BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta’ nhar it-Tnejn, 30 ta’ Settembru 2024

Rikors Nru: 313/2022
Nru fuq il-Lista: 13

Mary Cassar (K.I. 359367M)

vs

Rita Vella

Il-Bord;

Ra r-rikors datat 8 ta’ April 2022[1] fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond fl-indirizz 103, Triq il-Parrocca, Mqabba.*

2. *Illi l-intimata Rita Vella tokkupa l-istess fond fl-indirizz 103, Triq il-Parrocca, Mqabba u dana b’titolu ta’ kera u versu l-kera*

[1] A fol 1 tal-proċess.

prezenti ta' €660 kull sitt xhur skont kif stipulat permezz tal-kuntratt ta' kera datat 20 ta' Settembru, 2018.

3. *Illi kif jirrizulta car mill-istess kuntratt kuntratt ta' kera, permezz ta' klawsola numru 2 il-partijiet qablu li l-qbija tat-terminu wara l-ewwel sentejn ikun kollu di rispetto fil-konfront taz-zewg partijiet, "basta li dik il-parti li ma jkolhiex hsieb li tkompli fil-kirja, taghti avviz ta' xahrejn (2) zmien lill-parti l-ohra dwar dan".*

4. *Illi permezz tal-klawsola numru 4 tal-istess kuntratt ta' kera gie maqbul ukoll illi f'kaz illi l-intimata tibqa' tokkupa l-kera oltre t-terminu koncess lilha tehel penali ta' hamsa u ghoxrin euro (€25) kuljum.*

5. *Illi l-esponenti infurmat lill-intimata li hija ma kenitx bi hsiebha li tkompli bil-kera u kwindi l-intimata giet debitament interpellata sabiex tivvaka mill-fond u tirritorna c-cwievet flimkien mal-pussess vakanti tal-istess kemm permezz ta' ittra datata 10 ta' Settembru, 2021 u kif ukoll ohrajn rispettivament datati 17 ta' Dicembru, 2021 u 2 ta' Frar, 2022*

6. *Illi minkejja li l-istess intimata giet hekk debitament interpallata sabiex tivvaka l-fond in ezami permezz ta' ittri legali msemmija, hija baqghet inadempjenti anke wara li ghadda t-terminu koncess salv illi qalet li kienet ser tapplika ghall-akkomodazzjoni socjali mal-Awtorita` tad-Djar imma fil-frattemp kienet ser tibqa' in okkupazzjoni abbuziva.*

7. Illi bhala konsegwenza tas-surreferit l-esponenti qed issofri danni naxxenti mill-fatt illi l-intimata qed taghzel li tibqa' in okkupazzjoni minkejja dak kjarament stipulat fil-ftehim ta' kera u minkejja d-debitu preavviz moghti lilha.

8. Illi ghaldaqstant huwa car li jezistu l-estremi sabiex dan l-Onorabbli Bord jordna l-izgumbrament tal-intimata Vella mill-fond de quo prevja dikjarazzjoni li tikkonferma t-terminazzjoni tal-kera oltre l-likwidazzjoni u l-hlas tal-penali dovuta lill-esponenti skont l-istess kuntratt ta' kera.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob li dan l-Onorabbli Bord, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, inkluz li tiddikjara t-terminazzjoni tal-kirja gravanti l-fond 103, Triq il-Parrocca, Mqabba ghar-ragunijiet indikati f'dan ir-rikors,

(i) Jordna l-izgumbrament tal-intimata Rita Vella mill-istess fond entro dak it-terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa

(ii) Jillikwida l-kumpens dovut mill-intimata lill-esponenti abbazi tal-kuntratt ta' kera surreferit ghall-okkupazzjoni tal-intimata oltre t-terminu koncess sad-data tal-effettiv zgumbrament avut rigward ukoll ghall-klawsola penali inkluza fil-kuntratt ta' lokazzjoni

(iii) Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas l-ammont likwidat skont it-tieni talba surreferita.

Ra d-digriet tal-Bord, kif qabel presedut tat-13 ta' Mejju 2022[2].

[2] A fol 3 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata, kontenenti kontro-talba, datata 1 ta' Awwissu 2022[3].

Ra r-risposta tar-rikorrenti għal-kontro-talba, mressqa fis-17 ta' Novembru 2022[4].

Ra l-affidavit tar-rikorrenti mressaq fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2022[5].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[6].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[7].

Sema' x-xhieda tar-rikorrent u ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023[8] fejn seħħet talba sabiex l-intimata tressaq eċċezzjoni ulterjuri.

Ra d-digriet tiegħu tal-14 ta' Lulju 2023[9] fejn ippermetta li titressaq eċċezzjoni ulterjuri.

[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 20 tal-proċess.
[6] A fol 29 tal-proċess.
[7] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 41 tal-proċess.
[9] A fol 48 *et seq* tal-proċess.

Ra l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimata rikonvenzjonanti datata 1 ta' Awwissu 2023[10] fejn eċċepiet in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord minħabba f'dak li jgħid l-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Sema' t-trattazzjoni finali fuq din l-eċċezzjoni mwettqa waqt is-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[11].

Ra d-digriet tas-6 ta' Diċembru 2023[12] fejn il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza għaliex instab li l-kuntratt ta' kera relattiv, allegatament anness mal-affidavit tar-rikorrenti, ma kienx in atti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023[13] fejn xehdet r-rikorrenti li ressqet l-kuntratt relattiv u l-kawża reġgħet tħalliet għad-deċiżjoni rigwardanti l-eċċezzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[14] fejn ingħatat sentenza dwar l-eċċezzjoni ulterjuri msemmija aktar il-fuq, liema eċċezzjoni ġiet miċħuda.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fit-12 ta' April 2024[15], kontenenti affidavit tagħha.

---

[10] A fol 52 ta-proċess.
[11] Liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta kif ordnat.
[12] A fol 58a tal-proċess.
[13] A fol 59 tal-proċess.
[14] A fol 66 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 78 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024[16], fejn twettaq il-kontro-eżami tal-intimata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024[17] fejn twettaq il-kontro-eżami tar-rikorrenti u nstemgħet it-trattazzjoni finali. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza li qiegħda tingħata llum kif skedat.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi din tal-lum hija deċiżjoni finali dwar it-talba attriċi u dik rikonvenzjonali (fil-mertu tagħhom), wara li b'sentenza oħra kienet ġiet miċħuda l-eċċezzjoni ulterjuri li kkweralat il-kompetenza ta' dan il-Bord. Ikun utli li issa jsir rijepilogu tal-provi tal-kawża.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet ir-rikorrenti. Fl-affidavit tagħha[18] tispjega li hija saret sid tal-fond in kwistjoni wara li ġiet nieqsa omma, sid il-kera oriġinali. Meta ġabret kopja tal-iskrittura sabet li skond l-istess wara sentejn mill-bidu tar-relazzjoni lokatizja hija setgħet titlob it-terminazzjoni tal-lokazzjoni b'avviż ta' xahrejn. Din il-kundizzjoni saret bl-aċċettazzjoni tal-intimata. Bl-istess mod, ġiet

[16] A fol 81 tal-proċess.
[17] Verbal relattiv jinsab a fol 92 tal-proċess.
[18] A fol 21 *et seq* tal-proċess.

ukoll aċċettata klawżola konċernanti penali. Hija hekk għamlet u ntbgħatu tlett ittri għal dan l-iskop, sabiex jinfurmaw lill-intimata li kellha titlaq mill-fond. Dwar ir-reġistrazzjoni tal-kuntratt mal-Awtorità tad-Djar, tgħid li hija kienet infurmathom li l-kuntratt kien wieħed terminat. L-Awtorità tad-Djar ma ħadet l-ebda passi. In kontro-eżami[19] tikkonferma li l-kuntratt ma kienx ġie reġistrat. F'seduta ulterjuri[20] hija ressqet kopja tal-iskrittura relattiva[21]. F'kontro-eżami ulterjuri mbagħad, tikkonferma li l-kuntratt sar fl-20 ta' Settembru 2018 u l-ħlas kien isir kull sitt xhur. Skond hi, l-kirja ġiet terminata xahrejn wara l-ewwel ittra. Tgħid li m'aċċettatx iktar kera minn dakinhar. L-aħħar kera tħallset f'Marzu tas-sena 2021 (lil Joseph Farrugia) u kienet tkopri sa' Settembru 2021. Ma tafx tirrispondi jekk sarux xi ċedoli (għalkemm aktar tard donnha tgħid li sar xi depożitu). Taqbel li ntbagħtu iktar ittri, waħda f'Diċembru 2021 u oħra fi Frar 2022. Il-bqija tax-xhieda kienet irrelevanti u ripetizzjoni.

Illi xehdet ukoll l-intimata. Fl-affidavit[22] tagħha tgħid li hija ma tafx taqra u tikteb. Iżżid li meta daħlet tara l-fond, sabet li dan kien qisu maqjel tal-ħnieżer iżda xorta aċċettat li tikri l-fond, b'kera raġonevoli. Hekk sar, marret għand avukat ma ċertu Joseph Farrugia, u ffirmaw il-kuntratt wara li dan ġie moqri. Hi tgħid li ma tifhimx f'dawn l-affarijiet. Il-kera kienet għal għaxar snin. Hija ħallset madwar dsatax il-elf Ewro bħala xogħlijiet, liema xogħlijiet hija tiddeskrivi. Meta ġiet biex tħallas il-kera, dan Joseph Farrugia infurmaha li l-kera kellha titħallas lill-oħtu. Hija hekk għamlet u din qaltilha li hija riedet kera ta' tlett xhur biss, għax riedet il-post lura. Fl-10 ta' Settembru 2021, irċeviet ittra fejn ġiet infurmata li r-rikorrenti ma riditx tibqa ġġedded il-kera. F'dan il-ħin kienet għada għaddejja bix-xogħol. Tagħlaq billi tgħid li skond hi s-sid kien daħaq biha.

[19] Dak imwettaq fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023.
[20] Dik tal-11 ta' Diċembru 2023.
[21] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[22] Dan jinsab a fol 79 u 80 tal-proċess.

Illi mressqa in kontro-eżami,[23] tikkonferma li n-negozjati ma sarux mar-rikorrenti iżda ma Joseph Farrugia. Dan kien qiegħed jinnegozja f'isem ommu, għax kellu prokura. Tgħid li meta marret għand l-avukat, hija fdat lil dan Farrugia u ma ħaditx il-kuntratt sabiex jinqara. Il-kuntratt inkiteb quddiemha. Ma kienitx taf li l-kuntratt seta jitwaqqaf wara sentejn, u lanqas dwar il-klawżola tal-penali. Ma ħaditx pariri u ma fetħet l-ebda kawża biex tattakka l-istess kuntratt. Tgħid biss li tkellmet ma diversi nies (issemmi Ministri) dwar dan il-każ, iżda baqgħet mingħajr għajnuna. Marret għand l-Awtorità tad-Djar sabiex tapplika għall-għajnuna, iżda baqgħet mingħajr risposta. Ma tafx tgħid il-għala. Attwalment, qiegħda tfittex post ieħor.

<u>Mertu – Talba Prinċipali</u>

Illi t-talba prinċipali tikkonċerna żewġ aspetti. Fl-ewwel lok, r-rikorrenti tfittex dikjarazzjoni u ordni ta' żgumbrament. Fit-tieni lok, trid li jiġi eżaminat il-fatt tal-ħlas għaż-żamma illegali tal-intimata fil-fond wara t-terminazzjoni.

Illi dwar l-ewwel punt tajjeb jingħad, qabel kull ħaġa oħra, li dan huwa kuntratt tas-sena 2018. Għalhekk, skond l-artikolu 1531A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[24], dan il-kuntratt huwa regolat bil-kundizzjonijiet imposti f'dak il-kuntratt u bl-istess Kapitolu tal-Liġi. Sfiq ma dan, (għaliex waqt il-kontro-eżami tar-rikorrenti bħal donnu ġew mżeffna xi prinċipji ta' żmien u tiġdid taċitu) huwa wkoll rilevanti dak li jridu l-artikolu 1532(2) u 1536 (2) tal-Kapitolu 16 tal-

[23] Seduta tat-23 ta' Mejju 2024. Xhieda tibda a fol 82 tal-proċess.
[24] Dan jgħid hekk: *"l-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi".*

Liġijiet ta' Malta. Dawn jgħidu li l-kalkolu ta' żmien (meta mhux espress) u l-kunċett tat-tiġdid taċitu m'huwiex applikabbli f'dan il-każ[25].

Illi mela ż-żmien tal-kuntratt huwa regolat u definit bil-kuntratt biss. Issa skond il-kuntratt, il-perjodu kien ta' għaxar snin b'effett mill-20 ta' Settembru 2018, li minnhom l-ewwel sentejn ikunu *di fermo* u l-bqija jkunu *di rispetto* **fil-konfront taż-żewġ partijiet.** B'żieda ma dan, hemm indikat li f'każ li **xi parti** ma tridx tkompli fil-kirja, tista' tagħti avviż ta' xahrejn żmien lil parti l-oħra. Dan ifisser li skond l-artikolu 1569(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kuntratt jinħall *ipso iure* jekk il-partijiet joqgħodu ma din il-klawżola (li jerġa jiġi enfasizzat, ġiet miktuba favur iż-żewġ partijiet u mhux parti waħda). Din kienet kundizzjoni espressa li twassal għall-ħall. Hawnhekk, ma hemmx kwistjonijiet dwar jekk kellhiex tiġi mressqa ittra uffiċjali, għaliex il-kuntratt jitkellem waħdu.

Illi jiġi b'hekk li meta r-rikorrenti bagħtet l-ewwel ittra (u l-intimata tiddikjara li rċeviet l-istess) hija kienet qiegħda taġixxi pjenament skond dak maqbul mal-intimata. Din l-ittra ntbagħtet fl-10 ta' Settembru 2021 u għalhekk, skond il-kuntratt, il-kera ġiet xolta fl-10 ta' Diċembru 2021. Ir-rikorrenti però, reġgħet ippruvat tasal ma l-intimata u bagħtet ittra oħra fis-17 ta' Diċembru 2021 u saħansitra fis-27 ta' Jannar 2022. F'din l-aħħar okkażjoni reġgħet tat żmien lill-intimata sabiex toħroġ u dan sal-10 ta' Frar 2022. Il-kirja però kienet diġà ġiet terminata.

Illi rispettosament, il-lamenteli tal-intimata dwar il-kuntratt m'għandhomx posthom f'dawn il-proċeduri, ġaladarba hi stess tistqarr li ma ħejjiet l-ebda

[25] Sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Sultana vs Deyen Schembri,** (Rik Nru: 678/2021) mogħti minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-4 ta' Frar 2022.

azzjoni sabiex b'xi mod tattakka l-validita tal-istess bil-mezzi li tagħti l-liġi. Dak allura huwa kuntratt validu u issa l-Bord marbut li jagħtih effett.

Illi għalhekk l-ewwel talba konċernanti l-iżgumbrament tal-intimata hija mistħoqqa. Bil-fatt li l-intimata baqgħet tokkupa l-fond illegalment, il-Bord huwa kostrett issa jikkunsidra l-aspett tad-danni.

Mertu – Danni

Illi ġie diġà stabbilit li din il-kirja ġiet xolta fl-10 ta' Diċembru 2021[26]. Madanakollu, u huwa hawnhekk li sejjer jutilizza kriterju ekwittativ (dan għall-benefiċċju tal-intimata), il-Bord sejjer iqis id-data għat-tluq tad-danni mill-11 ta' Frar 2022. Dan qiegħed jiġi deċiż għaliex ir-rikorrenti setgħet, u b'mod faċli, mill-10 ta' Diċembru 2021 tħejji proċeduri appożiti għall-iżgumbrament (li f'dak il-każ setgħu ukoll ikunu dawk kontemplati fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[27]) u b'hekk twaqqaf l-okkupazzjoni malajr u timminimizza d-danni. Madanakollu hija reġġgħet tat termini ulterjuri, u fl-aħħar ittra tas-27 ta' Jannar 2022 l-intimata ngħatat sal-10 ta' Frar 2022.

Illi bi prinċipju huwa aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[28].

[26] Xahrejn wara l-ewwel ittra.

[27] Reż applikabbli hawn skond *il-proviso* tal-artikolu 46 tal-istess Kapitolu.

[28] Kif reġa ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **__Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,__** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja".* Isir aċċenn ukoll għal dak li nqatl *obiter* fis-sentenza fl-ismijiet **__John Galea *et* vs Raymond Falzon *et,*__** (Ċit Nru: 1419/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2005 u ċioé li: *"Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut*

Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[29] jew skont dak li wieħed seta' jġib fis-suq[30]. F'din l-aħħar ipotesi però, iridu jidħlu u jiġu mħaddna prinċipji oħra, u ċioé li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf marbut mal-użu illegali[31].

Illi madanakollu, f'dan il-każ, il-Bord mhuwiex sejjer ikollu għalfejn jikkalibra d-danni b'dan il-mod. Dan qiegħed jingħad għaliex il-partijiet ftehmu wkoll x'għandu jiġri f'każ li l-intimata tibqa fil-fond wara li tkun irċeviet l-avviż msemmi aktar qabel. Ukoll, it-tieni talba fir-rikors promotur tagħmel referenza għal din il-klawżola. Skond klawżola erbgħa (4) tal-kuntratt, l-intimata qablet li tħallas penali ta' ħamsa u għoxrin Ewro (€25) għal kull jum li ma tirrilaxxax il-

---

bhala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bhala ezempju, il-kawzi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)".

29 Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Olivieri *et* vs Francis Ronald Edward Vella *et*,** (Ċit Nru: 322/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Novembru 2003 (mhux appellata).

30 Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani,** (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq".*

31 Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen Schembri *et* vs Anthony George Zahra *noe*,** (App Ċiv Nru: 449/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Settembru 2012 fejn ingħad hekk: "*F'sitwazzjoni simili, il-prassi tal-qrati taghna hi l-kumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera kif miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond (ara, bhala ezempju, il-kawza Staines noe v. Amato et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 1999, Olivieri v. Vella, deciza mill-istess Qorti fil-21 ta' Novembru 2003 u Madame X Ltd v. Attard et, deciza mill-istess Qorti fil-25 ta' Mejju 2010). F'kull kaz, dan mhux l-uniku kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" malammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'seta' gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq."*

fond vakanti mat-terminazzjoni tal-perjodu konvenzjonali pattwit. Il-patt kien li tingħata xahrejn avviż u tivvaka.

Illi l-liġi tippermetti li kreditur t'obbligazzjoni għandu għażla jew li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas tal-penali[32]. Madanakollu, kif seħħ f'din il-kawża, fejn imbagħad il-penali jkunu ġew miftehma għad-dewmien tat-twettieq tal-obbligazzjoni biss[33], allura dak il-kreditur jista' jitlob kemm l-eżekuzzjoni u l-ħlas tal-penali[34]. Klawżola bħal dik hawn eżaminata teħles lill-kreditur mill-oneru li jipprova l-ħsara mġarrba għaliex id-dannu jkun seħħ fil-ħin u l-mument li d-debitur jkun hekk tardiv[35]. L-oneru mbagħad idur fuq id-debitur sabiex jagħti raġunijiet validi għall-inadempjenza tiegħu[36]. Il-Bord ikollu jistqarr

[32] Il-penali għandhom ukoll jitqiesu bħala d-danni pre-likwidati, b'dana imbagħad li mhux leċitu li kreditur jitlob affarijiet oħra anċillari u emerġenti mill-fatt tad-dewmien. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Warren Kiomall vs Andre Apap,** (RIk Ġur Nru: 165/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' April 2024 (mhux appellata) fejn ġie spjegat hekk: "*Jibqa' però l-fatt li dawn id-danni l-oħrajn li jistgħu jintalbu mill-kreditur m'għandhomx ukoll ikunu konsegwenza tad-dewmien, la darba l-partijiet bil-ftehim ta' bejniethom espressament ftehmu dwar x'inhu l-indennizz li jmiss lill-kreditur jekk ikun hemm dak id-dewmien. La darba allura l-indennizz dovut lill-kreditur għad-dewmien ikun ġie preventivament likwidat bi ftehim tal-partijiet, mhux leċitu li l-kreditur jitlob ammonti verjuri dovuti b'konsegwenza tal-istess dewmien, għaliex b'hekk jiġi li l-kreditur ikun qed jiżvinkola ruħu minn dak li ftehmu l-kontraenti permezz tal-penali għad-dewmien*".
[33] Ara f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Accountant General *et* vs Joseph Spiteri,** (Ċit Nru: 411/01) mogħtija mill-Prim wla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Novembru 2001 (mhux appellata).
[34] Artikolu 1120(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[35] Kif tajjeb poġġietha il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Barbara *et* vs Alex Mercieca,** (Rik Maħluf Nru: 436/2021) mogħtija nhar is-6 ta' Ġunju 2022 (mhux appellata): *"Il-klawsola penali hija għamla ta' danni prelikwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jġib prova li huwa ġarrab ħsara, għaliex huwa jista' jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li jkun intrabat miegħu li jagħmel (ara x'qal il-ġurista Torrente fl-opra tiegħu Manuale di Diritto Privato, f'paragrafu 300 u paġni 490 u 491, u l-artikolu 1120(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta)".* Dan il-bran ġie ċitat b'approvazzjoni, u ulterjorment imħaddan, fis-sentenza fl-ismijiet **Doreen Galea Souchet vs Joseph Farrugia *pro et noe,*** (App Ċiv Nru: 1632/1995/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023.
[36] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rowena Mamo vs Landgate Limited *et,*** (App Ċiv Nru: 770/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Frar 2021 fejn ġie mfakkar hekk: "*Fil-kuntest ta' klawsoli penali, kif inghad minn din il-Qorti fissentenza taghha tat-30 ta' Ottubru, 2009, fil-kawza fl-ismijiet Avukat Dr. Luigi Sansone nomine v. Nicola Romano, min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti,*

li l-intimata falliet sew hawnhekk, anzi, kompliet taggrava l-pożizzjoni tagħha ulterjorment bit-tressieq t'eċċezzjonijiet bla bażi li komplew itawwlu l-litiġju inutilment.

Illi b'hekk jiġi li ma kien hemm xejn ħażin lir-rikorrenti tipproċedi kemm għall-iżgumbrament sforzat u l-ħlas tad-danni f'termini ta' penali.

Illi prinċipju wkoll li jgħodd għal dan il-każ huwa jekk f'każijiet bħal dawn, il-Bord jistax inaqqas l-ammont miftiehem. Issa skond il-liġi[37] dan huwa permess meta d-debitur ikun wettaq parzjalment l-obbligu tiegħu u din tkun ġiet aċċettata jew jekk dik il-parti mill-obbligazzjoni mwettqa tkun swiet lill-kreditur. F'dan il-każ, iż-żewġ ċirkostanzi m'humiex applikabbli u għalhekk l-Bord lanqas għandu setgħa jagħmel hekk.

Illi l-Bord jagħraf li maż-żmien ġie wkoll aċċettat li jista' jkun hemm lok għat-tnaqqis meta l-konsegwenzi tal-inadempiment jkunu ta' natura żgħira, meta kkumparat ma l-ammont miftiehem[38]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum, għaliex l-inadempjenza, li hija ż-żamma tal-fond bla bażi, hija waħda totali.

---

hu obbligat ihallas dik il-penali sakemm ma jippruvax li kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali. Jinsab ritenut ukoll illi "l-klawsola penali f'kuntratt hi klawsola li biha wiehed millkontraenti, sabiex jassikura l-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni minnu assunta, jobbliga ruhu ghal xi haga ghall-kaz li hu ma jezegwix l-obbligazzjoni li jkun assuma. Il-penali hekk kontrattata tirrapprezenta kumpens ghad-danni minhabba non-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni." (Kollez. Vol. XLI P II p 1108). Inoltre, "l-htija fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenokke l-parti inadempjenti ma tipprovax il-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, jew raguni ohra ta' ezenzjoni mir-responsabilita`. U ghalhekk min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jhallas dik il-penali, jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali" (Kollez. Vol. XLIII P I p 259)."

[37] Artikolu 1122(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[38] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **C&F Building Contractors Limited vs Tal-Grazja AutoCare Co. Ltd,** (Ċit Nru: 975/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 t'April 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"L-applikazzjoni ta' din id-dispozizzjoni, minkejja lkonsegwenzi iebsa taghha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom (pacta sunt servanda) [ara l-Art.992 (1) tal-Kap 16], u l-ebda Qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan*

Illi f'kull każ, dan il-Bord ma jsibx li hemm lok ta' mitigazzjoni tal-ammont indikat fl-istess kuntratt għaliex ma jqisx li l-ammont ta' ħamsa u għoxrin Ewro kuljum huwa wieħed eżaġerat, minn ottika oġġettiva. Li kieku dak l-ammont jiġi multiplikat bi tletin il-jum[39], jiġi li l-ħlas tal-penali jkun ekwivalenti għal kera attwali fis-suq tal-lum. Jista' jagħti l-każ li dan huwa ammont kbir għall-intimata, imma kien in-nuqqas tagħha li wassal s'hawn[40].

Illi l-Bord, kif diġa aċċenna, m'għandux fejn itaffi dawn il-penali; fi kliem il-liġi u huwa marbut bil-ftehim tal-partijiet. Il-kuntratt, li huwa liġi[41], huwa dak li hu u allura *dura lex sed lex*[42]. Kien ikun ferm aħjar għall-intimata li, fil-minimu, tressaq provi konvinċenti u tajbin dwar il-benefikanti li ssemmi b'mod mgħaġġel u xott fix-xhieda tagħha, għaliex dawn setgħu jkunu t'importanza fl-aspett tal-

---

jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex. Madankollu llum huwa accettat li lapplikazzjoni tar-regola skond l-Art.1122 tal-Kap.16 trid titqies ukoll fid-dawl ta' principju iehor tad-dritt, u cioe` illi lkuntratti jigu esegwiti in bwona fede u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghallkonsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla taghha, b'ekwita', bl-uzu jew bil-ligi (ara l-Art.993 tal-Kap 16). Ghalhekk 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 jigu ridimensjonati jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta' u llogika guridika." Hekk ukoll kien ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Falzon Sant Manduca vs Mario Grima,** (Ċit Nru: 411/2003) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Marzu 2005 (mhux appellata).

[39] 30 * €25 = €750.

[40] F'dan is-sens propju fuq kwistjoni ta' penali relatata ma kuntratt ta' kera, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Palace Gate Limited vs Shapes Company Limited,** (App Ċiv Nru: 198/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' April 2022.

[41] Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[42] Propju fuq każ ta' penali, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Maria Wismayer vs John Gracey et,** (App Ċiv Nru: 925/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Settembru 2016 fejn ingħad hekk "*Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt timmaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa' ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: dura lex sed lex".*

likwidazzjoni[43]. Imma anke hawn, l-intimata kienet karenti. B'żieda ma dan, rinfaċċata biċ-ċaħda tal-eċċezzjoni ulterjuri dwar il-kompetenza ta' dan il-Bord (li minnha hija m'appellatx direttament kif setgħet tagħmel skond l-artikolu 234 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) baqgħet tinsisti fuq difiża li kienet relatata mal-kwistjoni diġà miċħuda, u dan b'iktar detriment tal-godiment tal-fond mir-rikorrenti.

Illi b'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas huwa ta' erbgħa u għoxrin elf u ħamsa u sebgħin Ewro (€24,075) [44].

It-Talba Rikonvenzjonali

Illi fit-talba rikonvenzjonali tagħha, l-intimata trid li l-Bord jordna li dan il-kuntratt jiġi debitament reġistrat mal-Awtorità' tad-Djar. Huwa ċar li din it-talba hija destinata li tfalli.

Illi hekk kif ġie spjegat f'dettal fis-sentenza preliminari preċedenti, fejn ġiet eżaminata l-kompetenza ta' dan il-Bord propju fuq il-fatt tan-nuqqas ta' reġistrazzjoni, f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda ħtieġa legali ta' l-istess. Li kieku kien mod ieħor, il-Bord kien jiddikjara ruħu inkompetenti. Huwa naturali allura li dan il-Bord ma jistax mbagħad, fl-istess proċeduri, jordna lir-rikorrenti sabiex tirreġistra l-kirja. Huwa ovvju wkoll, li dan ma jistax jintalab għaliex instab li din kienet kirja validament terminata.

---

[43] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Buttigeg *et* vs John Sammut *noe*,** (App Ċiv Nru: 735/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Mejju 2010.
[44] 963 ġurnata mill-11 ta' Frar 2022 sad-data ta' din is-sentenza, multiplikat bl-ammont ta' 25 Ewro.

Illi għalhekk it-talbiet mfissra fil-kontro-talba ma jimmeritawx akkoljiment.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata rikonvenzjonanti.
2) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti rikonvenzjonata u b'hekk jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond enumerat mija u tlieta (103), fi Triq il-Parroċċa, Mqabba u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum m'illum.
3) Jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti rikonvenzjonata u b'hekk jordna li l-intimata rikonvenzjonanti tħallas lir-rikorrenti rikonvenzjonata l-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf u ħamsa u sebgħin Ewro (€24,075) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Jordna wkoll li l-intimata rikonvenzjonanti tħallas lir-rikorrenti rikonvenzjonata l-ammont ta' ħamsa u għoxrin Ewro (€25) għal kull ġurnata oħra li hija tibqa fil-fond illegalment[45], ġaladarba t-terminu hawn fuq impost jgħaddi wkoll inutilment.
4) Jiċħad it-talbiet kollha tal-intimata rikonvenzjonanti magħmula fit-talba rikonvenzjonali.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, inkluż dawk konċernanti s-sentenza preliminari, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata rikonvenzjonanti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[45] Dan għaliex it-talba trid ammont sad-data tar-ritorn tal-fond.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur