun hemm fis-seħħ il-konvenju għall-bejgħ tal-proprjeta`;

5. Illi ż-żewġ partijiet qablu fuq dan tant illi s-soċjeta` rikorrenti nnegozjat il-bejgħ ta' dan il-post waqt li r-rikorrent kien għadu qed jiġġestixxi l-istess.

6. Illi sussegwentement is-soċjeta` intimata, peress li kienet waslet fi ftehim ta' bejgħ talbet li t-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kera bejn l-esponent jiġi formalizzat permezz ta' skrittura privata. Għal dan il-għan, Ronald Mifsud in rappresentanza tas-soċjeta` intimata talab lir-rikorrenti sabiex imur miegħu għand l-avukat tiegħu sabiex issir it-terminazzjoni formali (evidenti rikjesta mix-xerrej prospettiv) u permezz ta' skrittura li ġġib id-data tal-14 ta' Lulju 2016 (Dk WC4) u iffirmata mir-rikorrent Warren Cremona u l-intimat Ronald Mifsud f'isem *Inter Travel Malta Limited* ġiet itterminata l-kirja. Kien hemm ftehim li l-kumpens kien kwistjoni ta' irġulija u ma kellux għalfejn jitniżżel fl-iskrittura u fil-fatt ma tniżżilx.

7. Illi minkejja li bejn is-17 u 18 ta' Lulju 2016, l-intimat qabad u daħal fil-post u biddel is-serratura, u dan meta l-post kien għadu mimli b'mobbli, proprjeta` tar-rikorrent, u bi ksur tal-istess skrittura ta' terminazzjoni datata 14 ta' Lulju 2016, ir-rikorrent ma fittix għall-ispoll sabiex il-kwistjoni ma tikbirx aktar.

8. Illi minkejja l-attitudni pożittiva u ta' koperazzjoni, l-intimat ma żammx il-kelma tiegħu illi jikkumpensa lir-rikorrent l-ammont miftiehem ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħala waħda mill-kundizzjonijiet għat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri bejn iż-żewġ partijiet qabel iż-żmien stipulat fl-istess kuntratt, anzi wara l-ftehim innega li qatt kien hemm dan il-ftehim.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq premessi l-esponent jitlob umilment lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li kien hemm ftehim dwar kumpens għat-terminazzjoni qabel il-waqt tal-kirja datata 16 ta’ April 2009.

2. Tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta’ ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) jew somma oħra verjuri. Tikkundanna lis-soċjeta` intimata tħallas l-ammont ta’ kumpens hekk likwidat.

3. Tordna lis-soċjeta` intimata tħallas lir-rikorrent dan il-kumpens likwidat fi żmien qasir u perentorju.

Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` intimata nkluż dawk tal-ittra uffiċjali 3586/16 datata 2 ta’ Novembru 2016 li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.”

Rat ir-Risposta Ġuramentata tas-Soċjeta` Konvenuta bid-dokumenti annessi magħha presentata u maħlufa minn Ronald Mifsud, li miet fil-mori tal-kawża, fil-11 ta' Awwissu 2017 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:-

“1. Jien direttur tas-soċjeta` konvenuta u ninsab awtoriżżat niddefendiha f’din il-kawża u li nagħmel din l-istqarrija bil-ġurament tiegħi.

2. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi hawn taħt imfisser.

IL-FATTI TAL-KAŻ

3. Huwa veru illi l-esponenti kienet kriet il-fond in kwistjoni lill-attur bl-iskrittura eżibita mill-istess attur bhala WC2.

4. Dak li ma jgħidx l-attur huwa li kien qed ikun konsistentement tardiv fil-ħlas tal-kera, ħlas tal-liċenza tal-Awtorita Maltija tat-Turiżmu, li kienet għadha issejjaħ lill-esponent u ħlasijiet dwar l-assikurazzjoni tal-proprjeta`. Fi kliem ieħor, l-attur kien qed jikser l-iktar obbligi importanti li jinkombu lil kull inkwilin ta’ proprjeta`.

5. Kien dan il-fattur ewlieni illi wassal lill-esponenti li tibda tikkonsidra li tiddisponi mill-proprjeta`. Id-direttur Ronald Mifsud stqarr illi qed jgħejja minn dawn il-problemi kollha li kien qed ikollu mal-attur u

ried isib soluzzjoni biex jeħles. Dan jibda jsir evidenti mill-emails eżibiti mill-attur[1].

6. L-istorja bdiet fis-sens illi s-soċjeta` esponenti, affaċċjata minn non osservanza kronika dapparti tal-attur tal-obbligazzjonijiet tiegħu bħala inkwilin, kienet qegħda timmira għal soluzzjoni paċifika u għalhekk fil-bidu tan-negozjati li kellha s-soċjeta` ma xi terzi interessati, l-esponenti kienet qegħda tara l-affarijiet mill-lenti ta' terminazzjoni tal-kirja qabel it-terminu, u għalhekk kienet lesta li tikkunsidra li l-attur ikollu xi kumpens talli jivvaka l-fond qabel iż-żmien pattwit.

7. Jidher pero` evidenti mill-emails eżibiti mill-istess attur li ma hemm xejn li jindika li kien hemm xi qbil fuq xi ċifra. U dwar dan issir riferenza għad-dokumenti eżibiti mil-istess attur.[2] Kif jidher spjegat ma hemm xejn fil-korrispondenza kopjuza li jindika:-

- Li kien hemm xi tip ta' ftehim bejn l-attur u l-esponenti li l-attur kellu jirċievi xi kumpens <u>mingħand l-esponenti</u> dwar it-terminazzjoni tal-kirja qabel iż-żmien pattwit;

- Li kien hemm xi ftehim dwar il-quantum ta' tali kumpens.

8. Wieħed kien raġonevolment jistenna li matul tali korrispondenza kien ikun hemm riferenza speċifika fuq dawn iż-żewġ punti. Jekk titwemmen il-verżjoni tal-istess attur dawn kellhom ikunu punti determinanti għalih.

9. Mill-istess korrispondenza jirriżulta wisq ampjament illi l-attur kien kronikament moruż fil-ħlas tal-kera, u fil-ħlas tal-liċenzja tal-MTA u

---

[1] Fol 4 ta' WC3 fejn l-esponent offra li jbiegh lill-attur innifsu. U fol 8 tal-istess WC4 "**I would mention that because of my advancing age I have decided to place the property on the market. The continual late payments have not helped**". Hemm numru kbir ta' emails ohrajn fejn jissemma` il-possibbli bejgh, u dawn huma mifruxin matul id-dokument WC3 kollu.

[2] Fol 22 ta' WC3. L-attur jistaqsi lil Ronald Mifsud "**so shall I be dealing my part with him?**" li jindika li f'dak l-istadju tant ma kien hemm l-ebda ftehim ta' kumpens bejn il-partijiet, li l-attur ried ikun jaf jekk jitlobx il-kumpens mit-terz akkwirent. Terġa' a fol 24 insibu lil Ronald Mifsud jinforma lill-attur "**I would mentioned that prospective purchasers found your pretensions high**". Li zgur juri b'mod indiskutibbli li kwalsiasi kumpens kellu jiġi mill-akkwirent u mhux mill-esponenti. A fol 28 tal-istess insibu li Ronald Mifsud jikteb lil Edric Bonello – akkwirent prospettiv – u jghidlu "**Suggest you contact Warren Cremona incumbent tenant who is willing to co-operate for eventual agreement of vacant possession**." Dan jerġa' jindika li l-attur kellu jasal ghal ftehim mat-terz inkwirent, ghaliex diversament Mifsud ma kellu ebda skop biex iqieghdhom in kuntatt. A Fol 35 Mifsud jikteb lill-attur u jghidlu "**suggest you review your pretensions which are considered excessive**." Prova ohra ta' nuqqas ta' ftehim fuq kumpens, A fol 41, Mifsud jghidlu "**Re eventual vacant possession, suggest you moderate your pretensions. I have aleady reduced price and estate agency fees.** Hawn ukoll apparti li jerġa' jidher evidenti li ma kien hemm l-ebda ftehim fuq kumpens, Mifsud qed jghid illi minn naha tieghu kien ukoll naqqas il-prezz li kien qed jitlob. Li kieku Mifsud kien ftiehem biex ihallas il-kumpens hu stess, ma kellux ghalfejn jikteb f'dan is-sens. Is-sens hawn irid jinqara li jekk Mifsud naqqas dak li seta' jitlob minghand it-terz, l-attur kellu jaghmel l-istes mat-terz.

dwar dan insibu riferenza kontinwa fid-dokumenti eżibiti mill-istess attur[3]u d-dokument IT02 eżibit mill-esponent.

10. Iktar minn hekk, f'uħud minnhom insibu illi l-esponenti kienet anki waslet li thedded proċeduri legali.[4]

11. Dan kollu kien ilu għaddej ġa mis-sena 2014. Fis-sena 2016, meta l-attur baqa' jippersisti f'inadempjenza kronika, l-esponenti, li kienet għada ma sabet ebda xerrej prospettiv għall-proprjeta` iddeċidiet illi impossibbli tkompli sejra hekk, u ħadet linja mal-attur fejn hedditu bi proċeduri ta' terminazzjoni tal-kirja,[5] u kien f'dan il-kuntest illi fl-14 ta' Lulju[6], l-attur volontarjament ittermina l-istess kirja in forza ta' skrittura privata. F'dan id-dokument ma semma l-ebda kumpens, u quddiem l-avukat sottofirmat qatt u fl-ebda mument ma ssemma kumpens. Għalhekk il-frażi fir-rikors ġuramentat "kien hemm ftehim li l-kumpens kien kwistjoni ta' rġulija u ma kellux għalfejn jitniżżel fl-iskrittura u fil-fatt ma tniżżilx" hi vivament kontestata u infatti minn eżami superfiċjali tal-istess skrittura jirriżulta l-kuntrarju.

12. Dan għaliex fl-istess skrittura, jingħad illi "*Inter Travel Malta Limited renounces to the collection from Warren Cremona of all sums due in respect of the Malta Tourism Authority licence*[7] *and any balance of rent due*". Dan kien evidentement kumpens illi ġie propost u miftiehem fl-aħħar mumenti, sabiex l-attur ikollu motivazzjoni li jittermina mingħajr proċeduri għall-iżgumbrament.

13. Dan fil-fatt jikkostitwixxi forma ta' kumpens, u ssemma' fl-iskrittura. F'dan l-isfond, ma kien hemm l-ebda raġuni il-għala, jekk kien hemm kumpens ulterjuri miftiehem, dan ma tniżżilx ukoll. L-unika raġuni l-għala ma ssemma xi kumpens ieħor hi li l-ebda kumpens ieħor ma kien miftiehem. L-unika ħaġa li tħalliet mhux miktuba kienet *grace period* ta' 14 il-jum biex l-attur jiżgombra mill-post.

14. Per di piu` jekk wieħed jara l-emails kollha eżibiti mill-attur li intbgħatu bejn il-partijiet **wara** l-iffirmar tal-iskrittura privata WC4[8], wieħed jinnota li fl-ebda waqt ma jissemma kumpens. Anzi jekk tara l-email a fol 52 ta' WC3, l-attur anki jsemmi li dwar il-kwistjoni kollha jgħid "*I took an advise (sic) from my lawyer*" dwar il-bieb tal-post. Possibbli li ma ħax ukoll parir mill-avukat dwar il-kumpens li jippretendi? L-ewwel darba li qamet il-kwistjoni tal-kumpens kienet bl-ittra uffiċjali WC1 fit-2 ta' Novembru 2016, tiet xhur u nofs wara t-terminazzjoni.

---

[3] Vide WC3 pp.3,4,5,7,8,9,12,4,19,24,25,26,34,35,38,40,41 u 49.

[4] Vide ditto pp. 25,41,49,50.

[5] Vide dokument IT01 ezibit ma din it-tweġiba fejn Mifsud jikteb fl-1 ta' Lulju 2016 "*Please appreciate, I have been co-operative all along, However, here comes a time when events can go no further. I have passed on the matter to Dr Richard Galea Debono, acting on behaf of ITML"* kif ukoll IT03 ezibit mill-esponent ma din it-tweġiba.

[6] WC4

[7] €7756.80

[8] WC3 minn p 52 sal-ahhar tad-dokument.

> **<u>EĊĊEZZJONI</u>**
>
> Għal dawn il-motivi, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jinċaħdu bl-ispejjeż kontra l-attur, li jibqa’ hawn inġunt għas-subizzjoni.”

Rat id-dokumenti esbiti fil-kawża.

Qrat ix-xhieda kollha imressqa mill-partijiet fil-perkors tal-kawża.

Rat l-atti l-oħra kollha u digrieti mogħtija minn din il-Qorti fil-mori tal-Kawża.

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom fis-seduta tat-18 ta' Frar, 2019.

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

<u>Punti ta' fatti</u>

1. L-Attur kera mingħand is-Soċjeta` Konvenuta l-fond 92, Triq L-Ifran, il-Belt Valletta. Il-fond inkwistjoni ġie mikri għall-iskopijiet ta' Restaurant li kellu l-isem Omerta` u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif miftehma bejn il-partijiet bis-saħħa ta' skrittura tas-16 ta' April 2009 (a` fol 7).

2. Mill-ħafna dokumenti esebiti mill-partijiet, fil-maġġor parti tagħhom ittri elettroniċi, jidher li f'xi stadju tal-kirja, beda jkun hemm kwistjonijiet perjodikali dwar ħlasijiet ta' kera u anke ta' permessi lill-Awtoritajiet

kompetenti. Minħabba f'hekk Ronald Mifsud, li kellu kull interess fis-Soċjeta` Konvenuta, informa lill-Attur li ried li jbiegħ il-fond inkwistjoni.

3. Jirrisulta ukoll li l-partijiet bdew jagħmlu sforzi u tentattivi mhux biss biex isibu xerrej prospettiv iżda ukoll sabiex jitterminaw il-kirja ta' bejniethom. Tajjeb ukoll li jingħad, li kien hemm mumenti meta Ronald Mifsud għan-nom tas-Soċjeta` Konvenuta kien qiegħed jindika li jekk il-problemi li kienu jesistu ma kienux ser ikunu risolti, kien ser ikun kostrett li anke jibda proċeduri legali għax kien qiegħed isostni li l-Attur kien inadempjenti mal-obbligi tiegħu skont l-iskrittura in kwistjoni.

4. Jirrisulta, li l-partijiet finalment waslu biex jagħmlu l-iskrittura tal-14 ta' Lulju 2016 li biha ħassru l-kirja imsemmija aktar 'l fuq bil-kundizzjonijiet hemm stipulati (ara dokument a` fol 74). L-Attur qiegħed isostni, li għalkemm ma kienitx espressament imniżżla fl-iskrittura ta' terminazzjoni, is-Soċjeta` Konvenuta kienet verbalment obbligat ruħha li tħallsu s-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħala kumpens. Skont l-Attur "Kien hemm ftehim li l-kumpens kien kwistjoni ta' irġulija u ma kellux għalfejn jitniżżel fl-iskrittura u fil-fatt ma tniżżilx." (ara sitt premessa tar-Rikors Ġuramentat a` fol 2).

5. Min-naħa tagħha s-Soċjeta' Konvenuta tiċħad bil-qawwa kollha li qatt obbligat ruħha b'dan il-mod. Baqgħet dejjem tirrispinġi din il-pretensjoni tal-Attur, sakemm dan tal-aħħar kellu jagħmel din il-kawża.

Punti ta' Liġi

6. Mill-mod kif inhi imfassla l-Kawża, huwa ċar li l-Attur qiegħed jesperita l-azzjoni ta' inadempjenza kuntrattwali tas-Soċjeta` Konvenuta. Qiegħed jitlob mingħand din il-Qorti, li apparti l-iskrittura tas-16 ta' April 2009, kien hemm ftehim ieħor mhux miktub u ċioe` verbali, biex jitħallas il-kumpens li jissemma' minnu tul il-Kawża, u ċioe` dak ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000). Għalhekk b'din il-Kawża qiegħed jittenta jipprova l-esistenza ta' dan il-ftehim b'mezzi oħra mhux fil-forma miktuba.

7. Huwa minnu li kif intqal fis-**Sentenza tas-6 ta' Mejju 2011 fil-kawża "Gambina v. Fithome Ltd.", il-Qorti tal-Appell** qalet hekk –

"... … *mhux bil-fors ftehim kummerċjali jrid ikun bil-miktub ad validitatem. (ara Artikolu 1233 Kap 16). Inoltre l-prova ta' l-eżistenza ta' ftehim simili tista' ssir b'mezzi oħra u l-prova ta' dan il-ftehim trid issir minn min jallega l-eżistenza tiegħu. Il-prova tista' ssir b'xhieda jew mezzi oħra skont il-Kodiċi ta' Proċedura. Il-Qorti trid timxi fuq is-soliti kriterji ta' kredibilita', konsistenza u verosimiljanza tax-xhieda fuq bażi ta' bilanċ ta' probabilitajiet li huwa suffiċjenti f'kawża ċivili."*

8. Iżda minn naħa l-oħra, il-prinċipju jrid jiġi applikat għall-fattispecie li jkollha quddiemha l-Qorti, b'mod partikulari bħal ma hu l-każ odjern, meta l-partijiet ikun għażlu li jirrediġu l-ftehim ta' bejniethom fil-forma skritta. Fil-kawża **Aquilina noe. vs. Portelli, deċiża wkoll minn din il-**

Qorti fl-4 ta' Ottubru 2005, ġie osservat li hi presunzjoni "qawwija, loġika u ġuridika", li

"meta l-partijiet jkunu ftiehmu li jinkorporaw ftehim ta' bejniethom f'kitba, huma jkunu niżżlu bil-kitba fl-iskrittura relattiva dak kollu li jkunu ftiehmu fuqu". (ara wkoll **Sar Hotels Ltd vs. Degiorgio, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Mejju, 2005** u kif ukoll **Sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Mejju, 2007 fil-kawża fl-ismijiet "L-Avukat Dr Anthony Rutter Giappone et vs. Energy Limited")**.

9. Dan ma jfissirx li dak li intqal f'din l-aħħar Sentenza r-regola hija assoluta u li ma tippermetti ebda eċċezzjonijiet, u dan kif ser jingħad aktar 'l isfel.

<u>Kunsiderazzjonijiet</u>

10. Jibda biex jiġi osservat li l-massa tal-provi li hemm f'din il-kawża huwa għadd mhux ħażin ta' emails li għaddew bejn l-Attur u d-defunt Ronald Mifsud. Dan tal-aħħar dejjem aġixxa fl-interess tas-Soċjeta` Konvenuta. (ara fost oħrajn minn a` fol 12 sa a` fol 43 apparti oħrajn). Fit-tieni premessa tar-Rikors ġuramentat tal-Attur jingħad, li sa fejn jirrigwarda l-kumpens li qiegħed ikun reklamat minnu, "*Wara diversi rifjuti u sussegwentement diversi diskussjonijiet u negozjati r-rikorrenti ġie imwiegħed kumpens xieraq jekk jittermina qabel iż-żmien kif jirrisulta*

mill-annessi emails (immarkati Dok WC3) li juru biċ-ċar li kien hemm somma ta' flus imwiegħda fid-diskussjonijiet sabiex ir-rikorrent aċċetta jittermina in anticipo il-ftehim ta' kera fis-seħħ".

11. Ġaladarba l-Attur qiegħed jakkampa l-pretensjonijiet tiegħu prinċipalment fuq dawn l-emails, il-Qorti akkuratment fliet din il-korrispondenza. Minn dak kollu li qrat, il-parti l-kbira indirizzati mill-imsemmi Ronald Mifsud lill-Attur, emerġew tlett fatti partikulari:

12. L-ewwel huwa dak li l-Attur kien qiegħed ikun ta' spiss jaqa' lura kemm mill-ħlas ta' kera u kif ukoll ta' utilitajiet u permessi lill-Awtoritajiet. Fosthom il-permessi lill-Awtorita` Maltija għat-Turiżmu u kif ukoll għaxart elef ewro (€10,000) lill-Enemalta (ara a` fol 59).

13. It-tieni li minħabba li l-Attur kien qiegħed jaqa' konstatament lura fil-ħlas tal-kera u nuqqasijiet oħra, is-Soċjeta` Konvenuta għamlet il-ħsieb li tbiegħ il-fond inkwistjoni. Di fatti l-ewwel darba li Ronald Mifsud immanifesta dan il-ħsieb lill-Attur qallu hekk: "*Irregular payment/delay of rental payments on your part is leading me to consider seriously a sale of the property* " (ara a` fol 14 u kif ukoll a` fol 17, 18 u 35).

14. It-tielet osservazzjoni hi dik, li s-sitwazzjoni tant ippeġġorat, li l-imsemmi Ronald Mifsud beda jintima li kien ser ikun kostrett li jipproċedi b'kawża għall-ksur ta' obbligi da parti tal-Attur fid-dawl tal-iskrittura ta' lokazzjoni ta' bejniethom (ara fost oħrajn a` fol 34 sa 36). Darba

minnhom saħansitra fakkru "*I need not tell you that you are in breach of the Agreement since 5 years* ." (a` fol 45). Dan ifisser li dawn in-nuqqasijiet kienu qed iseħħu sa mill-2011 meta l-kirja bdiet fl-2009. Huwa ukoll konspikwu, kif l-Attur ma jirreaġixxix għal dawn l-intimazzjonijiet u xiljiet li jagħmillu l-imsemmi Ronald Mifsud.

15. Il-Qorti fliet fuq li fliet dawn l-emails, u kuntrarjament għal dak li jgħid l-Attur fit-tieni premessa tar-Rikors Ġuramentat, ma sabet ebda referenza, l-anqas impliċita għal xi proposta ta' kumpens kif qed jippretendi fil-kawża. L-uniku darba li hemm xi referenza għal xi pretensjoni da parti tal-Attur hija fl-email tat-22 ta' Diċembru 2015 meta Ronald Mifsud qallu *"I would mention that prospective purchasers found your pretension high.*" (a` fol 34 ). Minn din l-ittra, il-Qorti induċiet, li jekk l-Attur kien qiegħed jitlob xi forma ta' ħlas, dan kien qiegħed jitolbu mingħand ix-xerrejja prospettivi u mhux mingħand is-Soċjeta` Konvenuta. Li ma kienx hekk, Ronald Mifsud ma kienx jgħidlu li x-xerrejja prospettivi qegħdin isibu l-proposti tiegħu esaġerati. Għal din l-ittra l-attur bħas-soltu ma weġibx.

16. Huwa minnu li l-Attur ressaq provi oħrajn permezz ta' xhieda ta' terzi biex jipprova li s-Soċjeta` Attriċi obbligat ruħha li tħallsu l-kumpens minnu imsemmi. Fost oħrajn ressaq lil ċertu Trevor Zahra, xerrej prospettiv, li kkonferma li l-Attur kien qallu li Ronald Mifsud kien wegħdu xi flus. Dan ix-xhud għid " *....Pero` li kien qalli verbalment li Ronnie*

kien qallu verbalment li jinqala' jaghtih xi ammont. Jiena staqsejt lir-Ronnie fuqu dan l-affarijiet unkategorikament innega li hu qatt ma qallu hekk" (a` fol 13).

17. Xhud ieħor li ressaq l-Attur biex jipprova l-pretensjoni tiegħu hija l-Avukat Marouska Debono, li kif fehmet il-Qorti, kienet qed tassistih fil-pendenzi li kellu mas-Soċjeta` Konvenuta dwar dan il-ħanut. Din xehdet, li l-Attur qallha li kien qiegħed jitkellem mas-Soċjeta` Konvenuta sabiex meta jinbiegħ il-post jingħata rigal biex ikun jista' joħroġ. Mill-memorja semmiet iċ-ċifra ta' tletin elf ewro (€30,000) (a` fol 119 tergo). Din ix-xhud, bħal fil-każ ta' Trevor Zahra qalet x'qallha l-Attur, bid-differenza, li f'ebda ħin ma ikkomunikat ma' Ronald Mifsud biex tikkonferma dak li qallha. Di piu` għalkemm fl-affidavit tiegħu jgħid li qabel ma aċċetta l-offerta tas-Soċjeta` konvenuta ried l-ewwel ikellem lill-*partner* tiegħu, lil din qatt ma produċiha b'xhud. Li zgur ħareġ minn dan l-affidavit huwa l-fatt li ried joħroġ mill-problemi finanzjarji li daħal fihom (a` fol 89). Skont din il-Qorti, din hija spjegazzjoni għaliex l-Attur kien qed jaqa' lura fil-ħlas tal-kera u piżijiet oħrajn u li raġjonevolment ma kienx jaqbillu jibqa' fil-kirja għax kien ikun qiegħed ikabbar il-ġerħa finanzjarja li kellu.

18. L-Attur jipprova ukoll jispjega għalfejn ma għamilx kawża ta' spoll kontra s-Soċjeta` Konvenuta meta ppussessat ruħha bil-ħanut wara l-ftehim li kienu għamlu, fi premessa sebgħa tar-Rikors Ġuramentat jgħid

għax ma riedx li l-biċċa tikber aktar. B'dana kollu fl-affidavit tiegħu jgħid li xorta mar l-għassa tal-Pulizija jagħmel rapport ta' ragion fattasi (a` fol 91 ). Dan qiegħed jingħad anke ai fini ta' kredibbilita`.

19. Il-Qorti eżaminat l-iskrittura ta' terminazzjoni tal-kirja tal-14 ta' Lulju 2016. Huwa minnu li fiha ma jissemma' ebda kumpens lill-Attur. Dwar meta ftehim ikun miktub il-Qrati tagħna dejjem irritenew li jimxu mal-massima ***contra scriptum non scriptum testimonium non fertur***. Ma jfissirx li t-tagħlim ermenawtiku ma jippermettix eċċezzjonijiet għal din ir-regola iżda l-interpretazzjoni tagħha ma għandhiex tkun mezz kif iġġib fix-xejn il-massima l-oħra, il-ġebla tax-xewka tal-kuntratti u ċioe` ***pacta sunt servanda***. Regola li hija konsagrata fil-Kodiċi Ċivili Malti f'artiklu 992.

20. Fis-Sentenza fl-ismijiet **Carmelo Morana vs Nutar Dr Joseph Spiteri et (Qorti ta' l-Appell deċiża fis-26 ta' Mejju 1952 – Vol.XXXVIB.i.119)** saret referenza għall-prinċipju tradizzjonali 'contra scriptum non scriptum testimonium non fertur'. Il-Qorti kompliet:

"Dina r-regola, osservata b'mod assolut fi żmien antik, ġie ritenut li għandha tiġi mitigata (**Vol. XXVI.i.870**), billi kull każ għandu jiġi eżaminat skond il-fattispeċje tiegħu **(Vol.XXIX.ii.1090**). Ġie ritenut ukoll, illi l-istess regola ma hijiex applikabbli f'dawk il-każi fejn l-att miktub jiġi mpunjat minħabba simulazzjoni **(Vol.XX IX.ii.1203)**; kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher illi l-kontraenti għamlu

kuntratt simulat biex jgħattu kuntratt ieħor li realment riedu jagħmlu, u meta l-Qorti tkun persważa li jkun sar żball fil-kuntratt **(Vol.XXX.i.603)**."

21. Skont l-Attur il-kumpens li kellu jitħallas tħalla barra mill-iskrittura tal-14 ta' Lulju 2016 għaliex kien hemm kelma ta' irġulija. Il-Qorti ma tistax tifhem għaliex mela, issemmew piżijiet oħra li kien ser iħalli warajh l-Attur magħmula minnu waqt li kien fil-kirja, bħal ma huma ħlas ta' liċenzji, kirjiet b'lura u kontijiet ta' utilitajiet u mhux il-kumpens? Jekk l-Attur aċċetta li jissemmew dawn il-ħlasijiet kollha li kienu ser jinħafrulu ma jsemmiex ir-rigal, il-motiv prinċipali l-għala aċċetta li jittermina l-kirja? Mela l-irġulija mhux f'kollox qegħdha?

22. Il-Qorti hija tal-konvinċiment morali li l-iskrittura kienet tirrifletti l-pendenzi kollha li kienu jesistu bejn il-partijiet, tant li l-ħlasijiet li aċċettat li tħallas is-Soċjeta` konvenuta kienu dawk li bdew jissemmew il-ħin kollu fil-korrispondenza folta bejn il-partijiet. Dan ikompli jsaħħaħ il-konklużjoni li waslet għaliha din il-Qorti għaliex qatt ma issemma' l-kumpens, li tant biex tfakkar, skont l-Attur, suppost jissemma' fil-korrispondenza imsemmija.

23. Għalhekk f'ċirkostanzi konsimili għal dawk li jesistu fil-Kawża odjerna, il-Qrati tagħna dejjem kienu kawti ħafna li ma jmorrux jiddisturbaw ir-rieda kuntrattwali tal-partijiet b'asserzjonijiet bħal dawk li qiegħed jagħmel l-Attur. Ir-regola '*contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur'* mhix assoluta, u għandha ċertu

eċċezzjonijiet. Is-Sentenza tal-Qorti tal-Appell suċitat kompliet telabora b'referenza ghas-**Sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Marzu 1951 in re Blackman vs Apap Bologna**. F'din l-aħħar Sentenza ġew elenkati l-eċċezzjonijiet għar-regola ġenerali:

"*1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftehmu fuqu niżżluh f 'dik l-iskrittura. Għalhekk ma għandux ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti jdaħħal f'dak il-ftehim klawsoli oħra li mill-kitba ma jirriżultawx , jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qegħdin ifissru jew jiċċaraw il-klawsoli prinċipali* ***(Appell 31 ta' Mejju 1943, in re "Farrugia vs Piscopo", Kollez.Vol.XXXI.i.627);***

2. Għalkemm huwa veru li provi orali jistgħu jiġu ammessi biex jiġu eluċidati punti oskuri ta' kitba, jew f'każi ta' mpunjazzjoni ta' dik il-kitba, iżda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diġa' ċar ***(Appell 26 ta' Mejju 1941, in re "Attard vs M amo", Kollez. Vol. XXXI.i.441);***

3. Ir-regola li kontra l-prova miktuba ma tistax tiġi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tiġi offerta biex tiġi mfissra aħjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jiġi ppruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju li jkun konċiljabbli ma' l-att ***(App.17 ta' Jannar 1917, in re "Muscat vs Fiteni", Kollez. Vol. XXIII.i.780; P rim'Awla 27 ta' Jannar 1937 in re***

“Mifsud vs Mifsud”, Kollez. XXIX.ii.1203; u Appell 20 ta’ Jannar 19 30 in re “Rizzo vs Anastasi”);

4. Il-prinċipju ‘contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur ’ jibqa’ jseħħ sakemm il-Qorti ma tkunx persważa illi hemm żball fil kuntratt, jew li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali: F’dawn il-każijiet il-prinċipji bażati fuq il-ġustizzja u l-ekwita’ għandhom ikunu supremi ***(Appell 15 ta ’ Diċembru 1947 in re "Mercieca -vs- Pace”, Kollez .Vol. XXXIII.i .603)**.

24. Wara li eżaminat il-provi kollha imressqa mill-partijiet, wara li qieset dak li għidu dawn il-Qrati dwar il-materja inkwistjoni u kif ukoll fid-dawl tal-osservazzjonijiet li saru aktar 'l fuq, din il-Qorti ma rriskontrat ebda raġuni tajba fil-liġi, biex apparti dak miftiehem bil-miktub bejn il-partijiet, tiddikjara hemmx xi ċirkostanza li tissufraga l-pretensjoni tal-Attur. Fil-fehma tal-Qorti, dak li qed jitlob l-Attur f'din il-kawża ma hux permessibbli fil-liġi. Għalhekk ser tkun qegħdha tiċħad it-talbiet kollha tiegħu.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:-

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-Soċjeta` Konvenuta u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet kollha Attriċi.

Spejjes tal-Kawża kontra l-Attur.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur