BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Mejju 2025

Kawża Nru: 434/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Christel Limited (C3515)

vs

Carmel *sive* Charlot Pisani (K.I. Nru: 148970M) u Colleen Pisani (K.I. Nru: 325989M)

Il-Qorti;

Ra r-rikors promotur fis-17 ta' Awwissu 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni datata 6 ta' Diċembru 2011, is-soċjeta' esponenti tat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati l-fond bin-numru mija erbgħa u erbgħin (144), Paola Square, Paola, u dan għal terminu ta' għaxar (10) snin (vide Dok A);*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi sussegwentement il-validità tal-ftehim surreferit ġie estiż sal-5 ta' Diċembru 2026, u dan skont il-ftehim datat 29 ta' Frar 2016, fejn inter alia ġie maqbul illi l-kirja pagabbli tkun dik ta' ħamsin Ewro (€50) għal kull jum (vide Dok B);*

3. *Illi l-intimati huma kompletament morużi fil-ħlasijiet tal-kera, u di fatti s-soċjeta' rikorrenti saħansitra ottjeniet sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera, li permezz tagħha l-intimati kienu kkundannati jħallsuha l-ammont ta' sebat elef, sitt mija u disgħa Ewro (€7,609) rappreżentanti arretrati ta' kera dovuti sal-5 ta' Diċembru 2021 (vide Dok C);*

4. *Illi, stante li l-intimati baqgħu morużi, is-soċjeta' rikorrenti sussegwentement interpellathom permezz ta' ittra uffiċjali datata 7 ta' Frar 2023 (Referenza Numru 554/2023) sabiex iħallsu l-arretrati tal-kera dovuti sal-31 ta' Jannar 2023, ammontanti għal €27,409 (vide Dok D);*

5. *Illi fi klawżola 10 tal-ftehim datat 6 ta' Diċembru 2011, il-partijiet ftehmu illi: "Apart from and in addition to the cases contemplated by Law or in this Agreement, the LESSOR shall have the right to determine the present lease where;- (a) the LESSEE being arrears in payment of any amount of rent and/or interest accrued thereon, fails to pay such arrears within forty (40) calendar days from the date of posting of a registered letter demanding payment";*

6. *Illi minkejja li l-intimati rċevew l-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 554/2023, huma baqgħu ma wettqu ebda pagament, la sat-*

18 ta' Ġunju 2023 (ossia sa erbgħin (40) jum wara li ġew notifikati bl-istess ittra), u lanqas sussegwentement;

7. *Illi klawżola 11 tal-ftehim ta' lokazzjoni tistipula li:*

   "11. Manner and Effects of Determination
   (i) Where in terms of this agreement the LESSOR is entitled to determine this lease, such determination shall be effected and shall be considered as having validly occurred for all intents and purposes of Law by the simple act of service of a judicial letter filed by the LESSOR upon the LESSEE determining the lease and upon the date of the service of such judicial letter and this without the need of the filing of any judicial act demanding the dissolution or determination of the lease.
   (ii) Upon determination of the lease by the LESSOR, the LESSEE shall by not later than ten (10) calendar days after the date of determination, vacate the tenement and surrender same unto the LESSOR.
   (...)
   (iv) Where for whatever reason, the LESSEE fails to vacate the tenement within the period set out in paragraphs (ii) and (iii) of this Article, the LESSEE shall pay unto the LESSOR the sum of five hundred Euro (€500.00) for every day or part thereof of such delay and this by way of penalty for mere delay, which penalty shall not be subject to any review, revision or abatement by any Court of Law."

8. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fid-19 ta' Ġunju 2023 (Referenza Numru 2665/2023), is-soċjeta' rikorrenti nfurmat lill-intimati illi l-kirja kellha titqies terminata b'effett mit-18 ta' Ġunju*

2023, ossia għeluq l-erbgħin (40) jum mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali 554/2023, u inoltre avżathom illi jekk ma jiżgumbrawx mill-fond fi żmien għaxart (10) ijiem mid-data tat-terminazzjoni, u senjatament sa mhux iktar tard mid-29 ta' Ġunju 2023, se jibdew jiddekorru kontrihom penali ta' ħames mitt Ewro (€500) kuljum (vide Dok E);

9. *Illi din l-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 2665/2023 ġiet notifikata lill-intimati fis-27 ta' Ġunju 2023, iżda l-intimati baqgħu għal kollox inadempjenti, u għalhekk kelllha ssir din il-kawża;*

10. *Illi l-ammont tal-kirja dovuta mis-6 ta' Diċembru 2021 sat-18 ta' Ġunju 2023 huwa ta' sebgħa u għoxrin elf, disa' mija u ħamsin Ewro (EUR 27,950) (ossia 559 jum bir-rata ta' EUR 50 għal kull jum).*

Għaldaqstant is-soċjeta' esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew pronunzjament ieħor opportun:

i. *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-ftehim ta' lokazzjoni ta' bejn is-soċjeta' esponenti u l-intimati datat 6 ta' Diċembru 2011, kif sussegwentement estiż permezz tal-ftehim datat 29 ta' Frar 2016, rigwardanti l-fond bin-numru mija erbgħa u erbgħin (144), Paola Square, Paola għandu jitqies li ġie tterminat b'effett mit-18 ta' Ġunju 2023;*

ii. *Jiffissa terminu perentorju li fih l-intimati għandhom jiżgumbraw l-istess fond, u jordna tali żgumbrament;*

iii. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma morużi fil-pagament tal-kera dovuti sad-data ta' terminazzjoni tal-kirja, fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf, disa' mija u ħamsin Ewro (EUR 27,950);*

iv. *Jikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-istess ammont, bl-interessi skont il-liġi;*

v. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati għandhom iħallsu l-penali ta' ħames mitt Ewro (€500) kuljum mid-data tat-30 ta' Ġunju 2023 sad-data tal-effettiv żgumbrament, u jillikwida tali penali;*

vi. *Jikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-istess ammonti;*

vii. *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati għandhom iħallsu l-kontijiet kollha relatati mal-konsum tad-dawl u l-ilma sad-data tal-iżgumbrament tagħhom mill-fond de quo, u jikkundannhom jagħmlu tali ħlasijiet.*

Ra d-digriet tiegħu tal-25 ta' Awwissu 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-12 ta' Ottubru 2023[3] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

> *1. Illi permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni datat 6 ta' Dicembru 2011, is-socjeta' attrici tat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati l-fond bin-numru mija u erbghin (144), Paola Square, Paola, u dan ghal terminu ta' ghaxar (10) snin.*

[2] A fol 14 tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.

2. Illi sussegwentement il-validita' tal-ftehim gie estiz sal-5 ta' Dicembru 2026, u dan skond il-ftehim datat 29 ta' Frar 2016.

3. Illi l-intimati jirrikonoxxu li ghandhom ihallsu l-ammont ta' sebat elef, sitt mija u disgha Ewro (€7,609) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti sal-5 ta' Dicembru 2021 skond sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera.

4. Illi l-intimati ghandhom biss ihallsu dan l-ammot u m'ghandhomx ihallsu l-ebda ammont ta' arretrati tal-kera sal-31 ta' Jannar 2023 stante li dawn huma kollha mhallsin imma s-socjeta' attrici qatt ma tat rcevuta lill-intimati ta' dawn il-hlasijiet meta kienet mitluba biex taghmel dan.

5. Illi l-intimati qatt ma rcevew l-ittra registrata skond klawzola 10 tal-ftehim datat 6 ta' Dicembru 2011, biex iwtqqu pagamenti u ghalhekk qatt ma ddekorra t-terminu ta' l-erbghin (40) jum tan-notifika ta' l-istess ittra.

6. Illi l-ittra ufficjali prezentata fid-19 ta' Gunju 2023, fejn is-socjeta' rikorrenti nfurmat lill-intimati li l-kirja kellha titqies terminata b'effett mit-18 ta' Gunju 2023, u li jekk ma jizgumbrawx mill-fond fi zmien ghaxart (10) ijiem se jibew jiddekorru penali ta' hames mitt Ewro (€500) kuljum, hija minghajr effett stante li l-intimati ma gewx notifikati bl-ittra registrata msemmija.

7. Illi ghalhekk meta din l-ittra ufficjali giet notifikata lill-intimati, ma kellhom l-ebda obbligu li jadempjixxu maghha, stante li ma kien

hemm l-eba bazi legali ghal zgumbrament, kif ser jigi pruvat fil-mori ta' din il-kawza. Illi ghalhekk din il-kawza hija intempestiva, frivola u vessatorja.

8. Illi l-ammont tal-kera dovut huwa biss dak ta' sebat elef, sitt mija u disgha Ewro (€7,609) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti sal-5 ta' Dicembru 2021 skond sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[4] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Carmel *sive* Charlot Pisani.

Ra l-affidavit ta' Charmaine Xuereb imressaq fil-15 ta' Ottubru 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2025[6] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Antonella Attard, u seħħ il-kontro-eżami ta' Charmaine Xuereb u Carmel *sive* Charlot Pisani.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025[7] meta nstemgħet it-trattazzjoni finali[8]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-provi, sa fejn dawn huma rilevanti għal dan il-każ, kienu s-segwenti.

---

[4] Verbal relattiv jinsab a fol 23 tal-proċess.
[5] Nota tinsab a fol 38 tal-proċess.
[6] Verbal jinsab a fol 73 tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 109 tal-proċess.
[8] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 110 tal-proċess.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed l-intimat **Carmel *sive* Charlot Pisani.** In eżami[9] jispjega li l-fond kien ħadu minn John Xuereb għal għaxar snin u qatt ma kellu problemi dwar il-ħlas tal-kera. Il-kera kienet titħallas fi flus kontanti u kien jirċievi rċevuta bil-posta d-dar. Fi żmien sar kont mal-Bank of Valletta u l-ħlas kien isir hekk. Jgħid li madanakollu ma kienx jirċievi iktar rċevuti u meta bdiet tieħu ħsieb Charmaine Xuereb (flok John) bdew il-problemi. Skond hu kien hemm kawża qabel din li ntrebħet minnu. Jispjega li huwa għandu kollox imħallas sa Settembru 2023 u dawn tħallsu fi flus kontanti. Charmaine Xuereb kienet tiġi l-ħanut tiġbor il-flus. Fl-ewwel kontro-eżami[10] jispjega li dwar is-sebat elef (rappreżentanti deċiżjoni ta' dan il-Bord diversament presedut) ma jafx jgħid jekk dawn kienux arretrati ta' kera, iżda jgħid li aċċetta li jħallashom. Ma jiftakarx eżatt meta għal-liema perjodu kien ħallas lil John Xuereb. Ma kienx jitlob l-irċevuti għax ma tax kas. Mistoqsi mill-Bord jgħid li kien hemm żewġ kawżi qabel din. Waħda intrebħet minnu u fl-oħra aċċetta li jħallas sebat elef.

Illi **Carmel *sive* Charlot Pisani ġie mressaq ukoll gaħl-kontro-eżami.** Jibda[11] billi jgħid li l-fond jinsab magħluq iżda ċ-ċwievet għadhom għandu. Jgħid li kera m'hijiex qiegħda titħallas għax skond hu s-soċjetà rikorrenti qaltlu biex jagħlaq il-post. Jipprova jagħti x'jifhem li l-aħħar kera imħallsa hija dik ta' Settembru 2023. Il-ħlas kien isir bi flus kontanti u m'għandux irċevuti. Dwar l-arretrati sas-sena 2021 (il-kawża mirbuħa mis-soċjetà attriċi) jgħid li dak l-ammont ħa jitħallas "no problem". Dwar John Xuereb jgħid li dan qatt ma bagħtlu ittri legali, iżda jikkonferma li kien hemm korrispondenza fis-sens li l-ħlas kien tard. Ma jiftakarx li mar għand avukat sabiex iwieġeb ittra legali li kien irċieva fi żmien John Xuereb. Ma jiftakarx meta nfetaħ il-kont bankarju. Mistoqsi dwar kif kien isir il-ħlas, jgħid li Charmaine kienet tiġi bil-karozza il-ħanut. Mistoqsi kif kienu

[9] Xhieda relattiva tibda a fol 24 tal-proċess.
[10] Parti rilevanti ta-xhieda tibda a fol 28 tal-proċess.
[11] Dan jibda a fol 93 tal-proċess.

jiftehmu, ma jafx jgħid. Iċ-ċwievet ma ġewx ritornati għax skond hu għandu dritt jibqa' hemm sas-sena 2026. Mistoqsi mill-Bord (wara li x-xhud qal li ingħata struzzjoni li jagħlaq il-fond iżda jżomm iċ-ċwievet) jgħid li ma jafx x'tgħid l-ittra uffiċjali.

Illi xehdet ukoll **Charmaine Xuereb.** Fl-affidavit tagħha[12] tgħid li hija warda mid-diretturi tas-soċjetà rikorrenti. Il-fond kien inkera lill-intimati meta missierha kien direttur. Ma kienitx konxja li l-validità tal-kera ġiet estiża sal-5 ta' Diċembru 2026. Tgħid li taf b'ċertezza, għaliex kienet involuta f-amministrazzjoni tal-kirja mill-bidu, li l-intimat kellu problema dwar il-ħlas anke ma missierha. Fil-bidu il-ħlas kien isir bi flus kontanti, u dejjem ingħatat rċevuta. Imbagħad missierha kien qal lill-intimata Charlot jibda jiddepożita ġewwa kont bankarju. Dwar il-kawżi preċedenti, tgħid li f'waħda minnhom (dik li spiċċat fis-27 ta' Frar 2023), l-intimati ġew ordnati jħallsu l-ammont ta' €7,609, li baqgħu ma tħallsux. L-oħra, li hija tat-2 ta' Diċembru 2020 (243/19) kienet tikkonċerna biss il-ħlas tal-ispejjeż għaliex il-ħlas tal-arretrati kien sar fil-mori. Tiċħad li hija tħallset tal-ammont hawn mitluba. Wara li għamlet rapport mal-pulizija tgħid li l-ħanut kien u baqa' magħluq. Skond hi, l-kirja tinsab terminata.

Illi **Charmaine Xuereb** ġiet imressqa wkoll għal kontro-eżami. Hawnhekk[13] mistoqsija dwar l-irċevuti mressqa minnha (dawn jirrisalu għal-perjodu ferm qabel il-mertu ta' dan il-każ) tgħid li l-intimati kien biddel l-ammonti. Din kienet l-unika mistoqsija li saret lix-xhud.

Illi xehdet ukoll **Antonella Attard** rappreżentant t'ARMS Limited. Imressqa mill-intimati[14] tagħti rendikont tal-kontijiet relatati mal-fond in kwistjoni u

[12] Dan jibda a fol 39 tal-proċess.
[13] Xhieda relattiva tibda a fol 89 tal-proċess.
[14] Xhieda relattiva tibda a fol 74 tal-proċess.

tgħaddi sabiex tressaq dokumentazzjoni relattiva. Jirriżulta li fis-sena 2020, l-ARMS kienet ħadet passi kontra Pisani minħabba l-kontijiet. Fil-kontro-eżami (u mistoqsija mill-Bord) tikkonferma li l-intimat Carmel Pisani kien u għadu l-account holder.

Mertu – Arretrati ta' Kera

Illi bħala **regola ġenerali** huwa aċċettat li l-oneru tal-prova dwar xi kreditu jibqa' dejjem fuq spallejn min jallega l-istess, u sakemm l-atturi ma jippruvawx li l-konvenuta hija d-debitriċi tagħhom, din tal-aħħar ma taħtix għal dan in-nuqqas[15]. Jekk l-atturi mbagħad jippruvaw tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-debitriċi sabiex tipprova xi ċirkostanzi jew difiżi li tista' tqanqal sabiex tinħeles mill-

[15] 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 talAppell (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);*"

obbligazzjoni tal-ħlas[16]. Madanakollu, jekk imbagħad intimat jilqá għall-azzjoni bħal din billi jeċepixxi l-pagament, allura mbagħad l-oneru jdur fuqu sabiex juri bi provi tajbin li dak il-pagament ikun twettaq. Dan huwa hekk għaliex il-pagament huwa wieħed mill-modi kif tiġi estinta obbligazzjoni[17] u għalhekk jekk din id-difiża tirnexxi iġġib magħha ċ-ċaħda tal-eżistenza tal-kreditu[18].

Illi kif tajjeb ġie mtenni riċentement *"Il-ġudikant għandu juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex mill-provi miġjuba matul is-smigħ tal-kawża jqis dawk il-provi li huma l-aktar kredibbli u xierqa sabiex jasal għall-konvinċiment tiegħu. Fl-eżerċizzju ta' din is-setgħa l-ġudikant jista' jaċċetta x-xhieda ta' xi wħud u jwarrab jew jiskarta oħrajn u jsejjes il-ġudizzju tiegħu fuq ċertu provi, aktar milli oħra. Dan huwa l-eżerċizzju tal-konvinċiment ħieles tal-ġudikant."*[19]

---

[16] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbara**, (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio**, (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022. (Din tal-aħħar ġiet riferuta mis-soċjetà rikorrenti fit-trattazzjoni finali).
[17] L-artikolu 1145(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk: *"Barra mill-effetti tal-kondizzjoni riżoluttiva, u mill-effetti tal-preskrizzjoni, l-obbligazzjonijiet jispiċċaw:(a) bil-ħlas;"*
[18] Fost diversi ssir referenza għas-sentenza **John Grima vs Victor Borg *et***, (Ċit Nru: 876/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Ottubru 2006 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Novembru 2008. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kienet qalet hekk: *"Illi l-eċċezzjoni tal-ħlas (l-exceptio soluti) hija waħda mit-toroq li bihom id-debitur ta' obbligazzjoni jista' jagħżel biex jilqa' għat-talba għall-eżekuzzjoni ta' dik l-istess obbligazzjoni min-naħa tal-kreditur. Fiha nfisha, dik l-eċċezzjoni timplika s-siwi tal-obbligazzjoni u t-twettiq tagħha min-naħa tad-debitur . Billi l-ħlas huwa wieħed mill-modi magħrufa mil-liġi kif jintemmu l-obbligazzjonijiet, l-eċċezzjoni tal-ħlas, jekk tirnexxi, iġġib magħha ċ-ċaħda tal-pretensjoni tal-kreditur li jibqa' jinsisti għall-ħlas (jiġifieri t-twettiq tal-obbligazzjoni). Minħabba f'hekk ukoll – apparti mill-applikazzjoni tal-massima proċedurali li min jallega jrid jipprova – meta d-debitur jallega l-ħlas, jaqa' fuqu d-dmir li jissoddisfa lill-Qorti li dan kien tassew il-każ, u ma jkunx l-obbligu tal-kreditur li jipprova l-kuntrarju. Biex tali eċċezzjoni tilħaq l-għan tagħha, jeħtieġ ukoll li jintwera li l-ħlas ikun sar lil persuna li tassew kienet awtorizzata bil-liġi li tirċevih . Hekk sa minn dejjem kien miżmum mill-Qrati f'materja bħal din";*
[19] Bran meħud mis-sentenza fl-ismijiet **Av Rodianne Sciberras *noe* vs IIG Bank (Malta) Ltd,** (App Ċiv Nru: 438/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Mejju 2025.

Illi għal dan il-Bord huwa ċar li l-intimati ma seħħilhomx jiskartaw minn fuqhom l-oneru tal-prova tal-ħlas. L-unika xhieda tagħhom kienet biss dikjarazzjoni soġġettiva tal-intimat. Filwaqt li huwa aċċettat li x-xhieda *ponderantur non numerantur*[20], daqstant jinsab ritenut li awtorità ġudikanti ma tistax tintalab tistrieħ biss fuq sempliċi dikjarazzjonijiet[21], meta l-provi setgħu kienu oħra u aktar. Wara kollox, id-disponibilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv

[20] Fost diversi, isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet għas-sentenza fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg,** (App Ċiv Nru: 188/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-18 ta' Lulju 2004 fejn ġie mfakkar hekk: *"F'dan l-istadju huwa opportun li jigi senjalat li f'materja ta' xhieda u apprezzament tal-provi, japplika l-principju li x-xhieda ponderantur non numerantur, li jfisser li, minkejja li parti tkun ressqet diversi xhieda, il-Qorti tista' tikkunsidra bhala veritiera ix-xhieda ta' xhud wiehed biss, kemm-il darba tkun konvinta li dak ix-xhud ikun qed jghid il-verita`"*, kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Micallef vs Martha Micallef,** (Rik App Nru: 55/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Frar 2019 fejn ġie mtenni hekk: *"Fl-aħħar hija opportuna l-osservazzjoni, li l-apprezzament tal-provi mhuwiex xi eżerċizzju matematiku fis-sens li l-qorti ġudikanti għandha bilfors taċċetta versjoni jew oħra skond in-numru ta' xhieda li jsostnu tali verżjoni, iżda ix-xhieda ta 'xhud wieħed, jekk emmnuta, tista' tkun biżżejjed sabiex l-ewwel Qorti isserraħ il-konklużjoni tagħha fuq il-verżjoni mogħtija minn dak ix-xhud; dan hu in linea mal-prinċipju li x-xhieda, ponderantur non nemunerantur."*

[21] Kif tajjeb ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Jeremy J. Debono *pro et noe* vs Pool & Spa Supplies Limited *et*,** (Rik App Nru: 183/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar 2024 fejn ingħad hekk: *"Normalment, sempliċi dikjarazzjonijiet li ma jkunux sostnuti minn provi oħra konkreti, diffiċilment inisslu fil-ġudikant dak il-konvinċiment morali meħtieġ sabiex tali allegazzjoni tingħata l-kredibilità mixtieqa, aktar u aktar meta l-provi fl-atti aktar jagħtu sostenn lit-teżi tal-kontroparti. Wara kollox, il-kawżi jiġu deċiżi fuq provi u mhux sempliċi dikjarazzjonijiet (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Fimbank p.l.c. v. Arex LLP et.)"* F'dan is-sens utli l-kliem li jgħid l-awtur Giorgio Bianchi fejn ġustament jispjega li *"Le dichiarazioni pro sé hanno, per evidenti ragioni, efficacia probatoria minima, in considerazione della scarsa affidibilitá della affermazione di fatti a sé favorevoli e sfavorevoli alla controparte."* – **La Prova Civile**, CEDAM, 2009, a fol 172.

tal-parti[22]. Fi kliem ieħor, awtorità ġudikanti, tista' toqgħod biss fuq dak li jiġi provdut għaliex trid tiddeċiedi *secundum acta et probanda*[23].

Il-Bord qiegħed isib li l-intimat Pisani **ma jistax jitwemmen**. Huwa diversi r-raġunijiet li jwasslu lil Bord jgħid hekk.

1) Fl-ewwel lok, fit-taħwid tax-xhieda tiegħu ħareġ li huwa kien għamel perjodu jħallas direttament fil-kont bankarju tas-soċjetà attriċi. Fil-fatt, Charmaine Xuereb ressqet ittra indirizzata lil Bank of Valletta datat 22 ta' Ġunju 2016[24] iffirmata minn John Xuereb li tindika lill-bank lis-soċjetà rikorrenti kienet qiegħda tawtorizza lil Charlot Pisani jiddepożita l-kera relattiva fil-kont bankarju. Madanakollu, l-intimati għażlu li ma jressqux lil xi rappreżentant tal-Bank relattiv sabiex iressaq provi ta' dawn il-pagamenti. Huwa interessanti li fis-sentenza fl-ismijiet premessi bin-

---

[22] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **<u>Commento al Codice di Procedura Civile Italiano</u>** *"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 **<u>Carmelo Bezzina et vs John Portelli et</u>**, (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 talprova 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 **<u>Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti</u>**, (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."*

[23] *Iudex iudicet secundum alligata et probata partium* – Il giudice giudichi secondo quanto le parti hanno dedotto e provato. - Brocard 2366, **<u>Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini</u>**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 229.

[24] Ara fol 62 tal-proċess.

numru 243/19 din it-tip ta' prova kienet ġiet imressqa. Għal raġunijiet li jafu biss huma, għażlu li ma jagħmlux l-istess hawnhekk.

2) Fit-tieni lok, huwa assolutament inveritier l-intimat Pisani li jipprova jgħid lil dan il-Bord li qatt ma kellu problemi dwar il-ħlas tal-kera ma John Xuereb. L-atti juru totalment l-oppost. Fil-fatt, l-intimati diġà instabu morużi fil-ħlas sa Diċembru 2021 u dan permezz ta' permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet premessi bin-numru 1059.2021 deċiża fis-7 ta' Frar 2023 (mhux appellata). Kif ukoll s-soċjetà rikorrenti kellha tibda proċeduri oħra qabel dawk propju fuq l-istess fatt. Din il-kawża li l-intimat jgħid li "rebaħ", mentri fil-veritá l-mertu ġie eżawrit għaliex l-intimati ħallsu fil-mori. Apparti minn hekk, hemm faxxiklu sħiħ messaġġi li juru li John Xuereb ma kien kuntent xejn bit-tardivita fil-ħlas tal-kera, liema messaġġi l-intimat ma kienx kapaċi jinnega, iżda jipprova jgħid li huwa jfisser li qatt ma rċieva ittri legali. Bħal donnu l-intimat jaħseb li jista' jgħaddi lil dan il-Bord biż-żmien (apparti l-fatt li ittri legali kienu ntbagħtu wkoll).

3) Fit-tielet lok huwa għal kollox mhux f'minnu dak li jipprovaw jgħidu l-intimati. Filwaqt li jammettu li għadhom iridu jħallsu l-ammont dovut skond is-sentenza tas-7 ta' Frar 2023 (dik relatata mal-perjodu sa Diċembru 2021) iridu li dan il-Bord jemmen li huma ħallsu ammont ulterjuri minn Jannar 2022 sa Settembru 2023! Dan iktar u iktar meta wieħed iqis dak li jrid l-artikolu 1171(g) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma jridx jintesa hawnhekk li l-intimati jaċċettaw li huma għad iridu jħallsu tal-kreditu kanonizzat bis-sentenza tas-sena 2023.

4) Fir-raba' lok, daqs kemm kien hemm irċevuti għall-perjodi tas-snin 2017, ma kien hemm xejn li jwaqqaf l-intimati li jitolbu kopja ta' dawn mis-soċjetà rikorrenti stess. Għal dan il-Bord huwa ċar għala l-intimati naqsu minn din il-prova. **Irċevuti ma hemmx għaliex il-ħlas ma sarx.**

5) Fil-ħames lok, biex titwemmen il-verżjoni tal-intimati allura l-Bord ikollu ta' bil-fors isib li dawn kienu negliġenti b'mod verament grossolan. Skond huma, dawn baqgħu iħallsu l-kera dejjem u b'mod regolari u baqgħu jagħmlu hekk fin-nuqqas ta' rċevuti, qisu xejn m'huwa xejn. Meta però din il-verżjoni titqiegħed fil-kuntest sħiħ ta' diversi kawżi fuq nuqqas ta' ħlas, din il-verżjoni titwarrab kważi b'moda awtomatiku, għaliex tinsab nieqsa minn farka ta' bwon sens u żrara ta' loġika.
6) Illi l-intimati jgħidu ukoll li l-ħanut huwa magħluq għaliex hekk riedet is-soċjetà rikorrenti. Jiġifieri, skond l-intimati, s-soċjetà rikorrenti riedet li huma jagħlqu l-fond u **jżommu ċ-ċwievet huma stess**. Mistoqsi mill-Bord imbagħad, Charlot Pisani jgħid li lanqas biss jaf il-kontenut tal-ittri uffiċjali. L-intimati, għal darb' oħra, ma jitwemmnux.
7) Ukoll, u b'mod finali, il-Bord isib li l-kontro-eżami tagħhom lil Charmaine Xuereb ġie ppernjat biss fuq allegazzjoni tagħha li xi rċevuti kienu ġew imbabsa. Madanakollu, dawn kienu rċevuti ta' **snin li m'humiex ta' rilevanza għal din il-kawża.** Mill-bqija ma sar l-ebda interrogatorju fuq dak li xehdet (u baqgħet tgħid) u ċioé li l-ammont hawn mitlub ma ġiex imħallas.

Illi fid-dawl ta' dan, l-eċċezzjonijiet tal-intimati relattivi għal-ħlas ma jistgħux ħlief jiġu miċħuda, bil-konsegwenza lit-talba tas-soċjetà rikorrenti rigwardanti dawn l-arretrati qiegħda tiġi akkolta.

<u>Mertu – Żgumbrament</u>

Illi fit-trattazzjoni tal-każ ħareġ li l-linja difensjonali tal-intimati[25] għal din it-talba hija li l-effetti tat-terminazzjoni tal-kera skond il-kuntratt ma seħħewx

[25] Ara eċċezzjonijiet ħamsa u sitta tar-risposta tagħhhom. Ara wkoll it-trattazzjoni finali tal-avukat difensur fl-aħħar seduta. Parti rilevanti tibda a fol 112 tal-proċess.

għaliex is-soċjetà rikorrenti naqset milli tibgħat ittra reġistrata skond il-kuntratt, iżda din bagħtet ittra uffiċjali.

Illi skond qari litterali ta klawżola 10 tal-kuntratt, il-partijiet ftehmu li sid il-kera jkollu l-jedd li jittermina l-kirja jekk l-inkwilin jonqsu, fiż-żmien erbgħin jum minn meta jirċievu ittra reġistrata li tinterpella dak il-ħlas, milli jeffetwaw l-pagament ta' dawk l-arretrati. Imbagħad, skond klawżola 11 tal-kuntratt, il-penali jiskattaw jekk l-intimati jonqsu milli jitilqu mill-fond fi żmien għaxart ijiem minn meta jirċievu ittra uffiċjali.

Illi fil-każ tagħna, s-soċjetà rikorrenti mexxiet b'żewġ ittri uffiċjali **li ġew debitament nofitikati.** Permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 554/2023[26] tas-7 ta' Frar 2023 s-soċjetà rikorrenti interpellat lill-intimati sabiex iħallsu l-ammont ta' €27,409.00 rappreżentanti arretrati sal-31 ta' Jannar 2023. L-intimati naqsu milli jħallsu dan l-ammont. **Din l-ittra ġiet notifikata mill-Marixxal Marco Bonnici fid-9 ta' Mejju 2023, wara li tentattivi bil-posta fallew[27]**. Imbagħad, permezz ta' ittra uffiċjali oħra tad-19 ta' Ġunju 2023 bin-numru 2665/2023, s-soċjetà rikorrenti wara li għamlet referenza għall-ittra preċedenti, infurmat lill-intimati li l-kirja ġiet terminata b'effett mit-18 ta' Ġunju 2023 u ċioé wara li kienu għaddew l-erbgħin jum min-notifika tal-ewwel ittra. B'din l-aħħar ittra l-intimati ġew mgħarrfa li kellhom għaxart ijiem sabiex jitilqu mill-fond, inkella kienet sejra tiskatta l-klawżola tal-penali. **Din l-ittra ġiet ukoll notifikata lill-intimati, din id-darba fis-27 ta' Ġunju 2023 permezz tal-Marixxal Gaetano Spiteri[28].**

Illi fil-fehma tal-Bord, b'dan l-argument, l-intimati qegħdin ikomplu juru atteġġjament li jmur kontra is-sies tal-kunċett tal-*buona fede* u ma huwa xejn ħlief

[26] A fol 12 tal-proċess.
[27] Ara timbri relattivi *a tergo* ta' fol 12.
[28] Ara timbri relattivi *a tergo* ta' fol 13.

skuża bla bażi sabiex jaħarbu mill-obbligi tagħhom[29]. Żmien li l-kawżi jintrebħu jew jintilfu minħabba virgola u mhux punto ilhom li spiċċaw[30].

Illi l-kuntratt offra protezzjoni lill-intimati fis-sens li tagħhom żmien tajjeb sabiex jirregolaw nuqqasijiet fir-rigward ta' pagamenti u dan minn meta jiġu interpellati. L-għan wara klawżoli bħal dawn huwa propju sabiex sid il-kera jagħti opportunità lill-inkwilin sabiex jirregola l-pożizzjoni tiegħu, u huwa għalhekk li dawn il-klawżoli jitkellmu fuq ittra reġistrati. Madanakollu, il-fatt li tintbagħat ittra uffiċjali minnflok ma jnaqqas assolutament xejn mill-fatt li l-interpellazzjoni tkun saret! Possibbilment, kien ikun hemm lok li l-Bord jinvesti f'argument simili jekk il-partijiet ftehmu fl-utilizzar t'att ġudizzjarju u tkun baqgħet korrispondenza ta' tip ieħor, iżda dan m'huwiex il-każ. Dana naturalment, qiegħed jingħad mingħajr preġudizzju għal dak li jridu l-artikoli 1569 u 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan il-Bord ma jsibx li din id-difiża hija tajba u qiegħed jiċħad l-istess. Għalhekk it-talba konċernanti l-iżgumbrament sejra tiġi milqugħa.

<u>Mertu – Penali</u>

Illi jmiss li tiġi trattata l-kwistjoni tal-penali. Naturalment, ġaladarba ġie stabbilit lis-soċjetà rikorrenti mxiet sew mad-dettami tal-kuntratt, allura dan il-Bord

---

[29] Jgħodd hawnhekk dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Thomas Farrell *et* vs Joseph Merieca *et*</u>**, (Ċit Nru: 1758/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2011 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"Minbarra dan, il-bona fidi titlob li kull min jintrabat b'obbligazzjoni ma' kontraent ieħor iwettaq dak li ntrabat bih u mhux jinqeda bi skużi biex jaħrab mir-rabta".*

[30] Il-Bord iqis rilevanti dak li intqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Malta Playing Fields Association vs Royal Malta Yacht Club</u>**, (App Ċiv Nru: 241/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-13 ta' Ottubru 2022 fejn ingħad hekk: *"L-aħħar argumenti tal-appellant – illi l-attriċi messha wżat xi kliem sagramentali biex tifformula t-talbiet tagħha – huwa biss indikattiv ta' mentalità li taħseb li l-kawżi jintrebħu u jintilfu mhux bil-ħaqq u s-sewwa iżda għax tagħmel punto fejn kellek tagħmel virgola".*

bilfors irid isib li anke dan l-obbligu tal-intimati skatta man-notifika tal-ittri uffiċjali.

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 għażżmien li ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[31].Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[32] jew skont dak li wieħed seta' jġib fis-suq[33]. F'din l-aħħar ipoteżi 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[34].

---

[31] 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 bħala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bħala 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)".*

[32] 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).

[33] 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".*

[34] 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*

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-intimati jibqgħu f'okkupazzjoni abbużiva wara terminazzjoni mis-sid, kif tindika wkoll is-soċjetà rikorrenti fir-rikors promotur. Illi skond klawżola 11(iv), il-kontendenti ftehmu li f'każ li l-kirja tiġi terminata (kif issa ġie deżia) u l-intimati jibqgħu fil-fond, huma kellhom iħallsu l-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull ġurnata.

Illi l-liġi tippermetti li kreditur t'obbligazzjoni għandu għażla jew li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas tal-penali[35]. Madanakollu, kif seħħ f'din il-kawża, fejn imbagħad il-penali jkunu ġew miftehma għad-dewmien tat-twettieq tal-obbligazzjoni biss[36], allura dak il-kreditur jista' jitlob kemm l-eżekuzzjoni u l-ħlas tal-penali[37]. Klawżola bħal dik hawn eżaminata teħles lill-kreditur mill-oneru li jipprova l-ħsara mġarrba għaliex id-dannu jkun seħħ fil-ħin

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."

35 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*".

36 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).

37 Artikolu 1120(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

u l-mument li d-debitur jkun hekk tardiv[38]. L-oneru mbagħad idur fuq id-debitur sabiex jagħti raġunijiet validi għall-inadempjenza tiegħu[39].

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

Illi skond il-liġi[40] huwa permess li l-Bord inaqqas l-ammont miftiehem jekk jintwera li 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 s-setgħa jagħmel hekk.

---

[38] 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.

[39] 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).*"

[40] 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-tnaqqis meta l-konsegwenzi tal-inadempiment jkunu ta' natura żgħira, meta kkumparat ma l-ammont miftiehem[41]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum, għaliex l-inadempjenza, li hija ż-żamma tal-fond bla bażi, hija waħda totali. Jista' jagħti l-każ li l-ammont li sejjer jiġi likwidat huwa ammont kbir għall-intimati, imma kien in-nuqqas (kontinwu) tagħhom li wassal s'hawn[42].

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[43], huwa dak li hu u allura *dura lex sed lex*[44].

---

[41] 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 l-applikazzjoni 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 ghall-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).

[42] F'dan is-sens propju fuq kwistjoni ta' penali relatata ma kuntratt ta' kera, issir ampja 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.

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

[44] 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".*

Illi l-intimati ma jistgħux jgħidu ħlief *imputat sibi*. Minnflok raw kif irranġaw is-sitwazzjoni tagħhom fir-rigward ta' storja twila t'arretrati, anke f'dawn il-proċeduri baqgħu jippruvaw jiggranfaw max-xejn biex itawlu kemm jifilħu eventwalita li kienet ovvja. Man-notifika tal-ittri uffiċjali kellhom jaraw li jeħilsu mill-fond **mhux iżommuħ magħluq u jibqgħu fil-pussess taċ-ċwievet!**

Illi b'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas huwa ta' tlett mija, tnejn u erbgħin elf Ewro (€342,000) [45].

<u>Mertu – Arretrati ta' Dawl u Ilma</u>

Illi b'hekk jifdal biss il-kwistjoni tal-arretrati ta' dawl u ilma. Issa, fis-seba' talba tagħha s-soċjetà rikorrenti titlob li dan il-Bord jordna lill-intimati iħallsu l-kontijiet kollha relatati mal-konsum tad-dawl u ilma sad-data tal-iżgumbrament. Madanakollu, fid-dawl tal-provi mressqa, din it-talba ma tistax tintlaqa.

Illi mix-xhieda ta' Antonella Attard, li ma ġietx kontradetta, jirriżulta paċifiku li l-kont huwa ntestat f'isem l-intimati. Fil-fatt, matul din il-kirja, is-soċjetà ARMS spiċċat ukoll tidħol f'arranġament **mal-intimati** dwar modalita ta' pagamenti (għaliex anke hawn l-intimati waqgħu lura). Għalhekk, peress li l-*meter* relattiv huwa fuq isem l-intimati[46], is-soċjetà rikorrenti, f'dan l-istadju, m'għandhiex jedd timponi dan il-ħlas[47]. Mod ieħor kien ikun li kieku ntwera lis-soċjetà rikorrenti

---

[45] 684 ġurnata mit-30 ta' Ġunju 2023 sad-data ta' din is-sentenza, multiplikat bl-ammont ta' 500 Ewro.
[46] Kif anke ried il-kuntratt realttiv. Ara Artikolu 7(i) a fol 6 tal-proċess.
[47] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Waterline Limited vs SJ Limited Catering Ltd *et,*</u>** (Ċit Nru: 92/2012) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Lulju 2013.

ġiet surrogata fid-drittijiet ta' ARMS Ltd[48], jew li hija ħallset direttament lil ARMS u issa qiegħda ddur fuq l-intimati[49].

Illi naturalment, xejn ma jwaqqaf lis-soċjetà rikorrenti li eventalment tfittex lill-intimati jekk hija tiġi surrogata fid-drittijiet tas-soċjetà ARMS jew jekk tħallas hi l-kontijiet attwalment pendenti.

Illi din l-aħħar talba qiegħda tiġi miċħuda.

Konklużjoni

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

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati[50].
2) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-ftehim ta' lokazzjoni ta' bejn il-partijiet tas-6 ta' Diċembru 2011, kif sussegwentement estiż permezz tal-ftehim datat 29 ta' Frar 2016 rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala wieħed terminat b'effett mit-18 ta' Ġunju 2023.

---

[48] Fost oħrajn, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Lucienne Portelli vs Anthony Scicluna *et,*** (App Nru: 314/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' Mejju 2017.

[49] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Johanna Zammit et vs Raymond Dark,** (Rik Nru: 695/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-24 ta' Frar 2023 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"ii. Kontijiet tad-dawl u l-ilma In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, middokumenti esebiti minn Reuben Bonnici (fol 42 et seq) jirriżulta li l-kontijiet m'humiex reġistrati f'isem ir-rikorrenti u għalhekk l-ammonti dovuti lil ARMS m'humiex dovuti minnhom iżda mill-intimat. F'każ li l-intimat jibqa moruża fil-ħlas lill-ARMS u l-ammont dovut jitħallas mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem għandhom dritt ta' rivalsa fuq l-intimat."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rachel Pisani *et* vs Simone Fosso,** (App Ċiv Nru: 96/2023/1) konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ottubru 2024.

[50] Irid jingħad li t-tielet u t-tminn eċċezzjoni m'humiex eċċezzjonijiet veri u propji iżda semmai ammissjonijiet inutili għaliex s-soċjetà rikorrenti diġà għandhom favur tagħhom titolu eżekuttiv fuq l-ammont sal-5 ta' Diċembru 2021. Dan ma kienx mertu ta' dan il-każ.

3) Jilqá t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jikkundanna lill-intimati jħallsu l-ammont ta' seba' u għoxrin elf, disa' mija u ħamsin Ewro (€27,950) rappreżentanti arretrati ta' kera bejn is-6 ta' Diċembru 2021 sat-18 ta' Ġunju 2023, bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' seba' u għoxrin elf, erba' mija u disa' Ewro (€27,409.00) mid-9 ta' Mejju 2023[51] sad-data tal-pagament effettiv u bl-imgħax legali fuq l-ammont rimanenti ta' ħames mija, wieħed u erbgħin Ewro (€541) mis-17 ta' Awwissu 2023[52] sad-data tal-pagament effettiv.
5) Jilqa' l-ħames u s-sitt talba u b'hekk jordna li l-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' tlett mija, tnejn u erbgħin elf Ewro (€342,000) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Jordna wkoll li l-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull ġurnata oħra li jibqgħu jokkupaw il-fond

[51] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tal-ittra bin-numru 554/2023 kif jirriżulta *a tergo* ta' fol 12 tal-proċess, li kienet titlob il-ħlas ta' dan l-ammont speċifiku. 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).
[52] Data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri. 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).

abbużivament[53], ġaladarba t-terminu hawn fuq impost jgħaddi wkoll inutilment.

6) Jiċħad is-seba' talba.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-ittri uffiċjali msemmija fir-rikors promotur[54], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati[55].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[53] Dan għaliex it-talba trid ammont sad-data tar-ritorn tal-fond.
[54] Debitament imressqa fl-atti ta' din il-kawża. Dawn jinsabu a fol 12 u 13 tal-proċess.
[55] F'dan il-każ, dawn jistgħu jinġabru wkoll mill-mandatarju skond dak provdut fl-artikolu 1005 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.