MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2023

Appell Inferjuri Numru 126/2010 LM

Cecil Fiorini (K.I. nru. 94746(M))
('l-appellat')

vs.

Keith Caruana (K.I. nru. 154078(M))
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Keith Caruana (K.I. nru. 154078(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi. li

ddeċieda t-talbiet tar-rikorrent **Cecil Fiorini (K.I. nru. 94746(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] kif ġej:

> *"...filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u tielet talbiet tar-rikorrenti;*
>
> 1. *Jilqa' r-raba' u ħames talba, jiddikjara li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' €2,308.46c u jordna li jħallas l-istess ammont lir-rikorrenti.*
> 2. *Jilqa' s-sitt u seba' talba in parte u jikkundanna lill-istess intimat iħallas s-somma ta' għoxrin elf, mija disgħa u erbgħin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€20,149.31c) rappreżentanti penali ta' 173 gurnata fl-ammont ridott ta' ħamsin Lira Maltin (Lm50) ekwivalenti għal (€116.47ċ) għal kull ġurnata ta' dewmien."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellant tal-fond jew appartament immarkat bin-numru wieħed (1) u ta' żewġ garaxxijiet sottostanti, fil-binja magħrufa bl-isem *Shipwreck Promenade* f'Shipwreck Promenade, Xemxija, proprjetà tal-appellat. Il-kirja kienet oriġinarjament favur l-imsemmi appellant solidalment ma' ċertu Nick Rowlands skont il-ftehim li sar fis-16 ta' Mejju, 2007[1], iżda dan tal-aħħar ma baqax jirrisjedi fil-fond u l-appellant assuma l-obbligi kuntrattwali waħdu bil-kunsens tal-appellat. Sussegwentement l-appellant kien moruż fil-ħlas ta' kera u anki fil-ħlas tal-kontijiet għall-konsum tal-ilma u tal-elettriku, filwaqt li naqas milli *ai termini* tal-para. (a) tal-klawsola 5 tal-ftehim jirritorna ċ-ċwievet tal-fond jew li jiddepożitahom fir-Reġistru tal-Qorti.

[1] Kopja Dok. CF1 *a fol.* 6.

Mertu

3. L-appellat istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fil-21 ta' Ottubru, 2010, fejn talab lill-imsemmi Bord sabiex:

"1. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jiġi trattat bi proċedura sommarja u mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

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

4. Jiddikjara lil konvenut Keith Caruana debitur tal-attur fis-somma komplessiva ta' elfejn tlett mija u tmien Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€2,308.46), kwantu disa' mija u tmien Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€908.45) għal arretrati ta' kera u elf u erba' mitt Ewro u ċenteżmu (€1,400.01) għall-kontijiet ta' konsum ta' elettriku u ilma.

5. Jordna lil konvenut Keith Caruana jħallas is-somma komplessiva ta' elfejn tlett mija u tmien Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€2,308.46), kwantu disa mija u tmien Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€908.45) għal arretrati ta' kera u elf u erba' mitt Ewro u ċenteżmu (€1,400.01) ghall-kontijiet ta' konsum ta' elettriku u ilma kif intqal fuq;

6. Jiddikjara lil konvenut Keith Caruana responsabbli għall-ħlas tas-somma ta' sitta u tletin elf u mija u ħmistax-il Ewro (€36,115) in via ta' penali kif fuq ċitat;

7. Jikkundanna lil konvenut Keith Caruana jħallas is-somma ta' sitta u tletin elf u mija u ħmistax-il Ewro (€36,115) in via ta' penali kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjes u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li huwa minn issa ġunt għas-subizzjoni."

4. L-appellant laqa' għat-talbiet tal-appellat billi eċċepixxa li: (a) l-appellat iddekada mill-benefiċċju tal-proċedura sommarja speċjali, u dan filwaqt li l-appellat kien jaf li l-indirizz fejn saru t-tentattivi tan-notifika ma kienx l-indirizz tiegħu; (b) il-kirja kienet skadiet għaliex it-terminu ta' tliet snin miftiehem bejn il-partijiet kien skada; (ċ) huwa kien ta ċ-ċwievet lill-appellat żmien qabel ma ġiet intavolata din il-kawża; (d) l-ebda ammont m'huwa dovut kif allegat, u meta l-appellat aċċetta ċ-ċwievet u ħa l-pussess tal-fond, huwa kien irrinunzja għal kull ammont li seta' kien allegatament dovut mill-appellant; (e) l-appellat ma kellu l-ebda *locus standi* u leġitimazzjoni attiva sabiex jagħmel talba għall-ħlas ta' arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma billi l-kont jgħajjat lil terzi; (f) it-talba għall-ħlas ta' penali kienet infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex: (i) huwa ma kienx baqa' jokkupa l-fond wara t-terminu ta' tliet snin patwit; (ii) meta aċċetta ċ-ċwievet u ħa lura l-pussess tal-fond, l-appellat kien aċċetta li l-kirja kienet intemmet, u għalhekk ma kellha tiġi mposta l-ebda penali; (iii) hemm sproporzjon qawwi bejn l-inadempjenza allegata u l-*quantum* tal-penali mitluba; u (iv) il-Bord għandu jtaffi l-penali skont il-liġi; (v) salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ u bl-ispejjeż kontra l-appellat. Permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu ppreżentata fil-5 ta' Novembru, 2013, l-appellant eċċepixxa l-inkompetenza tal-Bord stante li l-kirja kienet intemmet.

5. Permezz tas-sentenza tiegħu tas-7 ta' April, 2014, il-Bord iddeċieda billi ċaħad l-eċċezzjoni ulterjuri li kien ressaq l-appellant, u dan bl-ispejjeż kontrih.

6. L-appellant għoġbu jappella minn dik is-sentenza parzjali fil-25 ta' Mejju, 2014, fejn talab lil din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, sabiex tirrevokaha billi tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu.

7. Il-Qorti ddeċidiet fis-27 ta' Ottubru, 2015 fejn iddikjarat li l-appell intavolat mill-appellant kien null, bl-ispejjeż kontrih, u dan filwaqt li ordnat sabiex l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan ikompli bis-smigħ tal-kawża.

Is-Sentenza Appellata

8. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra:

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

"Huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza li f'każ ta' żewġ verżjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bażi għall-prinċipju li *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fiċ-ċitazzjoni. Mill-banda l-oħra però, il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili, b'differenza minn kawżi kriminali fejn il-liġi tesiġi li l-prova tal-ħtija għandha tirriżulta mingħajr dubju raġjonevoli, fil-kamp ċivili huwa biżżejjed li jkun hemm ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant. Din iċ-ċertezza morali rikjesta f'kawżi ċivili hija l-effett tal-bilanċ tal-probabilitajiet. Mera possibilità mhux suffiċjenti biex tirradika r-responsabilità ċivili. Il-konflitt fil-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant. Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali

hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli *(fn. 9* ***Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et, Prim Awla deċiża 28/4/2004)****"*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***George Bugeja vs Joseph Meilak****, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru, 2003 ġie deċiż li:*

"Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' *in dubio pro reo*. Fil-fatt huwa wkoll prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tagħna 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-opportunità li jisma' u jinnota l-komportament tax-xhieda Donald Micallef u Ruth Caruana waqt ix-xhieda tagħhom u in kontro-eżami u jirrileva li ma sabitx il-verżjoni tal-intimat verosimili tant li anke x-xhieda tal-istess intimat ma huma affidabbli xejn għal numru ta' raġunijiet:*

1. *Ibda biex, Donald Micallef jixhed li l-intimat dam jirrisjedi fil-fond mertu ta' dan ir-rikors għal sentejn. Jgħid li jiftakar meta ħareġ mill-fond iżda ma jafx meta bdiet il-kirja. In oltre u* multo magis*, jgħid li hu mar jgħix ġewwa x-Xemxija, ħdejn l-intimat wara li dan tal-aħħar kien diġà daħal jgħix 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 aċċennat u kkonfermat li hija kienet ħallset lir-rikorrenti fis-sena 2009 għall-kirja kollha, iżda meta ġiet mistoqsija rigward ċekk li hija kienet ħallset lir-rikorrenti f'Mejju tas-sena 2010 (u li ġie eżebit a folio 202) hija tgħid li ma tiftakarx:*

Av: Mhux qed nistaqsik fuq iċ-ċwievet, inti bil-ġurament l-aħħar darba ikkonfermajt illi ma kellek tagħti xejn iktar għax f'Awwissu two thousand and nine ħallast kollox. Illum tikkonfermah?

Xhud: Iva ehe.

Av: Kif tispjegali illi inħareġ ċekk favur Cecil Fiorini fl-erbatax ta' Mejju two thousand and ten fl-ammont ta' elf euro jekk inti qed tgħid li kull ma kellek tagħti ħallasthom spjegali ftit.

Xhud: Ma nafx x'naqbad ngħidlek, dan qabel jew wara. U provajt ta' niċċekja sorry, u nixtieq ħalli inġib il-provi vera."

3. *In oltre, lanqas ma jidher li hemm konsensus fix-xhieda tal-intimat stess dwar min ta l-għajnuna tiegħu sabiex jinġarru l-affarijiet mill-fond in kwistjoni.*

Abbażi ta' dak li rriżulta, il-Bord iqis li l-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti hija ferm aktar kredibbli minn dik mogħtija mill-intimat. Il-Bord huwa konvint li l-intimat għadda ċ-ċwievet lir-rikorrenti fil-15 ta' Novembru, 2010.

Dan il-Bord ma jaqbilx mad-difiża tal-intimat li ġaladarba r-rikorrenti aċċetta li jirċievi ċ-ċwievet, huwa irrununzja għad-drittijiet tiegħu li jitlob l-arretrati ta' kera u konsum ta' ilma u elettriku. Lanqas ma jaqbel dan il-Bord li l-istess rikorrenti irrinunzja għad-dritt tiegħu emanenti mill-kawsola numru ħamsa ittra 'a' (5a).

Dan il-Bord lanqas ma jaqbel mad-difiża tal-intimat li ma nġabitx prova li l-kont preżentat mir-rikorrenti u li permezz tiegħu qiegħed jitlob il-ħlas tal-konsum huwa tal-fond mertu ta' din il-kawża. Ma hemmx kontestazzjoni fuq il-fond li kien jikri l-intimat, tant li kemm l-intimat stess u anke ommu kkonfermaw li l-intimat kien jikri l-fond Seashell 1, Triq il-Fekruna San Pawl il-Baħar. Fid-dawl ta' dan u wara li l-Bord analizza l-provi kif ukoll l-kont li tiegħu qiegħed jintalab il-ħlas, jirrileva li l-istess kont jindika l-indirizz fejn hemm l-arloġġ bħala l-indirizz tal-fond mikri lill-intimat. Illi għalhekk il-Bord ma għandux għażla oħra għajr li jikkundanna lill-intimat jħallas l-ammont rappreżentanti l-arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma attwali u kera tal-meters ammontaw għal €1,400.01ċ.

Illi permezz tar-raba' talba r-rikorrenti talab ukoll il-ħlas fl-ammont ta' €908.45c rappreżentanti arretrati ta' kera għax-xhur ta' Frar, Marzu u April tas-sena 2019, [sic!] *liema talba dan il-Bord qiegħed jilqa' stante li ġie sodisfaċentament ippruvat li l-intimat naqas milli jħallas l-istess.*

Ikkunsidra wkoll:

Illi permezz tar-rikors preżentat quddiem dan il-Bord, ir-rikorrenti qiegħed jitlob li dan il-Bord jikkundanna lil-intimat iħallas il-penali ai termini tal-iskrittura ta' kera.

Mill-atti irriżulta li fis-16 ta' Mejju, 2007 ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni fejn permezz tagħha r-rikorrenti kera lill-intimat l-appartament u żewġ garaxxijiet mertu tal-vertenza odjerna għal perijodu ta' tlett snin. Ai termini tal-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 Ċivili nhar l-20 ta' Ġunju, 2002 ġie deċiż li:*

"Dan huwa prinċipju assodat fis-sistema ġuridiku Malti. Meta żewġ partijiet jiftehmu minn qabel x'għandhom ikunu d-danni f'każ ta' nuqqas, dik il-konvenzjoni torbot lill-partijiet bħala espressjoni tal-volontà libera tagħhom. Ġie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni soġġettiva tagħha għar-rieda tal-partijiet li diġà stabbilew bejniethom il-quantum tad-danni li l-attur isofri minħabba l-inadempjenza tal-konvenut fl-esekuzzjoni tal-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'** deċiża minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 1991)."

*Madanakollu fil-kawża fl-ismijiet **Mary Rose Falzon Sant Manduca vs Mario Grima,** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili 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, biċ-ċar 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'ekwità, 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* "skont in-normi stabiliti tas-soċjetà 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 Ċivili 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-każ il-ħlas tal-*management fee* tmur kontra l-principju *'in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit'* applikat b'suċċess fil-kawża preċitata ***Pace vs Micallef (App Civ 15/12/2004)*** u fl-Appell Ċivili **Bergedahl nomine vs Francis Formosa** (30/09/2011)."

*Il-Bord jinnota li ġie sodisfacentament ippruvat mir-rikorrenti li ċ-ċwievet għaddew lilu nhar il-15 ta Novembru 2010 meta l-partijiet iltaqgħu sabiex jittieħdu r-*readings *tal-konsum tad-dawl u ilma. Minkejja li l-intimat irribatta din it-teżi billi qal li huwa vvaka l-fond fis-sena 2019* [sic!]*, il-Bord ma jsibx lill-intimat u lix-xhieda tiegħu*

affidabbli xejn u dan in vista ta' dak li dan il-Bord diġà spjega aktar 'il fuq. Il-Bord jerġa' jagħmel referenza għax-xhieda ta' Ruth Caruana li minkejja li xehdet taħt ġurament li hija ssaldat kull ħlas dovut lir-rikorrenti f'Awwissu tas-sena 2009, meta ġiet rinfaċċata b'kopja ta' ċekk fl-ammont ta' elf Ewro li ħallset hija lir-rikorrenti f'Mejju, 2010 hija ma kinitx taf x'għandha tirrispondi.

Illi fir-rigward tal-klawsola li timponi ħlas ta' penali ta' mitt lira Maltija (Lm100) ekwivalenti għal €232.94ċ għal kull jum ta' dewmien milli jivvaka, dan il-Bord huwa tal-fehma li dan l-ammont huwa sproporzjonat bħala penali anke meta wieħed jikkunsidra li l-kera dovuta kienet dik ta' mija u tletin lira Maltin (Lm130) ekwivalenti ghal €302.82ċ fix-xahar u ċioé medja ta' erba liri Maltin u tlieta u tletin ċenteżmu (Lm4.33ċ) ekwivalenti għal għaxar Ewros u disa' ċenteżmi (€10.09ċ) kuljum. In linja mal-liġi u ġurisprudenza fuq ċitata u wara li fela xhieda, dan il-Bord qiegħed jillikwida tali danni għas-somma ta' ħamsin Lira Maltin (Lm50) ekwivalenti għal (€116.47ċ) kuljum, liema penali għandhom jitħallsu mis-26 ta' Mejju 2010 (stante li ai termini tal-klawsola numru 5(a) iċ-ċwievet kellhom jiġu ritornati fi żmien 7 t'ijiem tax-xogħol mit-terminazzjoni tal-kirja) sal-15 ta' Novembru, 2010 amontanti għal 173 ġurnata ta' dewmien."

L-Appell

9. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fid-29 ta' Lulju, 2022 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha, filwaqt illi tilqa' dan l-appell, tvarja, tibdel u tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fl-ismijiet hawn fuq premessi u dana billi:

1) *tikkonfermaha in kwantu astjeniet milli ħadet konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti; u*
2) *tħassarha, tirrevokaha u tannullaha fil-bqija u minflok tilqa' dan l-appell u taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier tagħhom jew alternattivament u sussidjarjament tiċħadhom in parte skont l-aggravji sollevati hawn fuq u f'tali każ ittaffi u tirriduċi l-ammont ta' penali illi jista' talvolta tiġi likwidata;*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti."

10. Jispjega li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) in-nullità tas-sentenza appellata stante li d-data ndikata mhijiex id-data li fiha ngħatat; (b) il-Bord għamel apprezzament għal kollox żbaljat tal-provi u tal-kredibilità tax-xhieda prodotti minnu; (ċ) huwa ma kellux jagħti arretrati ta' kera, u għalhekk ma kellux jiġi kkundannat iħallas xi somma; (d) jekk jiġi kkunsidrat li huwa kellu jħallas arretrati ta' kera, dawn l-appellat irrinunzja għalihom meta aċċetta ċ-ċwievet u ħa lura l-pussess tal-fond; (e) l-appellat ma seta' jitlob l-ebda arretrati allegatament dovuti għall-użu tad-dawl u tal-ilma; (f) ma kien hemm l-ebda penali dovuta u ma kellha tiġi llikwidata l-ebda penali; (ġ) anki jekk kien hemm xi penali dovuta, l-appellat kien irrinunzja għaliha meta aċċetta ċ-ċwievet u ħa lura l-pussess tal-fond; u (ħ) għal darb'oħra anki jekk kien hemm xi penali dovuta, din kienet sproporzjonata tassew u kellha tiġi mnaqqsa iktar minn kif naqqasha l-Bord.

11. L-appellat wieġeb fit-22 ta' Awwissu, 2022 fejn iddikjara li s-sentenza appellata hija waħda ekwa u ġusta, u għalhekk timmerita konferma mill-Qorti għar-raġunijiet li huwa jfisser fit-tweġiba tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

12. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellat.

L-ewwel aggravju: *in-nullità tas-sentenza appellata*

13. L-ewwel aggravju tal-appellant huwa wieħed li jolqot il-validità o meno tas-sentenza appellata. Jikkontendi li d-data ndikata fid-deċiżjoni tal-Bord mhijiex dik li fiha ngħatat l-imsemmija sentenza appellata, u konsegwentement din hija nulla għaliex wieħed mill-elementi essenzjali tagħha huwa nieqes.

14. L-appellat jirrileva li l-iżball fid-data jeżisti biss fil-kopja informali tas-sentenza li ntbagħtet permezz ta' *email.* Jikkontendi li s-sentenza oriġinali u dik li tidher fuq il-*website* uffiċjali tal-Qorti, ma jħallu l-ebda dubju dwar meta s-sentenza appellata ngħatat, tant li l-appellant ippreżenta l-appell tiegħu fit-terminu stabbilit mil-liġi.

15. Il-Qorti tgħid li dak li qed jirrileva l-appellat huwa kollu minnu, u għaldaqstant ma ssibx li l-ewwel aggravju tal-appellant huwa ġustifikat, u għalhekk tiċħdu.

It-tieni aggravju: *il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi u tal-kredibilità tax-xhieda tiegħu*

16. L-appellant jikkontendi permezz tat-tieni aggravju tiegħu, li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi u tal-kredibilità tax-xhieda li huwa ressaq. Filwaqt li huwa jagħraf li b'mod ġenerali din il-Qorti ma terġax tagħmel apprezzament tal-provi, huwa jipprova jxejjen din ir-regola ġenerali b'riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-14 ta' Diċembru, 2018 fl-ismijiet **Dott. Antoinette Cutajar *vs.* L-Onor. Dr. Joseph Muscat Prim Ministru et.** Jispjega li għalkemm il-kontendenti qegħdin jaqblu li l-fond ingħata lura lill-appellat, huma mhumiex qegħdin jaqblu dwar meta dan seħħ. Jgħid li l-appellat

min-naħa tiegħu qed isostni li d-data kienet dik tal-15 ta' Novembru, 2010 meta huma kienu ltaqgħu sabiex jinqraw l-arloġġi tad-dawl u tal-ilma, iżda min-naħa tiegħu l-appellant jinsisti li huwa ma kienx baqa' jirrisjedi fil-fond fis-sena 2009 wara li tneħħew il-klieb tiegħu mill-Animal Welfare u mill-Pulizija, u huwa kien battal il-fond u ħalla ċ-ċavetta fil-kaxxa tal-ittri kif kien qallu l-appellat. Ommu kienet ukoll xehdet li għall-ħabta t'Ottubru, 2009, hija kienet ħallset kull ammont li kien dovut lill-appellat. L-appellant jissottometti li huwa ma jista' qatt jaqbel mal-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, u jispjega kif ġej: (i) ix-xhieda tal-appellat fejn qal li kien iltaqa' mal-appellant fil-15 ta' Novembru, 2010 sabiex jinqraw l-arloġġi tad-dawl u tal-ilma, u sabiex jieħu lura ċ-ċwievet, tikkontradixxi d-dikjarazzjoni tiegħu fir-rikors tiegħu li huwa kien interpella lill-appellant diversi drabi sabiex jagħtih lura ċ-ċwievet; (ii) huwa kontradittorju l-istess allegat fatt mat-tentattivi tan-notifika tiegħu fl-indirizz tal-fond li l-marixxalli ma sabux stante li dan kien twaqqa', u dan meta l-appellat kien jaf li l-ġenituri tal-appellant kellhom ħanut minn fejn huwa stess kien imur jiġbor il-kera u fejn seta' jinnotifika lill-appellant; (iii) filwaqt li l-appellat qal li huwa u l-appellant kienu ltaqgħu fil-15 ta' Novembru, 2010 sabiex jaqraw l-arloġġi, il-kont essebit mar-rikors promotur ikopri l-perijodu bejn l-1 ta' Diċembru, 2009 u d-9 ta' Ġunju, 2010 u dan ma kienx ikun indikat bl-ittra "E" iżda "C"; (iv) fin-nota tal-25 ta' Mejju, 2010 esebita mal-affidavit tal-appellat, dan qal li huwa kien kiteb nota lil omm l-appellant sabiex jitħallas il-kont tad-dawl u tal-ilma, iżda ma semmiex li kien hemm xi kera dovuta; (v) Helen Cuschieri ma tikkorraborax ix-xhieda tal-appellat fir-rigward tad-data tal-15 ta' Novembru, 2010; (vi) ix-xhieda ta' ommu, ta' Donald Micallef u ta' Vince Debrincat hija l-istess, jiġifieri li huwa kien ħareġ mill-fond wara li ġew maqtula l-klieb tiegħu; (vii) kuntrarjament għal

dak li ddikjara l-Bord, ma kien hemm xejn mhux affidabbli jew kontradittorju fix-xhieda ta' Donald Micallef, u saħansitra ma jistax jifhem għaliex il-Bord għażel li jiċċensura parti minn dik ix-xhieda; (viii) barra minn hekk ma jistax jifhem għaliex il-Bord għażel li jiċċensura x-xhieda ta' ommu, li fis-sena 2009 hija ssaldat il-pendenzi kollha, u b'hekk esebiet ċekk li jinstab a *fol.* 202 li għandu l-istess data tal-aħħar ġurnata tal-kuntratt ta' kera, u jirrappreżenta tliet xhur kera jew ftit iktar, u dan fejn tali ċekk issarraf u ftit jiem wara wkoll l-appellat kiteb nota fejn ma jirriżultax li kien hemm xi pretensjoni oħra għajr l-arretrati fuq il-kont tad-dawl u tal-ilma, u lanqas il-kwistjoni ta' żgumbrament ma ssemmiet hemmhekk; (ix) għalkemm l-appellat waqt is-seduta tal-20 ta' Ġunju, 2013 wiegħed li ser jesebixxi kopja tal-i*stubs* tal-irċevuti, dan m'għamlux u ma ppreżenta l-ebda prospett tal-kirjiet imħallsa; (x) kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, mhux minnu li l-provi tiegħu ma kienux konsistenti dwar il-fatt ta' min għenu biex iġorr l-oġġetti personali tiegħu mill-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-appellant jinsisti li huwa tassew diffiċli li l-verżjoni tal-appellat titqies bħala waħda kredibbli u tiegħu le, fejn saħansitra l-ebda kontro-eżami tiegħu ma sar. Jikkontendi li skont il-ġurisprudenza estera u anki dik lokali, fejn ma jsir l-ebda kontro-eżami ta' xhud, il-parti avversa tkun qegħda tissokkombi għax-xhieda mogħtija minn dak ix-xhud, u in sostenn ta' dan huwa jiċċita estensivament minn sentenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar tat-8 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **Martin Chetcuti f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Celton Vehicles Company Limited (C 42691) *v.* Joseph Grech.**

17. Dwar it-tieni aggravju, l-appellat jissottometti li fil-każ odjern il-Bord ma kienx rinfaċċjat b'żewġ verżjonijiet plawsibbli, għaliex filwaqt li tiegħu kienet

waħda veritiera u verosimili, dik tal-appellant u tax-xhieda tiegħu ma kinitx, u jgħaddi sabiex jiċċita dak li qal il-Bord fir-rigward. Huwa jagħmel ukoll riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru, 2015 f'dawn l-istess proċeduri, fejn ġie osservat l-atteġġjament tal-appellant. Jirrileva li l-appellant hawnhekk mhuwiex qed jinsisti li l-Bord għamel ukoll apprezzament ħażin tal-provi tiegħu, jiġifieri tal-appellat stess. Jispjega wkoll li meta ġiet intavolata l-kawża odjerna fl-21 ta' Ottubru, 2010, ma setax jintalab iktar mill-aħħar tliet xhur skadenzi ta' kera skont il-kuntratt ta' bejn il-partijiet, u dan ukoll għaliex l-appellat ma setax ikun jaf meta kienu ser jiġu ritornati ċ-ċwievet. Għaldaqstant m'hemm l-ebda kontradizzjoni kif allegat mill-appellant. Jissottometti li kuntrarjament għal dak li kien qed isostni l-istess appellant, huwa ma kien tenut li jippreżenta l-ebda prospett u kien jispetta lill-appellant sabiex juri permezz tal-prova li l-ebda ammont ma kien dovut kif allegat fir-raba' eċċezzjoni tiegħu. Dwar il-fatt li ma sar l-ebda kontro-eżami tal-appellant, dan ma kienx jagħmel il-verżjoni li ngħatat iktar jew inqas attendibbli, iżda min-naħa l-oħra kienu il-kontro-eżamijiet ta' ommu Ruth Caruana li ddemoliet il-verżjoni tal-fatti tiegħu, u jgħaddi sabiex jiċċita dak li qal il-Bord fir-rigward, kif konfortat permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru, 2015 f'dawn il-proċeduri. Jgħid li ftit jista' jifhem kif l-appellant qed jitlob lill-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tal-appellat fuq apprezzament ta' fatti u kredibilità, meta f'żewġ sentenzi ġie dikjarat li l-verżjoni tal-fatti tiegħu hija inattendibbli u inveritiera.

Il-Qorti ma tarax li għandha tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi u tal-kredibilità tax-xhieda tal-appellant kif qed jintalab minnha, għaliex l-eżerċizzju mhux biss sar estensivament mill-Bord, iżda saħansitra minnha stess kif

diversament preseduta fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Ottubru, 2015 f'dawn l-istess proċeduri, fejn iddikjarat b'mod ċar u inekwivoku li *"...Mill-provi li tressqu s'issa, il-qorti ma temminx li l-appellant kien ta ċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrent matul is-sena 2009 ... Il-Qorti tqis iktar kredibbli l-verżjoni ta' sid il-kera li l-pussess tal-fond ingħata lura f'Novembru 2010...".* Jekk timxi mod ieħor, il-Qorti tkun qegħda tagħti lok għal appell minn appell, meta l-liġi tagħna dan ma tippermettihx. Għaldaqstant il-Qorti ma tarax li għandha tikkunsidra t-tieni aggravju tal-appellant.

It-tielet aggravju: *l-appellant ma kellu jagħti l-ebda arretrati ta' kera u għalhekk ma kellux jiġi kkundannat iħallas l-ebda somma fir-rigward*

18. Dan l-aggravju tal-appellant pjuttost jistrieħ fuq sottomissjonijiet diġà imfissra meta huwa jittratta t-tieni aggravju tiegħu. Jinsisti li l-appellant kellu jispjega x'kien l-import taċ-ċekk li huwa kien irċieva meta għalqet il-kirja.

19. L-appellat min-naħa tiegħu jirrileva li hawnhekk l-appellat qed ibiddel il-kunċett tal-oneru tal-prova, fejn l-istess oneru kien proprju fuqu. Jgħid li meta Ruth Caruana qalet li hija kienet ħallset kull ammont dovut, hija kellha wkoll turi li kienet ħallset għall-iskadenzi ta' Frar, Marzu u April, 2010, u tispjega l-import tal-pagament ta' €1,000 li hija kienet għamlet.

20. Il-Qorti hawnhekk ukoll diġà kellha l-opportunità li tesprimi ruħha fis-sentenza tagħha suċitata. Tgħid li ġaladarba hija kienet iddikjarat li hija kienet qegħda temmen il-verżjoni tal-appellat li l-fond ingħata lura lilu f'Novembru

2010, isegwi li l-kera kienet dovuta titħallas mill-appellant lill-appellat sad-data li fiha huwa għadda ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond lill-imsemmi appellat. Iżda l-Qorti fis-sentenza tagħha msemmija, osservat li l-appellant saħansitra naqas milli *"...jippreżenta riċevuta tal-ħlas li jgħid li sar minn ommu u li kien ikopri l-kera sal-15 ta' Mejju, 2010"*, u li *"...jressaq lil ommu bħala xhud sabiex tikkorabora dak li qal f'paragrafi 8,9 u 10 tal-affidavit"*. Għaldaqstant hawnhekk ukoll il-Qorti għandha tastjeni milli tikkunsidra dak li qiegħed jilmenta minnu l-appellant permezz tat-tielet aggravju tiegħu.

Ir-raba' aggravju: l-appellant irrinunzja għall-ħlas tal-arretrati meta aċċetta ċ-ċwievet u ħa lura l-pussess tal-fond

21. L-appellant jibda jilli jissottometti li dan l-aggravju qed jitressaq mingħajr preġudizzju u b'mod sussidjarju għall-aggravju ta' qabel. Jikkontendi li l-appellat irrinunzja għall-ħlas ta' kull arretrati meta aċċetta ċ-ċwievet tal-fond u ħa lura l-pussess tiegħu mingħajr l-ebda riżerva. Għal darb'oħra huwa jagħmel riferiment għall-fatt li l-partijiet mhumiex qegħdin jaqblu dwar meta u kif l-appellant ħareġ mill-fond u l-appellat ħa pussess tiegħu. Isostni li ġaladarba l-appellant m'għamel l-ebda riżerva, huwa kien irrinunzja għal kwalunkwe dritt li seta' kellu, u jiċċita b'mod ampju dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-27 ta' Apri, 2010 fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Mary Ciantar *vs.* Ladislao Giuseppe Micolucci et** in sostenn tal-argument tiegħu, u anki għal dak li qalet il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Lulju, 2020 fl-ismijiet **Grazio Caruana et *vs.* Bezrod Limited.**

22. Min-naħa tiegħu l-appellat jibda billi jirrileva li hawnhekk l-appellant qiegħed jieħu bħala stat ta' fatt li ċ-ċwievet huwa rritornahom fis-sena 2009, u dan meta s-sentenza tal-Bord u dik tal-Qorti għamluha ċara li l-imsemmi appellant ma kienx kredibbli u attendibbli fuq dan il-punt. Jispjega li huwa fil-fatt kien qed jitlob l-arretrati ta' kera ta' dawk it-tliet xhur meta l-appellant kien għadu qed igawdi l-pussess tal-fond, u dan skont il-ġurisprudenza ċitata mill-appellant stess fir-rikors tal-appell tiegħu.

23. Meħud in konsiderazzjoni l-fatt li l-kirja kienet diġà ntemmet fil-15 ta' Mejju, 2010 skont il-ftehim iffirmat fis-16 ta' Mejju, 2007 bejn il-partijiet, li l-pussess tal-fond ingħata lura f'Novembru 2010, u li l-proċeduri odjerni ġew intavolati ftit jiem qabel fil-21 ta' Ottubru, 2010, il-Qorti ma ssibx li l-appellant għandu raġun, u d-deċiżjoni tal-Bord pjuttost hija konformi għal kollox mas-sentenzi ċitati minnu. Tirrileva li hawnhekk il-fattur li jħoll u jorbot il-kwistjoni jekk l-arretrati humiex dovuti jew le, huwa proprju dak dibattut bejn il-partijiet, jiġifieri d-data li fiha ntemmet il-kirja. Iżda kif diġà ngħad diversi drabi f'din is-sentenza, il-Qorti għamlet ċar fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Ottubru, 2015 li d-data mhiex dik fl-2009 kif qed jargumenta l-appellant, iżda f'Novembru tal-2010. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

Il-ħames aggravju: *l-appellat ma setax jitlob il-ħlas ta' arretrati allegatament dovut għas-servizz ta' dawl u ilma*

24. L-appellant jikkontendi li l-appellat m'għandu l-ebda dritt jitlob għall-imsemmija arretrati, għaliex il-kont igħajjat lil ċertu Maurice Fiorini li dwar l-identità tiegħu ma tressqet l-ebda prova. Isostni li din il-persuna ma tressqitx

tixhed sabiex tikkonferma li l-appellat huwa awtorizzat jitlob il-ħlas f'isimha, u għalhekk huwa kien ressaq l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' *locus standi.* Barra minn hekk, ikompli jirrileva li l-kuntratt ta' kera ma jindikax liema appartament kien qed jinkera lilu, u għalhekk wieħed ma jistax jgħid jekk il-kont tad-dawl u tal-ilma huwa proprju għall-appartament mikri lilu. Huwa jgħid li dan huwa msaħħaħ bil-fatt li l-qari tal-arloġġ fuq il-kont huwa inqas minn dak indikat fuq il-kuntratt ta' kera, u għaldaqstant l-ebda ammont allura huwa dovut. Isostni li l-appellat kellu jressaq id-debita prova permezz tar-ritratti tal-arloġġi li juru l-qari li allegatament huwa kien ħa, imma wkoll l-appellant ma kellux iħallas għal stima, iżda għandu jħallas dak attwalment dovut.

25. L-appellat jinsisti li l-fatt li l-kont tad-dawl u tal-ilma mhux f'ismu, ma jfissirx li l-appellant m'għandux iħallas għall-konsum ta' dawn is-servizzi. Jirrileva li qatt ma ġie kkontestat il-fatt li huwa sid il-fond kif saħansitra ddikjarat mill-appellant stess, u għalhekk dan tal-aħħar ma kellu l-ebda raġuni li jaħrab mid-dmir tiegħu tal-ħlas.

26. Dwar din il-kwistjoni, l-appellat jgħid li l-Bord sewwa ddikjara li huwa ma kienx qed jaqbel li ma tressqet l-ebda prova mill-appellat sabiex juri li l-fond in kwistjoni kien dak l-istess wieħed li tiegħu kien qed jitlob il-ħlas għall-konsum. Irrileva li ma kienx hemm kontestazzjoni min-naħa tal-appellant li huwa kien jikri l-fond, u saħansitra ommu stess ikkonfermat dan. Il-Bord spjega li wara li analizza l-provi u anki l-kont innifsu li tiegħu kien qed jintalab il-ħlas, kien irriżultalu li dan kien jindika l-istess fond mikri lill-appellant. Għalhekk il-Bord ikkundanna lill-imsemmi appellant iħallas l-arretrati in kwistjoni. Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-Bord, u tgħid li saħansitra mir-risposta li ntavola l-

appellant, ma tirriżulta l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li huwa kien jikri l-fond hekk indikat fir-rikors promotur, anzi aċċetta li dan kien minnu u li huwa kien radd iċ-ċwievet lura lill-appellat allegatament qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni. Tgħid li jekk huwa xtaq jikkontesta l-kont esebiet mill-appellat fir-rigward tal-arretrati allegatament dovuta minnu, u anki fejn dan huwa maħruġ f'isem terz, l-appellant kellu kull opportunità li jagħmel dan quddiem il-Bord, iżda ma jirriżultax li huwa hekk għamel. Huwa bl-ebda mod ma wera li hemm xi dubju dwar il-konsum tad-dawl kif indikat fil-kont u dwar l-identità tal-utent kif indikat fl-istess kont. Għalhekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Is-sitt aggravju: *ma kien hemm l-ebda penali dovuta u ma kellha tiġi likwidata l-ebda penali*

27. L-appellant jirrileva li huwa ħareġ mill-fond fiż-żmien tal-kuntratt ta' kera, jew aħjar qabel, u għalhekk ma kienet dovuta l-ebda penali lill-appellat. Filwaqt li jagħmel riferiment għas-sottomissjonijiet magħmulin minnu fir-rigward tat-tieni aggravju tiegħu, jinsisti li l-verżjoni tiegħu għandha mis-sewwa u hija kkorroborata, iżda min-naħa l-oħra l-imġiba tal-appellat hija waħda kontradittorja, kif ukoll huma kontradittorji l-provi mressqa minnu.

28. Min-naħa tiegħu l-appellat isostni li l-appellant ma ressaq l-ebda argument validu għaliex din il-Qorti għandha tbiddel l-apprezzament tal-Ewwel Qorti u dak magħmul minnha stess, kif diversament ippreseduta, fejn ġie stabbilit li d-data tal-konsenja taċ-ċwievet tal-fond kienet il-15 ta' Novembru,

2010. Meħud dan il-fatt in konsiderazzjoni, jissottometti li għandha tiskatta l-penali *ai termini* tal-kuntratt ta' kera.

29. Il-Qorti tqis li ġaladarba rriżulta kif sewwa jirrileva l-appellat, li d-data li fiha l-appellant għadda ċ-ċwievet tal-fond kienet il-15 ta' Novembru, 2010, dan ifisser li skont dak miftiehem bejn il-partijiet *ai termini* tal-para. (a) tal-klawsola 5 tal-kuntratt ta' kera li ffirmaw bejniethom fis-16 ta' Mejju, 2007, għandha titħallas penali għal kull ġurnata li fiha l-appellant baqa' ma żgumbrax mill-fond. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju mistħoqq, u tiċħdu.

Is-seba' aggravju: *jekk kien hemm xi penali dovuta, l-appellat kien irrinunzja għaliha meta aċċetta ċ-ċwievet u ħa lura l-pussess tal-fond*

30. L-appellant jirrileva qabel xejn li dan l-aggravju qed jitressaq bla preġudizzju għall-aggravju preċedenti tiegħu. Jikkontendi li jekk għall-argument jingħad li kien hemm xi penali dovuta, kellu jinstab li l-appellat irrinunzja għaliha meta aċċetta ċ-ċwievet tal-fond u ħa lura l-pussess tiegħu mingħajr l-ebda riżerva. Sabiex isaħħaħ l-argument tiegħu, l-appellant jagħmel riferiment għal dawk is-sentenzi li huwa ċċita meta ttratta r-raba' aggravju tiegħu.

31. L-appellat isostni li ġaladarba d-data li fiha ġew ikkonsenjati ċ-ċwievet kienet dik tal-15 ta' Novembru, 2010, u huwa ma kienx qed jitlob penali oltre din id-data, dan l-aggravju tal-appellat ma jreġix.

32. Il-Qorti diġà esprimiet il-fehma tagħha hekk kif ikkunsidrat l-aggravju ta' qabel dan. Għal dak li jirrigwarda l-allegat rinunzjament tal-appellat għad-dritt

tiegħu li jeżiġi l-ħlas ta’ penali, tgħid li s-sentenzi ċitati mill-appellant iktar kmieni fir-rikors tal-appell tiegħu, ma jistgħu jkunu tal-ebda sostenn għalih, stante li l-fatti rilevanti hawnhekk huma ferm diversi minn dawk riżultanti fil-każijiet ċitati, fosthom il-fatt li l-kirja tiegħu kienet diġà intemmet meta ċ-ċwievet tahom lura lill-appellat. Tgħid li dak patwit taħt il-para. (a) tal-klawsola 5 tal-kuntratt bejn il-partijiet huwa ferm ċar, u sakemm ma rriżultatx rinunzja ċara da parti tal-appellat għad-drittijiet tiegħu taħt din il-klawsola, ma jistax jingħad li huwa ddekada mid-dritt tiegħu li jeżiġi l-pagament ta’ penali.

It-tmien aggravju: *il-penali fil-kuntratt ta’ kera hija sproporzjonata sew u l-Bord kellu jnaqqasha iktar*

33. Anki dan l-aħħar aggravju tal-appellant jolqot il-kwistjoni tal-penali miftehma fil-kuntratt ta’ kera ffirmat bejn il-partijiet. Hawnhekk ukoll l-appellant jissottometti li l-imsemmi aggravju qed jitressaq mingħajr preġudizzju għall-aggravji l-oħra ta’ qabel, u sussidjarjament għall-istess. Jikkontendi li l-penali miftehma hija waħda sproporzjonata tassew, u kellha tiġi mtaffija iktar milli ġiet imtaffija mill-Bord. Hawnhekk l-appellant jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-15 ta’ Diċembru, 2004 fl-ismijiet **Michael Pace *vs.* Richard Micallef pro et noe**, u jiċċita dak li qalet il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-sentenza tagħha tat-2 ta’ Ġunju, 2022 fl-ismijiet **Romina Farrugia *vs.* Dennis Vella**. Jispjega li huwa kien jikri l-fond għal Lm130 ekwivalenti għal madwar €302.82 fix-xahar, filwaqt li l-penali kontemplata fil-kuntratt kienet ta’ €233 għal kull jum, u għalhekk huwa evidenti kemm din kienet eżaġerata u sproporzjonata. Jirrileva li l-fond kien malandat ferm u li dan

sussegwentment twaqqa' sabiex tinbena blokka ġdida. Jgħid ukoll li d-dewmien ma kienx wieħed eżaġerat. Iżda għalkemm il-Bord għażel li jnaqqas il-penali dovuta minnu, il-penali mposta kkontemplata minnu ta' Lm50 jew madwar €116.47 kuljum, kienet eżaġerata. Jirrileva li l-import kollu tal-kuntratt ta' kera għall-perijodu *di fermo* kien ta' €10,900, u ma jistax ikun li għall-inadempjenza ta' madwar sitt xhur il-penali likwidata teċċedi dak l-ammont. Huwa jirreferi għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1120 tal-Kap. 16, u jinsisti li l-ħsara li seta' bata l-appellat kienet in-nuqqas ta' dħul ta' kera, madankollu l-ebda prova ma tressqet fir-rigward. Jirrileva li l-appellat kien dam iktar minn ħames xhur wara t-tmiem tal-kuntratt tal-kera sabiex jintavola l-proċeduri odjerni, u qatt ma interpella lill-appellant sabiex jivvaka l-fond. Din il-passività tiegħu, jgħid l-appellant, għandha tagħti lok għat-tnaqqis tal-penali, iżda aktar minn hekk huwa m'għandux iħallas penali f'ammont li huwa iktar mill-kera miftehma.

34. L-appellat jirrileva li l-appellant ma ressaq l-ebda argument validu għaliex il-penali għandha titnaqqas iktar mill-ammont diġà mnaqqas, u dan għajr li tali penali għandha tirrifletti t-telf ta' dħul ta' kera għall-perijodu rilevanti. Jirrileva li l-penali in kwistjoni kienu ftehmu fuqha l-partijiet qabel ma ffirmaw il-kuntratt ta' kera, u jgħid li l-appellant kien jaf sew dak li kien ser jinkorri fl-eventwalità li ma jiżgumbrax mill-fond skont it-termini tal-kuntratt. Jikkontendi li l-penali kienet ġiet miftehma u mposta bħala deterrent kontra xi abbuż min-naħa tal-appellant inkwilin, u jirrileva li mhux talli kien hemm ksur kuntrattwali iżda anki l-garaxxijiet mikrija lilu kienu ġew konvertiti f'post fejn jinżammu klieb tal-ġlied perikolużi. L-appellat jirribatti dak li jallega l-appellant fir-rigward tal-istat ħażin tal-fond, u jissottometti li l-appellant kien jaf sew x'ser jikri, u saħansitra għamel

tliet snin hemmhekk. Iżda jekk imbagħad fih żamm il-klieb għall-ġlied, ma kinitx ħaġa tal-iskantament li l-fond seta' jiddeġenera, għalkemm l-ebda evidenza ma tressqet tal-allegata kundizzjoni tiegħu. Li ċertament jgħid li rriżulta huwa n-nuqqas ta' *buona fede* tal-appellant li ddikjara fir-rikors tal-appell li huwa ried il-fond sabiex irabbi l-klieb tiegħu. Isostni li dak li għamel il-Bord kien proprju li sab bilanċ, sabiex jiġu riflessi l-interessi tas-sid li jkun konfortat bil-fatt li l-penali ser isservi ta' deterrent mingħajr ma tiġi ridotta b'mod drastiku, inkella jintilef l-iskop tad-deterrent. Għalhekk il-Bord għalkemm naqqas ir-rata tal-penali, dan naqqasha b'mod li tirrispetta l-iskop tal-partijiet, u biex jitwassal il-messaġġ illi l-abbuż għandu jiġi ppenalizzat, anki fejn dan ma jirriżultax f'danni sostanzjali lis-sid.

35. Il-Qorti tikkunsidra li kif sewwa jinsisti l-appellat, il-penali hija ntiża bħala deterrent sabiex l-inkwilin jaħsibha darba darbtejn qabel jabbuża u jikser l-obbligu tiegħu li jiżgombra mill-fond hekk kif tintemm il-kirja. Iżda fl-istess ħin kif sewwa wkoll jirrileva l-appellant, din għandha tagħmel tajjeb għad-danni li jkun sofra s-sid li jkun ġie mċaħħad mill-proprjetà tiegħu b'mod illegali u kontra l-volontà tiegħu. Fil-każ odjern, kif sewwa josserva l-Bord, il-penali patwita bejn il-partijiet fl-ammont ta' Lm100 ekwivalenti għal €232.94 dovuta għal kull jum li l-appellant jibqa' fil-pussess tal-fond wara tmiem il-kirja mingħajr il-permess tal-appellat, hija waħda sproporzjonata f'dan ir-rigward fejn saħansitra il-kera patwita kienet ta' Lm130 ekwivalenti għal €302.82 fix-xahar, jew Lm4.33 ekwivalenti għal €10.09 għal kull ġurnata. Għalhekk, il-Bord naqqas il-penali in kwistjoni għal Lm50 ekwivalenti għal €116.47, pagabbli għal kull jum li l-appellant kien baqa' jiddetjeni l-fond wara tmiem il-kirja.

36. Il-Qorti tikkunsidra li d-deċiżjoni tal-Bord hija waħda ġusta u xierqa, stante li tirrispetta kemm il-ftehim li sar bejn il-partijiet, imma anki l-fatt li l-penali patwita għandha tkun waħda proporzjonata meħud in konsiderazzjoni l-kera li għandha titħallas mill-inkwilin lis-sid, li f'dan il-każ kienet tirrappreżenta 4.33% tal-penali patwita. Il-Qorti tqis ukoll li din il-penali kif imnaqqsa mill-Bord għandha tkun kumpens ġust għas-sid, li matul iż-żmien kollu li l-fond baqa' fil-pussess tal-appellant ma kien qed irendi l-ebda introjtu u li huwa ġie mċaħħad ukoll milli jfittex u jsib inkwilin li kien lest li jħallas kera f'ammont ogħla minn dik patwita mal-appellant. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx l-aħħar aggravju tal-appellant ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet aggravju tal-appellant, tiċħad il-kumplament tal-appell tiegħu, u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur