BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 447/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Michelle Ellul (K.I. 427788M)

vs

Anthony Albanese (K.I. 616041M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-31 ta' Awwissu 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, ġie premess u mitlub is-segwenti:

i. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja ta' żewg garaxxijiet, ossia Garage 6B u Garage 6A, li entrambi jinsabu fi Triq G. Borg Olivier, St Julians.*
ii. *Illi tali propjetajiet gew mhollija lir-rikorenti mis-sid preċedenti, ċertu Hilaire Vincenti, b'legat wara l-mewt tieghu, u dan kif*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

jirriżulta ampjament mid-dikjarazzjoni kawża mortis hawn annessa (vide ***DOK A****).*

iii. *Illi l-imsemmija garaxxijiet kienu originarjament mikrija lill-konvenut, Anthony Albanese, mill-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti permezz ta' żewg kuntrati separati, b'dan illi Garage 6B nghata lill-konvenut b'titolu ta' kera fil-25 ta' Ġunju, 1984 (vide* ***DOK B****), filwaqt illi Garage 6A gie mikri lill-konvenut nhar it-30 t'Awwissu,1999.*

iv. *Illi sussegwentement, u ċioe permezz ta' żewġ kuntratti ohra datati1-4 t'April, 2017 (vide* ***DOK C****), it-termini u kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti ġew sostitwiti permezz ta' termini u kundizzjonijiet ġodda li kienu jinkludu awment fil-kera mensili li kellha tithallas mill-konvenut, kif ukoll terminu fiss li mal-iskadenza tieghu entrambi l-kirjiet kellhom jiġu fi tmiemhom.*

v. *Illi ghal kull bwon fini jigi rilevat illi l-kuntratti appena msemmija gew pattwiti fuq ordni tal-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) illi b'digriet taghha tas-26 ta' Jannar, 2012 kienet appuntat lill-Avukat Dott. Veronica Aquilina bhala kuratriċi tal-predeċessur tar-rikorrenti, l-imsemmi Hilaire Vinċenti, wara rikors ghall-interdizzjoni tieghu (vide* ***DOK D****).*

vi. *Illi entrambi l-kirjiet in kwistjoni skadew fil-31 ta' Marzu, 2020. Madanakollu, l-intimat baqa' jokkupa ż-żewg fondi minghajr titolu validu fil-ligi, u dan minkejja interpellazzjoni tar-rikorrenti (vide* ***DOK E****), qua sid attwali tal-propjetajiet msemmija sa mill-2019, sabiex i1-konvenut jivvaka u jhallas l-arretrati li kienu lahqu akkumulaw sad-data tat-terminazzjoni tal-kirjiet in mertu, u dan stante illi* ***l-inkwilin qatt ma hallas kera sa minn meta ġew patwiti l-kuntratti lokatizji tal-4 t'April,2017****.*

vii. *Illi di fatti, sal-lum jeżistu pendenzi t'arretrati li jammontaw ghas-somma globali ta' ghaxart elef, disa' mija u ħamsin Ewro (€10,950), rappreżentanti l-kera dovuta fuq il-garaxxijict 6B u 6A mill-4 t'April, 2017 sal-31 ta' Marzu, 2020. Dan l-ammont huwva dovut oltre d-danní ghall-okkupazzjoni illegali tal-garaxxijiet in mertu da parti tal-intimat, liema danni ghandhom jigu komputati mid-data tat-terminazzjoni tal-kirjiet rispettivi, ossia l-1 ta' April, 2020 sad-data tal-iżgumbrament effettiv tal-intimat miż-żewg propjetajiet.*

viii. *Illi ghar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti giet kostretta tintavola dawn il-proċeduri sabiex tottjeni kemm ir-ripreża tal-garaxxijiet 6B u 6A fi Triq G. Borg Olivier, St Julians, u kif ukoll i1-hlas tal-arretrati li lahqu akkumulaw b'rabta mal-lokazzjoni tal-istess propjetajiet flimkien mad-danni ghall-okkupazzjoni illegali tal-istess.*

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment titlob illi prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, dan l-Onorabbli Bord joghġbu:

i. *Jiddikjara illi l-intimat m'ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi fuq il-garaxxijiet appartenenti lir-rikorrenti, ossia il-garaxx 6B u l-garaxx 6A li huma sitwati fi Triq G. Borg Olivier, St Julians.*

ii. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat b'effett effettiv u immedjat mill-propjetajiet imsemmija fit-talba preċedenti.*

iii. *Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fis-somma ta' ghaxart elef, disa' mija u hamsin Ewro (€10,950), rappreżentanti arretrati ta' kera dovuti in konnessjoni mal-kuntratti lokatizzji patwiti b'rabta mal-propjetajiet indikati fl-ewwel (i) talba, liema*

kuntratti huma annessi ma' dan ir-rikors u mmarkati bhala DOKA u DOK B.

iv. *Jiddikjara illi 1-intimat qieghed jokkupa l-propjetajiet imsemmija fl-ewwel (i) talba b'mod illegali u minghajr titolu fil-ligi sa mill-1 ta' April, 2020;*

v. *Jillikwida d-danni, inkluż okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi f'każ ta' htieġa, rappreżentanti t-telf ta' kera sofferta mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-okkupazzjoni illegali tal-propjetajiet imsemmija fl-ewwel (1) talba da parti tal-intimat mill-1 ta' April, 2020 sad-data tal-iżgumbrament effettiv tal-istess intimat;*

vi. *Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammont indikat fit-tielet (3) talba ta' dan ir-rikors flimkicn mad-danni likwidati minn dan 1-Onorabbli Bord in linea tal-hames (5) talba tar-rikorrenti.*

Bl-ispejjez u bl-interessi, kif ukoll b'riżerva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi in konnessjoni ma' kwalsiasi kreditu iehor li talvolta jista' jkollha r-rikorrenti fil-konfront tal-intimat b'rabta mal-kirjiet in mertu.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Settembru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimat Albanese imressqa fit-8 ta' April 2024[3], fejn ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 27 tal-proċess.

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandha iġġib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjetajiet mertu tal-proċeduri odjerni, ossia l-Garage 6A u l-Garage 6B, li jinsabu fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan.*

2. *Illi huwa kontestat li l-intimat qatt ma hallas kera sa minn meta gew pattwiti l-kuntratti lokatizji tal-4 t' April 2017 u dan stante li huwa kien ghadda l-kera lill-kuratur li kienet qed taġixxi f'isem il-mejjet Hilaire Vincenti l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti u dan kif ser jiġi pruvat fis-smiegh tal-każ, u inoltre kien hemm żmien li l-esponent ma rċieva ebda talba ghall-hlas u ma kienx jaf min qed jaġixxi f'isem l-istess Hilaire Vincenti.*

3. *Illi huwa ukoll kontestat li l-intimat qed jokkupa l-garaxxijiet illegalment gjaladarba r-rikorrenti ma hadet ebda passi sabiex tittermina 1-istess kirja, b'mod illi hija taċitament aċċettat it-tkomplija tal-kirja minn sena ghall-ohra taht l-istess kundizzjonijiet.*

4. *Illi ghaldaqstant m'hemmx lok ghal hlas ta' danni kif reklamati mir-rikorrenti.*

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2024[4], fejn ġiet imressqa nota mir-rikorrenti kontenenti affidavit tagħha stess (ikkonfermat bil-ġurament fl-istess seduta) u dokumentazzjoni addizzjonali.

[4] A fol 30 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[5], fejn ġie reġistrat li l-mertu tal-ewwel tlett talbiet kien ġie eżawrit peress li fl-4 ta' Ġunju 2024 l-intimat irritorna ċ-ċwievet tal-garaxxijiet mertu tal-każ odjern lir-rikorrenti, u li l-istess intimat ħallas is-somma ta' għaxart elef, disa' mija u ħamsin Ewro (€10,950) lir-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2024[6], fejn ġiet imressqa nota mill-intimat kontenenti affidavit tiegħu stess u fejn xehdet in kontro-eżami r-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Frar 2025[7] meta xehed in kontro-eżami l-intimat.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2025[8] fejn nstemgħet it-trattazzjoni[9] finali tad-difensuri tal-partijiet u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn il-Bord iqis li għandu jibda billi jagħmel rijepilogu qasir tax-xhieda u provi li jsawru dan il-każ. Ix-xhieda u l-provi kienu in breve dawn li jsegwu:

Provi

[5] A fol 44 tal-proċess.
[6] A fol 48 tal-proċess.
[7] A fol 70 tal-proċess.
[8] A fol 74 tal-proċess.
[9] Din tinsab transkritta a fol 77 *et seq* tal-proċess.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet ir-rikorrenti **Michelle Ellul**. Fl-affidavit tagħha[10] hija tispjega li hija wirtet il-garaxxijiet mertu tal-kawża fis-sena 2019 mingħand Hilaire Vincenti, flimkien ma' fond residenzjali wkoll mikri mill-intimat. Tispjega li kienet bagħtet ittra lill-intimat sabiex tinfurmah li issa hi s-sid il-ġdid, u kienet anke talbitu jibgħatilha kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni u l-aħħar riċevuta ta' ħlas ta' kera. Tkompli tgħid li f'Ġunju 2019 l-intimat, tramite d-difensur tiegħu kien offra s-somma ta' ħames mija u sittin Ewro (€560) għal perjodu tal-ewwel (1) ta' Lulju 2019 sat-tletin (30) ta' Ġunju 2019. Tispjega li hi ma fdatx din ir-risposta u ftit wara kienet skopriet li l-kera dovuta lilha kienet fl-ammont ta' elf, ħames mija u tmenin Ewro (€1,580) fis-sena għal garaxx minnhom u elfejn u sebgħin Ewro (€2,070) fis-sena għall-garaxx l-ieħor u wara korrispondenza mid-difensuri tal-partijiet tispjega li rriżulta li l-intimat qatt ma kien ħallas kera. Tgħid li s-sur Vincenti qabel mewtu kien ġie interdett u għal din ir-raġuni hu kellu kuratur taġixxi għan-nom tiegħu, fejn wara mewtu kopja ta' dokumentazzjoni rigwardanti l-proprjetajiet tas-Sur Vincenti kienet ġie depożitata fil-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja. Tispjega li meta hi saret taf l-ammont ta' kera li kienet dovuta mill-intimat hija kienet bagħtitlu ittra għall-ħlas, iżda tali somma baqgħet ma tħallsitx qabel il-proċeduri odjerni.

Illi l-istess **Michelle Ellul** ġiet imressqa wkoll għal kontro-eżami[11] fejn ikkonfermat illi l-ħames mija u sittin Ewro (€560) msemmija minnha fl-affidavit tagħha jirreferu għal ħlas ta' kera fuq il-fond residenzjali u mhux fuq il-garaxxijiet in kwistjoni. Tispjega li meta kienet qed tħejji riċerka dwar il-kirjiet tal-garaxxijiet in mertu, ma tiftakarx li qatt sabet xi ċekkijiet mhux imsarrfa mingħand l-intimat. Tgħid li hi qatt ma kienet konoxxenti tal-fatt li l-intimat kien qed jitlob rendikont tal-ħlasijiet magħmulin minnu u ta' x'inhu dovut.

---

[10] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 66 *et seq* tal-proċess.

Illi xehed l-intimat **Anthony Albanese**. Fl-affidavit[12] tiegħu jgħid li hu beda jikri l-garaxxijiet in kwistjoni mingħand Hilaire Vincenti, fejn l-ewwel kera l-garaxx 'B' fis-sena 1984, u kera l-garaxx 'A' fis-sena 1999, u jispjega li qatt ma kellu problemi mas-sid ta' dak iż-żmien u l-kera dejjem tħallset fil-ħin. Jispjega li fis-sena 2012, hu kien irċieva ittra mill-Qorti tgħid li ġiet inkarigata Dr Veronica Aquilina bħala kuratriċi ta' Hilaire Vincenti, u saħansitra wara ftit irċieva żewġ kuntratt ta' kera rigwardanti dawn iż-żewġ garaxxijiet. Jgħid li dak iż-żmien kien għaddej minn problemi ta' saħħa u ffirmahom. Jispjega li fil-waqt li hu dak iż-żmien kien bagħat żewġ ċekkijiet ta' €868.74 il-wieħed bħala ħlas ta' kera, dawn kienu ġew ritornati lilu. Hu jkompli jgħid li kien wara bagħat ċekk għal €5,475 biex ikopri ħlas tal-kera sa Settembru 2018. Jispjega li wara li ma baqgħetx tieħu ħsieb l-affarijiet il-kuratriċi hu kien irċieva ittra legali mir-rikorrenti t'għarfu li issa hi s-sid il-ġdid, u kien wieġeb lura jitlob rendikont tal-ħlasijiet dovuti. Jispjega li fl-4 ta' Marzu 2020 kien irċieva ittra oħra, fejn bagħat talab rendikont ta' dak li tħallas u l-irċevuti tal-ħlas.

Illi l-istess **Anthony Albanese** tressaq ukoll għal kontro-eżami[13] fejn jikkonferma li hu jħallas tlett kirjiet differenti – waħda għal fond residenzjali u t-tnejn l-oħra fuq il-garaxxijiet in kwistjoni, u ma jiftakarx meta bdew u meta kienu jagħlqu l-ftehimijiet fuq il-garaxxijiet. Meta iżda ġie muri l-kuntratti huwa kkonferma li dawn kienu jibdew fl-1 ta' April 2017 sal-31 ta' Marzu 2020 imma ma jiftakrux jiffirmahom. Ħareġ minn dawn il-garaxxijiet f'Mejju 2024.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni – Titolu</u>

Illi f'dan il-każ hemm biżżejjed provi mressqa mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontradetti. Fil-veritá il-Bord isib li din l-eċċezzjoni setgħet faċilment tiġi

[12] A fol 50 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 71 *et seq* tal-proċess.

rtirata mill-intimat bil-fatt li huwa ħallas l-ammont mitlub fil-mori. B'hekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Mertu – Okkupazzjoni mingħajr titolu validu

Illi kif diġa' ġie mfisser aktar qabel, il-mertu tal-ewwel tlett talbiet jinsab eżawrit peress li ġew ritornati lura ċ-ċwievet tal-garaxxijiet in mertu lir-rikorrenti u tħallset ukoll is-somma mitluba ta' għaxart elef, disa' mija u ħamsin Ewro (€10,950) rappreżentanti arretrati ta' kera lill-istess. Saħansitra meta sar dan il-partijiet stess iddikjaraw li ma hemmx ħtieġa ta' pronunzjament fuq l-ewwel tlett talbiet, għaliex ġaladarba dak mitlub hemm diġà' ġie fis-seħħ, ma hemmx aktar lok għal xi deċiżjoni[14]. Bl-istess mod, it-tieni eċċezzjoni hija wkoll waħda ormai sorvolata.

Illi ġustament pero', r-rikorrenti talbu li din il-kawża titkompla fuq it-talbiet rimanenti. Għalhekk dak li jibqa' sabiex jiġi mistħarreġ u deċiż illum huwa rigwardanti t-talba għad-dikjarazzjoni li l-intimat mill-1 ta' April 2020 il'quddiem kien qiegħed jokkupa l-garaxxijiet illegalment u mingħajr titolu, u t-talba għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni ta' din l-okkupazzjoni illegali, flimkien mal-kwistjoni tal-ispejjeż. Ġaladarba ma seħħitx ċessjoni kundizzjonata ta' din it-talba[15], il-Bord irid iqis jekk ir-rikorrenti kellhiex raġuni fil-pretensjoni tagħha[16], u mhux x'kien ikun wassal għal dik iċ-ċessjoni. B'hekk ir-raġuni għala

[14] Jiġi mfakkar li fejn il-mertu jkun ġie eżawrit, iżda dak mitlub ma jkunx ġie mwettaq, awtorità ġudikanti m'għandhiex tastjeni milli tqis dik it-talba iżda għandha tgħaddi sabiex tilqa' l-istess. Ara f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Grima vs Alfred Attard *et*,** (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Dak hemm imtenni ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta p.l.c. vs Lawrence Grima *et*,** (Rik Ġur Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).
[15] Artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[16] Sa fejn hekk hija rilevanti, jgħodd hawn dak li ġie enunċjat mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Samira Borg vs L-Avukat Ġenerali,** (Rik Maħluf Nru: 584/2021) deċiża nhar il-21 ta' Ottubru 2022, u konfermata *in toto* mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri)

l-intimat telaq mill-garaxxijiet mertu tal-kawża hija rrelevanti[17], dak li jgħodd huwa jekk ir-rikorrenti kienitx siewja tmexxi dawn il-proċeduri fuq il-kawżali utilizzata minnha[18].

Illi sabiex jiġi mistħarreġ it-titolu tal-intimat jibda' biex jingħad, li l-kwistjoni tal-llum tirrigwarda żewġ kuntratti ta' kera tas-sena 2017 u għalhekk huma regolati biss bil-kundizzjonijiet imposti fl-imsemmija kuntratti u bl-istess Kapitolu tal-Liġi.

Illi minn qari tal-istess skritturi ta' kera tal-garaxxijiet in kwistjoni jirriżulta ampjament ċar li t-terminu tal-kirja kien għal tlett (3) snin, bejn l-1 ta' April 2017 sal-31 ta' Marzu 2020. Minn dakinhar ħareġ li l-intimat baqa' jokkupa l-postijiet mingħajr ebda jedd u għalhekk kien qiegħed jidditjenu dawn iż-żewġ garaxxijiet illegalment u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

---

nhar il-31 ta' Mejju 2023. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kienet qalet hekk: *"29. Il-qorti qiegħda żżomm f'moħħha hawnhekk ir-regola ġenerali tal-liġi fl-artikolu 223(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li tgħid li l-parti telliefa f'kawża għandha terfa' l-ispejjeż tagħha. Sewwasew f'dan il-każ, biex din il-qorti tiddeċiedi min fost il-partijiet għandu jħallas l-ispejjeż tal-kawża, hija bilfors trid tidħol fuq il-mertu dwar jekk l-attriċi kellhiex raġuni tajba biex titlob l-istħarriġ ġudizzjarju tad-deċiżjoni talAvukat Ġenerali li ma tagħtix kopja tal-proċess verbali; 30. Fuq kollox, din il-qorti tqis li anke jekk l-attriċi rnexxilha tikseb kopja tal-proċess verbali minn għejun differenti mill-Uffiċċju tal-Avukat Ġenerali, din il-qorti xorta waħda għandha bżonn tiddeċiedi l-ewwel talba attriċi dwar jekk id-deċiżjoni talAvukat Ġenerali li ma tnewwilx kopja tal-proċess verbali kinitx waħda legali u raġonevoli. Favur jew kontra, id-deċiżjoni ta' din il-qorti dwar l-ewwel talba attriċi hija rilevanti u neċessarja biex din il-qorti tkun tista' tiddeċiedi l-kap tal-ispejjeż (ara f'dan is-sens Grace Spiteri v. L-Avukat Ġenerali deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu, 2021 u Edgar Borġ et v. Alexia Eminyan deċiża mill-Qorti talAppell fit-18 ta' Lulju, 2017);*

[17] Eċċezzjonalment, jista' jagħti l-każ li anke f'każ ta' ċessjoni, l-intimat ibgħati l-ispejjeż jekk jirriżulta liċ-ċessjoni seħħet wara ammissjoni jew rikonoxximent ta' dak oriġinarjament mitlub. Eżemplari ta' dan huwa dak li seħħ u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Hubert J. Spiteri vs Oswald J. Spiteri,** (Rik Nru: 240/2014) mogħtija mill-Prim tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Lulju 2014 (mhux appellata).

[18] Dwar l-importanza ta' diversi kawżali fi proċeduri quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak li ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza **Bartolo and Kyle Limited vs Thomas Micallef,** (Rik Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

Illi għalhekk ir-raba' talba għandha mis-sewwa (issa bil-limitazzjoni temporali sal-4 ta' Ġunju 2024).

Mertu – Danni għall-okkupazzjoni illegali

Illi jmiss li tiġi trattata l-kwistjoni tad-danni.

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[19]. Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew skond il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[20] jew skond dak li wieħed seta' iġib fis-suq[21]. F'din l-aħħar ipoteżi

---

[19] 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)*".

[20] 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).

[21] 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 għażżmien 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" malammont ta' kumpens mistħoqq u żġur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq*"

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[22].

Illi l-kwistjoni ċentrali rimanenti f'dan il-każ, kif emerġa ċar mit-trattazzjoni tal-għeluq tikkonċerna biss il-kwistjoni tal-likwidazzjoni u ċioe' jekk id-danni li qiegħda titlob ir-rikorrenti effettivament jammontawx għal danni għal telf ta' kera jew danni li jridu jiġu likwidati ai termini tal-klawżola numru dsatax (19) tal-kuntratti ta' kera li ttenni li għal kull ġurnata li l-intimat jokkupa l-garaxxijiet in kwistjoni oltre t-terminu miftiehem hu għandu jħallas penali ta' ħamsin Ewro (€50) għal kull jum.

Illi huwa minnu lir-rikors promotur kien xi ftit lakoniku fir-rigward ta' kif ġie miktub, sa fejn dan jirrigwarda l-klawżola tal-penali. Ir-rikorrenti ma tirreferix speċifikament għal din il-klawżola fir-rikors promotur, iżda min-naħa l-oħra waqt it-trattazzjoni orali din ġiet iċċarata mir-rikorrenti billi saret referenza speċifika għal dak miżmum fl-iskritturi ta' kera. Dwar dan il-punt l-intimat isostni li l-kawżali fir-rikors promotur ma kienux ċari biżżejjed sabiex id-danni jinftehmu li kienu qiegħdin jintalbu ai termini ta' dak miftiehem fil-klawżola numru dsatax tal-iskritturi, u għalhekk id-difiża tiegħu ma saritx minn din il-venja.

Illi bid-dovut rispett lejn l-intimat għal dan l-Bord huwa ċar li qiegħed jipprova jiggranfa max-xejn. Filwaqt li huwa minnu li t-talba għall-okkupazzjoni tirreferi

[22] 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 lkumpens 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.*"

għall-ħatra ta' periti, dan m'għandux ifisser li r-rikorrenti kienet irrinunzjat għal-klawżola penali. Huwa ġustament mgħallem li r-rinunzji għandhom ikunu ċari u inekwivoki, u dan m'huwiex il-każ tal-lum[23]. Semmai, ir-rikorrenti, fil-mori, rrinunzjat għall-jedd li jitqabbdu periti sabiex jagħmlu stima tal-valur lokatizzju tal-garaxxijiet skond is-suq ħieles, bil-għan li l-Bord jgħaddi sabiex (dejjem jekk isib rabta reali) jillikwida dak it-telf.

Illi għad li huwa minnu li l-penali ma jissemmewx b'mod espress fir-rikors promotur, ma jistax jingħad li qatt ma kienu il-mertu ta' dawn il-proċeduri, anke meta wieħed iqis li l-pern kollu tal-kawża kienu ż-żewġ skritturi ta' lokazzjoni. Il-penali, speċjalment meta miftehma għad-dewmien biss, (kif inhu l-każ tal-lum) jitqiesu propju bħala **danni** preventivament likwidati u aċċettati[24]. Fil-fatt jinsab deċiż li persuna tista', fl-istess kawża, tressaq talbiet kemm għal penali kif ukoll għal danni, basta li dawk id-danni m'humiex diġà inkorporati fil-penali miftehma[25]. F'dan il-każ, il-penali maqbula jagħmlu tajjeb għal kull telf li seta kellha r-rikorrenti bl-okkupazzjoni llegali tal-intimat.

---

[23] Propju fuq klawżola penali, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Luigi A. Sansone *noe* vs Nicola Romano,** (App Ċiv Nru: 163/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Ottubru 2009 fejn ingħad hekk: *"Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti tara li ma ġiex muri lis-soċjetà attriċi irrinunzjat għall-ħlas tal-penali. Ir-rinunzji jridu jirrizultaw b'mod ċar u inekwivoku (Abdilla et. v. Crockford et deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Ġunju, 2009), u għalkemm tista' tkun impliċita, irid jirriżulta aġir li huwa inkompattibli mal-konservazzjoni tad-dritt. Rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi desunta, ma tkunx tista' tinġibed konġettura oħra hlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Kif ġie osservat minn din il-Qorti fil-kawża Galizia noe v. Cassar Torreggiani et, deċiża fil-11 ta'Diċembru, 1933, "È necessario quindi come condizione indispensabile della rinuncia che detti atti siano univoci, di guisa che non si possa parlare di rinuncia quando anche vi fosse dubbio ragionevole sull'animo della persona che si pretende abbia rinunciato ad un suo diritto".*

[24] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Romina Farrugia vs Dennis Vella,** (Rik Nru: 135/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar it-2 ta' Ġunju 2022 (mhux appellata).

[25] F'dan is-sens, fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Terrence Mirabelli vs James Schembri,** (Ċit Nru: 1428/1991/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Jannar 2003 (mhux appellata).

Illi biex ikun għad kollox, l-intimat lanqas ma jista' jgħid li d-difiża tiegħu kienet tkun waħda differenti li kieku l-penali issemmew b'mod speċifiku fir-rikors promotur[26]. Il-ġustifikazzjoni tiegħu kienet tkun l-istess, għaliex il-penali tikkonċerna biss l-ammont dovut iżda mhux il-ħtieġa tal-impożizzjoni tagħhom. Il-kwistjoni għalhekk hija biss dwar likwidazzjoni u xejn iktar. Fil-verità minn imkien ma tirriżulta ġustifikazzjoni l-għala l-intimat baqa' jipposjedi l-garaxxijiet meta kien ċar lit-termini kienu skadew.

Illi wara kollox, anke li kieku kellu jingħad li ma ħariġx ċar (f'moħħ l-intimat) li r-rikorrenti kienet qiegħda titlob ukoll il-penali, jingħad li ma hemm xejn x'iwaqqaf il-Bord milli jqis l-istess **bħala danni** u dan b'ekwipollenza[27]. Huwa mgħallem li f'ċirkostanzi fejn il-kawżali f'ċitazzjoni ma jkunux ċari biżżejjed, jista' jkun hemm lok għall-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju, fejn mid-dokumentazzjoni eżebita, u mid-dikjarazzjonijiet li jsiru, tali kjarifikazzjoni tkun tista' ssir[28].

Illi għalhekk ma hemm xejn ħażin, u l-Bord ma jsibx li jkun qiegħed jippekka b'mod *ultra* jew *extra,* jekk jgħaddi sabiex jillikwida d-dannu bil-mod miftiehem.

Illi l-liġi tippermetti li kreditur t'obbligazzjoni għandu għażla jew li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas tal-penali[29]. Madanakollu, kif seħħ

---

[26] Ara trattazzjoni tal-għeluq.

[27] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Development Corporation vs Paul Licari** (Ċit. Nru. 489/1998/1NC) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta'April 2004. Issir hawnhekk referenza wkoll għas-sentenza preliminari fl-ismijiet **Charles O'Flaherty vs Nicole Dalli Grech *et*** (Rik. Nru. 745/2024MS) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Marzu 2025.

[28] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **EveryMatrix Software Limited vs EGMIT Elite Limited,** (Rik Ġur Nru: 1412/2023) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Marzu 2025 (mhux appellata).

[29] 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[30], allura dak il-kreditur jista' jitlob kemm l-eżekuzzjoni u l-ħlas tal-penali[31]. 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[32]. L-oneru mbagħad idur fuq id-debitur sabiex jagħti raġunijiet validi għall-inadempjenza tiegħu[33].

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".*

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

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

[32] 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.

[33] 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 b'hekk jiġi li ma kien hemm xejn ħażin lir-rikorrenti (inizjalment) tipproċedi kemm għall-iżgumbrament tal-intimat ġialadarba skada t-terminu lokatizzju u l-ħlas tad-danni f'termini ta' penali.

Illi skond il-liġi[34] 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.

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

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

[35] 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).

każ li l-ammont li sejjer jiġi likwidat huwa ammont kbir għall-intimat, imma kien in-nuqqas (kontinwu) tiegħu li wassal s'hawn[36].

Illi l-Bord, kif diġà aċċenna, m'għandux fejn itaffi dawn il-penali; fi kliem il-liġi u huwa marbut bil-ftehim tal-partijiet. Il-kuntratt, li huwa liġi[37], huwa dak li hu u allura *dura lex sed lex*[38].

Illi jirriżulta li peress li t-terminu ta' kera miftiehem skada fil-31 ta' Marzu 2020[39], u ċ-ċwievet tal-garaxxijiet in kwistjoni ġew ritornati mill-intimat lir-rikorrenti fl-4 ta' Ġunju 2024[40], id-danni fil-forma ta' penali għall-okkupazzjoni illegali għandhom jiġu kkalkolati bejn dan il-perjodu. Għalhekk dak dovut fir-rigward tal-Garaxx 6A jammonta sitta u sebgħin elf u tlett mitt Ewro (€76,300)[41], u fir-rigward tal-Garaxx 6B jammonta għal sitta u sebgħin elf u tlett mitt Ewro

[36] 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.
[37] Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[38] 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*".
[39] Dwar penali wara li teminu ta' krija jiskadi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **PNA Holdings Limited vs Joseph Edmund sive Jesmond Mejlaq *et***, (Rik Nru: 252/2024) mogħtija finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Mejju 2025 fejn ingħad hekk:*"....huma għażlu li apparti l-arretrati tal-kirjiet dovuti, jinkorru l-ispiża tal-penali billi baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ma jħallsu xejn tiegħu. Il-klawsola penali, anki jekk mad-daqqa t'għajn tidher li hija drakonjana, kif jgħidu l-appellanti, kienet miftiehma u maħsuba bħala deterrent, sabiex linkwilini ma jibqgħx fl-okkupazzjoni tal-fond wara l-iskadenza tal-kirja."*
[40] Dan hekk kif ġie reġistrat waqt is-seduta tat-3 ta' Lulju 2024.
[41] €50 x 1526 jum.

(€76,300). Flimkien, dawn iwasslu għas-somma globali ta' mija, tnejn u ħamsin elf, u sitt mitt Ewro (€152,600).

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba stante li fis-seduta tal-3 ta' Lulju 2024 ġie ddikjarat mill-partijiet li l-mertu tagħhom huwa llum eżawrit peress li dak mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri u jastjeni milli jqis aktar it-tieni eċċezzjoni.
2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti.
3. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li mill-1 ta' April 2020 sal-4 ta' Ġunju 2024 l-intimat kien qiegħed jokkupa l-garaxxijiet in kwistjoni, ċioe' dawk fl-indirizz 6A u 6B, fi Triq G.Borg Olivier, St Julians, illegalment u mingħajr titolu fil-liġi.
4. Jilqa' l-ħames u s-sitt talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' mija, tnejn u ħamsin elf, u sitt mitt Ewro (€152,600) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu kollha mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur