BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 126/2010

Cecil Fiorini (K.I. Nru 94746M)

Vs

Keith Caruana (K.I. Nru 154078M)

Illum, 12 ta' Lulju 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors, permezz ta' liema, ir-rikorrenti premetta u talab hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat is-16 ta' Mejju 2007, ir-rikorrent kera l-fond Sea Shell Mansions, appartament numru wiehed (1), kif ukoll zewg (2) garages sottostanti, gewwa Shipwreck Promenade, Xemxija lill-intimat u lil certu Nick Rowlands solidalment bejniethom kif jirrisulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok CF1; fejn ta' l-ahhar ma baqax jokkupa l-fond de quo u l-intimat Keith

Caruana assuma l-obbligi kuntrattwali esklussivament, u dana, bil-kunsens tar-rikorrent.

2. Illi l-intimat ilu diversi drabi li waqa' moruz fil-hlas tal-kera b'dan illi l-kera tax-xhur Frar 2010, Marzu 2010 u April 2010, illi komplessivament jammontaw ghal disa' mija u tmien ewro u hamsa u erbghin centezmu (€908.45), ghadhom dovuti.

3. Illi tul l-okkupazzjoni tieghu fil-fond de quo sal-lum huwa naqas milli jhallas il-kontijiet in konnessjoni mal-konsum ta' dawl u ilma ammontanti ghal elf u erba' mitt Ewro u centezmu (€1400.01) kif jirrisulta mill-annessi Dokumenti mmarkati Dok CF2.

4. Illi in oltre, u bi ksur esplicitu tal-Artikolu 5(a) tal-kuntratt citat huwa naqas milli jirritorna c-cwievet tal-fond de quo u/jew jiddepositahom fir-Registru ta' dina l-Onorabbli Qorti u kwindi huwa responsabbli jhallas il-penali kif stipulat, u cioe', mis-16 ta' Mejju 2010, illi, sas-16 ta' Ottubru 2010 jammonta ghal sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115).

5. Illi minkejja nterpellat diversi drabi biex ihallas dak minnu dovut kif ukoll biex jizgombra mill-fond u jirritorna c-cwievet, huwa baqa' inadempjenti.

6. Illi fil-fehma tar-rikorrent, u sa fejn jaf hu, l-intimat Keith Caruana m'ghandux difiza xi jressaq ghal dawn it-talbiet.

7. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti dikjarati personalment.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq esposti, r-rikorrent umilment jitlob illi Dan il-Bord sabiex joghgbu;

1. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara mitmuma l-kirja bejn il-partijiet stante l-inadempjenza tal-konvenut illi jonora l-obbligi kuntrattwali tieghu;

3. Jordna l-izgumbrament ta' Keith Caruana mill-fond mikri, ossia, Sea Shell Mansions, appartament numru wiehed (1), kif ukoll zewg (2) garages sottostanti, gewwa Shipwreck Promenade, Xemxija u dan entro terminu qasir u perentorju;

4. Jiddikjara lill-konvenut Keith Caruana debitur tal-attur fis-somma komplessiva ta' elfejn tlett mija u tmien Ewro u sitta u erbghin centezmu (€2308.46), kwantu disa mija u tmien Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€908.45) ghal arretrati ta' kera u elf u erba' mitt ewro u centezmu (€1400.01) ghall-kontijiet ta' konsum ta' elettriku u ilma.

5. Jordna lill-konvenut Keith Caruana jhallas is-somma komplessiva ta' elfejn tlett mija u tmien Ewro u sitta u erbghin centezmu (Eur2308.46), kwantu disa mija u tmien Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€908.45) ghal arretrati ta' kera u elf u erba' mitt Ewro u centezmu (€1400.01) ghall-kontijiet ta' konsum ta' elettriku u ilma kif intqal fuq;

6. Jiddikjara lill-konvenut Keith Caruana responsabbli ghall-hlas tas-somma ta' sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115) in via ta' penali kif fuq citat;

7. Jikkundanna lill-konvenut Keith Carana jhallas is-somma ta' sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115) in via ta' penali kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Permezz tar-Risposta tieghu l-intimat Keith Caruana eccepixxa s-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iddekada mill-beneficcju tal-procedura sommarja specjali u inoltre, ir-rikorrenti jaf illi l-indirizz fejn saru t-tentattivi tan-notifika mhuwiex l-indirizz tal-esponenti;

2. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob dikjarazzjoni ta' dana l-Onorabbli Bord illi l-kirja giet mitmuma minhabba l-inadempjenza tal-esponenti, l-esponenti jwiegeb illi tali talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt billi filwaqt illi huwa minnu li l-kirja intemmet dan gara biss ghaliex ghadda t-terminu ta' tlett (3) snin kontemplati fil-kuntratt ta' kera.

3. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jordna l-izgumbrament tal-esponenti mill-appartament u zewg (2) garages imsemmija fir-rikors promotur, l-esponenti jwiegeb illi anke dina t-talba hija kompletament

infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-esponenti ta c-cwievet lura lir-rikorrenti zmien qabel ma inbdiet din il-kawza u fil-fatt r-rikorrenti jinstab fil-pussess kemm tal-appartament kif ukoll tal-garages imsemmija.

4. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-esponenti huwa debitur tieghu f'ammont allegatament rapprezentanti arretrati ta' kera, l-esponenti jwiegeb illi dina t-talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-ebda ammont ma huwa dovut kif allegat u f'kull kaz bl-accettazzjoni tac-cwievet u tehid lura tal-pussess tal-fond ir-rikorrenti irrinunzja ghal kull ammont li issa qieghed jallega li huwa dovut.

5. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-esponenti huwa debitur tieghu f'ammont allegatament rapprezentanti arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma, l-esponenti jwiegeb illi tali talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt billi r-rikorrenti ma ghandu l-ebda *locus standi* u legitimazzjoni attiva sabiex iressaq tali talba billi l-istess kont ma jghajjatx lir-rikorrenti izda lil terzi mhux parti f'din il-kawza.

6. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-esponenti huwa debitur tieghu f'ammont ta' penali, l-esponenti jwiegeb illi t-talbiet relattivi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana billi (i) fl-ewwel. lok, tanti illi l-esponenti mhuwiex minnu li baqa' jokkupa l-appartament u l-*garages* imsemmija fir-rikors promotur lil hemm mill-perjodu ta' tlett (3) snin tal-kirja in kwistjoni, (2) fit-tieni lok, bl-

accettazzjoni tac-cwievet da parti tar-rikorrenti u bit-tehid lura tal-pussess da parti tieghu, huwa effettivament accetta li l-kirja intemmet u ghalhekk ma hemm lok ghall-impozizzjoni ta' l-ebda penali; (3) fit-tielet lok, billi hemm sproporzjon astronomiku bejn l-inadempjenza allegata u l-quantum tal-penali mitluba u (4) fir-raba' lok, dana l-Onorabbli Bord ghandu in ogni kaz itaffi l-imsemmija penali skond ma tiddisponi l-ligi.

7. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ingunt in subizzjoni."

Ra l-atti.

Sema' x-xhieda.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrent qieghed jitlob (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja stante inadempjenza tal-intimat, (3) zgumbrament tal-intimat, (4) dikjarazzjoni li l-intimat

huwa debitur tar-rikorrent fis-somma komplessiva ta' elfejn tlett mija u tmien Ewro u sitta u erbghin centezmu (€2308.46), kwantu disa' mija u tmien Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€908.45) ghal arretrati ta' kera u elf u erba' mitt ewro u centezmu (€1400.01) ghall-kontijiet ta' konsum ta' elettriku u ilma, (5) li l-intimat ihallas l-imsemmija somma, (6) dikjarazzjoni li l-intimat huwa responsabbli ghall-hlas tas-somma ta' sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115) in via ta' penali kif fuq citat; (7) li l-intimat ihallas l-imsemmija somma ta' sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115).

Il-Provi

Ir-rikorrenti **Cecil Fiorini** xehed[1] fil-25 ta' Frar 2013, fejn ikkonferma illi hu s-sid tal-fond mikri lil Keith Caruana ai termini ta' skrittura datata 16 ta' Mejju 2007. Ix-xhud spjega li l-intimat qatt ma kien puntwali fil-hlas tal-kera u naqas li jhallas il-kera ghax-xhur ta' Frar, Marzu u April tas-sena 2010 kif ukoll l-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Huwa kompla jispjega li ai termini tal-kuntratt ta' kera u galadarba l-intimat naqas milli jirritorna l-fond fiz-zmien stipulat fl-iskrittura, huwa ghandu jigi kkundannat ihallas il-penali fil-waqt li spjega li wara li gie pprezentat ir-rikors, l-intimat irritorna c-cwievet tal-fondi u fil-15 ta' Novembru 2010, huwa iltaqa' flimkien ma' l-intimat fuq il-post biex jittiehed *readings* tad-dawl u tal-ilma.

