



## BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 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: 26

Rikors Numru: 435/21 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 gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond fi Triq it-Teatru L-Antik, Valletta li huwa fondi kummercjali fil-livell ta' basement bl-isem ta' Teatro Pizzeria qabel Jazz u li gie mikri lil-intimat permess ta' kuntratt datat 21 ta' Awissu 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 fil-21 ta' Awissu 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-seba' telef mija u tnejn u erbghin ewro u hmistax-il centezmu (€7,142.15) li wehdeha hija default tal-kuntratt (**Dok B**);*
4. *Illi di piu l-intimat huwa moruz fi hlas ta' zewg kirijiet fuq Teatro Pizzeria fl-ammont ta' €7500 kull tlett xhur, kif ukoll nofs il-kirja li kienet dovuta f'Novembru 2020, li jammontaw ghal tmintax-il elf u hames mitt ewro (€18,500). Dawn huma l-kirjiet li kienu dovuti kull tlett xhur fl-ammont ta' €7500, li kienet dovuta fit 22 ta' Frar 2021 u 22 ta' Mejju 2021 kif ukoll nuds il-kera li kienet dovuta f'Novembru 2020 fejn l-esponenti kienu taw lil-inkwilin il-facilita li jhallas nofs il-kera minhabba fl-effett ta' covid, bl-intiza cara li dawn jibqghu dovuti aktar il-quddiem. 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 permess ta' e mail indirzzata lil-avukat tal-intimat datat 25 ta' Mejju 2021.*
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 infformat 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 (€1000) per day until such occupation ceases and this without prejudice to Landlord's rights according to law.*

6. *illi skond is-segventi klawsoli 12 u 20, jekk l-kerrej jikser xi kondizzjoni bhal; li ma tithallas il-kerja u/jew l-kontijiet ta' dawl u ilma il-kuntratt jitqies illi gie itterminat u jkunu dovuti penali fl-ammont ta' €250 kuljum fuq il-kirja, ghal kull gurnata li jibqa' ma jhallasx u ukoll ghal kull gurnata li ma jirriturnax il-fond.*

*klawsola 12 Utilities*

*Tenant shall settle all utility bills within 7 days from invoice date.*

*klawsola 20 penalty payment;*

*Should he fail to pay on due date a penalty of a further two hundred and fifty euro (€250) 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 and may only remove movables. Extraction ducting which has been installed by Lanlord is to remain in premises.*

8. *illi minkejja li l-esponenti ilhom jwissu lil-intimat permess ta' e mails sabiex jirregola ruhu, hu baqa' inadempjenti. 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 jstax jhallas il-kerja.*

*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 tagħhom;*

*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 tagħhom.*

*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 premissi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji speċjali 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' jagħmel 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-22 ta' Frar 2021, 22 ta' Mejju 2021 u nofs l-kera ta' Novembru 2020, kif fuq spjegat għall-fond fil-livell ta' basement, bl-isem Teatro Pizzeria, qabel Jazz, fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta. Dawn il-kirjiet kienu dovuti mill-intimat fl-ammont ta' tmintax-il elf u hames mitt ewro (€18,500) u l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €7142.15, oltre l-penali skond il-kuntratt;*
- 2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-kirja de quo giet ipso iure terminata ai termini ta' tal-iskrittura tal-kera tal-fond, Teatro Pizzeria qabel Jazz, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta, u b'hekk għandha 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 fil-livell ta' basement, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta bl-isem ta' Teatro Pizzeria.*
- 4. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli biex jhallas bhala danni u l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mit-22 ta' Frar 2021 sad-data tac-cediment tal-fond.*
- 5. Jikkundanna lill-intimat jhallas l-ammont ta' €18,500 rapprezentanti kera kif fuq spjegat għall-fond Teatro Pizzeria għall-perjodu mit-22 ta' Frar 2021 sal-21 ta' Mejju 2021, mit-22 ta' Mejju 2021 sal-21 ta' Awissu 2021 u il-bilanc tal-kirja pendent mit-22 ta' Novembru sal- 21 ta' Frar 2021, ammontanti għal €18,500 u l-penali ta' €250 kuljum. Kif ukoll il-kont tad-dawl u ilma fl-ammont ta' aktar*

*minn €7,142.15, flimkien ma' ammont hekk likwidat bhala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mit 22 ta' Frar 2021 sad-data tac-cediment tal-fond, oltre l-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

*Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-8 ta' Lulju 2021, "Dok D", u dawk tal-mandati ta' sekwestru kawtelatorju nru. 1092/2021 u 1091/21, u bl-ingunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.*

**Ra l-verbal tas-seduta tal-20 ta' Ottubru 2021 (fol 52) fejn il-Bord diversament presjedut ikkonċeda lill-intimati perijodu ta' għoxrin jum għar-risposta.**

**Ra r-risposta ta' Mark Anthony Portelli (K.I 535880M) f'ismu propju u għan-nom u in rappresentanza ta' Portem Tourism Ventures Limited datata 26 ta' Ottubru 2021 (fol 53) fejn gie eċċepit hekk:**

- 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 għall-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 għaliha nnifisha u għal 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 tagħhom kif miftiehem bl-iskrittura tat-21 ta' Awvissu 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 għall-gestjoni tal-istess negozju.*
- ii. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-fond tal-intimati meta huma b'idejhom u bil-volonta tagħhom 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 għal xi nuqqas u konsegwentement għall-izgumbrament.*
- iii. Illi hija din is-sitwazzjoni li gabet lill-intimati fil-posizzjoni attwali ta' illum 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 għal 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 ghaladarba 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 l-investment li huwa ghamel biex b'mod abbużiv 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 ikkontestat.*
- ix. *Illi inoltre l-hlas tal-kera huwa kkontestat zgur 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 l-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 jiggstixxu fic-cirkostanzi normali tan-negozju u mhux dawk abnormali u ghalhekk m'ghandhomx jhallsu l'ebda kera tul dan il-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 ghal-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 wkoll minhabba n-nuqqas tal-istess*

*rikorrenti li huma ma hallsux il-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 jstghux 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 l'fuq minn zewg miljun Ewro għall-arredament ta' dan il-fond u zewg fondi adjacenti u sovrastanti u hija serqa illi r-rikorrenti jippretendu li jstghu jiehd u l-fond lura qabel it-terminu tal-iskadenza tal-ftehim.*

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

**Ra d-digriet tal-Bord diversament presjedut waqt l-udjenja tad-9 ta' Diċembru 2021 fejn fuq talba tal-intimati mhux opposta l-atti ta' din il-kawża ġew rimessi lil dan il-Bord kif presjedut stante li l-mertu f'din il-kawża huwa konness mal-kawzi numru 436/21NB fl-istess ismijiet u 482/21NB fl-ismijiet inversi mismugħa minn dan il-Bord kif presjedut.**

**Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2022 quddiem dan il-Bord kif presjedut fejn il-partijiet qablu li l-provi f'din il-kawża jkunu jgħoddu wkoll għall-kawża numru 436/21NB 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-kawzi 436/21NB u 482/21NB.**

**Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Atturi datata 12 ta' Lulju 2024 (fol 587 et seq).**

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

**Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.**

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond kummerċjali fil-livell ta' basement bl-isem ta' "Teatro Pizzeria" qabel "Jazz", fi Triq it-Teatru Valletta hija terminata u konsegwentement l-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata u kundanna għall-ħlas rappreżentanti arretrati ta' kera, dawl u ilma, kumpens għall-okkupazzjoni u penali.

Ir-rikorreni krew il-fond *de quo* lis-soċjeta' intimata permezz ta' skrittura tal-21 ta' Awissu 2017<sup>1</sup> għall-perjodu ta' għaxar snin li jagħlaq fil-21 ta' Awissu 2027 b'dan li l-ewwel sena hija *di fermo* u l-kumpliment *di rispetto*. Fost il-kundizzjonijiet pattwiti, il-partijiet qablu li:-

#### *4. Commencement of Tenant's obligations*

*The Term and Tenant's obligations shall commence as of the 21st day of August 2017. However the Landlord is being given until the 20th November 2017 free from rent so that Tenant can do all necessary works required to begin operation. The first rent of seven thousand five hundred euros (€7,500) which covers the period from 21st November 2017 to 20th February 2018 is being paid by Tenant today on contract... The second payment due is on the 21st February 2018 and every three months thereafter.*

#### *5. Rent*

*Rent shall be paid without demand, deduction, or set off at the rate of two thousand five hundred euros (€2,500) per month excluding v.a.t or any other tax, payable three (3) months in advance. The rate of €2,500 per month shall remain the same for the first 5 years, after which on 21st August 2022 it will be increased to three thousand euros (€3,000) 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 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 (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, telephone and sanitation solid disposal and other service or utility used in or upon or furnished to the Leased Premises. Water and electricity meter readings are to be taken monthly by Landlord, and Tenant shall settle all utilities bills within 7 days from invoice date.*

---

<sup>1</sup> Dok. A – fol 10 sa 18



*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 outstanding 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 two hundred fifty euro (€250) 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.*

**Ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit<sup>2</sup> u fis-seduti tat-18 ta' Frar 2022<sup>3</sup> u 14 ta' April 2023<sup>4</sup>** 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-kumpliment 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-kumpliment 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' Dicembru 2020 (Dok MAP 6 – fol 332 a tergo) ir-rikorrenti nformat 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.

B'risposta għal din l-email l-intimat Portelli wieġeb b'email oħra tal-11 ta' Dicembru 2020 (Dok MAP 6 – fol 332) fejn qal li minkejja l-proposta li kienet saret li titħallas nofs il-kera, la darba hu kellu f'idu l-ammont sħiħ hu kien qed jgħaddih lir-rikorrenti. Qal

---

<sup>2</sup> Fol 159f sa 159g

<sup>3</sup> Fol 80k sa 80t

<sup>4</sup> Fol 287 sa 299

ukoll li huwa kien ħallas tlett pagamenti ta' €3,500 kull wieħed direttament lill-ARMS u talab ukoll self mill-bank sabiex ikun jista' jlaħhaq 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 illi meta umbagħad waslet l-iskadenza sussegwenti tal-keras tal-fond *de quo* li kienet dovuta fit-22 ta' Frar 2021 għat-tlett xhur li kien jmiss, ma sar l-ebda pagament. In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, f'Novembru 2020 kien hemm diġa ammont pendenti. L-istess ġara meta waslet l-iskadenza ta' wara ossia li kienet dovuta fit-22 ta' Mejju 2021.

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 tissospendi s-servizz tad-dawl u ilma peress li dan kien laħaq circa €53,000 fuq it-tlett kirjiet. Hija esebit sensiela ta' *final notices* u avvizi 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<sup>5</sup>, tad-9 ta' Novembru 2023<sup>6</sup> u l-4 ta' April 2024<sup>7</sup> 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 nfirmatu li ma kienetx ser taċċetta l-proposta tiegħu ta' kif kellu jigi 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 tinfirmah b'dan. Fid-19 ta' Lulju 2021 għadda pagament ieħor direttament lill-ARMS ta' circa €4,000. Izda d-dawl inqata xorta.**

In kontro-eżami 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-keras 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 intiz biex ikopri l-arretrati biss u mhux ħlasijiet futuri.

L-intimati pprezentaw ukoll numru ta' dokumenti<sup>8</sup> konsistenti fl-avvizi 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-

<sup>5</sup> Fol 306 sa 312

<sup>6</sup> Fol 376 sa 381

<sup>7</sup> Fol 412 sa 415

<sup>8</sup> Dok. MAP1 sa MAP10 – Fol 313 sa 374

partijiet u l-kontijiet tal-ARMS mibgħuta f'Ottubru 2020, rendikont ta' kif kellhom jithallsu l-ħlasijiet, kopja tal-loans u l-garanzija relatati man-negozju, *credit list* tal-*liabilities* tal-kumpanija intimata għas-sena 2020<sup>9</sup> inkluż entrati tal-ARMS u valutazzjoni tal-*accountant* li kienet giet imħejjija għal persuna li kienet interessata takkwista n-negozju<sup>10</sup>. Xehed li *as at* Jannar 2020 huwa kellu biss kont pendenti mar-rikorrenti ta' €330 rappreżentanti liċenzji tal-MTA.

In kontro-eżami fis-seduta tal-4 ta' April 2024 ikkonferma li sa dakinhar (tal-4 ta' April 2024), iċ-ċwieviet 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-ċwieviet. Mistoqsi kienx dispost jgħaddi ċ-ċwieviet lura huwa wieġeb fl-affermattiv: "*I have no issue*" (fol 414 tergo).

**Fis-seduti tas-6 ta' Mejju 2022<sup>11</sup> u 13 ta' Jannar 2023<sup>12</sup> xehed Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Limited** li esebixxa rendikont tal-konsum tal-fond bejn Awwissu tas-sena 2017 u Lulju 2021<sup>13</sup>, prospett<sup>14</sup> u ħlastijiet li saru fuq il-kont<sup>15</sup> bejn l-istess perjodu, l-final notices<sup>16</sup> mibgħuta fl-istess perjodu sakemm ma nqata' s-servizz f'Lulju 2021 u risposta għall-ittra tal-21 ta' Lulju 2021<sup>17</sup>. L-unika ftehim dwar pagamenti kien sar fil-15 ta' Diċembru 2021 minn Edward Calleja<sup>18</sup>.

**Ir-rikorrenti Edward Calleja xehed fis-seduta tal-14 ta' April 2023<sup>19</sup>** li kien jircievi telefonati mill-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 l-ieħor 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 l-Avvizi Legali dwar l-Għeluq ta' Postijiet Miftuħa għall-Pubbliku<sup>20</sup>** minħabba l-pandemija tal-Covid 19. **Fis-seduti tal-4 ta' April 2024 u 13 ta' Ġunju 2024 xehdu Conrad Borg u Malcolm Vella Haber, in rappreżentanta tad-Dipartiment tas-Saħħa<sup>21</sup> u l-Uffiċju tas-Saħħa Pubblika<sup>22</sup>** li fil-5 ta' Marzu 2021 l-

---

<sup>9</sup> Dok. MAP11 – fol 378 sa 379

<sup>10</sup> Dok. MAP12 – fol 380

<sup>11</sup> Fol 84A sa 84F

<sup>12</sup> Fol 218 sa 229

<sup>13</sup> Dok. RB1 – fol 85 sa 152

<sup>14</sup> Dok. RB2 – fol 153 sa 156

<sup>15</sup> Dok. RB3 u RB6 – fol 157 sa 158 u 230 sa 263

<sup>16</sup> Dok. RB4 u RB9 – fol 159 sa 159b u 267 sa 271

<sup>17</sup> Dok. RB7 – fol 264 u 265

<sup>18</sup> Dok. RB5 – fol 159c u 159d

<sup>19</sup> Fol 300 sa 304

<sup>20</sup> Fol 383 sa 394

<sup>21</sup> Fol 397 sa 397b

<sup>22</sup> Fol 418 sa 419

istabbilimenti kienu magħluqin b'rabta mal-pandemia. Giet ipprezentata wkoll *timeline* tal-perjodi fejn in-negozji kienu magħluqin<sup>23</sup> u nfethu b'restrizzjonijiet.

## IKKUNSIDRA

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond kummerċjali fil-livell basement bl-isem ta' Teatro Pizzeria qabel Jazz, fi Triq it-Teatru Valletta hija terminata minħabba morożita' fil-ħlas ta' kera għall-iskadenzi tat-22 ta' Frar 2021, 22 ta' Mejju 2021 u nofs il-kera ta' Novembru 2020 li jammontaw għal €18,500 kif ukoll minħabba n-nuqqas ta' ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15.

L-intimati wiegħbu li r-rikorrenti għamlu imputazzjoni żbaljata tal-ammont minnhom imħallas f'Diċembru 2020 li wassal lir-rikorrenti sabiex jaqgħtu is-servizz tad-dawl u ilma u li mbagħad wassal għall-impossibilita' tal-intimata li tkompli topera n-negozju tagħha. Jgħidu li r-rikorrenti stess għabu lill-intimati fl-impossibilita' li jkunu jistgħu jhallsu l-kera.

Fil-kontro-eżami tal-intimat huwa ddikjara li sa dakinhar tal-4 ta' April 2024, iċ-ċwieviet 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-ċwieviet. Permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru 2024 is-soċjeta intimata ddikjarat illi wara li offriet iċ-ċwieviet tal-fond mertu ta' din il-kawża u dak mertu tal-kawża l-oħra 436/21 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 għabu lill-intimati fl-impossibilita' li jottemperaw ruħhom mal-obbligi tal-kuntratt. Inltre l-intimati jeċċepixxu wkoll l-forza magġuri 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 għall-kirja tal-lukanda fl-ammont ta' €20,500, il-kirja tal-pizzeria (il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri) ta' €3,403 u €30,000 għall-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Din l-imputazzjoni ma gietx aċċetata mir-rikorrenti li

---

<sup>23</sup> Dok. MVH sa MVH24 – Fol 420 sa 586

sostnew li l-pagament kellu jiġi imputat billi titħallas nofs il-kera dovuta skond il-qbil minħabba l-Covid u l-bilanċ li jifdal imur għall-ARMS.

Il-Bord josserva minnufih illi l-imputazzjoni kif proposta mill-intimati tmur kontra dak dikjarat mill-intimat Portelli stess fl-email tiegħu tal-24 ta' Novembru 2020 fejn ingħad li s-self bankarju li ngħata lill-intimata kien sabiex titħallas il-kera għall-perjodu rimanenti tal-kera (Dok MAP 5 – fol 329). F'din l-email, mibgħuta mill-intimat Mark Anthony Portelli, ingħad "*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...*".

Issa huwa minnu wkoll li ai termini tal-Art. 1168 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta d-debitur li jkollu iżjed minn dejn wieħed għandu jedd jiddikjara għal liema dejn għandu jmur il-ħlas, izda f'dan il-każ l-imputazzjoni tal-ħlas ma kienetx ser tagħmel wisq differenza fir-rigward tal-morożita'. Il-kwistjoni li għandu quddiemu l-Bord hija dwar terminazzjoni tal-kirja minħabba l-morożita fil-ħlas sia tal-kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Għalhekk, irrispettivament minn kif saret, jew kif ippretenda l-intimat li kellha ssir, l-imputazzjoni tal-ħlas minnu effettwat f'Diċembru 2020, jirriżulta li anke jekk il-kont tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-fond kien ser jiġi saldat kif propost mill-intimati, xorta waħda kien ser jiġi li l-intimati jkunu morużi fil-ħlas tal-kirja tal-fond *de quo*. Għalhekk, la darba tirriżulta l-morożita', irrispettivament jekk hux fir-rigward tal-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma jew tal-kirja, din iġġib magħha l-konsegwenzi kontemplati fil-ftehim. Mill-provi ħareġ li l-bilanċ li kien jifdal – jekk wieħed kellu jadopera l-imputazzjoni proposta mill-intimati – ma kienx biżżejjed biex ikopri lanqas il-50% tal-kera dovuta tal-fond *de quo* ossia €3,750 (nofs il-kera dovuta ta' €7,500) għal perijodu in kwistjoni, *multo magis* il-kera sħiħa. L-ammont indikat mill-intimat fil-proposta tiegħu stess kien anqas minn hekk.

Mhux hekk biss, izda anke li kieku l-imputazzjoni tal-ħlas ta' Diċembru saret kif proposta mill-intimat, jirriżulta mill-provi li ma saru ebda pagamenti għall-iskadenzi tal-kera dovuti fit-22 ta' Frar 2021 u fit-22 ta' Mejju 2021 u fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma saru biss pagamenti żgħar, b'dan li l-ammont dovut lill-ARMS skont it-twissija ta' Settembru 2021 kien laħaq is-somma ta' €8,415.62 (fol 159h u 159i). Għalhekk id-difiża tal-intimati bażata fuq l-imputazzjoni tal-ħlas hija riġettata.

In kwantu l-eċċezzjonijiet tal-intimati abbażi tal-Art. 1571 tal-Kap. 16 minħabba l-pandemija u l-forza magġuri, jibda biex jingħad illi 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'acċident, 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 għet 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 (App Nru 84/2000/1 PS)** deċiża fit-12 ta' Lulju 2007 ġabret fiha każistika dwar l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu. Ġie mfisser li l-Art. 1571 huwa applikabbli fir-rigward tar-rovina jew diżintegrazzjoni tal-istruttura tal-fond mikri minħabba acċident 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 n-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 għet 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-diligenza ordinarja li huwa kien obligat juża; għax mhux obligat li juża' d-diligenza 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<sup>24</sup> "*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 inesequibile l'obbligazione*"<sup>25</sup>.

Il-prova tal-forza maġġuri jew tal-każ fortwitu, bħala kawża liberatrici tar-responsabilità, għandu jagħmilha d-debitur li qed jallegaha; u l-kreditur kull ma jrid jipprova huwa l-eżistenza tal-obbligazzjoni. Immiss allura lid-debitur li jressaq il-prova tal-ineseqwibilità tal-obbligazzjoni minnu assunta minħabba forza irreżistibbli minnu allegata<sup>26</sup>. Biex teqred l-obbligazzjoni, l-impossibilità trid tkun totali, oġġettiva u assoluta u ma tistax tkun tikkonsisti f'semplici diffikultà. Kull każ għandu jiġi kkunsidrat għalih peress illi ċ-ċirkostanzi ta' żmien jew ta' natura oħra jistgħu jbiddu s-soluzzjoni fis-sens illi l-event, fejn kien imprevidibbli f'każ, isir prevedibbli f'każ iehor, u għalhekk l-esekuzzjoni jew l-inevitabilità ma tkunx impossibbli. Id-debitur 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.

---

<sup>24</sup> Albert Borg Falzon v Charles Darmanin (1940) Vol.XXX.i.869

<sup>25</sup> Bonello v. Depiro [1920] Vol. XXIV.i.379

<sup>26</sup> Aġenzija għal Infrastruttura Malta vs Appalitalia Srl Unipersonale TID 109520 (Rikors Ġuramentat 305/2020)

Skont l-awtur Cogliolo<sup>27</sup>:-

*L'aggravamento del rischio, l'obbligo di maggiori spese, lo scomparire 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' emergenza, b'ordnijiet ta' waqfien assolut ta' servizzi u obbligi, ta' sospensjoni indefinita tat-termini legali u ġudizzjarji, u b'mod ġenerali ta' kull attività 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-obbligazzjonijiet imsemmija fl-Art. 1134 tal-Kap. 16 tapplika. Din tipprovdi li *"Id-debitur mhux obligat 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 aċcident"*.

Fis-sentenza **L-Avukat Dr. Cedric Mifsud noe vs Harmony Jets Limited (Rik Nru 260/20 NC)** 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'* skond 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:-

*'Illi dwar is-sugġett dibattut ta' forza maġġuri l-awtur **Francesco Ricci** fil-ktieb tiegħu **"Indole E Fonti Delle Obligazioni 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 è imputabile, imperocché non essendovi responsabilità 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*

---

<sup>27</sup> Cogliolo, Scritti di Diritto Privato ikkwotat fil-kawża Consiglia Fenech v. Angelo Carabott (1941) Vol. XXXI.i.467

*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 jstabbilixxi s-segwenti:*

*“Id-debitur mhux obligat 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-Qorti 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 għat xi ħaġa mhux tas-soltu li kellha sseħħ bilfors minkejja l-eżerċizzju ta’ għaqqal 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<sup>28</sup>.*

Kuntrarjament għal każ preżenti, fil-każ ċitat *supra*, 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.

Din is-sentenza giet 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*

---

<sup>28</sup> App. Inf. 6.10.2010 fil-kawża fl-ismijiet Etienne Rapinett noe et vs. Spray Pack Ltd.



*ppruvat li r-rikorrent kien anke dispost jerga' jidhol f'relazzjoni lokatizja g'dida 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-ċwieviet 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 ta' **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 u qalet hekk:-

*Iżda l-Qorti tqis ukoll li l-appellanta xehdet li hekk kif bdiet il-pandemija, f'Marzu tal-2020, l-introjt 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.*

Dan il-Bord applika dan il-prinċipju fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Dr Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzinino (Rik Nru 82/2020 NB)** 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-kerja dovuta. Il-Qorti tosserva wkoll li mill-ftehim iffirmit bejn il-partijiet, jirrizulta 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' kerja mhux imħallsa, u morożità għal ħmistax-il jum wara n-notifika tal-ittra ufficjali. Il-kerja kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Jirrizulta li minn ferm qabel feġġet il-pandemija, is-soċjetà intimata waqfet tħallas il-kerja 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-kerja. Jibqa' l-fatt li minn ferm qabel bdiet il-pandemija, is-soċjetà intimata, kienet waqfet tħallas il-kerja 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 baqqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond u ħadet il-ħin tagħha biex tikkonsenja ċ-ċwieviet 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-kerja, jew inkella kellu jkun hemm arrangament biex is-soċjetà intimata ma tħallasx il-kerja dovuta minnha. Mill-provi u mis-sottomissjonijiet tal-partijiet, jirrizulta kemm kienu devastanti l-effetti tal-pandemija fuq stabbiliment li beda jopera fil-qasam turistiku f'fit 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 f'it deliveries sabiex isostni l-investment li kien għamel. Madanakollu mill-provi jirrizulta li kien hemm diversi nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà intimata, li jgegħlu 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-kerja 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' għajjuna 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-imprevedibbiltà 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 tħallijiet 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 għazlet li ma tibbenefikax mill-għajjuna 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-impjegi 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 ġurisprudenzjali 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 intiza bħala għajnuna lin-negozji minħabba l-pandemija u applikat ukoll għall-għajnuniet governattivi sabiex timminimizza d-danni. Ma ġewx ipprezentanti t-termini u l-kundizzjonijiet relatati ma' dan is-self mertu ta' kuntratt li sar f'Mejju 2020 iżda mir-rendikont a fol 331 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 almenu nofs l-iskadenzi ta' Novembru 2020 u l-bqija tal-iskadenzi sussegwenti. Mir-rendikont preparat mill-accountants tal-intimati, mhuwiex ċar jekk ċertu fliksijiet humiex 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-filas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. F'Marzu 2020 il-kont pendenti tal-fond *de quo* kien ta' €3,550.06 liema ammunt 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 obligazzjoni imposta fuqhom kienet li jingħata pre-avviz ta' sitt xhur lir-rikorrenti dwar it-terminazzjoni. B'hekk id-danni kienu jiġu minimizzati b'mod sostanzjali. Iżda baqgħu ma taw ebda pre-avviz bħal dan. Huwa biss permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru 2024 li s-socjeta intimata ddikjarat li wara li offriet iċ-ċwieviet 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-avvizi 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-konkluzjoni 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 r-rikorrenti talbu s-sospensjoni tad-dawl u ilma sabiex jimminimizzaw id-danni li kienu qegħdin jinkorru, ma sar l-ebda tentattiv mill-intimati biex

japplikaw mill-ġdid għall-provvista tad-dawl u l-ilma jew biex jingħataw meter ġdid u lanqas ittentaw jilhqqu xi arraġament mal-ARMS sabiex jergġu jingħataw il-provvista u b'hekk ikun jista jissokta l-operat tagħhom.

6. Sentejn wara li l-mizuri 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-ċwieviet il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2542/2024.

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

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbu t-terminazzjoni tal-kera minhabba morožita fil-ħlas ta' numru ta' skadenzi ta' kera u morožita fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Jgħidu li l-intimati huma morużi fl-ammont ta' €18,750 rappreżentanti nofs il-kera għall-iskadenza ta' Novembru 2020, l-kera għall-iskadenzi mit-22 ta' Frar 2021 sal-21 ta' Mejju 2021 u mit-22 ta' Mejju 2021 sal-21 ta' Awissu 2021. Huma jsostnu li l-intimati huma morużi wkoll f'arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15.

L-atturi jitolbu wkoll ħlas ta' danni u kumpens għall-okkupazzjoni sad-data ta' ċediment tal-fond upenali ta' €250 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 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 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 two hundred fifty euro (€250) 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 tajjed 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<sup>29</sup>, 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 sal-21 ta' Awwissu 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-avviz 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 avviz għal daqshekk jew mingħajru. Fil-klawzola 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' €250 għal kull jum sakemm l-inkwilina tibqa moruża. Jekk l-inkwilina tibqa moruża għal ħmistax-il jum minn meta l-kera tkun dovuta hija obligata tirritorna lura ċ-ċwieviet 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' €18,750 rappreżentanti nofs il-kera għall-iskadenza ta' Novembru 2020, l-kera għall-iskadenzi mit-22 ta' Frar 2021 sal-21 ta' Mejju 2021 u mit-22 ta' Mejju 2021 sal-21 ta' Awwissu 2021 u kif ukoll li hi moruża fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15 kif jidher minn Dok B (fol 19 *et seq*). Permezz ta' email datata 21 ta' Frar 2021 (fol 170) l-intimat Mark Anthony Portelli ġie nfurmat li huwa kien moruż fil-ħlasijiet sia tal-kera u kif ukoll tad-dawl u ilma. Sussegwentement permezz ta' ittra uffiċjali datata 8 ta' Lulju 2021 debitament notifikata lill-intimati fit-13 ta' Lulju 2021 (fol 30 *et seq*) l-intimati reġgħu ġew avzati 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-ċwieviet. L-intimati baqgħu inadempjenti u fl-4 ta' Awwissu 2021 r-rikorrenti pproċedew bl-istanti.

---

<sup>29</sup> 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".

Mill-provi prodotti l-lanja rikorrenti għandha mis-sewwa billi jirrizulta li l-intimati baqgħu ma ħallsux l-ammont ta' €18,750 rappreżentanti nofs il-kera għall-iskadenza ta' Novembru 2020, l-kera għall-iskadenzi mit-22 ta' Frar 2021 sal-21 ta' Mejju 2021 u mit-22 ta' Mejju 2021 sal-21 ta' Awissu 2021 u lanqas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15. Għalkemm il-ftehim jistipula li f'każ ta' ksur ta' obbligi jew inadempjenza s-sid jista jittersmina 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 (8) ijiem min-notifika tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Lulju 2021 li għet debitament notifikata lill-intimati fit-13 ta' Lulju 2021 u kwindi b'effett mill-21 ta' Lulju 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 fit-28 ta' Lulju 2021.

Kif ingħad l-atturi qedin jitolbu mhux biss it-terminazzjoni tal-kirja u l-ħlas tal-arretrati iżda wkoll kundanna għall-ħlas tal-penali marbuta mal-morożita u danni għall-okkupazzjoni billi l-intimati baqgħu fil-pussess ta' ħwejjeġ ir-rikorrenti proprju sa f'it 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 jirrizultaw mill-provvedimenti tal-liġi, li huma s-segwent:-

*(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 illecitu 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 indennizzazione convenzionale.” (Geoffredo Chretien nomine et vs John Ciano, Appell Kummerċjali, 13 ta’ April, 1921). Rilevanti li jiġi citat 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 bensì di provvedere ad una liquidazione preventiva dei danni risarcibili al creditore in caso di inadempimento o ritardo<sup>30</sup>. 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 regolate 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 citati 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 rilevanti jiċċita l-insenjamenti ravvizati 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:

*Illu 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<sup>31</sup> 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’humieq applikabbli u għalhekk l-Bord lanqas għandu setgħa jagħmel hekk.*

---

<sup>30</sup> Enfasi tal-Bord

<sup>31</sup> Artikolu 1122(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.



*Illi l-Bord jagħraf li maż-żmien ġie wkoll aċċettat li jista' jkun hemm lok għat-tnaaqis meta l-konsegwenzi tal-inadempiment jkunu ta' natura żgħira, meta kkumparat ma l-ammont miftiehem<sup>32</sup>. 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<sup>33</sup>, huwa dak li hu u allura dura lex sed lex<sup>34</sup>.*

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' €250 kull jum. Il-Bord lanqas iqis li hemm lok għall-temperament fil-penali pattwiti. Dan ifisser li l-kera għandha tiġi likwidata mill-21 ta' Novembru 2020 sal-21 ta' Lulju 2021 fl-ammont ta' €15,000<sup>35</sup> filwaqt li bdew jiddekorru penali ta' €250 kulljum mit-22 ta' Lulju 2021 sallum ammontanti għall-€292,500<sup>36</sup>. 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-ċwieviet xorta għad hemm il-morożita tal-ħlas. Ma dawn hemm dovut ukoll il-kont tad-dawl u ilma Dok B (fol 19 et seq) €7142.15.

---

<sup>32</sup> 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-dispożizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebesha tagħha fil-prattika, gejjja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-sahha ta' liġi bejniethom (pacta sunt servanda) [ara l-Art.992 (1) tal-Kap 16], u l-ebda Qorti m'għandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex. Madankollu illum huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola skond l-Art.1122 tal-Kap.16 trid titqies ukoll fid-dawl ta' prinċipju iehor tad-dritt, u cioe` illi l-kuntratti jigu esegwiti in bwona fede u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi li ggib magħhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla tagħha, b'ekwita', bl-uzu jew bil-liġi (ara l-Art.993 tal-Kap 16). Għalhekk b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawnsola 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 l-logika 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).

<sup>33</sup> Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

<sup>34</sup> 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 timmagina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ prezenti, persuna tiġi mgjegħla thallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti izda 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"*.

<sup>35</sup> Ossia €3750 (nofs il-kera għall-iskadenza 21 ta' Novembru 2020 – 21 ta' Frar 2021) + €7500 kera għall-iskadenza mit-22 ta' Frar 2021 – 21 ta' Mejju 2021) + €3750 (kera mit-22 ta' Mejju 2021 sal-21 ta' Lulju 2021

<sup>36</sup> 1170 jum x €250kulljum = €292,500.

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. KONKLUŻJONI

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' nofs l-iskadenza tal-kera ta' Novembru 2020, l-iskadenza tal-kera tat-22 ta' Frar 2021 u parti mill-iskadenza tal-kera tat-22 ta' Mejju 2021 sal-21 ta' Lulju 2021 fir-rigward tal-fond in meritu fil-livell basement bl-isem Teatro Pizzeria qabel Jazz fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta fl-ammont ta' ħmistax -il elf Euro (€15,000) u fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess fond fl-ammont ta' sebat elef mija tnejn u erbgħin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€7,142.15) u per konsegwenza responsabbli għall-ħlas ta' penali fir-rata ta' mitejn u ħamsin Euro (€250) għal kuljum mit-22 ta' Lulju 2021 sallum kollox kif spjegat *supra*.
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja *de quo* tal-fond in meritu ossia l-fond fil-livell basement magħruf bħala Teatro Pizzeria qabel Jazz fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta koncessa favur l-intimat bl-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2017 hija xjolta u terminata abbazi tal-istess iskrittura u tal-Ligi u dan b'effett mit-28 ta' Lulju 2021.
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in meritu fil-livell basement magħruf bħala Teatro Pizzeria qabel Jazz fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta 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. Jiċċhad 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' ħmistax il-elf Euro (€15,000)** rappreżentanti arretrati ta' kera mill-21 ta' Novembru 2020 sal-21 ta' Lulju 2021, **l-ammont ta' sebat elef mija tnejn u erbgħin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€7,142.15)** rappreżentanti l-kontijiet tad-dawl u ilma, **u l-ammont ta' mitejn tnejn u disgħin elf u ħames mitt Euro (€292,500)** rappreżentanti penali ta' €250 kulljum mit-22 ta' Lulju 2021 sallum skond il-kuntratt.
6. Jiċċhad 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  
Magistrat**

**Marisa Bugeja  
Deputat Registratur**

**3 ta' Ottubru 2024**