BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 406/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Lucia Fenech I.D.483840(M), Michael Fenech I.D.78563(M), Martin Fenech I.D. 634663(M) u Graziella Mifsud I.D. 727360 (M) u Empire Holdings & Co (P949) ġia Empire Holdings Co. Ltd (C3793)

vs

Jean Christophe Froissard I.D. 166481(A) u Le Grenier a' Pain Malta Limited C 84790 għal kull interess li jista' jkollha u permezz ta' digriet tal-1 ta' April 2024 l-avukat Dr. Brandon Kirk Muscat u l-Prokuratur Legali Marie Claire Bartolo ġew nominati bħala kuraturi deputati tal-intimati

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 26 ta' Lulju 2023[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

---

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

1. *Illi bis-saħħa ta' ftehim ta' kera data 31 ta' Diċembru 2017 (***Dok A anness***) l-atturi krew lill-intimat Jean Christophe Froissard f'ismu personali l-propjeta' kummerċjali cioe' garaxx/maħzen, numru 58 bl-isem ta' 'Leo Garage', Triq il-Kummerċ, Ħal Qormi għal perjodu ta' għaxar snin li kien qed jintuza bl-isem kummercjali ta' Le Greniere A' Pain;*

2. *Illi fir-raba' paragrafu ta' dan il-ftehim ta' kera ġie ndikat ukoll li l-intimat kellu jirreġistra kumpanija li fiha kien ser ikun l-azzjonist prinċipali u li l-atturi kienu ser jimpenjaw ruħhom biex jeqilbu l-istess kirja favur l-istess kumpanija meta hekk mitlubin mill-intimat Froissard.*

3. *Illi minkejja li minn verifiki li għamlu l-atturi rriżulta li l-intimat infatti rreġistra diversi kumpaniji b'mod partikolari dik li qed tiġi nkluża għal kull interess li jista' jkollha stante pagamenti li rriżulta li din kienet tgħaddi lill-esponenti in konnessjoni ma' l-istess kirja, l-ebda ftehim ta' kera magħha ma ġie qatt iffirmat ma' kwalsiasi kumpanija – madanakollu l-kumpanija ntimata qed tiġi ndikata bħala ntimata wkoll għal kull interess li jista' jkollha anki jekk skond l-istess ftehim fi kwalsiasi każ l-intimat kellu jibqa' personalment responsabbli f'każ ta' default ta' kwalsiasi kumpanija li kellha tiġi assenjata l-kirja in kwistjoni;*

4. *Illi matul is-sena 2022 u 2023, il-ftehim ta' kera hawn fuq indikat ġie miksur diversi drabi wara morożita fi ħlas ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma li baqaw fuq l-esponenti;*

5. *Illi minkejja ittra legali mibgħuta f'dan is-sens lura f'Settembru 2022 (***Dok B*** annessa) u minkejja diversi wegħdiet mill-intimat li kien ser jirregola ruħu fuq tali nuqqasijiet u ħlasijiet, is-sitwazzjoni baqgħat sejra għall-*

agħar tant illi skond l-aħħar konteġġi aġġornati jirriżulta li sa Lulju 2023 hemm arretrati ta' tnejn u tletin Elf Ewro (€32,000) oltre kirjiet oħra li ser jibqaw dovuti fil-frattemp, hemm ukoll bilanc pendenti ta' erbghin elf hames mija u wieħed u ħamsin Ewro u dsatax-il ċentezmu (€40,551.19) bħala kontijiet mhux imhallsa minnu lil Arms Ltd li spiccat taghmel tajjeb ghalihom l-attrici Lucia Fenech kif jirriżulta mill-excel sheets hawn annessi bħala **Dok C u D** *u kif konfermat mill-affidavit ta' Lucia Fenech (***Dok E anness***) u kif ser jirriżulta f'aktar dettal matul il-mori ta' din il-kawża b'riserva għal somom ulterjuri li jafu jirriżultaw dovuti u penali kontemplati wkoll fl-istess ftehim ta' kera;*

6. *Illi aktar kmieni din is-sena, l-intimat provda ndikazzjonijiet ċari permezz ta' email datata 15 ta' Frar 2023 (***Dok F annessa***) li huwa kien qed jabbanduna / jittermina l-kirja in kwistjoni, (għalkemm qatt ma ffirma xejn f'dan is-sens) b'dan illi fil-fatt irrizulta sussegwentement li l-propjeta' mikrija ġiet abbandunata mill-istess intimat li rriżulta li saħansitra telaq mill-pajjiż mingħajr ma reġa' ġie lura (sa fejn jafu l-atturi) kif irriżulta fi proċeduri oħra ta' żgumbrament li ressqu terzi, kif ser jintwera matul il-mori ta' din il-kawża (u kif spjegat fir-rikors kontestwali għall-ħatra ta' kuraturi deputati għall-istess assenti) b'dan illi huwa ħalla kollox warajh inkluż diversi magni, makkinarju tal-catering, walk-in freezers etc fl-istess propjeta' kif anki jirriżulta mill-affidavits ta' l-atturi Michael u Martin Fenech annessi bħala* **Dok G u H** *rispettivament;*

7. *Illi minkejja l-indikazzjonijiet mogħtija f'tali korrispondenza u anki korrispondenza sussegwenti, l-ebda progress jew passi konkreti ma ttieħdu mill-intimat biex dak kollu hawn fuq indikat jiġi ndirizzat u cioe' sabiex il-kirja tiġi tterminata formalment, sabiex tiġi vvakata minn mobbli u makkinarju li tħallew fiha u sabiex jitħallsu l-arretrati ta' ħlasijiet u*

kontijiet indikati aktar kmieni inkluż kwalsiasi penali li ġew ukoll kontemplati;

8. *Illi sussegwentement l-esponenti ingħataw ukoll indikazzjonijiet li uħud mill-makkinarju li tħalla fl-istess propjeta' mikrija jista' jkun jaf għadu propjeta' ta' suppliers terzi a bażi ta' lease/payment agreement jew arranġamenti oħra simili tant li jinsabu nfurmati b'kawża li nfetħet f'dan is-sens riċentement fl-ismijiet* ***Baketech Supplies & Services Limited vs Le Grenier A' Pain Malta Limited (529/ 2023TA);***

9. *Illi minkejja li l-ftehim ta' kera f'para 9, jipprovdi saħansitra għat-terminazzjoni awtomatika tal-kera l-esponenti ħassew ruħhom kostretti li jintavolaw dawn il-proċeduri sabiex l-istess kera tiġi tterminata formalment għal kull buon fiini u sabiex jiġu ndirizzati l-kwistjonijiet l-oħra li tħallew pendenti inkluż il-ħlasijiet li baqaw dovuti u dak li għandu jsir mill-mobbli/makkinarju li tħalla abbandunat fl-istess propjeta' mikrija wara li l-istess intimat ma provda ebda soluzzjoni kif ser jintwera fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

10. *Illi fil-fehma tal-esponenti l-intimati m'għandhom l-ebda difiza x'jaghtu kontra t-talbiet tar-rikorrenti inkluż b'mod partikolari t-talba għal tkeċċia għalhekk dan l-Onorabbli Bord għandu jipproċedi sabiex jisma' dawn il-proċeduri a tenur tal-Artikolu 16A 1(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu għandu jiddeċiedi li jilqa' t-talba għat-tkeċċija fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi t-talbiet l-oħra li qed jitressqu mill-atturi skond l-ewwel proviso tal-istess artikolu;*

11. *Illi għal kull buon fini u anki għall-fini ta' kompletezza u integrita ta' ġudizzju, l-esponenti jispjegaw ukoll li dawn il-proċeduri ġew preżentati*

wkoll minnhom għan-nom u in rappreżentanza ta' Empire Holdings & Co (P949) ġia Empire Holdings Co. Ltd (C3793) għal kull interess li jista' jkollha u li tagħha l-esponenti huma l-uniċi shareholders kif jirriżulta minn Dok I-1 u I-2 rispettivament stante li minn verifiki li saru qabel ma nfetħu dawn il-proċeduri rriżulta li jaf ikun il-każ illi l-propjeta' mikrija minnhom setgħet ġiet propjament akkwistata mid-defunt Charles Fenech (ir-raġel ta' l-attriċi Lucia Fenech u missier il-parijiet l-oħra) għan-nom ta' Empire Holdings Co. Ltd (C3793) kif ikun jista' jintwera jekk tirriżulta tali ħtieġa;

12. ***Jghidu ghaldaqstant l-intimati ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord in vista tal-premess fil-waqt li jiddeċiedi din il-kawza ai termini tal-Artikolu 16A et seq tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u/billi:-***

a) *Jiddikjara li l-intimati jew min minnhom kisru l-ftehim ta' kera datat 31 ta' Diċembru 2017 wara li baqaw moruzi fil-ħlas ta' kera u ħlasijiet ta' kontijiet ta' dawl u ilma, kif ukoll somom oħra ta' kirjiet mhux imħallsa fil-frattemp kif jirriżulta minn Dok C u D, u kif ikun jista' jirriżulta f'aktar dettal fid-dikjarazzjonijiet ġuramentati u dokumenti relattivi inklużi ma' dan ir-rikors, salv somom ulterjuri dovuti;*

b) *Jiddikjara li konsegwentement ai termini tal-ftehim ta' kera datat 31 ta' Diċembru 2017, il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri referibbli għall-garaxx/maħzen, numru 58 bl-isem ta' 'Leo Garage', Triq il-Kummerċ, Ħal Qormi li kien qed jintuza bl-isem kummercjali ta' Le Grenier A' Pain ġiet terminata;*

c) *Jordna li l-intimati għandhom jivvakaw il-propjeta' hawn fuq indikata inkluż billi jneħħu oġġetti u makkinarju mobbli li jistaw jitneħħew mingħajr ħsara, u jiżgombra lill-intimati jew min minnhom mill-*

propjeta' hawn fuq indikata b'effett immedjat anki stante abbandun tal-istess propjeta' jew fi żmien qasir u perentorju li jaf jingħata jekk jitqies opportun;