In kontro-ezami[2] fl-20 ta' Gunju, 2013, ix-xhud ikkonferma li fil-garaxx li jinsab taht il-fond in kwistjoni u li l-intimat kien jikri minn ghandu, l-istess intimat kien irabbi xi klieb, fil-waqt li kkonferma incident fejn il-pulizija kienu accedew fuq il-post u qatlu l-klieb, liema incident huwa sar jaf bih mill-gurnali. Huwa kompla li Keith Caruana kien irritorna c-cwievet lilu personali meta kienu marru biex jaqraw il-

[1] A folio 42-43 tal-process.
[2] A folio 47-48 tal-process.

meters tal-fond u cioe' fil-15 ta' Novembru 2010 filwaqt li spjega li dejjem ghadda rcevuta ghall-kera li kien jigbor minghand l-intimat filwaqt li zied jghid li hu dejjem kellu problema biex jigbor il-kera tant li ta' spiss kien imur fir-*restaurant* tal-familja ta' Keith Caruana biex jitolbu l-kera dovuta. Zied jghid li meta kien jircievi l-hlas, kien jaghti ircevuta u jzomm l-istub ghalih.

Helen Cuschieri xehdet[3] nhar it-18 ta' April 2013, fejn tghid li hija impjegata tar-rikorrenti u ghal-habta tal-15 ta' Novembru 2010 kienet iltaqghet ma' l-intimat biex jinqraw ir-*readings* tal-*meters* tal-fond li jappartjeni lill-familja ta' Fiorini. Hija kompliet tghid li Fiorini kellu jigbor xi cwievet tal-fond minghand Keith Caruana.

L-Intimat **Keith Caruana** xehed[4] permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn ikkonferma li hu kien kera minghand ir-rikorrenti l-appartament numru wiehed gewwa, f'Sea Shell Mansion, Shipwreck Promenade, Xemxija, kif ukoll zewg garaxxijiet taht dan l-appartament u dan permezz ta' kuntratt ta' kera ghal perjodu ta' tlett snin, li mis-16 ta' Mejju 2007, u jiskadi tlett snin wara u cioe' fil-15 ta' Mejju 2010, fl-ammont ta' Lm 130 fix-xahar. Zied jghid li inizzjalment hu kien jikri flimkien ma' Nick Rowlands, izda eventwalment kien baqa' hu biss bhala l-inkwilin.

Fir-rigward tal-hlas tal-kera hu xehed li dejjem kien ihallas il-kera. Kompla li r-rikorrenti kien imur il-hanut tal-familja tieghu f'Bugibba, u ommu kienet thallas il-kera permezz ta' *cheque* jew bi flus kontanti izda mhux dejjem inghataw rcevuta.

[3] A folio 45 tal-process.
[4] A folio 50-54 tal-process.

Ix-xhud spjega li kellu erba' (4) klieb kbar; tnejn kien izzommhom fil-garaxx u tnejn l-ohra fl-appartament mieghu u fis-26 ta' Awwissu 2009 wiehed mill-klieb inhall mill-katina u hareg barra u bezza' haddiem li kien qieghed jahdem fit-triq. Sussegwentament u wara li kien sar rapport, il-pulizija u ta' l-*Animal Welfare* marru fuq il-post hadulu l-klieb u raqqduhomlu. Dan kollu holoq rabja kbira fih u kien iddispjacih hafna u peress li l-appartament kellu hafna memorji tal-klieb, huwa ma riedx joqghod aktar fih u peress li kellu sal-15 ta' Mejju 2010 huwa kien konxju tal-fatt li kellu jibqa' jhallas sa l–ahhar tal-kirja. Kien ghalhekk li huwa mar flimkien ma' ommu sabiex jinfurmaw lir-rikorrenti li ma jridx jibqa' fil-post u dakinhar ommu kienet hallset il-kirja kollha. Spjega li r-rikorrenti kien infurmahom li meta jkunu garrew kollox ihallu c-cavetta fil-*letterbox* tal-post u bl-ghajnuna ta' ommu u ta' xi hbieb fosthom Donald Micallef, kien irnexxilu jippakkja kollox u hareg mill-post u ghamel kif gie mitlub u cioe' li meta telaq halla c-cavetta fil-*letterbox* tal-post kif kien ftiehem mar-rikorrenti u dan fil-prezenza kemm ta' ommu kif ukoll ta' Donald Micallef.

Donald Micallef xehed[5] fit-13 ta' Gunju 2016, fejn spjega illi hu jaf lill-intimat peress li kien imur ir-restaurant tieghu f' Bugibba u kienu girien meta l-intimat kien jirrisjedi fil-fond mertu ta' dan ir-rikors. Zied li kienu girien madwar seba'/tmien snin qabel u kompla jghid li l-intimat dam jghix fil-fond in kwistjoni madwar sentejn izda filwaqt li jiftakar meta telaq mill-fond l-istess xhud ma jiftakarx meta kien dahal fil-fond. Huwa spjega li l-intimat kien telaq mill-fond ghaliex tal-Animal Welfare kienu qatlulu l-klieb u kien anke mar jghinu jgorr l-affarijiet flimkien ma' hbieb ohra u ma' omm l-intimat. Jghid illi l-post kien fi stat hazin u l-affarijiet li kien hemm fil-fond kienu jappartjenu lil Keith. Ix-xhud stqarr li jiftakar li intimat hareg mill-fond fis-sena 2009 u l-intimat jew ommu kienu fakkru lill-xulxin li

[5] A folio 144-147 tal-process

jridu jimpustaw ic-cavetta tal-fond fil-*letter box* ghaliex hekk kienu ftehmu mas-sid.

In kontro-ezami, huwa spjega li ilu jaf lill-intimat madwar ghoxrin sena u sar jafu ahjar meta kienu saru girien ix-Xemxija filwaqt li kompla li hu u l-intimat ma humiex hbieb kbar izda jitkellmu meta jiltaqghu u li kien mar jghin lill-intimat igorr biex johrog mill-fond mertu ta' dan ir-rikors. Mistoqsi kemm dam jghix fil-fond l-intimat, huwa jghid madwar sentejn jew sentejn u nofs. Madanakollu huwa jkompli jispjega li meta huwa mar jghix gewwa x-Xemxija, l-intimat kien diga qieghed jghix hemm. In oltre u mistoqsi min kien il-habib li kien maghhom sabiex igorr huwa jghid li la jafu u lanqas jaf x'jismu. Kompla li l-garr sar fuq jumejn pero' hu mar gurnata wahda biss izda huwa mar l-ahhar gurnata ghax jiftakar li ra lil intimat u/jew il-mama' tieghu jhallu ic-cavetta fil-*letterbox*.

Omm l-intimat **Ruth Caruana** xehdet[6] nhar l-24 ta' Ottubru 2016 fejn spjegat li hi taf lir-rikorrenti ghaliex kien imur il-hanut taghha biex hija thallas il-kera tal-fond li kien mikri lil binha, Keith Caruana, liema fond kien f'kundizzjoni hazina hafna u kellu nuqqas ta' ghamara. Hija tenniet li wara li qatlu l-klieb ta' binha fis-26 ta' Awissu 2009, dan ta' l-ahhar telaq mill-post u mar joqghod maghha f'darha. Xehdet li f'Ottubru 2009 hi flimkien ma' binha kienu marru fl-ispizerija li tappartjenni lir-rikorrenti li tinsab gewwa Gwardamangia fejn dak inhar hallset il-kera li kienet dovuta u kienu ftehmu mar-rikorrenti li kellhom ihallu c-cavetta fil-*letter box* tal-fond, kif filfatt ghamlu wara li ngarret l-ghamara u affarijiet ohra.

[6] A folio 149-151 tal-process.

In kontro ezami, ix-xhud spjegat[7] li kirja kienet thallset f'Ottubru u cioe' meta marru l-ispizerija u kkonfermat li wara li sar dak il-hlas, ma kien hemm l-ebda kirja ohra dovuta. Hija kompliet tghid li meta kienet tithallas il-kera, ir-rikorrenti kien imur ir-restaurant taghha u hi kienet taghtih cekk. Meta murija ktieb tal-stubs (mamma tal-ircevuti) hi tghid li qatt ma rat karti bhal dawk u filwaqt li tikkonferma li kienet rat ircevuti minghand ir-rikorrenti, izda mhux l-istil muri lilha u liema rcevuti ma kinux fiskali.

In oltre, fit-12 ta' Lulju 2018, mistoqsija[8] jekk kienx hemm dawl fil-fond inkwistjoni hija tghid li ma tafx filwaqt li spjegat li d-dawl kien ikun "on u off", ghaliex filfatt kienet baghtet aktar minn darba l-lavranti. Hija kkonfermat ix-xhieda taghha u cioe' li l-flus kollha dovuti rapprezentanti kirjiet kienet hallsithom f'Awissu 2009. Mistoqsija ghaliex kien inhareg cekk fl-14 ta' Mejju 2010 fl-ammont ta' elf euro favur ir-rikorrenti, hi wiegbet "*ma nafx x'naqbad nghidlek, dan qabel jew wara. U provajt ta' niccekja sorry, u nixtieq halli Ingib il-provi vera*".

Mitluba kopja tac-cekk imhallas lir-rikorrenti, minkejja li obbligat ruhha li taghmel dan, hija naqset milli tipprovdi kopja ta' tali fis-seduta tas-27 ta' Gunju 2019.

Ikkunsidra:

Il-Qorti tibda billi tirrileva li fis-sentenza fl-ismijiet **Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzi et**, deciza mill-Prim Awla fit-28 ta' April, 2004 intqal is-segwenti:

[7] A folio 160-166 tal-process.
[8] A folio 172-176 tal-process.

"Huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghall-principju li onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero', il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju ragjonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din c-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet. Mera possibilita' mhux sufficjenti biex tirradika rresponsabilita' civili. Il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant. Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli[9]*"*

Fis-sentenza fl-ismijiet **George Bugeja ve Joseph Meilak**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru, 2003 gie deciz li:

[9] **Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzi et, Prim Awla deciza 28/4/2004**

“Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo. Fil-fatt huwa wkoll principju assodat fil-gurisprudenza taghna illi l-verosimiljanza hija forma ta' korroborazzjoni”

Illi minkejja li r-rikors *de quo* ma bedix jinstema’ minn dan il-Bord kif presjeduta, madanakollu, dan il-Bord hekk kif presjedut kellu l-opportunita li jisma’ u jinnota l-komportament tax-xhieda Donald Micallef u Ruth Caruana waqt ix-xhieda taghhom u in kontro-ezami u jirrileva li ma sabitx il-verzjoni ta’ l-intimat verosimili tant li anke x-xhieda ta’ l-istess intimat ma huma affidabbli xejn ghal numru ta’ ragunijiet:

1. Ibda biex, Donald Micallef jixhed li l-intimat dam jirrisjedi fil-fond mertu ta’ dan ir-rikors ghal sentejn. Jghid li jiftakar meta hareg mill-fond izda ma jafx meta bdiet il-kirja. In oltre u multo magis, jghid li hu mar jghix gewwa x-Xemxija, hdejn l-intimat **wara** li dan ta’ l-ahhar kien diga dahal jghix fil-fond in kwistjoni!

2. Il-Bord jirrileva li ma jsibx ix-xhieda ta’ Ruth Caruana affidabbli u kredibbli u dan b’mod partikolari meta hija accennat u kkonfermat li hija kienet hallset lir-rikorrenti fis-sena 2009 ghall-kirja kollha, izda meta giet mistoqsija rigward cekk li hija kienet hallset lir-rikorrenti f’Mejju tas-sena 2010 (u li gie ezebit a folio 202) hija tghid li ma tiftakarx:

Av: Mhux qed nistaqsik fuq ic-cwievet, inti bil-gurament l-ahhar darba ikkonfermajt illi ma kellek taghti xejn iktar ghax f'Awwissu two thousand and nine hallast kollox. Illum tikkonfermah?

Xhud: Iva ehe.

Av: Kif tispjegali illi inhareg cekk favur Cecil Fiorini fl-erbatax ta' Mejju two thousand and ten fl- ammont ta' elf euro jekk inti qed tghid li kull ma kellek taghti hallasthom spjegali ftit.

Xhud: Ma nafx x'naqbad nghidlek, dan qabel jew wara. U provajt ta' niccekja sorry, u nixtieq halli ingib il-provi vera."

3. In oltre, lanqas ma jidher li hemm konsensus fix-xhieda ta' l-intimat stess dwar min ta l-ghajnuna tieghu sabiex jingarru l-affarijiet mill-fond in kwistjoni.

Abbazi ta' dak li rrizulta, il-Bord iqis li l-verzjoni moghtija mir-rikorrenti hija ferm aktar kredibbli minn dik moghtija mill-intimat. Il-Bord huwa konvint li l-intimat ghadda c-cwievet lir-rikorrenti fil-15 ta' Novembru, 2010.

Dan il-Bord ma jaqbilx mad-difiza ta' l-intimat li galadarba r-rikorrenti accetta li jircievi c-cwievet, huwa irrununzja ghad-drittijiet tieghu li jitlob l-arretrati ta' kera u konsum ta' ilma u elettriku. Lanqas ma jaqbel dan il-Bord li l-istess rikorrenti irrinunzja ghad-dritt tieghu emanenti mill-kawsola numru hamsa ittra 'a' (5a).

Dan il-Bord lanqas ma jaqbel mad-difiza ta' l-intimat li ma ngabitx prova li l-kont prezentat mir-rikorrenti u li permezz tieghu qieghed

jitlob il-hlas tal-konsum huwa tal-fond mertu ta' din il-kawza. Ma hemmx kontestazzjoni fuq il-fond li kien jikri l-intimat, tant li kienet kemm l-intimat stess u anke ommu kkonfermaw li l-intimat kien jikri l-fond Seashell 1, Triq il-Fekruna San Pawl il-Bahar. Fid-dawl ta' dan u wara li l-Bord analizza l-provi kif ukoll l-kont li tieghu qieghed jintalab il-hlas, jirrileva li l-istess kont jindika l-indirizz fejn hemm l-arlogg bhala l-indirizz tal-fond mikri lill-intimat. Illi ghalhekk il-Bord ma ghandux ghazla ohra ghajr li jikkundanna lill-intimat jhallas l-ammont rapprezentanti l-arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma attwali u kera tal-meters ammontaw ghal €1400.01c.

Illi permezz tar-raba' talba r-rikorrenti talab ukoll il-hlas fl-ammont ta' €908.45c rapprezentanti arretrati ta' kera ghax-xhur ta' Frar, Marzu u April tas-sena 2019, liema talba dan il-Bord qieghed jilqa' stante li gie sodisfacentament ippruvat li l-intimat naqas milli jhallas l-istess.

Ikkunsidra wkoll:

Illi permezz tar-rikors prezentat quddiem dan il-Bord, ir-rikorrenti qieghed jitlob li dan il-Bord jikkundanna lil-intimat ihallas il-penali ai termini ta' l-iskrittura ta' kera.

Mill-atti rrizulta li fis-16 ta' Mejju, 2007 giet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni fejn permezz taghha r-rikorrenti kera lill-intimat l-appartament u zewg garaxxijiet mertu tal-vertenza odjerna ghal perjodu ta' tlett snin. Ai termini ta' l-istess skrittura, senjatament klawsola numru 5 (a) il-partijiet ftehmu s-segwenti:

a) the lease expires in three years from today. The keys of the Tenement have to be returned to the lessor within seven (7)

working days on expirty of the lease. In default the tenants shall be liable and to this effect are binding themselves from now to pay the lessor the sum of Lm100 (one hundred malta liri) (233 euros) per day as penalty …

Dwar il-penali, l-artikolu 1120 tal-Kap. 16 jipprovdi li:

"(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.

(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal- obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss."

L-artikolu 1122 jaqra:

"(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:

(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill- obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il- biċċa li ġiet esegwita;

(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill- obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ- ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. Iżda, f' dan il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita."

L-artikolu 1138 imbagħad jipprovdi hekk dwar danni:

"Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill- esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Hector Naudi noe vs Chiara Peresso noe**, deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Ġunju, 2002 gie deciz li:

"Dan huwa principju assodat fis-sistema guridiku Malti. Meta zewg partijiet jiftehmu minn qabel x'ghandhom ikunu d-danni f'kaz ta' nuqqas, dik il-konvenzjoni torbot lill- partijiet bhala espressjoni tal-volonta' libera taghhom. Gie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d- diskrezzjoni soggettiva taghha ghar-rieda tal-partijiet li digà stabbilew bejniethom il-quantum tad-danni li l-attur isofri minhabba l-inadempjenza tal-konvenut fl-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni assunta minnu. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta' danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-quantum, liberament miftehma u assunta (ara ***'Mifsud vs Stivala'*** *deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 1991)."*

Madanakollu fil-kawza fl-ismijiet **Mary Rose Falzon Sant Manduca vs Mario Grima,** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Marzu 2005, il-Qorti tenniet:

"Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew ittaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id- debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċċar swiet lill- kreditur. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal- obbligazzjoni.".

Illi huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skont l-għamla tagħha, b'ekwita', bl-użu jew bil-liġi. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit,* 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 tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika"."

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Dr Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe** tal-14 ta' Ottubru 2014, il-Prim Awla tal-Qorti Civili qalet hekk fir-rigward ta' talba għal danni pre-likwidati minħabba nuqqas ta' ottemperanza mal- kundizzjonijiet ta' ftehim:

"...din il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta' penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f'dan il-kaz il-hlas tal-management fee tmur kontra l-principju 'in omnibus quidem, tamen maxima in

jure, aequitas spectandi sit' applikat b'success fil-kawza precitata ***Pace vs Micallef (App Civ 15/12/2004)*** *u fl-Appell Civili* **Bergedahl nomine vs Francis Formosa** *(30/09/2011)."*

Il-Bord jinnota li gie sodisfacentament ippruvat mir-rikorrenti li c-cwievet ghaddew lilu nhar il-15 ta Novembru 2010 meta l-partijiet iltaqghu sabiex jittiehdu r-*readings* tal-konsum tad-dawl u ilma. Minkejja li l-intimat irribatta din it-tezi billi qal li huwa vvaka l-fond fis-sena 2019, il-Bord ma jsibx lill-intimat u lix-xhieda tieghu affidabbli xejn u dan in vista ta' dak li dan il-Bord diga spjega aktar il fuq. Il-Bord jerga' jaghmel referenza ghax-xhieda ta' Ruth Caruana li minkejja li xehdet taht gurament li hija ssaldat kull hlas dovut lir-rikorrenti f'Awwissu tas-sena 2009, meta giet rinfaccata b'kopja ta' cekk fl-ammont ta' elf Ewro li hallset hija lir-rikorrenti f'Mejju, 2010 hija ma kinitx taf x'ghandha tirrispondi.

Illi fir-rigward tal-klawsola li timponi hlas ta' penali ta' mitt lira Maltija (Lm100) ekwivalenti ghal €232.94c ghal kull jum ta' dewmien milli jivvaka, dan il-Bord huwa tal-fehma li dan l-ammont huwa sproporzjonat bhala penali anke meta wiehed jikkunsidra li l-kera dovuta kienet dik ta' mija u tletin lira Maltin (Lm130) ekwivalenti ghal €302.82c fix-xahar u cioe' medja ta' erba liri Maltin u tlieta u tletin centezmu (Lm4.33c) ekwivalenti ghal ghaxar Ewros u disa' centezmi (€10.09c) kuljum. In linja mal-ligi u gurisprudenza fuq citata u wara li fela xhieda, dan il-Bord qieghed jillikwida tali danni ghas-somma ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) ekwivalenti ghal (€116.47c) kuljum, liema penali ghandhom jithallsu mit-26 ta' Mejju 2010 (stante li ai termini tal-klawsola numru 5(a) ic-cwievet kellhom jigi ritornati fi zmien 7 t'ijiem tax-xoghol mit-terminazzjoni tal-kirja) sal-15 ta' Novembru, 2010 amontanti ghal 173 gurnata ta' dewmien.

Ghaldaqstant dan il-Bord in vista ta' dak kollu suespost, jghaddi sabiex jaqta' u jiddeciedi r-rikors odjern billi filwaqt li Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel, it-tieni u tielet talbiet tar-rikorrenti;

1. Jilqa' r-raba' u hames talba, jiddikjara li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' €2308.46c u jordna li jhallas l-istess ammont lir-rikorrenti.

2. Jilqa s-sitt u seba' talba in parte u jikkundanna lill-istess intimat ihallas s-somma ta' ghoxrin elf, mija disgha u erbghin Ewro u wiehed u tletin centezmu (€20,149.31c) rapprezentanti penali ta' 173 gurnata fl-ammont ridott ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) ekwivalenti ghal (€116.47c) ghal kull gurnata ta' dewmien.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur