BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 24 ta' Frar 2023

A.M Developments Limited (C-18510)

vs

Ohayon Travelling Goods Center & Co. Limited (C-10828) gia A. CH. Ohayon Co. Ltd

Kawża Numru : 4
Rikors Numru : 218/2019 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors guramentat ta' A.M. Developments Limited (C-18510) datat 7 ta' Ottubru 2019 fejn gie premess:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti kriet lis-socjeta intimata zewg garaxx rispettivament numerati 52, fi Triq Victor Denaro, Msida ghall-perijodu ta' sena bejn il-15 ta' Jannar 2008 u l-14 ta' Jannar 2009 u dan bis-sahha ta' skrittura ta' lokazzjoni, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa bhala Dokument 'AC1'.

2. Ili meta saret l-imsemmia skrittura ta' lokazzioni, is-socjetà intimata kien jisimha A. CH. Ohayon Co. Ltd izda sussegwentement b'rizoluzzjoni tal-azzjonisti taghha datata 29 ta' Gunju 2017, is-socjetà intimata biddlet isimha ghal Ohayon Travelling Goods Center & Co. Limited, u dan kif jirrizulta mill-anness Dokument 'AC2'.

3. Ili l-imsemmija lokazzjoni intemmet bid-dekors taz-zmien u s-socjetà intimata bagghet tokkupa l-imsemmija zewg garaxx illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, bi ksur tal-obbligu taghha bhala inkwilina li tivvaka mill-imsemmija garaxxijiet u tirritornahom bil-pussess vakanti lis-socjetà rikorrenti.

4. Ili ai termini tal-klawsola numru 11 tal-precitata skrittura ta' lokazzjoni, is-socjetà intimata kienet passibbli ghal penali in via ta danni pre-likwidati fl-ammont ta' €23.29 kuljum (già ekwivalenti ghal Lm10) fl-eventwalità tan-nuqqas taghha li tivvaka l-imsemmija z-zewg garaxx fi tmiem il-lokazzioni.

5. Ili apparti li s-socjetà intimata bagghet tokkupa l-imsemmija zewg garaxx hija naqset milli thallas l-imsemmija penali in via ta' danni pre-likwidati ammontanti ghal €91,203.64, ghall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar 2009 u s-6 ta' Ottubru 2019.

6. Illi s-socjetà rikorrenti tixtieq tottjeni l-izgumrbament tas-socjetà intimata mill-imsemmija zewg garaxx u kif ukoll tottjeni l-hlas tal-imsemmi ammont ta' €91.203.64.

7. Illi s-socjetà intimata m' ghandhiex eccezzjonijiet xi tressaq ghat-talbiet tas-socjetà rikorrenti;

8. Ili ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi is-socjetà rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, previa li jinghataw id-dikjarazzijonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna l-izgumbrament tas-socjetà intimata mill-garaxx rispettivament numerat 52, fi Triq Victor Denaro, Msida in kwantu l-istess socjetà intimata qed tokkupa l-istess garaxx minghajr titolu validu fil-ligi wara l-iskadenza tat-titolu lokatizzju li precedentement kienet tgawdi s-socjetà intimata.*

3. *Jiddikjara li s-socjetà rikorrenti hija kreditrici tas-socjetà intimata fl-ammont ta' €91,203.64 rapprezentanti penali in via ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' €23.29 kuljum (Lm10) ghall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar 2009 u s-6 ta' Ottubru 2019 ai termini tal-klawsola numru 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni hawn annessa bhala Dokument 'AC1' b'konsegwenza tal-fatt li s-socjetà intimata naqset milli tivvaka l-garaxx rispettivament numerat 52, fi Triq Victor Denaro, Msida f'gheluq il-lokazzjoni naxxenti mill-precitata skrittura ta' lokazzjoni.*

4. *Jikkundanna lis-socjetà intimata thallas lis-socjetà rikorrenti il-precitat ammont ta' €91,203.64.*

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-Rikors sal-effettiv pagament kontra l-intimat rapprezentanti ta' liema qed jigu minn issa stess ngunti ghas-subizzjoni taghhom u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' rikorrenti fil-konfront tas-socjeta' intimata ghal kwalsijasi penali in via ta' danni pre-likwidati ulterjuri li tista' ssir dovuta lilha ghall-perijodu sussegwenti ghas-6 ta' Ottubru 2019.

Ra l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Novembru 2019 fejn intqal illi:

> *F' dan l-istadju l-istess rapprezentat tas-socjeta' intimata qed jobbliga ruhu li jirritorna c-cavetta u l-pusses tal-garaxx numru 52 fi zmien gimgha mill-lum u dana sabiex jilhaq ibatal dan il-garaxx mill-oggetti mobbli. L-istess rapprezentat tas-socjeta' intimata qed jobbliga ruhu li mal-gheluq ta' din il-gimgha jirritorna ic-cwievet ta' dan il-garaxx lill-legali tiehgu sabiex dan jghaddihom lill-legali tas-socjeta' rikorrenti.*
>
> *F'dan l-istadju il-Bord qed jaghti zmien sad-differiment li jmiss sabiex is-socjeta' intimata tressaq ir-risposta taghha ghal dan ir-rikors*

Ra r-risposta ta' Ohayon Travelling Goods Center & Co. Limited (C10828) datata 21 ta' Novembru 2019 (fol 25) fejn ġie espost:

1. *Ili l-pretensjonijiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt tant illi l-premessi u t-talbiet imnizzla fir-rikors guramentat huma errati u sahansitra qarriera, hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.*

2. *Ili preliminarjament jigi eccepit li dan il-Bord m'ghandux kompetenza rationae materiae biex jiddeciedi l-mertu ta' din il-kawza hekk kif intavolata. Illi huwa kontradittorju I-fatt li s-socjetà rikorrenti intavolat din il-kawza fil-Bord li Jirregola l-Kera mentri qieghda tallega l-okkupazzjoni illegali minghajr titolu ta' kera u qed titlob il-kundanna ghall-hlas ta' penali kuntrattwali - liema pretensjonijiet jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li mhux minnu li s-socjetà intimata baqghet tokkupa l-garage bin-numru 52, Triq Victor Denaro, Msida, illegalment jew bi ksur tal-ftehim ta' lokazzjoni relevanti (anness mar-rikors promtur bhala 'Dok AC1'). Illi l-arrangjament bejn il-partijiet baqa' jigi mgedded skont il-ligi u l-inadempjenza semmai kienet biss tad-dirigenti tas-socjetà rikorrenti li naqsu milli jharsu l-interessi taghhom hekk kif messhom ghamlu.*

4. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà intimata kienet ged tokkupa l-garage inkwistjoni bil-pjena konoxxjenza u approvazzjoni tas-socjetà rikorrenti. Di fatti, l-ewwel darba li s-socjetà rikorrenti ghamlet referenza ghat-tmiem tal-kirja u talbet l-izgumbrament minn dan l-imsemmi fond kien proprju ftit tax-xhur ilu permezz tal-ittra legali datata 26 ta' Marzu 2019, li giet indirizzata lil Ishmael Ohayon f'ismu personali u mhux lis-socjetà intimata.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad li t-talba ghall-hlas ta' penali jew kreditu iehor hija preskritta bl-gheluq ta' hames sin ai termini tal-Artikolu 2156(c) u/jew (f). Ghaldaqstant, tali pretensjoni hija insostenibbli u fi kwalunkwe kaz ezagerata fic-cirkostanzi hekk kif ser jigi ppruvat.*

6. *Illi ghal dawn ir-ragunijiet it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrent.*

   Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra li waqt l-udjenza tas-26 ta' Novembru 2019 il-Bord gie infurmat li c-cavetta kienet tinsab fil-pussess tal-legali tar-rikorrenti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord diversament presjedut tat-18 ta' Jannar 2021 (fol 113 et seq) fejn ghar-ragunijiet hemm mghotija l-Bord cahad l-ewwel u l-hames eccezzjonijiet mressqa mis-socjeta intimata bl-ispejjez a karigu tal-istess socjeta intimata.

Ra n-nota ta' riduzzjoni tas-socjeta rikorrenti tas-26 ta' Novembru 2021 (fol 157) li biha l-istess socjeta rikorrenti irriduciet il-pretensjoni taghha ai termini tat-tielet u r-raba talba ghall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar 2013 u s-6 ta' Ottubru 2019 ammontanti ghall-€57,176.95.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tal-10 ta' Ottubru 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tas-socjeta attrici ppreżentata fil-25 ta' Marzu 2022 (fol 169 et seq) u dik tas-socjeta intimata ppreżentata fl-10 ta' Gunju 2022 (fol 170 et seq).

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx 52 fi Triq Victor Denaro, l-Imsida u kundanna għal ħlas ta' €91,203.64 rappreżentanti penali in via ta' danni pre-likwidati għal perjodu bejn il-15 ta' Jannar 2009 u s-6 ta' Ottubru 2019. Permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Novembru 2021 (fol 157) ir-rikorrenti rriduċiet il-pretensjoni tagħha ai termini tat-tielet u r-raba' talba għal perjodu bejn il-15 ta' Jannar 2013 u s-6 ta' Ottubru 2019 u tgħid li l-ammont ta' penali dovut in via ta' danni pre-likwidati huwa ta' €23.29 kuljum (Lm10) għall-imsemmi perjodu li jammonta għal €57,176.95. Ir-rikorrenti kriet il-garaxx imsemmi lill-intimata, magħrufa qabel bħala A. CH. Ohayon Co. Ltd li umbaghad biddlet isimha ghal dak prezenti (Dok. AC2 – fol 13) għal perjodu ta' sena bejn il-15 ta' Jannar 2008 u l-14 ta' Jannar 2009 skont l-iskrittura Dok. AC1 (fol 11 sa 12). Wara t-trapass tat-terminu l-intimata baqgħet tokkupa l-garaxx. Permezz ta' sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut fit-18 ta' Jannar 2021 il-Bord ċaħad l-ewwel u l-ħames eċċezzjoni tal-intimata li kienu jirrigwardaw il-kompetenza tal-Bord u l-preskrizzjoni.

Anton Camilleri, direttur tas-soċjeta' rikorrenti, xehed fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2020 (fol 41 sa 55) u tal-11 ta' Mejju 2021 (fol 128 sa 131) li ċ-ċwievet tal-garaxx ġew ritornati wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna iżda ma rċieva l-ebda kirjiet jew kumpens. Huwa kien talab il-pussess lura tal-garaxx madwar xahrejn wara li għalaq it-terminu tal-kirja. Ikkonferma li ll-penali ta' €91,000 jkopru l-penali ta' żewġ garaxxijiet u mhux ta' wieħed għaliex il-ftehim oriġinali kien fir-rigward ta' żewġ garaxxijiet li l-pussess ta' wieħed minnhom ġie ritornat lir-rikorrenti qabel ma nbdew dawn il-proċeduri.

Permezz ta' **nota ġuramentata Ishmael Ohayon** ippreżenta: (i) korrispondenza bejn il-partijiet datata 5 ta' Novembru 2020 (Dok. MV1 u Dok. AB1 – fol 106 u 107) u (ii) ċekk maħruġ minn The Jewish Community of Malta lill-Anton Camilleri għan-nom ta' A.M. Developments Limited fl-ammont ta' €4,000 (Dok. CHQ1 – fol 105) datat 13 ta' Jannar 2012.

Ishmael Ohayon, wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' intimata xehed fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2021 (fol 132 sa 138) li l-garaxx inkera minn missieru Abraham Haim Ohayon fi snin tmenin mingħand ċertu Michael Bonello sakemm il-fond ġie akkwistat mill-attriċi u sar il-kuntratt immarkat Dok. AC1 – (fol 11 u 12). Il-kera kienet tinġabar minn Anton Camilleri li kien imur darba fis-sena. Wara ċertu żmien ma baqax imur jiġbor il-kera u x-xhud, ħuh u missierhom kienu jippruvaw jagħmlu kuntatt miegħu. Anton Camilleri ma reġgħax għamel kuntatt magħhom u lanqas kienet talabhom iċ-ċwievet f'liema każ

kienu jirritornawhom lura bħalma għamlu fir-rigward tat-tieni garaxx. Xehed li huwa qatt ma rċieva korrispondenza u lanqas fl-indirizz reġistrat tal-kumpanija. In kontro-eżami xehed li l-garaxx baqa' jintuża sakemm inbdew dawn il-proċeduri.

Fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2021 **Reuben Ohayon**, wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' intimata, xehed (fol 140 sa 151) li missieru miet f'Lulju 2017 u kien strett fil-ħlas tal-kirja tant li kien iċempel huwa lis-Sid biex imur jiġbor il-kera. Fl-2019 Anton Camilleri kien mar il-fabbrika u talabhom lura l-garaxx. Din kienet l-ewwel darba li huwa talabhom lura l-garaxx. Ikkonferma li qatt ma rċievew ittri mingħand Anton Camilleri. Fis-seduta tal-15 ta'Ottubru 2021 ix-xhud preżenta invoice tal-kirjiet dovuti (Dok. RO1 – fol 152) mill-15 ta' Jannar 2009 sal-14 ta' Jannar 2013 ammontabti ghal €5716.97. Din l-invoice jidher li thallset in parte b'ċ-ċekk maħruġ fit-13 ta' Jannar 2012 mis-socjeta intimata ghall-ammont ta' €1716.97 (Dok. RO2 – fol 153) u r-rimanenti €4000, permezz ta' cekk mahrug minn The Jewish Community of Malta, ukoll datata13 ta' Jannar 2012 (Dok CHQ 1 – fol 105). Fuq l-invoice in kwistjoni hemm notament li juri in-numri tac-cekkijiet tal-hlas li jikkombacjaw mac-cekkijiet sudetti. In kontro-eżami xehed (fol 156A u 156B) li kkonferma li wara l-mewt ta' missierhom hu u ħuħ qatt ma ffirmaw skritturi ma' A.M. Developments Limited jew Anton Camilleri u lanqas ħallsu l-ebda kera.

Mario Fenech xehed fis-seduta tal-15 ta' Ottubru 2021 (fol 155C sa 155E) li huwa jgħix fil-blokka sovvraposta l-garaxxijiet – wieħed minnhom mertu ta' dawn il-proċeduri. Ikkonferma li lil Anton Camilleri qatt ma rah fl-akwata tal-garaaxx iżda kien mar xi darbtejn fil-fabbrika ta' Abraham Ohayon madwar għaxar snin qabel ix-xhieda tiegħu. Fl-istess seduta xehed **David Abela** (fol 155F sa 155G) li kien mar inaddaf il-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri darbtejn. Fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2022 xehed **Rabbi Chaim Segal** (fol 161 sa 163) li minkejja li kien jattendi l-garaxx regolarment qatt ma ra lis-Sid.

Noti ta' sottomissjonijiet

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha (fol 165 sa 169) is-soċjeta' rikorrenti tgħid li mill-provi prodotti l-kirja ġiet estiża sal-14 ta' Jannar 2013. It-talba tal-penali hija għall-perjodu bejn il-15 ta' Jannar 2013 u s-6 ta' Ottubru 2019, id-data meta ġew ritornati ċ-ċwievet. Id-danni reklamati ai termini tal-klawsola 11 jammontaw għal €57,176.95. Tgħid li ma' tmiem il-kirja huwa obbligu tal-inkwilin li jivvaka l-fond mingħajr ħtieġa tal-interpellazzjoni mis-sid u jrodd lura l-fond. Tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rowena Mamo vs Landgate Limited et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2021 dwar klawsoli penali u għall-Artikolu 1122 tal-Kap. 16 dwar it-tnaqqas ta' penali. Ai termini tal-klawsola 11 għad-dewmien fir-radd lura tal-fond jiddekorru penali li m'hemmx lok għar-riduzzjoni tagħhom. Tgħid li l-lokazzjoni lanqas ġiet imġedda taċitament għaliex Anton Camilleri kien talab li jieħu lura l-garaxx. Tgħid li ma

hemm l-ebda rekwiżit li l-*congedo* irid jingħata bil-miktub u f'dan il-każ kien ingħata bil-fomm.

Fin-nota responsiva s-soċjeta' intimata tgħid (fol 170 sa 178) li qatt ma ġiet mitluba tiżgombra formalment qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri. Il-kirja ġiet estiża taċitament u wieħed lanqas jista' jistabilixxi *cut-off date* preċiża meta l-kirja ġiet formalment itterminata u b'hekk ma jistax ikun hemm penali. Il-fatt li l-kawża inbdiet fir-rigward taż-żewġ garaxxijiet juri li lanqas saru verifiki u diskussjonijiet mal-inkwilini dwar il-mertu. Il-penali se mai kellha tkun waħda dimezzata peress li l-penali ta' Lm10 hija fir-rigward ta' żewġ garaxxijiet. Il-prassi kienet li l-kirja takkumula mbagħad titħallas f'daqqa. Tgħid li l-Artikolu 1559 tal-Kap. 16 ma japplikax għal dawn il-proċeduri għaliex il-kirja qatt ma ntemmet u baqgħat tiġi mġedda taċitament u ma baqgħħux japplikaw il-klawżoli kuntrattwali ta' kuntratt li skada. Fir-rigward tas-sentenza ċitata **Rowena Mamo vs Landgate Limited et** tgħid li l-penali huma applikabbli biss f'każ ta' inadempjenza li mhux il-każ għaliex qatt ma ġiet interpellata tivvaka u qatt ma marret kontra dan l-ordni. Tgħid li l-verżjoni ta' Anton Camilleri mhijiex kredibbli għaliex l-ewwel jixhed li qatt ma rcieva kera wara l-2009 izda mill-provi hareg li rcieva hlas fit-13 ta' Jannar 2012 ghal kera sal-14 ta' Jannar 2013. F'każ li l-kuntratt huwa viġenti s-sid kellha tagħti tlett xhur notice ai termini tal-klawzola 3 u b'hekk il-*cut off date* kellha titqies id-data tan-notifika tal-kawża li minnha jiddekorru l-penali. Fir-rigward tal-kwantifikazzjoni tal-penali tgħid li l-Bord jeħtieġ jara d-data minn meta kellha tiskatta l-penali. Fir-rigward tal-preskrizzjoni tgħid li minkejja din l-eċċezzjoni ġiet diġa deċiża, wara s-sentenza hemm lok li l-Bord jikkunsidra mill-ġdid din il-pożizzjoni u jiddikjara l-ammonti pretiżi għas-snin 2013 u 2014 preskritti.

IKKUNSIDRA

In vista tas-sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar 2021 jifdal jiġi deċiż l-ewwel, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet kollha rigwardanti l-mertu.

Il-klawsoli fl-iskrittura l-aktar relevanti għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:-

> *Whereby, on and subject to the terms of this agreement, the landlord grants to the lessee on title of lease the Garages Numbers 50 & 52 in V. Denaro Street, Msida, hereinafter referred to as the premises together with all the furnishings, fittings and other accessories as described in Schedule A to this Agreement.*
>
> ***1. Duration***
>
> *The premises are being let for a period of one year commencing from the 15/01/2008 up tp 14/01/2009.*
>
> *...*

3. Termination by Landlord

The landlord shall have the right to terminate the lease in the event of a substantial breach of this agreement by the lessee. Without prejudice to the generality of the foregoing the landlord shall have the right to terminate this agreement at any time by giving three months notice, in which event the landlord shall refund the rent due for the remaining period, if any.

...

11. Failure to vacate

The lessee shall vacate the premises and return the same to the Landlord in a good state of repair, save fair wear and tear, on the state of termination of the lease. In the event that the lessee shall fail to return the premises as aforesaid, the lessee shall pay to the landlord a daily penalty of Lm10 by way of liquidated damages occasioned by the said delay for each and every day or part thereof, saving any further rights the landlord may have.

Il-*Congedo* u d-data li minnha għandhom jiddekorru l-penali

Fit-tielet eċċezzjoni l-intimata tgħid li mhuwiex minnu li s-soċjeta' intimata baqgħet tokkupa l-garage in kwistjoni illegalment jew bi ksur tal-ftehim lokatizzju. L-arranġament bejn il-partijiet baqa' jiġi mġedded u l-inadempjenza kienet tad-diriġenti tas-soċjeta' rikorrenti. Imbagħad permezz tar-raba' eċċezzjoni tgħid li l-intimata baqgħet tokkupa l-garage inkwistjoni bil-kunsens tar-rikorrenti u l-ewwel darba li s-soċjeta' rikorrenti għamlet referenza għal tmiem tal-kirja u talbet l-iżgumbrament kien permezz tal-ittra tas-26 ta' Marzu 2019 (fol 106). Minn naħa l-oħra s-soċjeta' rikorrenti tgħid li l-kera ma ġietx imġedda taċitament għaliex Anton Camilleri kien talab li jieħu lura l-garaxx u l-*congedo* mogħti bil-fomm kien biżżejjed.

F'dan il-kaz il-pern tal-vertenza jiccentra dwar il-punt li fih ingħata l-*congedo,* jekk inghata, sabiex jiġi identifikat jekk kienx hemm inadempjenza da parti tal-intimata u fl-affermattiv minn meta għandhom jibdew jiddekorru l-penali konsegwenza tal-istess inadempjenza li l-intimata tiżgombra mill-garaxx. Mill-provi prodotti jirriżulta li mat-terminu tal-perjodu oriġinali tal-kirja fl-14 ta' Jannar 2009 il-kirja ġiet taċitament imġedda. Mill-invoice Dok. RO1 (a fol 152) il-kirja ġiet żgur imġedda sal-14 ta' Jannar 2013. L-intimata tgħid li kienet il-prassi li l-kirjiet jitħallew jakkumulaw imbagħad jitħallsu f'daqqa bħalma jirriżulta li sar mill-invoice imsemmija. Seba' snin wara l-ħlas ta' din l-invoice (permezz ta' zewg ċekkijiet maħruġa fit-13 ta' Jannar 2012 – fol 153 u fol 105) intbagħtet ittra fis-26 ta' Marzu 2019 (fol 106) f'isem ir-rikorrenti lil Ishmael Ohayon fejn gie nterpellat jiżgombra mill-garaxx u jersaq għal likwidazzjoni u l-konsegwenti ħlas tal-kumpens għall-okkupazzjoni illeċita. Ma jirriżultax li bejn il-ħlas li

sar fit-13 ta' Jannar 2012 u din l-ittra qatt kien hemm interpellazzjonijiet simili bil-miktub. Anton Camilleri jgħid li l-interpellazzjonijiet kienu saru verbalment lil Abraham Ohayon meta dan kien għadu ħaj. Anton Camilleri fix-xhieda tiegħu ma identifikax id-data jew il-perjodu li fih ingħata l-*congedo* verbali minkejja li jgħid li ngħata diversi drabi. Fix-xhieda mogħtija fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2020 jgħid li huwa kien ikkomunika ma' Abraham Ohayon xi xahrejn wara li għalqet il-kirja fl-2009 jitlob lura ċ-ċwievet. Imbagħad fix-xhieda tal-11 ta' Mejju 2021 żied li "*dan l-aħħar kont għidt lit-tifel, lil wieħed mit-tfal li joqgħod fuq il-garaxx...tlabtu biex jagħtini ċ-ċwievet*". Abraham Ohayon miet f'Lulju 2017. Permezz tan-nota ppreżentata fis-26 ta' Novembru 2021 (fol 157) ir-rikorrenti rriduċiet il-pretensjoni tagħha għal perjodu bejn il-15 ta' Jannar 2013 (minflok mill-15 ta' Jannar 2009) u s-6 ta' Ottubru 2019.

L-Artikolu 1537 tal-Kap. 16, dwar il-*congedo*, jipprovdi li meta sid il-kera jkun ta **avviż** lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-egħluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa. Dan l-artikolu ma jistipulax il-forma tal-avviż u huwa ammess fil-ġurisprudenza li dan jista' jingħata wkoll verbalment. Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Abela vs Paul Abela et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Marzu 2003 **(App Civ 2262/1997/1 PS)** ġie ritenut illi:-

> *Relattivament għall-fatt tal-kongedo jinsab enunċjat illi "la legge non richiede alcuna forma, e non e' necessario la prova scritta" (Vol VI pag 126). "A tal uopo basta anche una comunicazione verbale" (Vol XIX pI p151). Jinsab ritenut ukoll illi fejn is-sid ma jaċċettax il-kera dan "ir-rifjut tiegħu kien kongedo suffiċjenti, jiġifieri manifestazzjoni ċara tal-volonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut". (Vol XXVI pI p199; "Joseph Camilleri –vs- Emmanuele Dimech", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978; "Carmelo Cioffi –vs- Sammy Darmanin", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986).*

Mill-provi prodotti ma jirriżultax kif ir-rikorrenti waslet għad-data tal-15 ta' Jannar 2013 fin-nota ta' riduzzjoni (fol 157). Possibilment hija indikat tali data peresss li mill-provi irrizulta li almenu sal-14 ta' Jannar 2013 il-kera kienet imħallsa. Izda fid-dawl tan-nuqqas ta' provi da parti tar-rikorrenti dwar meta Anton Camilleri ta l-*congedo* wara li rċieva l-ħlas fl-2012 il-Bord ma jistax jispekula dwar iż-żmien meta ingħata l-*congedo*. Mix-xhieda mogħtija minn Reuben Ohayon fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2021 (fol 140 sa 151) jirriżulta li Anton Camilleri kien mar il-fabbrika għal ħabta tal-2019 u talab lid-diretturi l-garaxx. Is-sena 2019 kienet ukoll is-sena li fiha ntbagħtet l-ittra Dok. MV1 (fol 106) lil Ishmael Ohayon. Ishmael Ohayon xehed li huwa qatt ma rċieva ittri iżda mill-ittra responsiva datata 11 ta' April 2019 (Dok. AB1 – fol 107) li ntbagħtet f'ismu jidher li din waslet għandu u saħansitra rrisponda għaliha. Minn din l-ittra jirriżulta wkoll li fi żmien viċin qabel intbagħtet l-ittra responsiva Anton Camilleri kien anke avviċina lil Ishmael Ohayon. Fl-ittra responsiva jingħad:-

Is-Sur Anton Camilleri qiegħed ukoll, b'mod partikolari, jiġi ddifidat milli jimmolesta, joffendi, jiffastidja u jiġri wara l-mittenti kif fil-fatt qiegħed jagħmel, għaliex dan l-aġir huwa illegali u se jkollha tintalab il-protezzjoni tal-liġi f'każ li s-Sur Camilleri jibqa' jippersisti b'dan l-atteġġjament.

Minkejja li ċ-ċavetta ntalbet lura fis-26 ta' Marzu 2019 (fol 106) kien biss xhur wara – bejn is-seduta tas-7 ta' Novembru 2019 u s-26 ta' Novembru 2019 – li l-intimata għaddiet iċ-ċavetta lura lir-rikorrenti. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li l-*congedo* ingħata permezz tal-ittra interpellatorja datata 26 ta' Marzu 2019. Wara din l-ittra l-intimata baqgħat tokkupa l-garaxx u kellhom jinbdew dawn il-proċeduri. B'hekk jirriżulta ksur tal-obbligu tagħha li tivvaka l-garaxx u konsegwenza ta' dan għandhom jiddekorru l-penali mis-26 ta' Marzu 2019.

Kwantifikazzjoni tal-penali

Stabbilita d-data li minnha għandhom jiddekorru l-penali, dwar ir-rata applikabbli r-rikorrenti tgħid li din għandha tkun fir-rata ta' €23.29. L-intimata ma taqbilx u tgħid li din ir-rata kienet fir-rigward ta' żewġ garaxxijiet – in-numru 50 u n-numru 52 (mertu ta' dawn il-proċeduri). Filwaqt li dawn il-proċeduri nbdew fir-rigward ta' żewġ garaxxijiet, b'digriet tas-7 ta' Novembru 2019 il-proċeduri baqgħu biss fir-rigward tal-garaxx numru 52. Jirriżulta mill-provi li l-garaxx numru 50 ġie ritornat xi żmien qabel il-kawża. Il-ftehim lokatizzju dwar il-penali jipprovdi:-

*... the landlord grants to the lessee on title of lease **the Garages Numbers 50 & 52 in V. Denaro Street, Msida, hereinafter referred to as the premises**...*

...

*The lessee shall vacate the premises and return the same to the Landlord in a good state of repair, save fair wear and tear, on the state of termination of the lease. **In the event that the lessee shall fail to return the premises as aforesaid, the lessee shall pay to the landlord a daily penalty of Lm10** by way of liquidated damages occasioned by the said delay for each and every day or part thereof, saving any further rights the landlord may have.*

Minn dan jirriżulta li l-penali ta' €23.29 kienet fir-rigward tal-"*premises*" li huma deskritti bħala ż-żewġ garaxxijiet. Jidher li l-ambjenti tal-garaxxijiet kienu separati u distinti minn xulxin u ma kienx garaxx wieħed b'żewġ bibien, tant li l-pussess tal-garaxx 50 ġie ritornat lir-rikorrenti żmien qabel. Ai termini tal-klawsola 2 jirriżulta li l-kera taż-żewġ garaxxijiet kienet waħda bħalma hija l-penali ċjoe waħda fil-l-klawsola 11. Mill-invoice Dok. RO1 (fol 152) jidher li l-kera shiha ghaz-zewg garages hija bejn €1589 u €1669, filwaqt li r-raba item tal-invoice jitkellem fuq il-kera tal-garage 50 wahdu li hija ta' €943. Bejn wiehed u iehor dan l-ammont huwa circa nofs l-ammont tal-kirja ghaz-

zewg garages. Meta l-partijiet daħlu fl-iskrittura kienu jafu li kienu ser jinkrew żewġ garaxxijiet separati u distinti u mhux garaxx wieħed. Dan ċertament ittieħed in kunsiderazzjoni mir-rikorrenti meta ġiet biex tistabilixxi il-kirja rappreżentanti żewġ garaxxijiet mhux wieħed. Bl-istess mod il-Bord iqis li meta saret il-klawsola 11 din kienet tirrappreżenta penali fir-rigward tal-"*premises*" li f'dan il-każ kienu żewġ garaxxijiet distinti. La darba wieħed mill-garaxxijiet ġie ritornat lura qabel dawn il-proċeduri u permezz tad-digriet tas-7 ta' Novembru 2019 dawn il-proċeduri tkomplew biss fir-rigward ta' garaxx wieħed, il-penali għandha tiġi dimezzata għal €11.65 għal kull jum mis-26 ta' Marzu 2019 sas-6 ta' Ottubru 2019. Dan it-tnaqqis huwa konformi ma' dak li jiddisponi l-Artikolu 1122 tal-Kap. 16 ċitat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti stante li l-intimata eżegwiet l-obbligazzjoni in parte meta rritornat lura l-pussess tal-garaxx numru 50. Dan l-artikolu jgħid:-

1122. (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 l-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 tkunbaqgħet mhux esegwita

Dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **David Sammut et vs Josef Grech (47/19)** deċiża fit-12 ta' Diċembru 2019 spjega:-

.... Illum il-ġurnata 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, din 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-ħlas tal- management fee tmur kontra l-prinċipju 'in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit' applikat b'suċċess fil-kawża preċitata Pace vs Micallef (App Ċiv 15/12/2004) u fl-Appell Ċivili Bergedahl nomine vs Francis Formosa (30/09/2011)."*

Dwar dak li jgħid l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili, fl-istess sentenza ingħad hekk:

> *"Pero tali dispost għandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda ukoll għal konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita, bl-użu jew bil-liġi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża Pace vs Micallef (15/12/2004):*
>
> *Din il-Qorti tifhem li fil-kunċett tal-bona fidi jidħol ukoll ċertu element ta' ekwita' kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jiġi vjolat mhux biss meta konfrontat b'aġir speċifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b'dak il-komportament li jkun għal kollox spoporzjonat u li ma jkunx aċċettabbli skond in-normi stabbiliti tas-soċjetà u tal-loġika ġuridika. Ovvjament kull każ hu differenti u ċ-ċirkostanzi jridu jittieħdu in kunsiderazzjoni skond in-natura tal-każ. Il-Qorti tqis illi hemm spoporzjon kbir bejn l-ammont ta' penali u l-management fee pattwita. In oltre l-Qorti hi ferm riluttanti li taċċetta ottemperanza ma' tali impozizzjoni ta' penali meta l-attur dam disa' snin biex ressaq talba għal non osservanza tal-ħlasijiet dovuti meta bħala kreditur hu fid-dover li jimminimizza d-danni. Fil-fehma tal-Qorti jekk dato non concesso l-penali kienet applikabbli, il-penali imposta hi wisq eċċessiva u l-pretensjoni tagħha mill-attur tirrasenta l-arrikiment indebitu.*

B'hekk l-ammont dovut mill-intimata lir-rikorrenti rappreżentanti penali pre-likwidati jammonta għal elfejn mitejn wiehed u sebghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€2,271.75)[1].

Rikunsiderazzjoni tal-Preskrizzjoni tal-Azzjoni

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-soċjeta' intimata titlob lill-Bord jikkunsidra mill-ġdid il-pożizzjoni li ttieħdet permezz tas-sentenza tat-18 ta' Jannar 2021 dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni fir-rigward tal-ammonti mitluba għas-snin 2013 u 2014. Apparti li l-Bord mhuwiex qorti ta' reviżjoni u għalhekk m'għandux setgħa jirrevedi deċiżjonijiet diġa mogħtija minnu stess, hekk kif ingħad aktar 'l fuq il-Bord sab li l-ammont dovut għandu jiddekorri mis-26 ta' Marzu 2019 sas-6 ta' Ottubru 2019 u mhux

---

[1] 195 ġurnata x €11.65 = €2,271.75

mis-sena 2013 u 2014 u b'hekk lanqas jemergi l-ħtieġa li tiġi rikunsidrata l-posizzjoni dwar il-preskrizzjoni. Ghalhekk din it-talba tal-intimata hija michuda.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kawża billi:-

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg talbiet attrici billi c-cwievet tal-fond gew ritornati lill-attrici fil-mori tal-kawza.

2. Jilqa' in parte r-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata u jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba attriċi u jiddikjara lis-soċjeta' rikorrenti hija kreditriċi tas-soċjeta' intimata fl-ammont ta' elfejn, mitejn wieħed u sebgħin Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€2,271.75) rappreżentanti penali in via ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' ħdax-il Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€11.65) kuljum għall-perjodu bejn is-26 ta' Marzu 2019 sas-6 ta' Ottubru 2019 ai termini tal-klawsola numru 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni annessa bħala Dokument 'AC1' b'konsegwenza tal-fatt li s-soċjeta' intimata naqset milli tivvaka l-garaxx numerat 52 fi Triq Victor Denaro, Msida meta dan intalab lura kif fuq deciz.

4. Jilqa' in parte r-raba' talba u jikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas lis-soċjeta' rikorrenti il-preċitat ammont ta' elfejn, mitejn wieħed u sebgħin Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€2,271.75).

Bl-imgħax kif mitlub u bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri inkluz dawk tas-sentenza parzjali tat-18 ta' Jannar 2021 kif deciz, a karigu tas-soċjeta' intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

24 ta' Frar 2023