d) *Jawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas ta' adempiment mill-intimati ma' dak li għandu jiġi ordnat fit-tielet talba, jerġaw jieħdu pussess effettiv u liberu tal-propjeta', jiddisponu minn jew ibattlu l-istess propjeta' minn kwalsiasi mobbli propjeta' tal-intimat li baqgħat abbandunata fiha u li tista' titneħħa mingħajr ħsara għall-istess propjeta' tal-atturi, salv kwalsiasi restituzzjoni ta' mobbli li jistaw jiġu faċilment imċaqalqa lil kwalsiasi terzi (suppliers) li jafu jirriżultaw li legalment għandhom titolu fuq l-istess propjeta', fil-waqt li l-istess atturi jitħallew iżommu fil-propjeta' in kwistjoni kwalsiasi benefikati jew makkinarju ieħor li ma jiġix reklamat minn terzi u jżommu wkoll makkinarju jew oġġetti oħra ta' natura permanenti li ma jistawx jitneħħew faċilment mingħajr ħsara anki tenut kont tat-talbiet indikati hawn taħt;*

e) *Jillikwida l-ammonti ta' flus kollha dovuti lill-intimati referibbli għall-ħlas ta' kera u ħlasijiet ta' kontijiet ta' dawl u ilma kif jirriżulta minn Dok C u D annessi fis-somom ta' tletin Elf Ewro (€32,000) oltre kirjiet ohra li ser jibqaw dovuti fil-frattemp, u bilanc pendenti ta' erbghin elf hames mija u wieħed u ħamsin Ewro u dsatax-il ċentezmu (€40,551.19) bħala kontijiet mhux imhallsa lil Arms Ltd li spiccat taghmel tajjeb ghalihom l-attrici Lucia Fenech, b'riserva għal arretrati u kontijiet oħra li jiġu dovuti fil-frattemp sal-eventwali Sentenza;*

f) Jillikwida kwalsiasi penali ulterjuri li jirriżultaw dovuti a tenur tal-ftehim ta' kera datat 31 ta' Diċembru 2017;

g) Tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti s-sommom kollha li jiġu hekk likwidati skond iż-żewġ talbiet preċedenti;

h) Jagħati kwalsiasi ordnijiet oħra li jirriżultaw meħtieġa skond iċ-ċirkostanzi;

Ra d-digriet tiegħu tal-31 ta' Lulju 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2023 fejn ġiet milqugħa talba sabiex jinħatru kuraturi[3].

Ra d-digriet tiegħu tal-1 ta' April 2024[4] fejn ġew nominati l-avukat Dr. Brandon Kirk Muscat u l-Prokuraturi Legali Marie Claire Bartolo bħala kuraturi deputati.

Ra d-digriet tiegħu tas-17 ta' Mejju 2024[5] permezz ta' liema ġiet sfilzata risposta tal-kuraturi li tressqet mingħajr permess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[6] fejn għar-raġunijiet hemm indikati il-kuratur deputati ingħataw jedd li jressqu risposta għal dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta ġuramentata tal-kuraturi mressqa fl-24 ta' Ġunju 2024[7].

---

[2] A fol 61 tal-proċess.
[3] A fol 81 tal-proċess.
[4] A fol 100 tal-proċess.
[5] A fol 110 tal-proċess.
[6] A fol 116 tal-proċess.
[7] A fol 118 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2024[8] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Reuben Bonnici (rappreżentant ta' ARMS Ltd) u tressqet nota tar-rikorrenti b'dokumentazzjoni ulterjuri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2025[9] meta nstemgħet xhieda ulterjuri ta' Reuben Bonnici.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar 2025[10] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Michael Fenech.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' April 2025[11] meta l-kuratur deputat informa l-Bord li ma kienx irnexxielu jagħmel kuntatt ma l-intimat u iddikjara li ma kellux provi. Dakinhar instemgħet it-trattazzjoni finali u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn għandu jiġi preċiżat iktar dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024. Dakinhar deher il-kuratur deputat wara li wera li kien ipprova jagħmel kuntatt ma l-intimat fir-rigward ta' dawn il-proċeduri[12]. Kienet propju minħabba l-preżenza tal-kuratur li dan il-Bord deherlu li ma kellux jgħaddi direttament

---

[8] A fol 122 tal-proċess.
[9] Verbal relatitv jinsab a fol 147 tal-proċess.
[10] A fol 196 tal-proċess.
[11] Verbal relattiv jinsab a fol 203 tal-proċess.
[12] B'hekk il-kuratur deputat wera' li qeda fedelment dak rikjest fl-artikolu 936(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

sabiex jilqa' t-talba għad-dispensa tas-smiegħ[13]. Kien ikun mod ieħor li kieku l-kuratur deputat ma deherx għas-seduta[14].

Illi għar-raġunijiet li sejrin jiġu ndikati f'din is-sentenza, il-Bord iqis li kienet verament flokha d-deċiżjoni li din il-kawża ma tiġix deċiża b'mod m'għaġġel bid-dispensa tas-smiegħ. Qabel ma jiġi trattat u deċiż il-mertu, jeħtieġ li jsiru żewġ osservazzjonijiet preliminari.

Pożizzjoni tas-soċjetà Empire Holdings & Co.

Illi bla ebda dubju, jirriżulta li l-bażi tal-azzjoni odjerna hija l-iskrittura tal-kera tal-31 ta' Diċembru 2017 li saret bejn uħud mir-rikorrenti u l-intimat Jean Christophe Froissard. Dan il-Bord ma jiddejjaq xejn jerġa jfakkar li l-interess ġuridiku[15], irid jeżisti u jiġi mħares minn kull min jipproponi azzjoni[16]. Huwa

---

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

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

[15] Illi ssir referenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-13 ta' Frar 1953 fl-ismijiet **Manché vs. Montebello** (Koll. Vol. XXXVII.I.56*)* fejn ġie mfisser hekk *"Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd" "b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi"* (ara s-sentenza **Camilleri vs Sammut** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Jannar 1953) kif ċitati fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011.

[16] F'dan is-sens ara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011 fejn intqal is-segwenti; *"Illi ġie stabbilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att tal-kawża nnifisha, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-att li bih il-kawża tinfetaħ, għandu għalinqas jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat."* Ara wkoll dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop vs Joseph Chircop** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Jannar 2004; "*Il-karenza tal-interess fl-attur ġie sollevat mill-Qorti marte proprio billi ħasset li din kienet kwistjoni ta' ordni pubbliku li l-ġudikant hu obbligat li jirrileva ex officio. Dan in omaġġ għall-prinċipju superjuri anke għall-interess tal-partijiet, illi l-ġustizzja mhux sempliċiment tiġi amministrata, iżda anki li din tkun qed tiġi amministrata sew u skont il-liġi. Il-prinċipju tal-interess ġuridiku, dirett,*

stabbilit ukoll fil-ġurisprudenza, illi l-interess ġuridiku irid ikun dirett, leġittimu u attwali[17]. Fjankat ma dan il-kunċett hemm il-kwistjoni tal-leġittimita' attiva jew passiva, skond il-każ.

Illi m'hijiex is-sentenza finali li tagħti d-dritt soġġettiv utilizzat; din ta' l-aħħar tikkonferixxi d-dritt ta' esekuzzjoni fuq dak id-dritt allegat, ġaladarba jiġi hekk

leġittimu u attwali f'kull min jipproponi azzjoni, irid jiġi allura skupolożament imħares bis-solennità proċedurali kollha, anke jekk mhux sollevat mill-parti kuntrarja fil-ġudizzju. In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura talazzjoni (Vol. XXXVII.II.608) u r-rekwiżit tal-interess hu indispensabbli għal proponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sedi ta' ġurisdizzjoni kontenzjuża (Vol. XXVII.I.507). L-interess hu l-bażi tal-azzjoni (Vol. XXIX.I.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol. XXX.I.317). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu interess jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta, u l-interess irid ikun ġa twieled, u jrid ikun attwali, biex tiġġustifika l-azzjoni (Vol. XXXIII.I.108). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu interess fiha; jiġifieri hemm bżonn li d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema interess irid ikun leġittimu u konkret (App. Pietro Paolo Borg vs. Giuseppe Caruana – 03.12.1984 – Vol. LXVIII.II.233).

[17] Ara dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Fenech vs Peter Mifsud et** deċiża nhar il-11 ta' Jannar 2005 "*B' kumment generali introduttiv ghat-tematika ta' l-interess guridiku ghall-proponiment ta' azzjoni, fl-assenza ta' disposizzjoni ad hoc fil-Kodici ritwali taghna, huwa ritenut mill-awturi, in referenza ghall-artikolu 100 tal-Kodici Taljan tal-Procedura, illi "l' interesse ad agire, prevvisto quale condizione dell' azione dall' art 100, con disposizione che consente di distinguere fra le azioni di mera iattanza e quelle oggettivamente dirette a conseguire il bene della vita consistente nella rimozione dello stato di giuridica incertezza in ordine alla sussistenza di un determinato diritto, va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da un fatto lesivo, in senso ampio, del diritto e consistente in cio che senza il processo e l' esercizio della giurisdizione l' attore soffrirebbe un danno" ("Commento breve al Codice di Procedura Civile", Carpi e Taruffo, Ediz. Cedam, Raba' Edizzjoni, 2004, pagna 408); Minn dan jikkkonsegwi illi l-interess guridiku jrid necessarjament ikollu l-karatteristici maghrufa, jigifieri li dak l-interess irid ikun dirett, legittimu u attwali. Flispjegazzjoni provvduta mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili filkawza fl-ismijiet "Wing Commander James Maxwell Watson -vs- Leonardo Sacco et", 20 ta' Jannar 1950, "linteress jinghad li hu dirett meta jkun personali jew talpersuna rapprezentata, u cjoe meta jappartjieni lillbniedem proprio jew membru tas-socjeta`, barra millkazijiet eccezzjonali ta' l-azzjoni popolari. Jinghad 'legittimu' meta huwa konformi ghad-dritt ta' min ikun ghamel il-kawza, u ma jridx jeccedi jew johrog mill-mizura tad-drittijiet tal-persuna li tkun qeghda tagixxi sabiex jidhol u jinvadi l-isfera tad-drittijiet ta' haddiehor. Fl-ahharnett, linteress irid ikun attwali, u cjoe jrid jezisti fil-mument meta tigi proposta l-azzjoni, cjoe jrid jirrigwarda l-prezervazzjoni ta' dritt li jkun diga` jezisti, anki jekk dak id-dritt ikun jiddependi minn xi kondizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anke danni eventwali" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 453)."*

konfermat permezz ta' deċiżjoni ġudizzjarja*[18]*. Fi kliem forsi aktar sempliċi, min jaġixxi sabiex jiġi konkretizzat lilu d-dritt minnu utilizzat jew ksur lamentat tiegħu, għandu *in primis* juri li huwa jippossjedi dak id-dritt[19]. Għalhekk dak li kellu jintwera huwa li huma r-rikorrenti odjerni[20] li setgħu iħejju din l-azzjoni[21].

---

[18] F'dan is-sens il-ġurista **<u>Lodovico Mortara</u>** jgħallem hekk: "*La sentenza non crea dal nulla un diritto subbiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subbiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto.[18]* - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 547. Bl-istess mod jgħid il-ġurist **<u>Piero Calamandrei</u>**, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapport giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali giá, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta si é specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso."* – Opere Giurdiche, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS, 2019, a fol 67.

[19]L-istess ġurist **<u>Lodovico Mortara,</u>** riferut fin-notament preċedenti jkompli jispjega hekk: *"L'interesse ad agire o difenderesi e dunque un interesse giuridico; vale a dire, non puó consistere nel sempliċi godimento altruistice e tutto intellettuale di procurare la ripristinazione dell'impero di unoa norma giuridica violata; ma deve concretarsi anzitutto nella possibilità che chi agisce sia il soggetto del diritto che mediante la decisione della controversia vuole riconosciuto.* - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 589. L-istess ġurist imbagħad ikompli jissenjala hekk dwar dan il-presuppost proċesswali:, *"La capacitá processuale va considerata sotto due aspetti: come capacitá, cioè di agire o di stare in giudizio. L'espressione «capacitá di agire in giudizio» serve a indicare l'attitudine giuridica di un soggetto ad essere «parte in giudizio». L'espressione «capacitá di stare in giudizio» indica invece l'attitudine all'esercizio legale della predetta capacitá ... Tanto l'una che l'altra delle espressioni menzionate, e quindi anche il tema dell'attuale ricerca, si riferiscono alla capacitá processuale attiva e passiva, cioè di attore come di convenuto, d'intervenuto, di chiamato in garantia, ecc ... si ricava, adunque, che la condizione fondamentale per la capacitá di agire in giudizio è la normale capacitá di possedere diritti, essere cioè soggetto di diritti; e che la condizione parimenti fondamentale per la capacitá di stare in giudizio è quella di avere il libero esercizio dei diritti, ovvero di supplirvi con le forme integrative o abilitative stabilite dalle leggi."* – Foll 630 u 631 tal-itess opera.

[20] L-awturi **<u>Crisanto Mandrioli u Antonio Carratta</u>** jgħidu hekk: *"Presupposto significa requisito che deve esistere prima di un detrminato atto perché da quell'atto discendano determinate conseguenze. Riferendosi al rapport giuridico processuale, la dottrina configuri i presuppost processuali (o presupposti del rapport processuale) come quei requisiti che debbono esistere prima dell'atto che pone in essere quel rapport, ossia l'atto col quale si chiede la tutela giurisdizionale, cem come vedremo ampiamente, e la domanda".* – Diritto Processuale Civilie, GIAPPICHELLI, Volum1, XXVII exiss, 2019, fol 39.

[21] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Proman Limited vs Michael Scerri *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 60/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023.

Illi l-liġi tal-kera tagħna, ġustament, tirrikonoxxi li sid il-kera m'għandux għalfejn ikun neċessarjament sid tal-fond[22]. Huwa propju għalhekk li din tirreferi għal sid il-kera u mhux propjetarju[23]. Hekk biex jingħataw xi eżempji, persuna tistá tkun sid tan-*nuda propjeta* ta' xi fond u l-użufrutt fuq dak il-fond ikun jappartjeni lil persuna oħra. Hija din tal-aħħar biss li għandha l-jedd għall-kirja[24].

---

[22] Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali**, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre,* ***inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat****, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".* ***(enfasi tal-Bord.)*** Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Shalmi Bakery Limited vs Louis Mula,** (App Ċiv Nru: 1174/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Ottubru 2014 fejn ingħad hekk: *"Trattat il-meritu tal-ewwel eccezzjoni, marbuta mal-interess guridiku tassocjeta` attrici li tippromuovi din il-kawza, jigi notat li ghalkemm hu veru li l-forn inkwistjoni huwa tal-konjugi Tonna, l-iskrittura tat-23 ta' Dicembru 2000, saret f'isem is-socjeta` attrici, u l-obbligazzjonijiet li assuma l-konvenut kienu lejn din is-socjeta`. Il-qafas tal-pretensjoni tas-socjeta` attrici hi din l-iskrittura, u fuq listess skrittura hija s-socjeta` attrici li tidher bhala l-kreditur tal-obbligazzjoni.".*

[23] Huwa t'interess, bħala eżemplari, li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[24] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l-2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut

Illi l-unika ħjiel il-għala Empire Holdings & Co ġiet imdaħħla f'dawn il-proċeduri toħroġ biss mill-premessa ħdax tar-rikors promotur li tgħid hekk:

> *Illi għal kull buon fini u anki għall-fini ta' kompletezza u integrita ta' ġudizzju, l-esponenti jispjegaw ukoll li dawn il-proċeduri ġew preżentati wkoll minnhom għan-nom u in rappreżentanza ta' Empire Holdings & Co (P949) ġia Empire Holdings Co. Ltd (C3793) għal kull interess li jista' jkollha u li tagħha l-esponenti huma l-uniċi shareholders kif jirriżulta minn Dok I-1 u I-2 rispettivament stante li minn verifiki li saru qabel ma nfetħu dawn il-proċeduri rriżulta li* ***jaf ikun il-każ illi l-propjeta' mikrija minnhom*** *setgħet ġiet propjament akkwistata mid-defunt Charles Fenech (ir-raġel ta' l-attriċi Lucia Fenech u missier il-parijiet l-oħra) għan-nom ta' Empire Holdings Co. Ltd (C3793) kif ikun jista' jintwera jekk tirriżulta tali ħtieġa;* ***(enfasi tal-Bord).***

---

hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Gladys Sant Fournier *et* vs L-Avukat tal-Istat *et,*</u>** (Rik Kost Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-12 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) li kompliet tħaddan dan l-insenjament billi qalet hekk: *"Illi l-fatt li l-użufrutt tal-fond kien vestit fir-rikorrenti Gladys Sant Fournier filwaqt li r-rikorrenti kellhom biss in-nuda proprieta ifisser li t-tgawdija effettiva ta' dak il-fond kienet tmiss biss lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u lil ħadd iktar. Dan mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, imma bħala kondizzjoni mposta fis-suċċessjoni tiegħu minn Alfred Sant Fournier stess, li r-rikorrenti l-oħrajn aċċettaw volontarjament meta aċċettaw l-eredità tiegħu. Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fittgawdija tal-proprjetà b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, l-uniku persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, u mhux is-sidien. Il-qrati ġjà kellhom okkażjoni li jqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".* B'senjalazzjoni tal-istess raġunament quddiem dan il-Bord imbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Josephine Borg Gauci vs Mario Borg,</u>** (Rik Nru: 65/2017) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

Illi minn assolutament imkien mill-provi in atti ma tirriżulta l-involviment ta' din is-soċjetà u għajr din il-premessa mitfugħa lejn l-aħħar tar-rikors promotur, din ma t'issemma mkien iktar fl-atti. Jekk hemm xi jeddijiet reali bejn l-atturi l-oħra (jew uħud minnhom) u Empire Holdings & Co, dan m'għandu x'jaqsam xejn mal-fatt li hija kellha l-jedd tippromwovi din l-azzjoni[25].

Illi għalhekk it-talbiet sa fejn magħmula minn din ir-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

<u>Pożizzjoni tas-soċjetà Le Grenier a' Pain Malta Limited</u>

Illi ħafna minn dak li ntqal hawn fuq jgħodd ukoll fir-rigward tas-soċjetà intimata. Bl-istess mod, ir-rikorrenti imkien ma wrew il-għala din il-kawża infetħet kontra din is-soċjetà u kif din setgħet qatt tirrispondi għal din l-azzjoni[26]. Il-kuntratt ta' kera sar biss ma l-intimat personalment u min imkien mill-provi ma rriżulta kif u

---

[25] Fuq l-istess binarju wieħed huwa mistieden jara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Simone Pisani *et* vs Mario Xerri *et*,</u>** (Rik Nru 124/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

[26] Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited,</u>** (App Ċiv Nru: 289/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' April 2008 ġie mfakkar hekk: *" In linea ta' principju generali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'gudizzju trid, necessarjament, titwieled minn rapport guridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, lezjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad ezempju, f'kondominju jew ilkrejazzjoni ta' certi servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawza ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop taghha jekk mhux fil-konfront ta' dak li mieghu l-attur, ghal xi wahda mill-konnessjonijiet accennati, ghandu relazzjoni guridika. Naturalment, l-accertament ta' din ir-relazzjoni jrid isir fuq il-bazi tal-petitum u, cjoe, tar-rizultat persegwit fil-gudizzju mill-attur bit-talba tieghu".* Ara wkoll f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Avv. Damien Degiorgio *noe* vs Express Logigroup Ltd *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 408/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-21 ta' Jannar 2025.

għala ġiet imżeffna din is-soċjetà f'dawn il-proċeduri[27]. Il-fatt li jiżdiedu il-kliem "għal kull interess li jista' jkollha" ma tbiddilx il-kwalità ta' dik l-imħarrka[28].

Illi sa fejn magħmula kontra din is-soċjetà għalhekk, it-talbiet ukoll għandhom jiġu miċħuda.

<u>Mertu</u>

Illi mill-bqija, il-mertu, fil-maġġor parti tiegħu, ġie ben ippruvat. Irriżulta li l-intimat kien moruż u kiser diversi obbligazzjonijiet naxxenti mill-kuntratt u mill-atti ħareġ li l-intimat ukoll aċċetta li kien hekk debitur. Il-kwistjoni tal-ħlas tal-arretrati ta' dawl u ilma ġiet ukoll iċċarata waqt **is-smiegħ** tal-kawża bix-xhieda ta' Reuben Bonnici. Ħareġ li l-kont kien u baqa' intestat fuq Lucia Fenech u li din għamlet il-ħlasijiet hi fir-rigward tal-ammonti dovuti mill-intimat.

Illi fit-trattazzjoni tal-għeluq, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li kienu qiegħdin jillimitaw l-azzjoni tagħhom rigwardanti il-penali u arretrati sa' Settembru 2024 għaliex minn Ottubru 2024 sar arranġament ma terzi[29]. Dwar il-penali, jiġi mfakkar li l-liġi tippermetti li kreditur t'obbligazzjoni, ġeneralment, għandu għażla: jew li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas tal-penali[30].

---

[27] L-unika indikazzjoni toħroġ mill-affidavit ta' Michael Fenech, aness mar-rikors promotur. F'paragrafu 24 (a fol 35 tal-proċess) jgħid li s-soċjetà intimata ġie imdaħħla għaliex kien hemm il-possibilitá li l-kirja iffirmata mill-intimat tinqaleb fuq il-kumpanija, iżda fi kliem Michael Fenech stess, qat ma ġie ffirmat kuntratt ta' kera ġdid!

[28] Hekk kif ma tbiddilx il-kwalita ta' xi attur. Ara f'dan ir-rigward dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Nazzareno Spiteri *et* vs Karl Busuttil *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 1314/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Marzu 2015.

[29] Il-Bord fehem li daħlu xi inkwilini oħra).

[30] 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 **<u>Warren Kiomall vs Andre Apap,</u>** (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*

Madanakollu, kif seħħ f'din il-kawża, fejn imbagħad il-penali jkunu ġew miftehma[31] għad-dewmien tat-twettieq tal-obbligazzjoni biss[32], allura dak il-kreditur jista' jitlob kemm l-eżekuzzjoni u l-ħlas tal-penali[33]. 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[34]. L-oneru mbagħad idur fuq id-debitur sabiex jagħti raġunijiet validi għall-inadempjenza tiegħu[35]. Applikat dan għal-fatti ta' dan il-każ, il-Bord isib li ma kien hemm xejn

---

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".

[31] Ara klawżola għaxra tal-kuntratt relattiv.

[32] 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).

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

[34] 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.

[35] 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)."*

ħażin lir-rikorrenti jipproċedu kemm għall-iżgumbrament sforzat u l-ħlas tad-danni f'termini ta' penali.

Illi prinċipju wkoll li jgħodd għal dan il-każ huwa jekk f'każijiet bħal dawn, il-Bord jistax inaqqas l-ammont miftiehem. Issa skond il-liġi[36] 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[37]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum, għaliex l-

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

[37] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **C&F Building Contractors Limited vs Tal-Grazja AutoCare Co. Ltd,** (Ċit Nru: 975/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 t'April 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"L-applikazzjoni ta' din id-dispozizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa taghha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom (pacta sunt servanda) [ara l-Art.992 (1) tal-Kap 16], u l-ebda Qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex. Madankollu llum huwa accettat li lapplikazzjoni tar-regola skond l-Art.1122 tal-Kap.16 trid titqies ukoll fid-dawl ta' principju iehor tad-dritt, u cioe` illi lkuntratti jigu esegwiti in bwona fede u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghallkonsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla taghha, b'ekwita', bl-uzu jew bil-ligi (ara l-Art.993 tal-Kap 16). Ghalhekk b`applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jigu ridimensjonati jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta' u llogika guridika."* Hekk ukoll kien ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Falzon Sant Manduca vs Mario Grima,** (Ċit Nru: 411/2003) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Marzu 2005 (mhux appellata).

inadempjenza, li hija ż-żamma tal-fond bla bażi, hija waħda totali[38]. Il-kuntratt, li huwa liġi[39], huwa dak li hu u allura *dura lex sed lex*[40].

Illi b'hekk jiġi li l-intimat għandu jħallas penali mill-21 ta' Settembru 2022[41] sat-30 ta' Settembru 2024. Il-penali kienet miftehma fl-ammont ta' għoxrin Ewro (€20) għal kull ġurnata[42] u għalhekk it-total huwa ta' erbatax il-elf u tmien mitt Ewro (€14,800)[43].

Illi madanakollu r-rikorrenti qegħdin jitolbu **wkoll** il-ħlas tal-arretrati ta' kera għal xi xhur tas-sena 2021, xhur oħra tas-sena 2022 u l-bqija tas-sena 2023[44] (sa Settembru 2024 għal-istess raġuni mogħtija hawn fuq). Bid-dovut rispett, il-Bord ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti qegħdin jippretendu wkoll l-arretrati ta' kera għal dak l-istess perjodu fejn qegħdin jgħidu li hemm lok għal penali. Tassew, il-penali jitqiesu bħala danni preventivament likwidati, f'dan il-każ propju għad-dewmien. Dan il-Bord qiegħed jaqbel li l-kirja in kwistjoni ġiet terminata b'effett minn Settembru 2022[45] u minn dakinhar skatta l-obbligu tal-ħlas tal-penali[46]. L-arretrati

---

[38] F'dan is-sens, propju fuq kwistjoni ta' penali relatata ma kuntratt ta' kera, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Palace Gate Limited vs Shapes Company Limited,** (App Ċiv Nru: 198/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' April 2022.
[39] Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[40] 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*".
[41] Ġimgħatejn wara d-data tal-ittra tas-7 ta' Settembru 2022 a fol 10 tal-proċess skond il-ftehim.
[42] Ara klawżola għaxra tal-kuntratt.
[43] €20 * 740-il jum.
[44] Ara dok D anness mar-rikors promotur.
[45] Ġimgħatejn wara s-7 ta' Settembru 2022.
[46] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Spiridione Casha *et* vs TM Finishings Ltd,** (App Ċv Nru: 83/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Marzu 2024

ta' kera dovuti huma biss dawk sa dik id-data u minn hemm il-ħlas dovut huwa tal-penali biss[47]. Għalhekk l-ammont dovut hawnhekk huwa ta' €12,000[48]. Jidher li r-rikorrenti ftehmu ammont ta' penali inqas mill-ammont ta' kera fix-xahar, imma dik hija kwistjoni tagħhom.

Illi finalment, fir-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu minn issa li jiddisponu jew ibatlu l-istess propjetà minn mobbli tal-intimat, kif ukoll li jżommu makkinarju jew oġġetti oħra ta' natura permanenti. Il-Bord jistqarr li din it-talba ma ġietx imfissra u ppruvata sew. Ma jirriżultax li hemm l-utilità neċessarja għal din it-talba f'dan l-istadju, għaliex dik hija kwistjoni eventwali li sseħħ jekk ikun hemm ħtieġa t'eżekuzzjoni furzata. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord isib li għandu jastjeni minn din it-talba u jħalliha hekk impreġudikata[49].

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

---

fejn ġie raġunat hekk: *"Din il-qorti, għalkemm taqbel mal-ewwel qorti illi l-penali stipulata fladdendum kienet għad-dewmien biss, u li skattat b'seħħ mis-6 t'Awissu 2015, madankollu taqbel ukoll mas-soċjetà konvenuta illi d-danni li ġarrbu l-atturi talli kellhom jikru post ieħor ladarba l-konvenuta ma lestietx il-post tagħhom fiż-żmien miftiehem huma danni minħabba dewmien; għalhekk ġew pre-likwidati fl-istipulazzjoni tal-penali u ma kellhomx jerġgħu jiġu likwidati separatament, kif għamlet l-ewwel qorti. Għalhekk, dak li tħallas bħala kera u wkoll bħala commission jew senserija għall-kiri għandu jitnaqqas mis-somma likwidata bħala danni oltre l-penali."*

[47] F'dan is-sens terġa ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Barbara *et* vs Alex Mercieca,** (Rik Maħluf Nru: 436/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-6 ta' Ġunju 2022 (mhux appellata) fejn kompliet tgħid hekk: *"fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dakinhar li tgħaddi d-data miftiehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dakinhar li jkun sar il-ftehim li lklawsola penali tagħmel parti minnu (ara Charles Catania et v. Thomas Abela et, Appell Superjuri tal-14 ta' Diċembru 2018, Rosemary Gonzi et v. Star Investments Limited, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ġunju, 2018 u Emanuel Caruana et v. George Camenżuli et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Ottubru, 1998);"*

[48] Elfejn (€2,000) kull xahar għas-segwenti xhur: Awwissu 2021, Ottubru 2021, April 2022, Mejju 2022, Lulju 2022, u Awwissu 2022 skond Dok D anness mar-rikors promotur.

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

1) Jiċħad it-talbiet kollha sa fejn dawn huma magħmula minn Empire Holdings & Co (P949).
2) Jiċħad it-talbiet kollha sa fejn dawn saru kontra Le Grenier a' Pain Malta Limited (C84790).
3) Jilqa' it-talba indikata bl-ittra "a" u jiddikjara li l-intimat Jean Christophe Froissard kiser il-ftehim ta' kera relattiv.
4) Jilqa' t-talba indikata bl-ittra "b" u jiddikjara li l-kirja ġiet terminata.
5) Jilqa' t-talba indikata "c" u jordna li l-intimat Jean Christophe Froissard jivvaka mill-propjetà mertu ta' dawn il-proċeduri u jħalli l-istess battal mill-mobbli tiegħu fi żmien wieħed u għoxrin jum (21) mid-data ta' din is-sentenza.
6) Jastjeni milli jqis it-talba indikata bl-ittra "d" fid-dawl ta' dak raġunat hawn fuq.
7) Jilqa' limitatament it-talba indikata bl-ittra "e" u jordna li l-intimat Jean Christophe Froissard iħallas lir-rikorrenti Lucia Fenech, Michael Fenech, Martin Fenech u Graziella Mifsud l-ammont ta' €40,551.19ċ[50] rappreżentanti arretrati tas-servizz ta' dawl u ilma, bl-imgħax legali mis-26 ta' Lulju 2023 sad-data tal-pagament effettiv u l-ammont ta' €12,000 rappreżentanti arretrati ta' ħlas ta' kera kif hawn fuq raġunat, bl-imgħax legali mis-26 ta' Lulju 2023[51] sad-data tal-pagament effettiv.
8) Jilqa' t-talbiet indikati bl-ittra "f" u "g" u b'hekk jordna li l-intimat Jean Christophe Froissard iħallas lir-rikorrenti Lucia Fenech, Michael Fenech, Martin Fenech u Graziella Mifsud l-ammont ta' erbatax il-elf u tmien mitt Ewro (€14,800) bħala penali għaż-żamma illegali tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

---

[50] Ara Dok C anness mar-rikors promotur, ikkorraborat bix-xhieda u dokumenti ta' Reuben Bonnici u ta' Michael Fenech.
[51] Għad li l-ammont mitlub tnaqqas, il-Bord ma jsibx li għandu jordna li dan l-imgħax jibda għaddej mid-data tas-sentenza.

9) Jiċħad it-talba indikata bl-ittra "h" billi ma hemm l-ebda ordni oħra neċessarja.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu minn Jean Christophe Froissard. L-ispejjeż tal-kuraturi deputati jitħallsu mir-rikorrenti peress li dawn ġew imqabbda fuq talba tagħhom, b'dana li r-rikorrenti Lucia Fenech, Michael Fenech, Martin Fenech u Graziella Mifsud għandhom il-jedd li jiġbru l-ispejjeż imħallsa lill-kuraturi deputati minn għand l-istess Jean Christophe Froissard[52].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

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