BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 3 ta' Ottubru 2024

Avv. Leontine Calleja u Edward sive Teddy Calleja

vs

Portem Tourism Ventures Ltd (C68829)

u

Mark Anthony Portelli (KI nru 0535880M)

Numru fil-Lista: 27
Rikors Numru: 436/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Avv. Leontine Calleja (ID: 272169M) u Edward sive Teddy Calleja (ID: 432870M) datat 4 ta' Awwissu 2021 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 56-57, Triq it-Teatru L-Antik, Valletta li huwa fondi kummercjali bl-isem ta' Teatro Restaurant qabel Metropolis u li gie mikri lil-intimat permess ta' kuntratt datat 8 ta' April 2017, (annessi u mmarkati bhala* ***Dok A****);*

2. *Illi skond il-kuntratt din il-kirja kienet ghal perjodu ta' 10 snin u liema kirja kienet taghlaq fis-7 ta' April 2027; izda dan sakemm l-inkwilin ma jiksirx xi kondizzjoni*

tal-kuntratt fejn, f'dak il-kaz il-kirja tigi itterminata qabel, minhabba nuqqas ta' osservazzjoni tal-kondizzjonijiet;

3. *Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma li jlahqu s-sittax-il elf, seba' mija sebgha u tmenin ewro u erbgha u disghin centezmu (€16,787.94) li wehdeha hija default tal-kuntratt (**Dok B**);*

4. *Illi di piu l-intimat huwa moruz fi hlas ta' tlett kirijiet fuq Teatro Restaurant fl-ammont ta' €200 kuljum, li jammontaw ghal erbgha u hamsin elf ewro (€54,000). Dawn huma l-kirjiet li kienu dovuti kull tlett xhur fl-ammont ta' €18,000, li kienet dovuta fit-8 ta'Jannar 2021, 8 ta' April 2021 u 8 Lulju 2021. Illi minkejja li l-esponenti infurmaw lil-intimat li kien in default fi Frar 2021, taw cans lil intimat sabiex jirregola ruhu izda wara li t-tieni kera ukoll ma thalsitx infurmawh li kienet ser tintemm il-kirja.*

5. *Illi ai termini tal-klawsola 14 tal-iskritturi suefferiti fuq il-fond 56-57, Triq It-Teatro Antik, Valletta bl-isem Teatro qabel Metropolis, jekk il-kerrej jikser xi kondizzjoni tal-kuntratt il-kirja tigi tterminata, wara li jkun gie inffurmat permess ta' e mail, liema e mail fil-fatt intbaghtet fil-21 ta' Frar 2021 (annessa u mmarkata bhala **Dok C**) li giet segwita b'ittra ufficjali datata 5 ta' Mejju 2021 (**Dok D**) ;*

   klawsola numru 14 Defaults
   in the event of a breach of any condition or default of this Agreement by Tenant, the Landlord may at any time thereafter, with or without notice or demand in the exercise of any right or remedy which Landlord may have by reason of such default or breach:

   1.terminate Tenant's right to possession of the Leased Premises, in which case this lease shall terminate, and Tenant shall immediately surrender possession of the Leased Premises to the Landlord. In such event the Landlord shall be entitled to recover from Tenant all damages incurred by Landlord by reason of Tenant's default…..

   3. Should Tenant remain in occupation of the premises after the termination of the lease agreement even if due to a default he shall be bound to pay two thousand euro (€2000) per day until such occupation ceases and this without prejudice to Landlord's rights according to law.

6. *Illi skond is-segwenti klawsoli 12 u 20, jekk l-kerrej jikser xi kondizzjoni bhal; li ma tithallas il-kera u/jew l-kontijiet ta' dawl u ilma il-kuntratt jitqies illi gie itterminat u jkunu dovuti penali fl-ammont ta' €500 kuljum fuq il-kirja, ghal kull gurnata li jibqa' ma jhallasx u ukoll ghal kull gurnata li ma jiriturnax il-fond.*

klawsola 12 Utilities
Tenant shall settle all utilitiy bills within 7 days from invoice date.

klawsola 20 penalty payment;
Should he fail to pay on due date a penalty of a further five hundred euro (€500) per day will be due by Tenant to Landlord from the due date until he pays the rent as agreed. If payment for rent is delayed by more than fifteen (15) days, this would be considered as a default and the Tenant binds himself to return the said premises to Landlord.

7. *Illi jirrizulta manifestament illi l-inkwilin kiser zewg kondizjonijiet tal-kuntratt li permezz taghhom din il-kirja tigi terminata u ai termini tal-klawsola 11 f'kaz illi l-kerrej jikser xi kondizzjoni u l-kirja tigi tterminata, l-benefikat li jkun ghamel jrid jibqa' fil-fond u ma jkollu ebda dritt biex jitlob kumpens ghal dan.*

   klawsola 11 surrender of Lease
   Tenant shall, at the expiration of the term, or at any earlier termination of this lease, for whatever reason even if due to default, surrender the Leased Premises to Landlord including all permanent improvements and fixtures. The Tenant shall not have a right, whether during the term of this Lease Agreement or on its termination (for whatever reason) or on its eventual annulment, for whatever reason, to claim from the Landlord any compensation or refund for any improvement and for work and/or maintenance made in the Leased Premises. Tenants are to leave premises in a good state of repair with all immovables intact including the extraction ducting which includes the fan and may only remove movables.

8. *Illi minkejja li l-esponenti ilhom jwissu lil-intimat permess ta' e mails sabiex jirregola ruhu, hu baqa' inademjenti. L-esponenti talbu lil-intimat sabiex jirregola ruhu ghax fin-nuqqas il-kirja ser tigi tterminata izda l-intimat wiegeb propju b-email f'Dicembru 2020 b'ammissjoni li ma jistax jhallas il-kera*

   strictly speaking Leontine the ball is in your court, I have no more money at this stage either personal or company funds which I have exhausted to maintain the property open;
   *(annessi mmarkati bhala **Dok E**) u ghalhekk l-esponenti mexxew bil-mandati opportuni sabiex jikawtelaw id-drittijiet taghhom;*

9. *Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Edward maghruf bhala Teddy Calleja u Dr. Leontine Calleja jikkonferma dan bil-ġurament taghhom.*

10. *Illi l-intimat sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talba tagħhom.*

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar- ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal- Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill- intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa'u li jista'jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

1. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' kera tat-8 ta' Jannar 2021, 8 ta' April 2021 u 8 ta' Lulju 2021, kif fuq spjegat ghall-fond 56-57, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta maghrufin bhala Teatro Restaurant qabel Metropolis, skond il-pjanta annessa mal-kuntratt, mmarkata bhala **Dok F.** Dawn il-kirjiet kienu dovuti mill-intimat fl-ammont ta' erbgha' u hamsin elf ewro (€54,000) u l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €16,787.94, oltre, l-penali skond il-kuntratt;*

2. *Jiddikjara u Jiddecedi illi l-kirja de quo giet ipso iure terminata ai termini ta' tal-iskrittura tal-kera tal-fond, Teatro Restaurant qabel Metropolis, numru 56-57 Triq it-Teatru L-Antik, Valletta, u b'hekk ghandha tigi terminata ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess skrittura fuq referita.*

3. *Konsegwentement, jordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-intimat mill-fond 56-57, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta bl-isem ta' Teatro Restaurant.*

4. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli biex jhallas bhala danni u l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mit-8 ta' Jannar 2021 sad-data tac-cediment tal-fond.*

5. *Jikkundanna lill-intimat jhallas l-ammont ta' €54,000 rapprezentanti kera kif fuq spjegat ghall-fond Teatro Restaurnat ghall-perjodu mill-8 ta' Jannar 2021 sas 7 ta' April 2021, mit-8 ta' April 2021 sas-7 ta' Lulju 2021 u mit-8 ta' Lulju sas 7 ta' Ottubru 2021, ammontanti ghal €54,000 u l-penali ta' €500 kuljum. Kif ukoll il-kont tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €16,787.94, flimkien ma' ammont hekk likwidat bhala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mit 8 ta' Jannar 2021 sad-data tac-cediment tal-fond, oltre l-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

*Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Gunju 2021, "**Dok D**", u dawk tal-mandati ta' sekwestru kawtelatorju nru. 1092/2021 u 1091/21, u bl-inġunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.*

Ra r-risposta ta' Mark Anthony Portelli (K.I 535880M) f'ismu propju u ghan-nom u in rappresentanza ta' Portem Tourism Ventures Limited kif debitament awtorizzat datata 11 ta' Novembru 2021 (fol 67 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

i. *Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati hallsu €33,950.94 rapprezentanti kont tad-dawl u ilma ghall-gestjoni ta' dan il-fond u tal-fondi adjacenti, li gew mghoddija lill-Avukat Leontine Calleja, sidt il-fond in kwistjoni, illi minflok hallset l-istess lill-ARMS Ltd, hija approprjat ghaliha nnifisha u ghal Teddy Calleja l-imsemmija fondi, biex jitnaqqsu mill-bilanc ta' kera dovuti lilhom, u konsegwentement, l-intimati gew rezi f'impossibilita li jiggestixxu n-negozju taghhom kif miftiehem bl-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2017, Dokument A fil-process, u jhallsu l-kera dovuta, gialadarba l-istess rikorrenti hadet hsieb li tassikura li taqta' l-provista tad-dawl u ilma ghall-gestjoni tal-istess negozju.*

ii. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-fond tal-intimati meta huma b'idejhom u bil-volonta taghhom gabu lill-intimati f'impossibilita li huma jkunu jistghu jhallsu l-kera dovuta, u abbazi tal-massima Latina* ***volenti non fit iniuria*** *ma jistghux jigu misjuba responsabbli ghal xi nuqqas u konsegwentement ghall-izgumbrament.*

iii. *Illi hija din is-sitwazzjoni li gabet lill-intimati fil-posizzjoni attwali ta' llum stante li jekk ma jiggestux l-istess negozju u jkollha l-provista tad-dawl, huma qieghdin f'impossibilita' li jhallsu l-kera li talvolta tista' tkun dovuta skond il-Ligi.*

iv. *Illi ai termini tal-Artikolu 17 tal-Kap. 604 tal-Ligijiet ta' Malta, sid il-kera huwa marbut li jizgura forniment adegwat ta' dawl u ilma kull meta fond, jew parti minnu,huwa mikri ghal skop residenzjali.*

v. *Illi l-fond in kwistjoni minkejja li huwa fond kummerjali, xorta sid il-kera ghandu obbligu biex jforni b'mod adegwat id-dawl u ilma, iktar u iktar meta dan thallas mill-intimat ghal dan l-iskop.*

vi. *Illi r-rikorrenti ma tistax tippretendi li tithalLas tal-kera jew li tittermina l-lokazzjoni meta hija mhux qed taghti il-provista tad-dawl lill-intimat gialadarba hallas ghal dan l-iskop, ghax b'hekk hija tkun qed iccahhad lill-istess intimat mit-tgawdija ta' dak miftiehem, ossia l-lokazzjoni li huwa kellu u i-investiment li huwa ghamel biex b'mod abbuziv u illegali hija tiehu l-ligi f' idejha u effettivament tipprova tittermina l-kuntratt ta' lokazzjoni qabel ma l-Qorti stess taghti d-direzzjonijiet u s-sentenza taghha.*

vii. *Illi skond l-Artikolu 1168 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, Id-debitur li jkollu izjed minn dejn wiehed, ghandu jedd jiddikjara, fil-waqt tal-hlas, liema huwa d-dejn li jrid ihallas. (2) Izda d-debitur ma jistax, minghajr il-kunsens tal-kreditur, jimputa l-hlas ghal dejn mhux maghluq minflok li ghal dejn maghluq, fil-kaz li jkun prezunt li z-zmien tad-dejn mhux maghluq kien gie miftiehem ukoll favur il-kreditur*

viii. *Illi ai termini tal-Artikolu 1171 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, Bla hsara tad-dispozizzjonijiet tal-artikoli ta' qabel dan, meta ebda imputazzjoni ma tkun saret fil-waqt tal-hlas, ghandhom jitharsu r-regoli li gejjin: (a) il-hlas ghandu jitqies li sar ghad-dejn mhux ikkontestat qabel id-dejn ikkontest*

ix. *Illi inoltre l-hlas tal-kera huwa kkontestatzgur ai termini tal-Artikolu 1571 stante l-pandemija u stante l-forza magguri ta' bdil tac-cirkostanzi minhabba din l-istess pandemija, biex b'hekk i-intimati mhux tenuti biex jhallsu l-krejjiet in kwistjoni tul dan il-perijodu meta t-turizmu lejn il-Belt Valletta tul dawn l-ahhar sentejn naqas b'90% ta' dak li kien qabel u l-ftehim tal-kera kien ibbazat fuq dak li l-intimati setghu jiggestixxu fic-cirkostanzi normali tan-negozju u mhux dawk abnormali, u ghalhekk m'ghandhomx jhallsu I'ebda kera tul dan ii-perijodu.*

x. *Illi dan kollu huwa diga' stabbilit mil-Ligi li tistipola ai termini tal-Artikolu 1571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, illi f'cirkostanzi forzjuzi l-kera m'ghandhiex tithallas, addirittura.*

xi. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellhom jhallsu il-kontijiet tad-dawl u ilma kif gew indirizzati biex jaghmlu, u mhux japproprjaw l-istess flus ghalihom nfushom ossia ghall-kera kontestata.*

xii. *Illi jekk il-kera mhix dovuta wisq inqas hi dovuta l-penali pretiza mill-istess intimati, multo magis meta dan in-nuqqas mhux biss gie migjub fuq l-intimati minhabba l-pandemija ezistenti imma wkoti minhabba n-nuqqas tal-istess rikorrenti li huma ma hallsux ii-kontijiet tad-dawl u ilma minkejja li rcevew il-hlas minghand l-intimati biex dan jsir, u abbazi tal-massima Latina volenti non fit iniuria, huma ma jistghux jigu misjuba responabbli li naqsu mid-doveri taghhom, u ghandhom jibqghu jiggestixxu l-istess negozju bid-dawl provist tul il-perijodu tal-kirja.*

xiii. *Illi huma nefqu I'fuq minn zewg miijun Ewro ghall-arredament ta' dan il-fond u zewg fondi adjacenti u sovrastanti u hija serqa illi r-rikorrenti jippretendu li jistghu jiehdu l-fond lura qabel it-terminu tal-iskadenza tal-ftehim.*

xiv. *Illi dawn il-kawzi qed jinstemghu ma' kawza ohra differita ghas-smiegh quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif diversament presjedut ossia Rikors Nru. 435/2021 LC fl-ismijiet CALLEJA AVV. LEONTINE ET vs PORTEM TOURISM VENTURES LIMITED ET, differita ghad-9 ta' Dicembru 2021, u peress illi l-kawza odjerna hija l-ewwel wahda li giet registrata, l-kawza hawn fuq referita quddiem dan l-Onorabbli Bord kif diversament presjedut ghandha tigi rikjamata ghal quddiem dan il-Bord kif presjedut biex l-erba kawzi jinstemghu quddiem dan il-Bord kif presjedut*

xv. *Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez.*

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2022 fejn il-partijiet qablu li l-provi f'din il-kawża jkunu jgħoddu wkoll għall-kawża numru 435/21NB fl-istess ismijiet u 482/21NB fl-ismijiet inversi u vice versa.

Ra li l-kawża numru 482/21NB fl-ismijiet inversi ġiet ċeduta fis-6 ta' Mejju 2022.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha kemm ta' din il-kawża u kif ukoll tal-kawżi 435/21NB u 482/21NB.

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Atturi datata 12 ta' Lulju 2024 (fol 382 *et seq*).

Ra li l-intimati, għalkemm debitament awtorizzati, ma ppreżentaw ebda Nota ta' Sottomissjonijiet.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond kummerċjali 56-57 fi Triq it-Teatru Valletta hija terminata u konsegwentement qiegħed jintalab l-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata u kundanna għall-ħlas rappreżentanti arretrati ta' kera, dawl u ilma, kumpens għall-okkupazzjoni u penali.

Ir-rikorrenti krew il-fond *de quo* lis-soċjeta' intimata permezz ta' skrittura tat-8 ta' April 2017[1] għall-perjodu ta' għaxar snin li tagħlaq fis-7 ta' April 2027 b'dan li l-ewwel sena hija *di fermo* u l-kumplament *di rispetto*. Fost il-kundizzjonijiet maqbula, qablu li:-

4. Commencement of Tenant's obligations

[1] Dok. A – fol 10 sa 18

The Term and Tenant's obligations shall commence as of the 8th day of April 2017. The first rent which covers the period from 8th April 2017 till 7th July 2017 is being paid by Tenant today on contract... The second payment due is on the 8th July 2017 and every three months thereafter.

5. Rent

Rent shall be paid without demand, deduction, or set off at the rate of six thousand euros (€6,000) per month excluding v.a.t or any other tax, payable three (3) months in advance. The rate of €6,000 per month shall remain the same for the first 5 years, after which on 8th April 2022 it will be increased to seven thousand two hundred euros (€7,200) per month excluding v.a.t or any other tax, payable three (3) months in advance...

11. Surrender of Leased Premises

The Tenant shall at the expiration of the term, or at any earlier termination of this lease for whatever reason even if due to default, surrender the Leased Premises to Landlord including all permanent imporvements and fixtures. The Tenant shall not have a right, whether during the term of this Lease Agreement or on its termination (for whatever reason) or on is (sic) eventual annulment, for whatever reason, to claim from the Landlord any compensation or refund for any improvement and for work and/or maintenance made in the Leased Premises...

12. Utilities

Tenant shall solely be responsible for and shall pay promptly all meter rents and consumption charges for water, electricity, telepphone and sanitation solid disposal and other service or utility used in or upon or furnished to the Leased Premises. Water and electrecity meter readings are to be taken monthly by Landlord, and Tenant shall settle all utilities bills within 7 days from invoice date. Tenant shall not hinder the Landlord from entering into the premises monthly to take meter reading. On termination of the Lease the Tenants must pay all outstandin bills.

20. Penalty Payments

Should Tenant fail to pay the rent as agreed the tenant has seven (7) days from due date to regulate his position and pay the amount as agreed. Should he fail to pay on due date a penalty of a further five hundred euro (€500) per day will be due by Tenant to Landlord from due date until he pays the rent as agreed. If payment for rent is delayed by more than fifteen (15) days, this would be

considered as a default and the Tenant binds himself to return the said premises to the Landlors. The amount due in rent and as a penalty will sill be due by Tenant to landlord. Any penalty/fine mentioned in this agreement is not subject to abatement by any court or tribunal.

Ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit[2] u fis-seduti tat-18 ta' Frar 2022[3] u 14 ta' April 2023[4] li fl-24 ta' Novembru 2020 kienet irċieviet email mingħand l-intimat Portelli (Dok MAP 5 – fol 329) li kien ippropona li jagħmel ħlas ta' €53,903 u li dan il-ħlas ikun allokat in kwantu għal €20,500 għall-kera tal-hotel, kera tal-pizzeria fl-ammont ta' €3,403 u l-kumplament ta' €30,000 imur għall-ħlas tal-kontijiet għall-konsum tad-dawl u l-ilma tat-tlett properjetajiet mikrija lilu li kienu pendenti sa dak iż-żmien. Tgħid li l-ħlasijiet kif proposti ma kienux ser ikunu skond il-kuntratt għaliex minħabba l-pandemija tal-Covid, xi żmien qabel ma ntbagħtet din l-email, ir-rikorrenti kienet offriet li taċċetta li titħallas nofs il-kera minflok il-kera sħiħa bil-kumplament tal-kera jsir dovut aktar 'l quddiem meta titranġa s-sitwazzjoni u allura dak propost mill-intimat ma kienx aċċettabbli.

In fatti b'email datata 4 ta' Diċembru 2020 (Dok MAP 6 – fol 332 a tergo) ir-rikorrenti nfurmat lill-intimat li ma kienetx qed taċċetta tali proposta dwar l-ispartizzjoni tas-somma iżda hija tenniet li kienet disposta taċċetta li titħallas nofs il-kera kif kienet spjegatlu preċedentement u l-bilanċ imur għad-dawl u ilma. Mill-ħlas ta' €53,903 hi kienet ser taċċetta s-somma ta' €45,625 rappreżentanti nofs il-ħlas tal-kera dovuta għall-hotel, €3,750 nofs il-kera dovuta għall-basement (il-fond odjern) u l-bilanċ ta' €4,528 jinqasam €2,000 għad-dawl tal-hotel, €2,000 għad-dawl tar-restaurant Teatro u l-bilanċ ta' €528 għall-basement.

Xehdet li l-intimat kien infurmat b'dan qabel ma sar it-trasferiment tal-flus. B'risposta għal din l-email l-intimat Portelli wieġeb b'email oħra tal-11 ta' Diċembru 2020 (Dok MAP 6 – fol 332) fejn qal li minkejja l-proposta li kienet saret qabel ossia li titħallas nofs il-kera, la darba hu kellu f'idu l-ammont sħiħ hu kien qed jgħaddih lir-rikorrenti. Qal ukoll li huwa kien ħallas tlett pagamenti ta' €3,500 kull wieħed direttament lill-ARMS u talab ukoll self mill-bank sabiex ikun jista' jlaħħaq mal-obbligi tiegħu. Spjega li peress li l-kontijiet jinsabu f'isem ir-rikorrenti Teddy Calleja, l-bank ma setax iħallas direttament lill-ARMS u għalhekk il-ħlas sar direttament lis-sidien (l-atturi) biex umbagħad huma jagħmlu t-trasferiment lill-ARMS. Ir-rikorrenti ssostni li din kienet l-ewwel darba li l-intimat ippropona li l-ħlas lill-ARMS isir mir-rikorrenti għaliex fil-passat il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl dejjem sar mill-intimati dirett lill-ARMS.

Spjegat li meta umbagħad waslu l-iskadenzi sussegwenti tal-kera tal-fond *de quo* li kienu dovuti fit-8 ta'Jannar 2021, 8 ta' April 2021 u 8 Lulju 2021 ammontanti għal

[2] Fol 198 sa 255
[3] Proċess 435/21NB
[4] Fol 352 sa 364

€54,000 u kif ukoll il-kont tad-dawl u ilma ta' €16,787.94 (**Dok B**) ma sar l-ebda pagament u kwindi l-intimati kienu morużi skond il-ftehim.

Meta raw li ma kien qed isir ebda pagament la ta' kera u lanqas tad-dawl u ilma filwaqt li l-kontijiet tad-dawl u ilma baqgħu telgħin, f'Lulju 2021 r-rikorrenti talbu lill-ARMS tissosspendi s-servizz tad-dawl u ilma għaliex peress li dan kien laħaq circa €53,000 fuq it-tlett kirjiet. Hija esebit sensiela ta' *final notices* u avviżi ta' qtugħ tas-servizzi mibgħuta minn ARMS Limited bejn is-27 ta' Novembru 2019 u t-8 ta' Jannar 2021 u l-korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet tul is-snin.

Fis-seduti tas-26 ta' Ġunju 2023, tad-9 ta' Novembru 2023 u l-4 ta' April 2024 xehed l-intimat Mark Anthony Portelli li kkonferma li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma kien ilhom pendenti sa mill-2020. Xehed li meta r-rikorrenti nfurmatu li ma kienetx ser taċċetta l-proposta tiegħu ta' kif kellu jiġi mqassam il-pagament ta' €53,903 it-trasferiment kien diġa sar. Jgħid li d-dawl inqata' fl-24 ta' Lulju 2021 u dan wara li rċieva email mingħand ir-rikorrenti tinfurmah b'dan. Fid-19 ta' Lulju 2021 għadda pagament ieħor direttament lill-ARMS ta' circa €4,000. Iżda d-dawl inqata xorta.

<u>In kontro-eżami</u> xehed li minkejja li ma kellux awtorizzazzjoni sabiex jingħata l-kontijiet mill-ARMS, ir-rikorrenti kienu jgħaddulu l-kontijiet u seta jara x'bilanċ kien dovut. Minn Jannar 2021 'il quddiem l-intimati ma ħallsux kera u lanqas intavolaw proċeduri għat-tnaqqis tal-kera minħabba s-sitwazzjoni tal-COVID-19. Pagamenti oħra għad-dawl u l-ilma ma sarux għaliex fil-fehma tiegħu bil-ħlas li kien sar f'Diċembru 2020 kien qata' l-pendenzi kollha. Dan it-trasferiment kien intiż biex ikopri l-arretrati biss u mhux ħlasijiet futuri.

L-intimati ppreżentaw ukoll numru ta' dokumenti[5] konsistenti fl-avviżi maħruġa mill-Gvern biex jingħalaq in-negozju minħabba l-pandemija, *invoices* relatati mal-hotel u r-restaurants, prova li l-kirjiet kienu mħallsin kollha f'April 2020, korrispondenza bejn il-partijiet u l-kontijiet tal-ARMS mibgħuta f'Ottubru 2020, rendikont ta' kif kellhom jitħallsu l-ħlasijiet, kopja tal-loans u l-garanzija relatati man-negozju, *credit list* tal-*liabilities* tal-kumpanija intimata għas-sena 2020[6] inkluż entrati tal-ARMS u valutazzjoni tal-*accountant* li kienet ġiet imħejjija għal persuna li kienet interessata takkwista n-negozju[7]. Xehed li *as at* Jannar 2020 huwa kellu biss kont pendenti mar-rikorrenti ta' €330 rappreżentanti liċenzji tal-MTA.

<u>In kontro-eżami</u> fis-seduta tal-4 ta' April 2024 ikkonferma li sa dakinhar (tal-4 ta' April 2024), iċ-ċwievet tal-Pizzeria u tar-restaurant kienu għadhom f'idejh minkejja li ż-żewġ stabbilimenti kienu magħluqin sa minn Lulju 2021 u ma kienx hemm interess li jkompli

[5] Dok. MAP1 sa MAP10 – proċess 435/21NB
[6] Dok. MAP11 – proċess 435/21NB
[7] Dok. MAP12 – fol 380

n-negozju minkejja li żamm iċ-ċwievet. Mistoqsi kienx dispost jgħaddi ċ-ċwievet lura huwa wieġeb fl-affermattiv: "*I have no issue*" (fol 414 tergo).

Fis-seduti tas-6 ta' Mejju 2022[8], u 13 ta' Jannar 2023[9] xehed Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Limited li esebixxa rendikont tal-konsum tal-fond bein April tas-sena 2017 u Lulju 2021[10] prospett[11] u ħlastijiet li saru fuq il-kont[12] bejn l-istess perjodu u l-final notices[13] mibgħuta fl-istess perjodu sakemm ma nqata' s-servizz f'Lulju 2021 u risposta għall-ittra tal-21 ta' Lulju 2021[14]. L-unika ftehim dwar pagament sar fil-15 ta' Diċembru 2021 minn Edward Calleja[15]. Fuq il-kont 66270 inħarġu disa' notices. L-unika ftehim dwar pagament sar fil-15 ta' Diċembru 2021 minn Edward Calleja[16].

I**r-rikorrenti Edward Calleja xehed fis-seduta tal-14 ta' April 2023** li kkonferma li kien jircievi telefonati mil-ARMS jinfurmawh li kienu ser jaqtgħu id-dawl fil-proprjetajiet li kellu minħabba l-kont pendenti li kien hemm fuq il-fondi mikrija lill-intimat bil-konsegwenza li dan kien ser jaffettwa n-negozju tiegħu mhux relatat mal-intimati. Inoltre kien ġie nfurmat li ma kienx ser jingħata meters fuq proprjetajiet oħra sakemm ma jinqata' l-bilanċ pendenti.

Is-soċjeta' intimata ppreżentant ukoll l-Avviżi Legali dwar l-għeluq ta' postijiet miftuħa. Fis-seduti tal-4 ta' April 2024 u 13 ta' Ġunju 2024 xehdu Conrad Borg u Malcolm Haber, in rappreżentanta tad-Dipartiment tas-Saħħa u l-Uffiċju tas-Saħħa Pubblika li fil-5 ta' Marzu 2021 l-istabbilimenti kienu magħluqin. Ġiet ippreżentata wkoll timeline tal-perjodi fejn in-negozji kienu magħluqin[17] u nfetħu b'restrizzjonijiet.

IKKUNSIDRA

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond kummerċjali bin-numru 56 u 57 magħruf bħala Teatro Restaurant qabel Metropolis fi Triq it-Teatru Valletta hija terminata minħabba morożita' fil-ħlas ta' kera għall-iskadenzi tat-8 ta' Jannar 2021, 8 ta' April 2021 u 8 ta' Lulju 2021 li jammontaw għal €54,000 kif ukoll minħabba n-nuqqas ta' ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94. L-intimati wieġbu li r-rikorrenti għamlu imputazzjoni żbaljata tal-ammont imħallsa ta' €33,950.94 f'Diċembru 2020 li wassal lir-rikorrenti sabiex jaqgħtu is-servizz tad-dawl u ilma u li

---

[8] Fol 86A sa 86G
[9] Fol 273 sa 280
[10] Dok. RB1 – fol 87 sa 184
[11] Dok. RB2 – fol 185 sa 189
[12] Dok. RB3 u RB6 – fol 190 sa 191 u 281 sa 310
[13] Dok. RB4 – fol 192 sa 194
[14] Dok. RB7 – fol 264 u 265
[15] Dok. RB5 – fol 159c u 159d
[16] Dok. RB5 – fol 195 u 196
[17] Dok. MVH sa MVH24 – Fol 420 sa 586 435/21

mbagħad wassal għall-impossibilita' tal-intimati li tkompli topera n-negozju tagħha. Jgħidu li r-rikorrenti stess ġabu lill-intimati fl-impossibilita' li jkunu jistgħu iħallsu l-kera.

Fil-kontro-eżami tal-intimat huwa ddikjara li sa dakinhar tal-4 ta' April 2024, iċ-ċwievet tal-Pizzeria u tar-restaurant kienu għadhom f'idejh minkejja li ż-żewġ stabbilimenti kienu magħluqin sa minn Lulju 2021 u ma kienx hemm interess li jkompli n-negozju minkejja li żamm iċ-ċwievet. Permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru 2024 is-soċjeta intimata ddikjarat illi wara li offriet iċ-ċwievet tal-fond mertu ta' din il-kawża u dak mertu tal-kawża l-oħra 435/21 lir-rikorrenti u dawn irrifjutaw, hija ddepożitat l-istess il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2542/2024 sabiex mit-18 ta' Settembru 2024 il-quddiem ma baqgħetx fil-pussess tal-istess fondi.

Minn dan jemerġi mhux biss li t-talbiet tar-rikorrenti relatati mar-ripreża huma ġustifikati iżda wkoll li l-intimata stess tikkonċedi li l-kirja *de quo* hija in effetti terminata. Il-punt kruċjali dwar din il-kawża għalhekk jirrivolvi ruħhu dwar il-kwistjoni tal-morożita o meno da parti tal-intimata u l-eċċezzjonijiet tal-intimati li kienu r-rikorrenti li għamlu imputazzjoni żbaljata tal-ammont imħallas f'Diċembru 2020 li wassal għal qtugħ tas-servizz tad-dawl u ilma u li mbagħad wassal għall-impossibilita' tal-intimata li tkompli topera n-negozju u li kwindi kienu r-rikorrenti stess li ġabu lill-intimati fl-impossibilita' li jottemperaw ruħhom mal-obbligi tal-kuntratt. Inoltre l-intimati jeċċepixxu wkoll l-forza maġġuri u l-pandemija tal-Covid.

In kwantu għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati dwar l-imputazzjoni tal-ħlas, dawn l-eċċezzjonijiet jolqtu dak li ġara f'Diċembru 2020 meta sar il-ħlas ta' €53,903. L-intimat imputa dan il-ħlas in kwantu għal l-kirja tal-lukanda fl-ammont ta' €20,500, il-kirja tal-pizzeria ta' €3,403 u €30,000 għall-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma minkejja li skont l-email tiegħu tal-24 ta' Novembru 2020 s-self bankarju li ngħata kien sabiex titħallas il-kera għall-perjodu rimanenti. F'din l-email ngħad *"As you know we have **received finance from a bank to pay the rent to its maximum financial viability which was calculated on the remaining period of the lease**, this has kept us going till to date. The tourism industry has been largely effected and the hotel has had very low occupancy rate level which didn't sustain its operation cost…"*

Huwa minnu wkoll li ai termini tal-Art. 1168 tal-Kap. 16 id-debitur għandu jedd jiddikjara għal liema dejn għandu jmur il-ħlas iżda, f'dan il-każ l-imputazzjoni tal-ħlas ma kienetx ser tagħmel wisq differenza fir-rigward tal-morożita'. Il-kwistjoni quddiem il-Bord hija t-terminazzjoni tal-kirja minħabba l-morożita fil-ħlas. Irrispettivament minn kif saret l-imputazzjoni tal-ħlas, anke jekk il-kont tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-fond kien ser jiġi saldat, xorta waħda jirriżulta li l-intimati kienu morużi fil-ħlas tal-kirja tal-fond *de quo* għax xhur minn Jannar 2021 il-quddiem. La darba tirriżulta morożita', irrispettivament jekk hux fir-rigward tal-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma jew tal-kirja, din iġġib il-konsegwenza kontemplata fil-ftehim. Anke li kieku l-imputazzjoni tal-ħlas ta'

Diċembru saret kif proposta mill-intimat, ma saru l-ebda pagamenti għall-iskadenzi tal-kera dovuti mit-8 ta' Jannar 2021 'l quddiem.

L-intimati jikkontestaw ukoll l-azzjoni attriċi abbażi tal-Art. 1571 tal-Kap. 16 minħabba l-pandemija u l-forza maġġuri. L-Art. 1571 tal-Kap. 16 jipprovdi li l-kuntratt tal-kera jinħall *ipso jure* meta l-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox b'aċċident. Jekk il-ħaġa mikrija ma tiġix meqruda ħlief biċċa minnha biss, il-kerrej jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-ħall tal-kuntratt. Il-kerrej jista' wkoll, skont iċ-ċirkostanzi, jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt, jekk, b'aċċident, il-ħaġa mikrija ssir ma tiswiex biex wieħed jinqeda biha. F'dawn il-każijiet ma jistax jintalab ħlas għall-ħsara.

L-applikazzjoni ta' dan l-artikolu ġiet imfissra f'bosta sentenzi li hija applikabbli għall-qerda tal-fond jew inkella għall-qerda ta' biċċa minnu biss. Is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Stephen Cordina vs Domenic Grech et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2007 ġabret fiha każistika dwar l-applikazzjoni ta' dan l-artiklu. Ġie mfisser li l-Art. 1571 huwa applikabbli fir-rigward tar-rovina jew diżintegrazzjoni tal-istruttura tal-fond mikri minħabba accident inkluż minħabba każ fortwitu jew forza maġġuri bħal gwerra fejn il-fond ikun jeħtieġ rikostruzzjoni mill-ġdid. L-istruttura tal-fond *de quo* ma sofriet l-ebda dannu minħabba l-pandemija. Kien l-operat u ċjoe in-negozju li kien qiegħed isir mill-fond li ġie affettwat riżultat tal-pandemija, liema ċirkostanza mhijiex koperta b'dan l-artikolu.

L-eċċezzjoni tal-forza maġġuri minħabba l-pandemija diġa ġiet sollevata f'numru ta' każijiet quddiem il-Qrati tagħna fejn ġie applikat il-prinċipju altrimenti riġettat fis-sistema legali tagħna tar-*rebus sic stantibus*. Ġie ritenut li f'każ ta' inadempjenza kontrattwali, biex id-debitur jeżimi ruħu minn kwalunkwe responsabilità jeħtieġ jipprova li l-inadempjenza tiegħu kienet dovuta għal ostaklu li ġie minn kawża esterna, li ma kienx imputabbli għalih, la direttament u lanqas indirettament, u li wkoll kien insormontabbli u imprevedibbli permezz tad-diliġenza ordinarja li huwa kien obbligat juża; għax mhux obbligat li juża' d-diliġenza straordinarja. Il-prinċipju tar-*rebus sic stantibus* ċjoè l-presuppożizzjoni illi l-partijiet riedu dak il-kuntratt taħt iċ-ċirkostanzi imperanti fil-mument tal-kontrattazzjoni[18] "*non può operare sul nostro diritto per riguardo a quei contratti di natura aleatoria a meno che il fatto sopravvenuto non sia un caso fortuito di forza maggiore che renda ineseguibile l'obbligazione"*[19].

Il-prova tal-forza maġġuri jew tal-każ fortuwitu, bħala kawża liberatriċi tar-responsabilità, għandu jagħmilha d-debitur li qed jallegaha; u l-kreditur kull ma jrid jipprova huwa l-eżistenza tal-obbligazzjoni. Imiss allura għad-debitur li jressaq il-prova tal-inesegwibilità tal-obbligazzjoni minnu assunta minħabba forza irreżistibbli minnu

---

[18] Albert Borg Falzon v Charles Darmanin (1940) Vol.XXX.i.869
[19] Bonello v. Depiro [1920] Vol. XXIV.i.379

allegata[20]. Biex teqred l-obbligazzjoni, l-impossibilità trid tkun totali, oġġettiva u assoluta u ma tistax tkun tikkonsisti f'sempliċi diffikultà. Kull każ għandu jiġi kkunsidrat għalih peress illi ċ-ċirkustanzi ta' żmien jew ta' natura oħra jistgħu jbiddlu s-soluzzjoni fis-sens illi l-event, fejn kien imprevidibbli f'każ, isir previdibbli f'każ iehor, u għalhekk l-esekuzzjoni jew l-inevitabilità ma tkunx impossibbli. Id-debitu tal-obbligazzjoni jrid ikun sofra ħsara enormi li trendiha impossibbli jew tant gravuża għad-debitur illi min għandu jiġġudika jara li ma jkunx ġust li d-debitur jiġi kundannat għall-adempiment tagħha.

Skont l-awtur Cogliolo[21]:-

> *L'aggravamento del rischio, l'obbligo di maggiori spese, lo scom-parire di ogni guadagno del venditore, non sono ragioni di rottura del contratto … Sarebbe un errore dire che le difficoltà, sien pure grandi, della prestazione esonerano dal compierla; ma sarebbe pure un errore il dire che per l'esonero ci vuole l'assoluta obiettiva impossibilità. Tocca al magistrato caso per caso … Di più, il diritto non può dire, né una formola più ricca di contenuto è possibile dare; il resto è lasciato all arbitrium judicis*

Fil-bidu ta' Marzu 2020, meta faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19 f'Malta, il-leġislatur irrikonoxxa l-eżistenza ta' din il-kalamita' b'diversi miżuri leġislattivi ta' emerġenza, b'ordnijiet ta' waqfien assolut ta' servizzi u obbligi, ta' sospensjoni indefinita tat-termini legali u ġudizzjarji, u b'mod ġenerali ta' kull attivita' li tqieset mhux essenzjali għall-għixien bażiku, inkluż l-iskejjel, il-qrati u l-amministrazzjoni b'mod ġenerali. Għalkemm fil-liġi tal-kiri ma hemmx disposizzjoni ċara u diretta li tirregola sitwazzjoni bħal din. L-unika riferenza għall-*'forza maġġuri'* nsibuha fl-Art. 1557 tal-Kap. 16 li jipprovdi li l-kerrej f'ebda każ m'hu marbut li jagħmel xi tiswija għal dannu kaġunat minn forza maġġuri, u bla ebda ħtija tiegħu. Fl-assenza ta' dik ir-regolamentazzjoni specifika għal dan il-kuntratt, id-disposizzjoni ġenerali dwar il-liġi tal-obligazzjonijiet imsemmija fl-Art. 1134 tal-Kap. 16 tapplika. Din tipprovdi li "*Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruhu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident*".

Fis-sentenza **L-Avukat Dr. Cedric Mifsud noe vs Harmony Jets Limited** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2022 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kkunsidrat fid-dettall jekk l-okkorrenza ta' din il-pandemija fix-xahar ta' Marzu 2020 tikkwalifikax bħala *'forza maġġuri'* skonġ il-liġi u l-ġurisprudenza Maltija. Dan l-eżami għamlitu fil-kuntest ta' kiri ta' ajruplan għal traġitt bl-ajru mill-Afrika ta' Isfel għal Guinea. Dan il-Bord jidhirlu li għandu jirriporta l-apprezzament legali ta' dik il-Qorti, li huwa mill-aktar ċar u sħiħ:-

---

[20] Aġenzija għal Infrastruttura Malta vs Appalitalia Srl Unipersonale TID 109520 (Rikors Ġuramentat 305/2020)
[21] Cogliolo, Scritti di Diritto Privato ikkwotat fil-kawża Consiglia Fenech v. Angelo Carabott (1941) Vol. XXXI.i.467

*'Illi dwar is-suġġett dibattut ta' forza maġġuri l-awtur **Francesco Ricci** fil-ktieb tiegħu **"Indole E Fonti Delle Obbligazioni E Dei Contratti"** ippubblikat fis-sena 1892 jgħid is-segwenti:*

"319. Come conseguenza del principio esposto al paragrafo 311 di questo capo, va che il danno allorché proviene da caso fortuito o da forza maggiore non é imputabile, imperocché non essendovi responsabilitá senza colpa, quando questa viene a mancare, sia perché il danno derivò da un fatto imprevedibile ed impreveduto (caso fortuito) cui non si diede causa né prossima né remota, sia perché ebbe origine da un avvenimento cui le nostre forze non avrebbero potuto opporre efficace resistenza, non può parlarsi di danno risarcibile per alcuna ragione, salvo che in forza di una particolare stipulazione non sia stato pattuito il contrario."

*Illi fuq binarju simili **Artikolu 1134** tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi s-segwenti:*

"Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruħu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident".

*Illi l-Qrati tagħna fuq dan is-suġġett imxew fuq kriterji li huma simili għal dak li qal l-awtur Francesco Ricci ikkwotat iktar 'il fuq u f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-10 ta' Novembru 2010 fil-kawża fl-ismijiet **Mekanika Limited vs. Eurobyte Limited** (Numru 2532/2000/1), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:*

"Illi huwa magħruf li l-każ fortuwitu jeħles lill-parti li tinvokah mill-obbligu li twettaq ir-rabta kuntrattwali tagħha u milli tagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk biss u jekk kemm-il darba l-fatt tal-każ fortuwitu ma jkunx ġara minħabba xi għamil preċedenti li għalih tkun taħti dik l-istess parti. Fuq kollox, biex tista' tittella' l-eċċezzjoni tal-każ fortuwitu, jeħtieġ li jintwera li ġrat xi ħaġa mhux tas-soltu li kellha sseħħ bilfors minkejja l-eżerċizzju ta' għaqal ordinarju ta' missier tajjeb tal-familja. Il-prova ta' dan kollu taqa' fuq min jallega l-forza maġġuri biex juri kif imiss li dawn l-elementi kollha jirriżultaw fil-każ li jkun[22].

Kuntrarjament għal dan il-każ, f'dak il-każ, il-partijiet kienu kkuntrattaw wara li kienet diġa' magħrufa l-eżistenza tal-pandemija, u wara li kienu diġa' daħlu fis-seħħ diversi miżuri restrittivi f'diversi partijiet tad-dinja. Għal dik ir-raġuni, il-Qorti kkonkludiet li d-difiża tal-forza maġġuri eċċepita biex jiġu evitati l-konsegwenzi tal-ksur kuntrattwali ma setgħetx isseħħ.

[22] App. Inf. 6.10.2010 fil-kawża fl-ismijiet Etienne Rapinett noe et vs. Spray Pack Ltd.

Din is-sentenza ġiet ċitata minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Herbet Cachia vs Dr Leontine Calleja *noe et*** (Rik Nru 116/20 JD) deċiża fl-1 ta' Diċembru 2022 in konnessjoni ma' kirja. Il-Bord qies:-

F'dan il-każ jirriżulta li:

(i) iż-żewġ kirjiet kienu għal skop kummerċjali bi spekulazzjoni;
(ii) il-kirjiet kienu ilhom erba' snin fis-seħħ, u ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali qabel faqqgħet il-pandemija; anzi, jirriżulta ppruvat li r-rikorrent kien anke dispost jerġa' jidħol f'relazzjoni lokatizja ġdida dwar dawn iż-żewg fondi mal-intimata;
(iii) l-intimata marret l-Italja f'Jannar 2020 bi pjan li tiġi lura f'Marzu 2020;
(iv) l-intimata ma setgħetx tiġi lura Malta f'Marzu 2020, u dak iż-żmien ma kellhiex prospettiva dwar meta setgħet terġa' tiġi lura, u wisq anqas meta setgħet tkompli tissulloka dawn il-fondi lit-turisti kif maħsub fil-kuntratti ta' kiri mar-rikorrent. Infatti t-turiżmu f'dawk iż-żminijiet kien diġà ħa daqqa ta' ħarta;
(v) l-intimata avżat lir-rikorrent bis-sitwazzjoni attwali tagħha, u tatu l-avviż tat-terminazzjoni u t-tagħrif meħtieġ kif jieħu lura ċ-ċwievet tal-fondi battala fix-xahar ta' Marzu 2020 stess.

*Meqjus dan kollu, u fuq l-iskorta tal-argumentazzjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fuq l-istess tematika, fis-sentenza riċenti **Steve Baldacchino et vs Awtorita' tal-Artijiet**, fejn ġie applikat il-prinċipju altrimenti riġettat fis-sistema legali tagħna tar-rebus sic stantibus, dan il-Bord jikkonkludi li ċ-ċirkostanzi ta' fatt pruvati f'dan il-każ jissodisfaw ir-rekwiżiti tad-difiża tal-forza maġġuri favur l-intimata, u għalhekk l-istess intimata ma tistax titqies fi ħtija għan-nuqqas tagħha li tonora l-obbligu stipulat fil-klawsola ħmistax (15) tal-kuntratti tal-kiri mertu tal-kawża li tagħti lir-rikorrent pre-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja ta' sitt xhur, jekk din tiġi terminata qabel iż-żmien miftiehem.*

Fis-sentenza ċitata fl-ismijiet **Steve Baldacchino et vs Awtorita' tal-Artijiet (Rik Nru 10/2021/1)** deċiża fid-19 ta' Jannar 2022, l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) applikat dan il-prinċipju. F'din is-sentenza ngħad:-

Iżda l-Qorti tqis ukoll li l-appellanta xehdet li hekk kif bdiet il-pandemija, f'Marzu tal-2020, l-introjtu tagħha mis-settur tal-ospitalità waqaf ħesrem. Il-Qorti tqis għalhekk l-appellanti kienu ser jiffaċċjaw diffikultajiet finanzjarji biex jagħmlu l-proġett li kellhom f'moħħhom li jagħmlu meta tefgħu l-offerta tagħhom. Il-Qorti tqis għalhekk li l-prinċipju rebus sic stantibus japplika għaċ-ċirkostanzi tal-każ, għaliex għandu jirriżulta b'mod ampju li ċ-ċirkostanzi li fihom l-appellanti ntalbu jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt f'Mejju tal-2020, kienu ċirkostanzi u realtajiet ferm differenti għalihom minn dawk li kienu japplikaw meta huma tefgħu l-offerta tagħhom.

Il-Bord applika wkoll dan il-prinċipju fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzinino** deċiża fis-27 ta' Jannar 2023 f'kuntest ta' kirja residenzjali. L-element determinanti f'dak il-każ kien jekk kienx hemm element ta' pendenzi mid-debitur qabel il-pandemija. L-istess element kien meqjus essenzjali wkoll mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Petrolea Limited vs Testa Catering Concepts Limited** deċiża fis-7 ta' Lulju 2023 (Appell 109/2022LM) fejn filwaqt li ma saritx referenza diretta għall-prinċipju ta' *rebus sic stantibus*, il-Qorti tal-Appell qieset l-istess elementi f'kuntest ta' pandemija vis-a-vis *restaurants* u ċaħdet l-aggravju tal-forza maġġuri. Ngħad:-

> *33. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet maqbula bejn il-partijiet fis-sena 2018, u prattikament sa mill-bidu nett tal-kirja kien hemm kwistjonijiet dwar l-aċċess għall-bejt, il-fatt li fuq il-bejt ma nstab l-ebda tank tal-ilma, il-ħsarat ripetuti fis-sistema tal-arja kundizzjonata, u l-inkonvenjent li kien qiegħed jinħoloq lil terzi kull darba li kien meħtieġ aċċess għall-bejt. Ftit xhur wara li s-soċjetà intimata daħlet fil-kirja, bdew ukoll problemi minħabba nuqqas ta' ħlas tal-kera dovuta. Il-Qorti tosserva wkoll li mill-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, jirriżulta wkoll li s-soċjetà intimata bħala inkwilina, żammet ukoll il-jedd li titlob il-ħall tal-kirja qabel it-terminu miftiehem mas-soċjetà rikorrenti. L-artikolu 8 tal-ftehim bejn il-partijiet, jistipula wkoll li l-kirja tiġi xolta ipso jure f'każ ta' żewġ skadenzi ta' kera mhux imħallsa, u morożità għal ħmistax-il jum wara n-notifika tal-ittra uffiċjali. Il-kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Jirriżulta li minn ferm qabel feġġet il-pandemija, is-soċjetà intimata waqfet tħallas il-kera dovuta minnha. Jista' jkun li dan sar minħabba li hija ma ngħatatx aċċess għall-bejt kif pattwit, u għalhekk dehrilha li kellha ġġiegħel lis-soċjetà rikorrenti twettaq l-obbligi li daħlet għalihom, billi ma tonorax il-parti tagħha tal-ftehim, jiġifieri li ma tħallasx il-kera. Jibqa' l-fatt li minn ferm qabel bdiet il-pandemija, is-soċjetà intimata, kienet waqfet tħallas il-kera dovuta minnha, tant hu hekk li s-soċjetà rikorrenti kienet diġà interpellata darbtejn għall-ħlas, u t-Tribunal kellu jasal għall-konklużjoni li din il-kirja ġiet fi tmiemha ipso jure bir-riżolviment ai termini tal-artikolu 8 tal-ftehim bejn il-partijiet. It-Tribunal fil-lodo tiegħu qies li l-kirja ġiet fi tmiemha fit-30 ta' Diċembru, 2020, imma s-soċjetà intimata baqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond u ħadet il-ħin tagħha biex tikkonsenja ċ-ċwievet lura.*
>
> *34. It-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet fit-tul dwar din il-pretensjoni tas-soċjetà intimata, li b'xi mod il-partijiet kellhom jew jaslu fi ftehim għal tnaqqis fil-kera, jew inkella kellu jkun hemm arranġament biex is-soċjetà intimata ma tħallasx il-kera dovuta minnha. Mill-provi u mis-sottomissjonijiet tal-partijiet, jirriżulta kemm kienu devastanti l-effetti tal-pandemija fuq stabbiliment li beda jopera fil-qasam turistiku ftit xhur biss qabel faqqgħet il-pandemija, u m'hemmx għalfejn wieħed jgħid li l-irkupru mill-effetti tal-pandemija ma seħħx f'temp qasir ta' żmien. Il-Qorti tapprezza li min bħas-soċjetà intimata investa fi*

stabbiliment bl-iskop li joperah bħala restaurant, ma setax jiddependi fuq ftit deliveries sabiex isostni l-investiment li kien għamel. Madanakollu mill-provi jirriżulta li kien hemm diversi nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà intimata, li jġegħlu lill-Qorti tistaqsi jekk kinitx tassew il-forza maġġuri u l-inadempjenza kuntrattwali li tilmenta minnhom is-soċjetà intimata, li wassluha biex ma tkunx tista' tħallas il-kera dovuta minnha, jew inkella huwiex il-każ li dan in-negozju kien beda jmur ħażin minn qabel ma feġġet il-pandemija. It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qal li s-sitwazzjoni finanzjarja tas-soċjetà intimata ma tidhirx li kienet waħda pożittiva qabel ma hija kkuntrattat il-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Jibqa' l-fatt li meta hija daħlet fil-fond, investiet fih ammonti konsiderevoli ta' flus, u sa minn prattikament l-ewwel ftit ġimgħat tal-kirja, hija naqset milli tħallas il-kera dovuta minnha. Il-fatt li kien hemm change of use u tibdil fl-isem tal-istabbiliment, u għalhekk kien hemm żmien meta l-istabbiliment ma setax jiġi avvjat kif maħsub, ċertament li dawn kienu fatturi li s-soċjetà intimata kellha tqis qabel daħlet għal din ir-relazzjoni lokatizja. Fi kwalunkwe każ is-soċjetà intimata jidher li naqset milli tħares l-aktar prinċipju kardinali fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, u ċjoè li tagħmel dak kollu possibbli sabiex timminimizza d-danni sofferti minnha. Mill-atti jirriżulta li kien hemm skemi ta' għajnuna ġestiti mill-Malta Enterprise li s-soċjetà intimata naqset milli tapplika għalihom, l-istabbiliment tħalla magħluq għal perijodu ferm itwal minn dak previst mil-liġi li rregolat l-għeluq ta' stabbilimenti tal-ikel fi żmien il-pandemija, u jibqa' l-fatt li qabel infetħu dawn il-proċeduri kontra tagħha, is-soċjetà intimata m'għamlet xejn biex tiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà rikorrenti dwar id-diffikultajiet li kien qed ikollha biex tiġġestixxi l-fond għall-iskop li għalih inkera għaliex ma kellhiex aċċess liberu għall-bejt u għas-servizzi.

35. Għaldaqstant, l-imprevedibbilità tas-sitwazzjoni maħluqa mill-pandemija, ċertament li ma kinitx l-uniku fattur, jew il-fattur ewlieni li wassal biex is-soċjetà intimata sabet ruħha fl-impossibilità li tħallas il-kera dovuta minnha, għaliex tali ħlasijiet kienu ilhom ma jsiru minn ferm qabel faqqgħet il-pandemija. Kien hemm ukoll rimedji li s-soċjetà intimata setgħet tagħmel użu minnhom, bħal ma għamel kull negozju ieħor fil-pajjiż, sakemm tqum fuq saqajha, iżda għal xi raġuni hija għażlet li ma tibbenefikax mill-għajnuna disponibbli. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni wkoll għall-fatt li s-soċjetà intimata kellha fattur ewlieni li setgħet tuża għall-vantaġġ tagħha, il-klawsola fil-kuntratt li lilha tagħtiha d-dritt li tittermina l-kirja fi kwalunkwe ħin, xi ħaġa li s-soċjetà intimata naqset li tagħmel, u minflok baqgħet tokkupa il-fond meta kienet taf, sa minn kmieni f'din ir-relazzjoni lokatizja, li kien ser ikollha diffikultajiet tħallas dak dovut minnha. Minflok is-soċjetà intimata baqgħet tokkupa l-fond, tittama li f'xi ħin ir-rota ddur u l-eluf ta' Euro f'kirjiet li tħallew jakkumulaw kienu b'xi mod ser jinħafrulha. Imma l-affarijiet m'għandhomx isiru b'dan il-mod, speċjalment fid-dinja tan-negozju fejn hemm saħansitra l-impjiegi ta' terzi jiddependu fuq l-imġiba u d-diliġenza li għandha tintwera minn min qiegħed imexxi. Il-Qorti

tibqa' mhix konvinta li fil-każ odjern kienet il-forza maġġuri tal-pandemija li wasslet lis-soċjetà intimata f'sitwazzjoni fejn hija ma setgħetx tonora l-obbligi kkuntrattati minnha, għaliex hija kienet ilha minn diversi xhur qabel il-pandemija tonqos milli tħallas dak dovut. Il-Qorti għalhekk tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu

Applikati dawn il-prinċipji għal dan il-każ jirriżulta li:

1. F'Mejju 2020 l-intimata kienet diġa bdiet taffaċċja problemi finanzjarji serji minħabba l-pandemija tant li applikat għal self bankarju ta' €365,000 intiża bħala għajnuna lil negozji minħabba l-pandemija u applikat ukoll għall-għajnuniet governattivi sabiex timminimizza d-danni. Filwaqt li ġewx ippreżentanti t-termini u l-kundizzjonijiet relatati ma' dan is-self mertu ta' kuntratt li sar f'Mejju 2020 iżda mir-rendikont a fol 331 fil-proċess 435/21 jidher li s-self intuża in parte għal skopijiet relatati man-negozju fosthom li titħallas il-kirja. Jibqa' iżda inspjegabbli kif fl-email tal-24 ta' Novembru 2020 ingħad li s-self kellu jkopri l-bqija tat-terminu tal-kirja u l-intimati ma rnexxielhomx iħallsu nofs l-iskadenzi ta' Novembru 2020 u l-bqija tal-iskadenzi sa Awwissu 2027. Mir-rendikont preparat mill-accountants tal-intimati, mhuwiex ċar jekk ċertu ħlasijiet mhumiex relatati mal-kirja ta' dan il-fond u ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni ta' x'kienu jew x'kienet il-konnessjoni tagħhom ma' dan in-negozju. Din l-ispjegazzjoni u l-prova tat-termini u l-kundizzjonijiet kienet tinkombi fuq l-intimati li ma tressqux provi dwarha.

2. Qabel il-pandemija diġa kien hemm morożita fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. F'Marzu 2020 il-kont pendenti tal-fond *de quo* kien ta' €11,061.11 liema ammont kien ikopri l-konsum ta' qabel bdiet il-pandemija f'pajjiżna.

3. Wara l-24 ta' Novembru 2020 l-intimati kienu konxji li s-sitwazzjoni kienet issa insostenibbli kif jirriżulta mill-email mibgħuta mill-intimat fl-24 ta' Novembru 2020. Meta ntbagħtet din l-email, il-kirja kienet diġa fil-perjodu *di rispetto* u għalhekk l-intimati setgħu faċilment jitterminaw il-kirja. Skont l-iskrittura l-unika obbligazzjoni mposta fuqhom kienet li jingħata pre-avviż ta' sitt xhur lir-rikorrenti dwar it-terminazzjoni. B'hekk id-danni kienu jiġu minimizzati b'mod sostanzjali. Iżda baqgħu ma taw ebda pre-avviż bħal dan. Huwa biss permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru 2024 li s-soċjeta intimata ddikjarat li wara li offriet iċ-ċwievet tal-fond in mertu u dawn ġew irrifjutati li hija ddepożitat l-istess il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2542/2024 sabiex mit-18 ta' Settembru 2024 il-quddiem ma baqgħetx fil-pussess tal-istess fond.

4. Mill-avviżi legali esebiti u anke mill-emails mibgħuta mill-intimat jirriżulta wkoll li minn Jannar 2021 sakemm inqata' d-dawl f'Lulju 2021 n-negozju baqa' jopera b'limitazzjoni iżda ma kienx magħluq għal kollox li jwassal għall-konklużjoni li

kienet qed tiġi pperċepita xi forma ta' qliegħ. Minkejja dan u minkejja li f'dan iż-żmien kienu għadhom qegħdin jingħataw għajnuniet governattivi, l-intimati ma għamlu l-ebda pagament akkont tal-kirja għajr għal pagament lill-ARMS li xorta waħda ma kienx ikopri l-konsum kollu.

5. Wara li nqata' d-dawl mir-rikorrenti sabiex jimminimizzaw id-danni li kienu qegħdin jinkorru, ma sar l-ebda tentattaiv mill-intimati sabiex iġibu meter ġdid u lanqas ittentaw jilħqu arraġament mal-ARMS sabiex b'hekk ikun jista jissokta l-operat.

6. Sentejn wara li l-miżuri tal-pandemija tneħħew, il-fond baqa magħluq u l-pussess baqa' jinżamm mill-intimati minkejja li skont l-intimat Portelli m'għadx hemm interess li jkompli n-negozju sakemm b'nota tat-30 ta' Settembru 2024 s-soċjeta intimata informat li ddepożitat iċ-ċwievet il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2542/2024

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord ser jiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimati relatati mal-forza maġġuri.

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbu t-terminazzjoni tal-kera minħabba morożita fil-ħlas ta' numru ta' skadenzi ta' kera u morożita fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Jgħidu li l-intimati huma morużi fl-ammont ta' €54,000 rappreżentanti l-kera għall-iskadenzi fit-8 ta' Jannar 2021, 8 ta' April 2021 u 8 ta' Lulju 2021. Huma jsostnu li l-intimati huma morużi wkoll f'arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94.

L-atturi jitolbu wkoll ħlas ta' danni u kumpens għall-okkupazzjoni sad-data taċ-ċediment tal-fond, penali ta' €500 kuljum u fl-iskeda annessa man-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jikkwantifikaw l-ammonti li għandhom jiġu likwidati favur tagħhom.

Il-klawsoli 14 u 20 tal-kuntratt lokatizju jipprovdu hekk:

14. Defaults

In the event of a breach of any condition or default of this agreement by Tenant, the Landlord may at any time therafter, with or without notice or demand in the exercise of any right or remedy which Landlord may have by reason of such default or breach:

1. Terminate tenat's right to possession of the Leased Premises, in which case this lease shall terminate and Tenant shall immediately surrender possession of the Leased Premises to Landlord. In such event the Landlord shall be entitled to

recover from Tenant all damages incurred by Landlord by reason of Tenant's default.

…..

20. Penalty Payments

Should Tenant fail to pay the rent as agreed the tenant has seven (7) days from due date to regulate his position and pay the amount as agreed. Should he fail to pay on due date a penalty of a further five hundred euro (€500) per day will be due by Tenant to Landlord from due date until he pays the rent as agreed. If payment for rent is delayed by more than fifteen (15) days, this would be considered as a default and the Tenant binds himself to return the said premises to the Landlords. The amount due in rent and as a penalty will still be due by Tenant to landlord. Any penalty/fine mentioned in this agreement is not subject to abatement by any court or tribunal.

Hawnhekk tajjeb jingħad, qabel kull ħaġa oħra, li dan huwa kuntratt tas-sena 2017. Għalhekk, skond l-artikolu 1531A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[23], dan il-kuntratt huwa regolat bil-kundizzjonijiet imposti f'dak il-kuntratt u bl-istess Kapitolu tal-Liġi. Fil-kuntratt hemm miftiehem li l-kera hija għal 10 snin sas-7 ta' April 2027 bl-ewwel sena tkun *di fermo* filwaqt li s-snin sussegwenti jkunu *di rispetto* u fil-perijodu *di rispetto* l-inkwilina ngħatat id-dritt tittermina l-kirja billi tgħati pre-avviż ta' 6 xhur.

Fil-klawsola 14 tal-ftehim ġie maqbul li f'każ ta' ksur tal-kondizzjonijiet tal-ftehim is-sid jista' jitlob ix-xoljiment tal-kirja billi jgħati avviż għall daqshekk jew mingħajru. Fil-klawżola 20 umbagħad ġie pattwit li f'każ li l-inkwilina tkun moruża fil-ħlas tal-kera dovuta, hija għandha sebat ijiem mid-data li fiha ssir dovuta l-kera sabiex tirregola ruħha. F'każ li tibqa moruża, wara li jgħaddu s-sebat ijiem tiskatta l-penali ta' €500 għal kull jum sakemm l-inkwilina tibqa moruża. Jekk l-inkwilina tibqa moruża għal ħmistax-il jum minn meta l-kera tkun dovuta hija obbligata tirritorna lura ċ-ċwievet u b'hekk tintemm il-kirja. L-ammont dovut rappreżentanti l-kera u penali jibqgħu xorta waħda dovuti.

Fil-każ in diżamina l-atturi jikkontendu li l-intimata hija moruża fl-ammont ta' €54,000 rappreżentanti l-kera għall-iskadenzi fit-8 ta' Jannar 2021, 8 ta' April 2021 u 8 ta' Lulju 2021. Huma jsostnu li l-intimati huma morużi wkoll f'arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94. Permezz ta' emails datati 21 ta' Frar 2021 (fol 31) u 6 ta' April 2021 (fol 27) l-intimat Mark Anthony Portelli ġie nfurmat li huwa kien moruż fil-hlasijiet sia tal-kera u kif ukoll tad-dawl u ilma. Sussegwentement permezz ta' ittra uffiċjali datata 6 ta' Mejju 2021 debitament notifikata lill-intimati fil-11 ta' Mejju 2021 (fol 32

[23] 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".*

et seq) l-intimati reġgħu ġew avżati li jinsabu morużi fil-ħlasijiet tal-kera u dawl u ilma kif indikat fl-istess ittra u li ai termini tal-kuntratt il-kera kienet terminata u ġew mitluba jħallsu l-istess arretrati, penali skond il-kuntratt u jirritornaw iċ-ċwievet. L-intimati baqgħu inadempjenti u fl-4 ta' Awwissu 2021 r-rikorrenti pproċedew bl-istanti.

Mill-provi prodotti l-lanjanza rikorrenti għandha mis-sewwa billi jirriżulta li l-intimati baqgħu ma ħallsux l-ammont ta' €54,000 rappreżentanti l-kera għall-iskadenzi fit-8 ta' Jannar 2021, 8 ta' April 2021 u 8 ta' Lulju 2021 u lanqas l-arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94. Għalkemm il-ftehim jistipula li f'każ ta' ksur ta' obbligi jew inadempjenza s-sid jista jittermina l-kirja b'avviż jew mingħajru l-Bord iqis illi mingħajr ebda dubju l-intimati għandhom jitqiesu li kienu bi ksur tal-ftehim u morużi żgur mid-dekors ta' tmint ijiem min-notifika tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju 2021 li ġiet debitament notifikata lill-intimati fil-11 ta' Mejju 2021 u kwindi b'effett mid-19 ta' Mejju 2021 u peress illi dik il-morożita baqgħet tissussisti għall-aktar minn 15 il-jum, skond il-klawsola 20 tal-ftehim, il-Bord iqis li l-kera għandhas titqies li ntemmet fis-26 ta' Mejju 2021.

Kif ingħad l-atturi qedin jitolbu mhux biss it-terminazzjoni tal-kirja u l-ħlas tal-arretrati iżda wkoll kundanna għall-hlas tal-penali marbuta mal-morożita u danni għall-okkupazzjoni billi l-intimati baqgħu fil-pussess ta' ħwejjeġ ir-rikorrenti proprju sa ftit jiem ilu.

Fil-materja ta' danni u penali l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Fithome Creative Interiors Limited vs Doctor Tonio Ellul et** deċiża fid-29 ta' Settembru 2021 mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) li għamlet referenza għall-prinċipji rilevanti li jirriżultaw mill-provvedimenti tal-liġi, li huma s-segwenti:-

> *(a) Penali hi ftehim volontarju li għandha bħala wieħed mill-iskopijiet tagħha li tiddiswadi lid-debitur milli jibqa' inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Min-naħa l-oħra jekk l-iskop ta' prevenzjoni tibqa' mhux rejalizzata, il-klawsola penali hi mezz ta' ripressjoni in kwantu l-piena pattwita fil-klawsola tissanzjona l-komportament illeċitu tad-debitur.*
>
> *(b) Penali hi kumpens għall-ħsara li jsofri kreditur minħabba nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali mid-debitur (artikolu 1120 (1)) (ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża* ***Geraldo Vella vs Av. Dr. Joseph Fenech nomine*** *tal-5 ta' Ottubru, 1957 (Vol. XLI.ii.1108). Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (per Imħ. P. Sciberras) fis-27 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet* ***Emanuel Borg vs The Two Divers Company Limited*** *ġie osservat:*
>
> > *"M'hemmx dubju illi klawsola penali f'kuntratt* ***għandha funzjoni essenzjalment riżarċitorja intiża biex tiffissa b'mod preventiv, u anke***

b'mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f'każ ta' dewmien jew ta' inadempiment. *F'dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali "è una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l'inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accesoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazzione convenzionale." (****Geoffredo Chretien nomine et vs John Cianco,*** *Appell Kummerċjali, 13 ta' April, 1921). Rilevanti li jiġi ċitat dak li l-Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) kompliet tgħid:-*

Da tale nozione deriva che natura e fine della clausola penale è non soltanto quella di offrire al creditore un mezzo di coazione contro il debitore ma bensi di provvedere ad una liquidazione preventiva dei danni risarcibili al creditore in caso di inadempimento o ritardo[24]*. Ne deriva ancora che quando la pena adietta ad un'obbligazione principale per assicurarne l'adempimento non riveste i detti tre caratteri riuniti non deve essere interpretata ed applicata coi criteri e con le norme che sono propri della clausola penale, ma la sua interpretazione ed applicazione vanno regulate secondo i principi di ditto che meglio corrispondono alla natura ed al fine speciale della pena stessa.*

...

(d) Id-debitur jaqa' fil-penali meta jsir ħati ta' dewmien, bħal ma jingħad fl-artikolu 1130 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), ***fis-sens li fejn l-obbligazzjoni tkun li jagħmel u jiġi pattwit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed in mora bl-għeluq ta' dak iż-żmien."***

Dan ifisser li l-klawżola penali titqies bħala danni pre-likwidati f'każ ta' inadempjenza jew tardivita'. Il-prinċipji ċitati huma ġenerali u applikabbli fil-kamp ċivili iżda fil-fehma tal-Bord għandhom jiġu applikati bl-istess mod anke f'dan il-każ li fl-aħħar mill-aħħar jitratta wkoll inadempjenza fit-twettiq ta' obbligazzjoni. Dan il-ħsieb jinsab rifless ukoll fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Daniel Zammit** deċiża fil-25 ta' Ġunju 2021 li f'tema ta' lokatizzjoni qieset li penali miftiehma bejn il-partijiet hija forma ta' danni pre-likwidati.

Hawnhekk il-Bord iqis relevanti jiċċita l-insenjamenti ravviżati minn dan il-Bord diversament presjedut fis-sentenza reċenti fl-ismijiet **Mary Cassar (K.I. 359367M) vs Rita Vella Rikors Nru: 313/2022JG, deċiża fit 30 ta' Settembru 2024** fejn intqal hekk:

---

[24] Enfasi tal-Bord

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[25] *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[26]*. Dan m'huwiex il-każ tal-lum, għaliex l-inadempjenza, li hija ż-żamma tal-fond bla bażi, hija waħda totali. ...*

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[27]*, huwa dak li hu u allura dura lex sed lex*[28]*.*

Applikati l-prinċipji msemmija għall-każ odjern, la darba l-penali huma forma ta' danni pre-likwidati, il-Bord mhuwiex ser jakkorda danni rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni peress li dawn huma inkorporati diġa' fil-kappa tal-penali pre-likwidati ta' €500 kull jum. Il-Bord lanqas iqis li hemm lok għall-temperament fil-penali pattwiti. Dan ifisser li l-kera għandha tiġi likwidata mit-8 ta' Jannar 2021 sad-19 ta' Mejju 2021

---

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

[26] 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 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).

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

[28] 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 qawwija, 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".*

fl-ammont ta' €26,000[29] filwaqt li bdew jiddekorru penali ta' €500 kulljum mill-20 ta' Mejju 2021 sallum ammontanti għall-€616,500[30]. Il-Bord iqis li l-penali għandhom jibqgħu jiġu kalkolati sallum nonostante n-nota tal-intimati tat-30 ta' Settembru 2024 billi nonostante ċ-ċedola ta' depożitu taċ-ċwievet xorta għad hemm il-morożita tal-ħlas. Ma dawn hemm dovut ukoll il-kont tad-dawl u ilma Dok B (fol 21 *et seq*) ta' €16,787.94.

Il-Bord josserva li skond il-ftehim ta' kera l-intimat Mark Anthony Portelli personalment deher "*as surety in solidum with the tenant for the purposes of guaranteeing the fulfilment by the tenant of all its obligations arising in terms of this agreement*".

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża bil-mod segwenti:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma morużi fil-ħlas ta' l-skadenzi tal-kera mit-8 ta' Jannar 2021 sad-19 ta' Mejju 2021 fl-ammont ta' €26,000 fir-rigward tal-fond in meritu u fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess fond fl-ammont ta' €16,787.94 u per konsegwenza responsabbli għall-ħlas ta' penali fir-rata ta' €500 għal kuljum mill-20 ta' Mejju 2021 sallum ammontanti għall-€616,500.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja *de quo* tal-fond in meritu koncessa favur l-intimata bl-iskrittura tat-8 ta' April 2017 hija xjolta u terminata abbazi tal-istess iskrittura u tal-Ligi u dan b'effett mit-26 ta' Mejju 2021.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in fi żmien perentorju ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati jagħtu l-pussess vakanti tal-istess fond lir-rikorrenti.

4. Jiċħad ir-raba talba fis-sens spjegat fis-sezzjoni tal-likwidazzjoni *supra*.

5. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lill-intimati *in solidum* jħallsu lir-rikorrenti l-**ammont ta' sitta u għxrin elf Ewro (€26,000)** rappreżentanti l-iskadenzi tal-kera mit-8 ta' Jannar 2021 sad-19 ta' Mejju 2021 fir-rigward tal-fond in meritu, **l-ammont ta' sittax il-elf seba mija seba u tmenin Ewro u erba u disgħin centeżmu (€16,787.94)** rappreżentanti l-kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess fond **u l-ammont ta' sitt mija u sittax il-elf u ħames mitt Ewro (€616,500)**

---

[29] Ossia €18,000 (skadenza 8 ta' Jannar 2021 – 7 ta' April 2021) + €6000 kera għall-iskadenza mit-8 ta' April 2021 – 8 ta' Mejju 2021) + €2000 (kera mid-9 ta' Mejju 2021 sad-19 ta' Mejju 2021

[30] 1233 jum x €500 kulljum = €616,500.

rappreżentanti ħlas ta' penali fir-rata ta' €500 għal kuljum mill-20 ta' Mejju 2021 sallum skond il-kuntratt.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u bl-imgħax legali dekorribbli millum kontra l-istess intimati *in solidum*.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

3 ta' Ottubru 2024