BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 9 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 472/2023
Nru fuq il-Lista: 1

P&S Limited (C4860)

vs

Claude Camilleri (ID 606863M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-15 ta' Settembru 2023[1] u d-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi in virtù ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Novembru 2005 (anness Dok. 'PS1') is-soċjetà rikorrenti kriet lill-konvenut, għall-perjodu ta' ħmistax-il sena b'effett mill-imsemmija data, il-bar and restaurant, magħruf bħala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, inkluż ukoll il-parkeġġ relattiv, mgħammar u bil-mobbli elenkati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

verso l-kera u taħt it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni.

2. *Illi l-klawsola 2 tal-preċitata skrittura ta' lokazzjoni tipprovdi li:*

   "Upon the expiration of this Agreement the Lessee shall return the Premises to the Lessor with the free and vacant possession, in a good state of maintenance and repair, fair wear and tear excepted. Should the Lessee fail to return the Premises as aforesaid then the Lessee shall pay to the Lessor a penalty for the mere delay in the amount of one thousand Maltese Liri (Lm1,000) per day."

3. *Illi l-imsemmi terminu ta' ħmistax il-sena għalaq fl-1 ta' Novembru 2020, madankollu l-konvenut baqa' fil-*pussess *tal-fond lokatizzju wara d-data tat-terminazzjoni.*

4. *Illi għalhekk is-soċjetà esponenti kienet kostretta tintavola proċeduri għall-iżgumbrament tal-konvenut liema żgumbrament ġie finalment deċiż permezz ta' sentenza tal-*Onorabbli *Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 9 ta' Ġunju 2023 fl-*ismijiet *P&S Limited v. Claude Camilleri (Appell Numru 8/2021 LM) fejn ġiet ikkonfermata sentenza ta' dan l-*Onorabbli *Bord fl-istess ismijiet datata 27 Ġunju 2022 u fejn ġie akkordat terminu ta' xaharejn lill-*konvenut *sabiex jiżgombra. Għalhekk, is-soċjetà esponenti setgħet tieħu l-*pussess *tal-fond lokatizzju f'għeluq ix-xaharejn mid-9 ta' Ġunju 2023, ossia fid-9 ta' Awissu 2023.*

5. *Illi għalhekk is-soċjetà esponenti hija intitolata għall-penali għad-dewmien ai termini tal-klawsola numru 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni*

bir-rata ta' €2,329.37 ġià ewkivalenti għal Lm1,000 kuljum, għall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru 2020 u d-9 ta' Awissu 2023, ammontanti komplessivament għal €2,354,997.00.

6. *Illi in oltre, il-konvenut naqas milli jħallas is-somma ta' €1,134.40 dovuta minnu, ai termini tal-klawsola 22 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, rigwardanti liċenzji tat-turiżmu tal-fond mertu tal-preċitata skrittura, skont l-anness statement (Dok. 'PS2'), dan oltre s-somma ta' €3,403.20 dovuta wkoll in via ta' liċenzi mhux imħallsin li tifforma l-mertu ta' kawża separata fl-istess ismijiet li għadha tutt'ora pendenti quddiem dan l-Onorabbli Bord (Rikors Numru 8/2021/NB).*

7. *Illi in oltre, il-konvenut naqas ukoll milli jħallas is-somma ta' €7,808.13 dovuta minnu ai termini tal-klawsola numru 21 tal-iskrittura ta' lokazzjoni bħala arretrati ta' kontijiet tad-dawl u ilma għal-fond mertu tal-preċitata skrittura, u dan kif jirriżulta mill-kont relattiv anness Dok. 'PS3', liema ammont huwa oltre l-arretrati fl-ammont ta' €2,444.24 li jifformaw il-mertu ta' kawża separata fl-istess ismijiet li għadha tutt'ora pendenti quddiem dan l-Onorabbli Bord (Rikors Numru 8/2021/NB).*

8. *Illi l-imsemmija ammonti flimkien jammontaw għal €2,363,939.04.*

9. *Illi l-konvenut, għalkemm interpellat ripetutament, naqas milli jħallas l-imsemmija ammonti.*

10. *Illi s-soċjetà esponenti kienet kostretta tistitwixxi dawn il-proċeduri.*

Illi għalhekk, għar-raġunijiet premessi is-soċjetà rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Jiddikjara li s-soċjetà rikorrenti hija kreditriċi tal-konvenut fl-ammont komplessiv ta' €2,363,939.04, rappreżentanti t-total tas-segwenti: penali għad-dewmien ai termini tal-klawsola numru 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni fl-ammont ta' €2,354,997.00 bir-rata ta' €2,329.37 kuljum għall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru 2020 u d-9 ta' Awissu 2023, is-somma ta' €1,134.40 rappreżentanti liċenzi tat-turiżmu li l-konvenut kellu jħallas ai termini tal-klawsola 22 tal-iskrittura ta' lokazzjoni iżda li hu naqas milli jħallas u €7,808.13 rappreżentanti arretrati tad-dawl u l-ilma li l-konvenut kellu jħallas ai termini tal-klawsol numru 21 tal-iskrittura ta' lokazzjoni u li hu naqas milli jħallas, lkoll kif premess.*

2. *Jikkundanna lill-konvenut iħallas lis -soċjetà rikorrenti l-imsemmi ammont ta' €2,363,939.04.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk relattivi għall-mandat ta' sekwestru kontestwalment preżentat u tal-ittri uffiċjali rispettivament datati 7 ta' Mejju 2021 u 19 ta' Mejju 2021, u bl-imgħax legali b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors sal-effettiv pagament kontra l-konvenut li qiegħed jiġi inġunt minn issa stess għas-subizzjoni tiegħu.

Ra d-digrieti tiegħu tal-25 ta' Settembru 2023, wieħed tal-ewwel smiegħ[2] u l-ieħor konċernanti talba sabiex in-notifika ssir ai termini tal-Kapitolu 443 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Konvenzjoni tal-AJA tas-sena 1965[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2025[4] fejn ġie aċċertat li kienet finalment seħħet in-notifika tal-intimat mill-Avukat tal-Istat[5]. L-intimat ma ressaq l-ebda risposta u qatt ma deher f'dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Frar 2025[6] meta ġiet mismugħa x-xhieda ta' Antonella Attard (Rappreżentant tal-ARMS)[7]; Dr. Kristin Camilleri (Rappreżentant tal-Awtorità għat-Turiżmu f'Malta[8]) u ta' Paul Vella (Direttur tas-soċjetà rikorrenti)[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' April 2025[10] meta tressqet nota kontenenti ittri uffiċjali[11]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimat għażel li ma jressaqx tweġiba formali għall-azzjoni tar-rikorrenti u ċertament, dan in-nuqqas

---

[2] A fol 27 tal-proċess.
[3] A fol 64 tal-proċess.
[4] A fol 125 tal-proċess.
[5] Ara nota tal-Avukat tal-Istat tas-6 ta' Novembru 2024 li tibda a fol 84 tal-proċess.
[6] A fol 128 tal-proċess.
[7] Xhieda relattiva tibda a fol 130 tal-proċess.
[8] Xhieda relattiva tibda a fol 145 tal-proċess.
[9] Xhieda relattiva tibda a fol 155 tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 195 tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 196 tal-proċess.

ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju, ftit jista' jkun ta' għajnuna għalih. Wara kollox, huwa ben risaput illi d-disponibbilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[12], u dan il-Bord, ċertament ma jistax issa jagħmel dak li kien jispetta lill-intimat jagħmel fil-kawża, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[13].

Illi madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-talba tar-rikorrent bis-sempliċi fatt li ma tiġix imressqa kontestazzjoni formali bil-miktub[14].

---

[12] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo ċioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata"* – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenioe e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: *"B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet."*

[13] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

[14] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,** (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: *"Kif qorti ghandha, "kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord.* B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,** (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn."* Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, s-soċjetà attriċi qiegħda tfittex lill-konvenut għall-penali skond il-kuntratt relattiv u dan fir-rigward tal-okkupazzjoni tiegħu bejn l-1 t'a Novembru 2020 sad-9 ta' Awwissu 2023. Apparti minn hekk hija qiegħda titlob ukoll ħlas konċernanti liċenzji mhux imħallsa u arretrati fir-rigward tas-servizz tal-provvista tad-dawl u ilma.

Illi mill-atti jirriżulta li preċedentement għal dawn il-proċeduri, s-soċjetà rikorrenti kienet proċediet sabiex tikseb l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni. Permezz ta' sentenza finali tal-Qorti tal-Appell[15], dik il-Qorti kien ikkonfermat is-sentenza parzjali tal-Bord kif hemm presedut. Fil-fehma tal-Bord hija rilevanti wkoll il-motivazzjoni ta' dik il-Qorti qabel m'għaddiet sabiex tiċħad l-appell tal-intimat[16]. Dik il-Qorti kienet sabet hekk:

---

deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015. Dan il-prinċipju ġie ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Emanuel Garzia *et* vs Paul Ellul,** (Rik Nru: 232/2020) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu 2024 (ikkonfermata fl-appell nhar id-9 ta' April 2024) u dik fl-ismijiet **GAP Developments plc vs Philip Maria Nikolaus Sauerborn,** (Rik Nru: 178/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-10 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

[15] Fir-rigward tas-sentenza parzjali ta' dan il-Bord kif hemm presedut.

[16] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs Lilian Mallia,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 1998 fejn ingħad hekk: *"però, sussegwentement jista' jiġri illi d-deċiżjoni ma tkunx internament fil-parti disposittiva tas-sentenza iżda anke fil-parti razzjonali tagħha meta fil-motivazzjoni tiġi definita u riżolta xi vera kwistjoni b'mod li dik il-parti tkun il-premessa loġika u neċessarja mad-dispożittiv u allura dik il-parti tifforma ħaġa waħda mid-dispożittiv li kollha flimkien jiffurmaw il-ġudikat."* Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza klassika fl-ismijiet **Giovanni Grima vs Victor Fava *et*,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Mejju 1967 fejn, b'referenza għal-sentenza preċedenti, ġie mfakkar hekk: *"Hu veru illi dan, ma jingħadx in termini fid-dispożittiv tas-sentenza appellata. Iżda kif intqal fis-sentenza mogħtija fil-kawża "Farrugia Gay v. Farrugia" (Kollez. Vol. XXIV, I,157) "per riconoscere il vero portata di una sentenza, occorre indagare quale fosse stato la questione sulla quale il Giudice fu chiamato a pronunziarsi e la discussione che precedette il suo giudizio, ed esaminare il dispositivo nel suo complesso, raffrontandolo, mettendolo in armonia colla motivazione la quale è anche parte integrale della sentenza sebbene non ne sorga il giudicato". L-istess ħaġa ntqal minn din il-Qorti filkawża "Debono v. Matthews" (App. Ċiv. 24 ta' Ottubru. 1966) ċioè illi "id-dispożittiv ma jistax ma jinqarax fid-dawl tal-premessi". Fl-appell "Dottor Caruana v. Dottor. Buhagiar (App. Ċiv. 17 ta' Diċembru, 1965) din il-Qorti qalet: "Biex dikjarazzjoni tkun konklussiva jew obbligatorja ma tridx tkun merament raġunament jew sempliċi motiv iżda vera soluzzjoni ta' kwistjoni trattata fis-sentenza li tirrapreżenta ilkonklużjoni finali tal-Qorti fuq il-kwistjoni. Dak*

"Fl-ewwel lok għandu jingħad li l-kirja in ***kwistjoni ġiet fi tmiemha fl-1 ta' Novembru, 2020****, u s-soċjetà appellata istitwiet proċeduri kontra l-appellant għall-iżgumbrament mill-fond ftit tal-ġimgħat wara, proprju fil-15 ta' Jannar, 2021"*[17] ***(enfasi tal-Bord).***

Illi dan ifisser li hemm diġà pronunzjament bejn iż-żewġ partijiet li l-kirja kienet intemmet fl-1 ta' Novembru 2020 u għalhekk ma hemm xejn ħażin lis-soċjetà rikorrenti għażlet li titlob il-ħlas għall-okkupazzjoni llegali minn din id-data. Dan

li hu importanti huwa li s-soluzzjoni jew il-konklużjoni tkun inklużża fis-sentenza u ma jimpurtax f'liema parti tagħha." Fl-aħħar nett fil-kawża "Testaferrata Bonnici v. Testaferata Bonnici" (App. Ċiv. 12 ta' Mejju 1958) intqal – u dak hu partikularment appożitu għall-każ preżenti – illi "vera soluzzjoni ta' kwistjoni trattata fis-sentenza li tirrapreżenta ilkonklużjoni finali tal-Qorti fuq il-kwistjoni." Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **David Vincenti Libreri vs Anthony *sive* Twanny Baldacchino *et*,** (Rik App Nru: 1065/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2023 fejn ingħad hekk *"Minn qari tas-sentenza fis-sħiħ tagħha, huwa ċar biżżejjed għal din il-Qorti li kienu l-kunsiderazzjonijiet hekk kif riprodotti fil-paragrafu ta' qabel dan li sewwasew irrappreżentaw il-vera soluzzjoni għall-kwistjoni f'dik il-kawża. Minħabba f'hekk, u dejjem fid-dawl tal-prinċipji ġurisprudenzjali hekk kif imsemmija aktar kmieni, din il-Qorti tqis li l-parti hawn fuq imniżżla trid ta' bilfors tinqara ħaġa waħda mad-dispożittiv ta' dik l-istess sentenza".* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Grazia Spiteri *et* vs Bryan Theuma,** (App Ċiv Nru:741/2017/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-10 ta' Ottubru 2023.

[17] Bran meħud mis-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ġunju 2023.

il-Bord irid jimxi ma dak diġà deċiż għaliex dan jitqies bħala l-veritá litiġjuża ta' bejn il-kontendenti[18] u meqjus bħala korrett[19].

Illi bi prinċipju huwa aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[20]. Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista'

---

[18] Fost diversi, ssir referenza għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Eileen Borg vs Bank of Valletta plc,** (Ċit Nru: 1753/00) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Mejju 2001 (mhux appellata) u ċioé: *"Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa mwiezen b'dak daqstant ghaqli li, fejn kwestjoni tkun giet definita u trattata, ssentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew jekk ma tigix appellata jew ritrattata fizzmien li tippreskrivi l-ligi [ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 1949, fil-kawza fl-ismijiet Cassar Parnis vs Soler nomine (Kollez. Vol: XXXIII.ii.344)]. Dan il-principju jissahhah meta l-kwestjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jesisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza [ara sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Gunju, 1995 fil-kawza fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia nomine vs Tancred Borg Reveille et;"* Kif reġgħet ukoll fakkret riċentement il-Qorti tal-Appell (Superjuri) b'self minn sentenza preċedenti, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael Chetcuti vs Miller Distributions Ltd,** (App 993/19/1) mogħtija fl-1 ta' Awwissu 2023: *"Sentenza li għaddiet 'in giudicato' jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur ... minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza".*

[19] Definizzjoni sempliċi dwar it-tifsira tal-kunċett tal-ġudikat hija dik tal-awtur **Francesco Foramiti** li jiddeskrivieh hekk: *"L'awtorita della cosa giudicata fa presumere vero ed equo tutto cio che e contenuto nella sentenza; e questa prezunzione essendo juris et de jure, esclude ogni prova in contrartio" – Enciclopedia Legale, Volume I, II edizz, sena 1846, a fol 596*

[20] Kif reġa ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja".* Isir aċċenn ukoll għal dak li nqatl *obiter* fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea *et* vs Raymond Falzon *et*,** (Ċit Nru: 1419/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2005 u ċioé li: *"Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bhala ezempju, il-kawzi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)".*

jiġi maħdum jew il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[21] jew skont dak li wieħed seta' jġib fis-suq[22]. F'din l-aħħar ipotesi però, iridu jidħlu u jiġu mħaddna prinċipji oħra, u ċioé li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf marbut mal-użu illegali[23].

Illi madanakollu, f'dan il-każ, il-Bord mhuwiex sejjer ikollu għalfejn jikkalibra d-danni b'dan il-mod. Dan qiegħed jingħad għaliex il-partijiet ftehmu wkoll x'għandu jiġri f'każ li l-intimata tibqa fil-fond wara li tkun irċeviet l-avviż msemmi aktar qabel. Skond klawżola tnejn (2) tal-kuntratt, l-intimat qabel li jħallas penali ta' elf lira Maltin (LM1,000) għal kull jum li ma jirrilaxxax il-fond saż-żmien miftiehem (1 ta' Novembru 2020).

Illi l-liġi tippermetti li kreditur t'obbligazzjoni għandu għażla jew li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas tal-penali[24]. Madanakollu, kif seħħ

---

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

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

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

[24] 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:

f'din il-kawża, fejn imbagħad il-penali jkunu ġew miftehma għad-dewmien tat-twettieq tal-obbligazzjoni biss[25], allura dak il-kreditur jista' jitlob kemm l-eżekuzzjoni u l-ħlas tal-penali[26]. 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[27]. L-oneru mbagħad idur fuq id-debitur sabiex jagħti raġunijiet validi għall-inadempjenza tiegħu[28].

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*".

[25] 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).

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

[27] Kif tajjeb poġġietha il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Barbara *et* vs Alex Mercieca,** (Rik Maħluf Nru: 436/2021) mogħtija nhar is-6 ta' Ġunju 2022 (mhux appellata): *"Il-klawsola penali hija għamla ta' danni prelikwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jġib prova li huwa ġarrab ħsara, għaliex huwa jista' jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li jkun intrabat miegħu li jagħmel (ara x'qal il-ġurista Torrente fl-opra tiegħu Manuale di Diritto Privato, f'paragrafu 300 u paġni 490 u 491, u l-artikolu 1120(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta)".* Dan il-bran ġie ċitat b'approvazzjoni, u ulterjorment imħaddan, fis-sentenza fl-ismijiet **Doreen Galea Souchet vs Joseph Farrugia *pro et noe,*** (App Ċiv Nru: 1632/1995/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023.

[28] 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).*"

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[29] dan huwa permess meta d-debitur ikun wettaq parzjalment l-obbligu tiegħu u din tkun ġiet aċċettata jew jekk dik il-parti mill-obbligazzjoni mwettqa tkun swiet lill-kreditur. F'dan il-każ, iż-żewġ ċirkostanzi m'humiex applikabbli u għalhekk l-Bord lanqas għandu setgħa jagħmel hekk.

Illi l-Bord jagħraf li maż-żmien ġie wkoll aċċettat li jista' jkun hemm lok għat-tnaqqis meta l-konsegwenzi tal-inadempiment jkunu ta' natura żgħira, meta kkumparat ma l-ammont miftiehem[30]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum, għaliex l-inadempjenza, li hija ż-żamma tal-fond bla bażi, hija waħda totali.

Illi għalhekk it-talba konċernanti l-ħlas tal-penali tirriżulta ġustifikata[31].

---

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

[30] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **C&F Building Contractors Limited vs Tal-Grazja AutoCare Co. Ltd,** (Ċit Nru: 975/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 t'April 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"L-applikazzjoni ta' din id-dispozizzjoni, minkejja lkonsegwenzi iebsa taghha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom (pacta sunt servanda) [ara l-Art.992 (1) tal-Kap 16], u l-ebda Qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex. Madankollu llum huwa accettat li lapplikazzjoni tar-regola skond l-Art.1122 tal-Kap.16 trid titqies ukoll fid-dawl ta' principju iehor tad-dritt, u cioe` illi lkuntratti jigu esegwiti in bwona fede u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi 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).

[31] Fl-ammont ta' €2,354,997 maħdum bl-ammont ta' €2,329.37ċ għall-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 2020 u d-9 ta' Awwissu 2023, iġifieri 1011 il-jum.

Illi dwar l-ammonti l-oħra anċillari, il-Bord isib li s-soċjetà rikorrenti seħħilha wkoll tipprova dawn bi provi sobrji, tajbin[32] u b'xhieda oġġettivi. Naturalment anke dawn il-provi spiċċaw mhux kontradetti minħabba l-passivitá litiġjuza tal-intimat.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li s-soċjetà rikorrenti hija kreditriċi tal-intimat fl-ammont komplessiv ta' żewġ miljuni, tlett mija u tlieta u sittin elf, disa' mija u disgħa u tletin Ewro u erba' ċenteżmi (€2,363,939.04ċ), rappreżentanti t-total tal-penali għad-dewmien ai termini tal-klawsola numru 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni fl-ammont ta' €2,354,997.00 bir-rata ta' €2,329.37 kuljum għall-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 2020 u d-9 ta' Awissu 2023, is-somma ta' €1,134.40 rappreżentanti liċenzji tat-turiżmu li

[32] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar et**, (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023 fejn intqal hekk: "*skont il-prinċipji tal-liġi dwar l-evidenza u dwar kif għandu jitqassam il-piż tal-provi, jaqa' fuq il-kreditur li jagħti prova tajba biżżejjed tal-eżistenza tal-kreditu li dwaru huwa jkun fetaħ il-kawża (ara Carmelo Zammit et v. Emanuele Galea et, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2003 u Maria Stella Calleja v. Brian Degiorgio, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2022). Dan għaliex l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (ara l-Artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk sakemm lattur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, il-piż tal-prova jibqa' mixħut fuq l-attur (ara Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja, Appell Inferjuri, 20 ta' Jannar, 2003). Tassew, jekk l-attur ma jirnexxilux jipprova dak li jallega, il-konvenut m'għandux ibati minn dan in-nuqqas, u dan sewwasew skont il-prinċipju actore non probante reus absolvitur (ara Angelo Xuereb nomine v. Godwin Migneco et nomine, Appell Superjuri, 18 ta' Lulju, 2017); (...) Il-prova mistennija f'kawża ċivili ma tistax tkun sempliċi suppożizzjoni jew stħajjila, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel il-ġudizzju (ara Nancy Caruana v. Odette Camilleri, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2004 u Lambusa Maritime Company Limited v. Freightzone (Malta) Ltd, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 1 ta' Lulju, 2013); 33. Wara li l-attur jirnexxilu jressaq prova tal-kreditu dovut lilu, imbagħad ikun imiss lid-debitur li jġib prova li dak il-kreditu jew xi parti minnu tħallas (ara Manwel Zerafa v. Nazzareno Muscat Scerri, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 5 ta' Ottubru, 2017). Imma ġaladarba d-debitur jinvoka l-pagament, jaqa' fuqu d-dmir li jipprova dan b'mod konvinċenti u deċiżiv (ara Emmanuele Bezzina v. Emmanuele Attard et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 12 ta' Diċembru, 1959, Joe Chetcuti et v. Joseph Pearson et nomine, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 1998, u John Grech v. Direttur tas-Sigurtà Soċjali, Appell Inferjuri, 17 ta' Ottubru, 2008);*"

l-intimat kellu jħallas ai termini tal-klawsola 22 tal-iskrittura ta' lokazzjoni u €7,808.13 rappreżentanti arretrati tad-dawl u l-ilma li l-konvenut kellu jħallas ai termini tal-klawsola numru 21 tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont globali ta' żewġ miljuni, tlett mija u tlieta u sittin elf, disa' mija u disgħa u tletin Ewro u erba' ċenteżmi (€2,363,939.04ċ) bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' €440,251.57ċ mit-18 ta' Mejju 2025[33] sad-data tal-pagament effettiv u bl-imgħax legali fuq l-ammont rimanenti ta' €1,923,687.47ċ mill-15 ta' Settembru 2023[34] sad-data tal-pagament effettiv[35].

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri[36], kif ukoll dawk relatati mal-mandat ta' sekwestru u tal-ittri uffiċjali msemmija fir-rikors promotur, jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[33] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Mejju 2021 li kienet issemmi dan l-ammont għal-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 2020 sas-7 ta' Mejju 2021 (ara *tergo* ta' fol 199). Jgħodd hawnhekk dak li nqtal fis-sentenza fil-ismijiet **Iris Dalmas vs Ronnie German et,** (App Ċiv Nru: 524/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2005 u ċioé: *"Huwa fatt illi waqt li hu kontestat illi l-imghax ma kienx dovut fuq is-self mill-mument meta dan isir sakemm dan ikun il-ligi jew il-ftehim esigibbli, ma jfisserx illi ebda mghax ma kien ser ikun qatt dovut fuq dak l-istess self. Ghall-iskop tad-dekorriment ta' l-imghax hu mehtieg interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqieghed in mora. Jigifieri, "una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (Kollez. Vol. XVI P I p 84);"* Dan il-bran ġie utilizzat u mħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Chetcuti vs Jeffrey Attard,** (Rik Ġur Nru: 543/21) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).

[34] Data tal-ftuħ ta' dawn il-proċeduri.

[35] 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).

[36] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur