BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' April 2025

Rikors Nru: 503/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Salvino Muscat (K.I. 494252M) u Rose Muscat (K.I. 721450M)

vs

L-Avukat Dr. Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer maħtura bħala kuraturi deputati għall-assenti Yi Zhang (K.I. 256414A) skond digriet tal-20 ta' Jannar 2025[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 6 ta' Diċembru 2024[2], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond "Sunny Garage" fi Triq il-Garcin, Imsida;*

[1] A fol 26 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Inizjalment il-proċedura ġiet imressqa a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. *Illi permezz ta' kuntratt lokatizzju datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar elfejn erba u għoxrin (2024) hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. 'A'****, l-esponenti krew lill-intimat il-garaxx in kwistjoni għal tlett snin versu l-ħlas ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;*

3. *Illi ai termini tal-klawsola tlettax (13) tal-istess kuntratt lokatizzju, fl-eventwalita' illi l-inkwilin jibqa' inadempjenti fil-ħlas għal ħmistax (15) - il ġurnata mil-ġurnata li l-kirja tkun dovuta, il-kuntratt lokatizzju għandu jiġi rexiż u b'mod immedjat, il-proprjeta' tgħaddi lura lis-sidien;*

4. *Illi l-intimat hu moruż fil-ħlas tal-kirjiet mit-18 ta' Lulju 2024 fis-somma ta' elf seba mija u ħamsin Ewro (€1750) u huwa wkoll moruż fil-ħlas tal-kontijiet ta' dawl u ilma u dan bi ksur ta' klawsola ħamsa (5) tal-istess kuntratt;*

5. *Illi dan il-kuntratt lokatizzju li ġie ffirmat mil-partijiet kontendenti f'din il-kawża jistipula wkoll fi klawsola tnax (12), li fl-eventwalita' illi l-inkwilin jonqos milli jiżgombra mil-fond mat-terminazzjoni ta' din il-kirja, ikun hemm penali ta' mitejn u tletin Ewro (€230) għal kull ġurnata ta' okkupazzjoni tal-inkwilin li jonqos li jiżgombra;*

6. *Illi l-intimat ġie interpellat permezz ta' ittra uffiċjali 3708/2024 sabiex iħallas il-kirja dovuta u wkoll jiżgombra mil-garaxx, madankollu minkejja li debitament notifikata, iddaħlet nota fl-Atti fejn ġie dikjarat li l-intimat m'għadux jirrisjedi fl-indirizz mogħti u li s-sid il-ġdid m'għandha l-ebda komunikazzjoni miegħu (kopja hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. 'B'****);*

7. *Illi l-intimat qata kull tip ta' kuntatt mal-esponenti għal dawn l-aħħar xhur u kienu infurmati li huwa telaq mil-pajjiż. Illi huma m'għandhomx indikazzjoni la fejn qiegħed jirrisjedi u wisq anqas ta' kif jistgħu jagħmlu kuntatt miegħu;*

8. *Illi l-esponenti jiddikjaraw li sa fejn jafu huma, l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet validi x'jagħti għat-talbiet rikorrenti u għalhekk huwa l-każ li l-kawża odjerna tinstema' u tiġi deċiża bid-*dispensa tas-*smigħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

9. *Illi dawn il-fatti huma a* diretta konoxxenza *tal-esponenti, u dan permezz tad-dikjarazzjoni tal-fatti tar-rikorrenti, li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok. 'Ċ' u Dok. 'D' rispettivament;*

10. *Illi għalhekk kellha tiġi intavolata din il-kawża;*

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jaqta' u jiddeċiedi l-kawża ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u ċioe' bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża;*

2. *Jiddikjara illi l-intimat, hu moruż fil-ħlas tal-kera u kontijiet tad-dawl u ilma u li qiegħed jokkupa l-garaxx 'Sunny Garage, Triq Garcin, L-Imsida mingħajr ebda dritt validu fil-liġi;*

3. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx proprjeta' tar-rikorrenti u cioe' mill-garaxx hawn fuq indikat fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jipprefiġi fuq l-intimat sabiex jirrilaxxa l-pussess*

u jiżgombra mill-fond u jikkonsenja ċ-ċwievet tal-istess fond lir-rikorrenti, u dan prevja kull provvediment li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

4. *Fin-nuqqas tiegħu li jiżgombra mil-garaxx fuq imsemmi fit-terminu konċess lilu, tawtorizza lill-atturi li jwettqu x-xogħlijiet neċessarji huma għal iżgumbrament a spejjeż tiegħu u okkorendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;*

5. *Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas dawk l-arretrati tal-ħlas ta' kera, dawl u ilma kollha dovuti;*

6. *Jikkundanna mingħajr preġudizzju għas-suespost lill-intimat iħallas lir-rikorrenti penali ta' mitejn u tletin Ewro (€230) għal kull ġurnata li l-intimat naqas li jiżgombra mar-rexiżjoni tal-kuntratt, bħala penali skont il-klawsola numru tnax (12) tal-kuntratt lokatizzju ffirmat bejn il-partijiet.*

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti nkluża dik għal ġbir ta' kull ammont ieħor li jista' jkun dovut sal-ġurnata tal-effettiv rilaxx tal-fond lir-rikorrenti.

*Bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza u bl-ispejjeż inklużi dawk tal-*ittra *uffiċjali bin-numru 3708/2024 ta' nhar it-tnax (12) t'Awwissu tas-*sena elfejn *erbgħa u għoxrin (2024) kontra l-intimat li minn issa jibqa' ngunt għas-*subizzjoni *tiegħu.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-16 ta' Diċembru 2024[3].

---

[3] A fol 21 tal-proċess.

Ra d-digriet tal-20 ta’ Jannar 2025[4] bin-nomina tal-kuraturi.

Ra n-nota tal-kuraturi deputati tal-14 ta’ Frar 2025[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta’ Frar 2025[6] fejn għar-raġunijiet hemm indikati il-kuratur deputati ingħataw jedd li jressqu risposta għal dawn il-proċeduri[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta’ Marzu 2025[8], fejn instemgħet ix-xhieda ta’ Salvino Muscat[9] u ta’ Patrick Muscat[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta’ Marzu 2025[11] meta l-kuratur deputat informa l-Bord li ma kienx irnexxielu jagħmel kuntatt ma l-intimat u ddikjara li ma kellux provi. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn għandu jiġi preċiżat dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta’ Frar 2025. Dakinhar deher il-kuratur deputat wara li wera li kien ipprova jagħmel kuntatt ma

---

[4] A fol 26 tal-proċes.
[5] A fol 52 tal-proċess.
[6] A fol 56 tal-proċess.
[7] Fis-seduta tal-11 ta’ Marzu 2025 ġie mbagħad iċċarat lir-risposta li kienet ġiet imressqa fl-14 ta’ Frar 2025 kellha titqies bħala r-risposta formali. Ir-risposta tgħid biss li huma m’humiex edotti bil-fatti u ġie riżervat il-jedd li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 57 tal-proċess.
[9] Din tibda a fol 58 tal-proċess.
[10] Din tibda a fol 73 tal-proċess.
[11] A fol 78 tal-proċess.

l-intimat fir-rigward ta' dawn il-proċeduri[12]. Kienet propju minħabba l-preżenza tal-kuratur li dan il-Bord deherlu li ma kellux jgħaddi direttament sabiex jilqa' t-talba għad-dispensa tas-smiegħ[13]. Kien ikun mod ieħor li kieku l-kuratur deputat ma deherx għas-seduta[14].

Illi ċċarat dan, għandu jirriżulta lit-talbiet rimanenti, fil-maġġor parti tagħhom, jistħoqqilhom li jiġu milqugħa. Mix-xhieda mhux kontradetta ta' Salvino Muscat u ta' Patrick Muscat jirriżulta li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti u moruż fil-ħlasijiet kemm tal-kera u tal-provvista tad-dawl u ilma. Mid-dokumentazzjoni jirriżulta wkoll li l-intimat għaraf li huwa debitur tar-rikorrenti u li kien sejjer jirregola kollox[15], iżda baqa' hekk inadempjenti.

Illi għar-rigward tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, il-Bord isib li, skond l-artikolu 1531A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[16], il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija regolata bil-kundizzjonijiet imposti f'dak il-kuntratt u bl-istess Kapitolu tal-Liġi. Issa skond klawżola tlettax tal-kuntratt, ġie miftiehem li f'każ li l-intimat jibqa' moruż fil-ħlas tal-kera għal-ħmistax il-ġurnata, il-kirja tiġi terminata. Peress li ma hemmx indikat kif kellha sseħħ l-interpellazzjoni (u din tidher li kienet kundizzjoni mħollija biss lir-rikorrenti), għamlu sew ir-rikorrenti

---

[12] B'hekk il-kuratur deputat wera' li qeda fedelment dak rikjest fl-artikolu 936(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[13] Ara f'dan is-sens dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2022 fil-proċeduri bl-ismijiet **William England *noe* vs Madliena International Limited,** (Rik Ġur Nru: 933/2021) quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

[14] Rilevanti hija s-sentenza fl-ismijiet **Wings Couriers Ltd vs l-Avukat Leslie Cuschieri *et,*** (App Ċiv Nru: 172/20000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2004.

[15] Ara Dok PM1 a fol 77 tal-proċess. Għal dan il-Bord dak il-kontenut għandu jingħata l-piż li jrid l-artikoli 632(1) u 693 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[16] 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".*

li pproċedew b'ittra uffiċjali u b'hekk issodisfaw dak li jrid l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[17].

Illi b'hekk jiġi li l-intimat baqa' f'okkupazzjoni illegali tal-fond minn ħmistax il-jum wara n-notifika tal-ittra uffiċjali u ċioé mit-8 ta' Settembru 2024.

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-ħlas tal-penali. Kif ingħad, ir-relazzjoni tal-partijiet huwa regolat bil-kuntratt. Il-liġi tippermetti li kreditur t'obbligazzjoni għandu għażla: jew li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas tal-penali[18]. Madanakollu, kif seħħ f'din il-kawża, fejn imbagħad il-penali jkunu ġew miftehma għad-dewmien tat-twettieq tal-obbligazzjoni biss[19], allura dak il-kreditur jista' jitlob kemm l-eżekuzzjoni u l-ħlas tal-penali[20]. Klawżola bħal dik hawn eżaminata teħles lill-kreditur mill-oneru li jipprova l-ħsara mġarrba għaliex id-dannu jkun seħħ fil-ħin u l-mument li d-debitur jkun hekk tardiv[21]. L-oneru

---

[17] Għal eżami dwar id-differenza bejn u l-użu tal-artikoli 1569 u 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly**, (App Ċiv Nru: 91/2014) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

[18] Il-penali għandhom ukoll jitqiesu bħala d-danni pre-likwidati, b'dana imbagħad li mhux leċitu li kreditur jitlob affarijiet oħra anċillari u emerġenti mill-fatt tad-dewmien. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Warren Kiomall vs Andre Apap,** (RIk Ġur Nru: 165/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' April 2024 (mhux appellata) fejn ġie spjegat hekk: "*Jibqa' però l-fatt li dawn id-danni l-oħrajn li jistgħu jintalbu mill-kreditur m'għandhomx ukoll ikunu konsegwenza tad-dewmien, la darba l-partijiet bil-ftehim ta' bejniethom espressament ftehmu dwar x'inhu l-indennizz li jmiss lill-kreditur jekk ikun hemm dak id-dewmien. La darba allura l-indennizz dovut lill-kreditur għad-dewmien ikun ġie preventivament likwidat bi ftehim tal-partijiet, mhux leċitu li l-kreditur jitlob ammonti verjuri dovuti b'konsegwenza tal-istess dewmien, għaliex b'hekk jiġi li l-kreditur ikun qed jiżvinkola ruħu minn dak li ftehmu l-kontraenti permezz tal-penali għad-dewmien*".

[19] Ara f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Accountant General *et* vs Joseph Spiteri,** (Ċit Nru: 411/01) mogħtija mill-Prim wla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Novembru 2001 (mhux appellata).

[20] Artikolu 1120(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[21] Kif tajjeb poġġietha il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Barbara *et* vs Alex Mercieca,** (Rik Maħluf Nru: 436/2021) mogħtija nhar is-6 ta' Ġunju 2022 (mhux appellata): *"Il-klawsola penali hija għamla ta' danni prelikwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jġib prova li huwa ġarrab ħsara, għaliex huwa jista' jistrieħ*

mbagħad idur fuq id-debitur sabiex jagħti raġunijiet validi għall-inadempjenza tiegħu[22]. Applikat dan għal-fatti ta’ dan il-każ, il-Bord isib li ma kien hemm xejn ħażin lir-rikorrenti jipproċedu kemm għall-iżgumbrament sforzat u l-ħlas tad-danni f’termini ta’ penali.

Illi prinċipju wkoll li jgħodd għal dan il-każ huwa jekk f’każijiet bħal dawn, il-Bord jistax inaqqas l-ammont miftiehem. Issa skond il-liġi[23] 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

---

biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li jkun intrabat miegħu li jagħmel (ara x’qal il-ġurista Torrente fl-opra tiegħu Manuale di Diritto Privato, f’paragrafu 300 u paġni 490 u 491, u l-artikolu 1120(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta)”. Dan il-bran ġie ċitat b’approvazzjoni, u ulterjorment imħaddan, fis-sentenza fl-ismijiet **Doreen Galea Souchet vs Joseph Farrugia *pro et noe,*** (App Ċiv Nru: 1632/1995/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta’ Mejju 2023.

[22] F’dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rowena Mamo vs Landgate Limited et,** (App Ċiv Nru: 770/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta’ Frar 2021 fejn ġie mfakkar hekk: “*Fil-kuntest ta’ klawsoli penali, kif inghad minn din il-Qorti fissentenza taghha tat-30 ta’ Ottubru, 2009, fil-kawza fl-ismijiet Avukat Dr. Luigi Sansone nomine v. Nicola Romano, min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat ihallas dik il-penali sakemm ma jippruvax li kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali. Jinsab ritenut ukoll illi "l-klawsola penali f'kuntratt hi klawsola li biha wiehed millkontraenti, sabiex jassikura l-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni minnu assunta, jobbliga ruhu ghal xi haga ghall-kaz li hu ma jezegwix l-obbligazzjoni li jkun assuma. Il-penali hekk kontrattata tirrapprezenta kumpens ghad-danni minhabba non-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni." (Kollez. Vol. XLI P II p 1108). Inoltre, "l-htija fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenokke l-parti inadempjenti ma tipprovax il-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, jew raguni ohra ta' ezenzjoni mir-responsabilita`. U ghalhekk min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jhallas dik il-penali, jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali" (Kollez. Vol. XLIII P I p 259).*”

[23] Artikolu 1122(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

kkumparat ma l-ammont miftiehem[24]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum, għaliex l-inadempjenza, li hija ż-żamma tal-fond bla bażi, hija waħda totali[25]. Il-kuntratt, li huwa liġi[26], huwa dak li hu u allura *dura lex sed lex*[27].

Illi b'hekk jiġi li l-intimat għandu jħallas penali mit-8 ta' Settembru 2024 sad-data ta' din is-sentenza. Il-penali kienet miftehma fl-ammont ta' mitejn u tletin Ewro (€230) għal kull ġurnata[28] u għalhekk it-total huma ta' tmienja u erbgħin elf, disa' mija u disgħin Ewro (€48,990)[29].

---

[24] 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 l-konsegwenzi 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).

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

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

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

[28] Ara klawżola tnax tal-kuntratt.

[29] €230 * 213-il jum.

Illi finalment, fir-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu minn issa l-ispejjeż ta' xi eżekuzzjoni rigwardanti l-iżgumbrament jitolbu jekk hemm ħtieġa il-ħatra ta' periti. Il-Bord jistqarr li din it-talba ma ġietx imfissra u ppruvata sew. Ma jirriżultax li hemm l-utilità neċessarja għal din it-talba f'dan l-istadju, għaliex dik hija kwistjoni eventwali li sseħħ jekk ikun hemm ħtieġa t'eżekuzzjoni furzata. Dwar il-ħatra ta' periti imbagħad, dan il-Bord ma jsibx li dan huwa neċessarju fil-qafas tal-kawżali utilizzata f'din l-azzjoni. Kienet tkun ħaġa oħra li kieku, per eżempju, ir-rikorrenti lmentaw minn xi tibdil strutturali, iżda dan m'huwiex il-każ tal-lum. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord isib li għandu jastjeni minn din it-talba u jħalliha hekk impreġudikata[30].

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba fid-dawl ta' dak verbalizzat fis-seduta tal-20 ta' Frar 2025.
2) Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jastjeni milli jqis ir-raba' talba fid-dawl ta' dak raġunat hawn fuq.
4) Jilqa' l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€1,750) rappreżentanti ħlas ta' kera mit-18 ta' Lulju 2024 sad-data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri, bl-imgħax legali mill-24 ta' Awwissu 2024[31] sad-data tal-pagament effettiv u l-ammont ta' mija, wieħed u sebgħin Ewro u tmintax-il ċenteżmu (€171.18ċ), rappreżentanti kontijiet tas-servizz ta' dawl u ilma ta' bejn

[30] Hekk ġie similiment deċiż minn dan il-Bord fis-sentenza fl-ismijiet **Jayenti Limited vs Daiva Kunstmonaite *et***, (Rik Nru: 22/2025) mogħtija nhar il-21 ta' Marzu 2025.
[31] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali.

Mejju 2024 u Jannar 2025[32], bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[33] sad-data tal-pagament effettiv.

5) Jilqa' s-sitt talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, disa' mija u disgħin Ewro (€48,990) bħala penali għaż-żamma illegali tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali bin-numru 3708/2024 jitħallsu minn Yi Zhang. L-ispejjeż tal-kuraturi deputati jitħallsu mir-rikorrenti peress li dawn ġew imqabbda fuq talba tagħhom, b'dana li l-istess rikorrenti għandhom il-jedd li jiġbru l-ispejjeż imħallsa lill-kuraturi deputati minn għand l-istess Yi Zhang[34].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[32] Ara dokumenti bejn fol 69 u 72 tal-proċess.

[33] Dan għaliex dan l-aħħar ammont qiegħed jiġi likwidat bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni. Dwar termini differenti ta' dekorriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri**, (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata). Ħsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino**, (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).

[34] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Anastasija Afanasjeva vs Dr. Benjamin Valenzia *et noe*,** (App Ċiv Nru: 158/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-21 ta' Ottubru 2021 u s-sentenza fl-ismijiet **Banif Bank (Malta) Vs More Supermarkets (Ħamrun) Ltd *et*,** (Rik Maħluf Nru: 519/2015/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-23 ta' Jannar 2023 (appell minn din is-sentenza ġie dikjarat deżert mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Ottubru 2024.)