BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 18 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 169/2025
Nru fuq il-Lista: 17

Paul Bajada (I.D. 748656M) u Rita Bajada (I.D. 147358M)

vs

Carmelo Tanti (I.D. 233668M) u Liliana Tanti (I.D. 357574M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fil-15 ta' Mejju 2025[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti kkoncedew b'titolu ta' kera lill-mittenti l-proprjeta' ossia bar & restaurant bl-isem American Bar, bin-numru 23, gi Triq San Geraldu, San Pawl il-Bahar u dan ai termini tal-kuntratt ta' kera datat l-erbatax (14) ta' Novembru 2014 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A);*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-klawsola numru tnejn (2) tal-kuntratt fuq imsemmi tipprovdi bil-mod segwenti:*

> *Minghajr pregudizzju ghal dak li huwa miftiehem fil-klawsola precedenti, il-partijiet qed jaqblu li sid il-kera jista' jittermina dan il-ftehim billi jaghti avviz ta' terminazzjoni bil-miktub lill-kerrejja. Il-kerrejja jobbligaw ruhhom li jivvakaw mill-Bar mikri lilhom fi zmien tlett xhur mid-data ta' dan l-imsemmi avviz. Wara dan iz-zmien ta' tlett xhur, sid il-kera jkollu dritt li jidhol u jiehu pussess tal-Bar;*

3. *Illi nhar il-hdax (11) ta' Novembru 2024 l-intimati gew moghtija personalment l-avviz ta' terminazzjoni imsemmi ai termini tal-klawsola numru tnejn (2) hawn fuq citata tal-kuntratt in kwistjoni, liema avviz igib l-istess data tal-hdax (11) ta' Novembru 2024 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B), permezz ta' liema avviz l-intimati nghataw zmien tlett (3) xhur, u cioe' sal-hdax (11) ta' Frar 2025, sabiex jivvakaw mill-propjeta' in kwistjoni;*

4. *Illi nonostante tali avviz ta' terminazzjoni, l-intimati baqghu sa llum ma vvakawx mill-proprjeta' in kwistjoni;*

5. *Illi ai termini tal-klawsola numru erba (4) tal-kuntratt ta' kera relattiv:*

> *Il-kerrejja jaqblu u jaccettaw li jhallsu lil sid il-kera l-ammont ta' mitt Ewro (€100) kuljum bhala danni pre-likwidati ghal kull jum li*

jonqsu milli jivvakaw mill-Bar & restaurant mikri mat-terminazzjoni tal-kirja.

6. *Illi in oltre, l-klawsola numru tmienja (8) tal-istess kuntratt tipprovdi li:*

   Il-kerrejja qed jaqblu u jaccettaw li l-Bar & restaurant mikri ghandu jintuza biss bhala bar & restaurant jew hanut tax-xorb u/jew l-ikel u m'ghandux jigi wzat ghal skopijiet ohra jekk mhux bil-kunsens bil-miktub ta' sid il-kera;

7. *Illi jirrizulta li l-proprjeta' in kwistjoni ma kienetx u mhix qed tintuza ghall-iskop li ghalih giet mikrija u cioe' bhala bar & restaurant jew hanut tax-xorb u/jew l-ikel izda qed kienet u qed tintuza bhala store;*

8. *Illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata t-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 2025 bin-numru 1431/25 u notifikata lilhom fil-hamsa (5) t'April 2025 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C) sabiex, in vista tal-avviz ta' terminazzjoni hawn fuq imsemmi moghti lilhom nhar il-hdax (11) ta' Novembru 2024 u in vista tal-fatt li l-proprjeta' in kwistjoni mhix qed tintuza ghall-iskop li ghalih giet mikrija, jivvakaw mill-fond in kwistjoni u jroddu lura l-pussess tal-istess fond billi jirritornaw c-cwievet lir-rikorrenti;*

9. *Illi permezz tal-istess ittra ufficjali, l-intimati gew interpellati wkoll sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' mitt Ewro (€100) kuljum in kwantu danni pre-likwidati mit-tnax (12) ta' Frar 2025 sad-data tal-izgumbrament effettiv;*

10. Illi nonostante tali interpellazzjoni, l-intimati naqsu kemm milli jivvakaw mill-propjeta' in kwistjoni u anki milli jhallsu d-danni pre-likwidati relattivi;

11. Illi fil-fehema tar-rikorrenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh peress li l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet rikorrenti;

12. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:

1. *Jiddeciedi t-talbiet rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-propjeta' American Bar, 23, Triq San Geraldu, San Pawl il-Bahar u dan billi jipprefiggi lill-intimati terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament mill-istess proprjeta', prevja dikjarazzjoni li l-kirja in kwistjoni hi tterminata u dan ghar-ragunijiet fuq premessi jew liema minnhom;*

3. *Jiddikjara u jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' mitt Ewro (€100) ghal kull jum bhala danni pre-likwidati ai termini tal-klawsola numru erbgha (4) tal-kuntratt ta' kera in kwistjoni dekorribli mit-tnax (12) ta' Frar 2025 sad-data tal-izgumbrament effettiv.*

Ra d-digriet tiegħu tas-16 ta’ Mejju 2025[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[3] fejn dehru l-partijiet debitament assistiti u seħħet trattazzjoni dwar it-talba għad-dispensa tas-smiegħ.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[4]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta’ proċedura għaddiet b’mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[5].

Illi mit-trattazzjoni irriżulta li l-eċċezzjonijiet li jridu jressqu l-intimati tikkonċerna biss u b’mod esklussiv it-titolu tar-rikorrenti. Minn dak li fehem dan il-Bord però, donnu l-intimati qegħdin jittantaw jgħidu lir-rikorrenti m’humiex **propjetarji** tal-fond. Bid-dovut rispett, din l-eċċezzjoni, fiċ-ċirkostanzi ta’ dan il-każ, m’hijiex waħda *prima facie* valida.

Illi l-liġi tal-kera tagħna, ġustament, tirrikonoxxi li sid il-kera m’għandux għalfejn ikun neċessarjament sid tal-fond[6]. Huwa propju għalhekk li din tirreferi

---

2 A fol 14 tal-proċess.
3 Verbal relattiv jibda a fol 18 tal-proċess.
4 Hekk imsejjħa proċedura bil-“giljottina”.
5 F’dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta’ Lulju 2020
6 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

għal sid il-kera u mhux proprjetarju[7]. Hekk biex jingħataw xi eżempji, persuna tista' tkun sid tan-*nuda propjeta* ta' xi fond u l-użufrutt fuq dak il-fond ikun jappartjeni lil persuna oħra. F'ċirkostanzi bħal dawn hija din tal-aħħar biss li għandha l-jedd għall-kirja[8]. Hekk ukoll, biex jingħata eżempju ieħor, il-liġi

---

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.".*

[7] 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".

[8] 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 tal-akkwisti 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 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

tagħna tippermetti li **inkwilin** imexxi għall-iżgumbrament **ta' inkwilin ieħor**[9]**.** Kwistjonijiet petitorji ma jidħlux fl-eżami rikjest mill-Bord. It-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-każ odjern, huma spettanti lil sid il-kera[10] u mhux sid il-proprjetà[11], għaliex huma mibnija biss u b'mod esklussiv fuq kuntratt ta' kera tas-sena 2014, liema kuntratt, kif ħareġ illum kien u għadu wieħed viġenti.

---

fl-ismijiet **Gladys Sant Fournier *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (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 **Josephine Borg Gauci vs Mario Borg,** (Rik Nru: 65/2017) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

[9] Artikolu 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan hija t'interess is-sentenza fl-ismijiet **Charles Grech *et* vs John Agius,** (App Ċiv Nru: 1266/2007/3) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-8 ta' Mejju 2025.

[10] Eżemplari ta' każ bħal dan huwa l-każ fl-ismijiet **Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et*,** (App Ċiv Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa".*

[11] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Vassallo vs Joseph Farrugia *et*,** (Rik Nru: 903/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-8 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) u ċioé li: *"Madanakollu l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għalllokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, G. Cian u A. Trabucchi jsostnu li : "La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione." Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri talBini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun*

Illi l-Bord iktar isib li dan l-argument ġie utilizzat biss issa, wara snin sħaħ mingħajr kwerela tar-rapport ġuridiku, meta l-intimati rċevew din l-azzjoni. Tassew, jidher li qatt ma kien hemm kwistjonijiet dwar ħlas (u allura rikonoxximent skond il-kuntratt) għaliex lanqas ma ntalbu arretrati ta' kera f'dawn il-proċeduri. Huwa argument magħmul *in extremis* li mhux tajjeb biżżejjed biex iwaqqaf id-dispensa ta' smiegħ. Biex ikun ingħad kollox imbagħad, lil dan il-Bord ma nġabitlu l-ebda prova li r-rikorrenti m'humiex sidien il-kera. Filwaqt li jerġa jingħad li l-Bord ma jidħolx f'kwistjonijiet ta' jeddijiet rejali, l-unika prova li ġabu l-intimati kienet ittra tal-Awtorità tal-Artijiet li tgħid biss li hija rċeviet korrispondenza mill-intimati (dik l-ittra però ma tressqitx).

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-penali. Illi l-liġi tippermetti li kreditur t'obbligazzjoni għandu għażla jew li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas tal-penali[12]. Madanakollu, kif seħħ f'din il-kawża, fejn imbagħad il-penali jkunu ġew miftehma għad-dewmien tat-twettieq tal-obbligazzjoni biss[13], allura dak il-kreditur jista' jitlob kemm l-eżekuzzjoni u l-ħlas tal-penali[14]. Klawżola

---

il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu" Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Simone Pisani *et* vs Mario Xerri *et*,** (Rik Nru: 124/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

[12] Il-penali għandhom ukoll jitqiesu bħala d-danni pre-likwidati, b'dana imbagħad li mhux leċitu li kreditur jitlob affarijiet oħra ancillari 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".*

[13] 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).

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

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[15]. L-oneru mbagħad idur fuq id-debitur sabiex jagħti raġunijiet validi għall-inadempjenza tiegħu[16].

Illi b'hekk jiġi li ma kien hemm xejn ħażin lir-rikorrenti jipproċedu kemm għall-iżgumbrament tal-intimati ġialadarba skada t-terminu lokatizzju u l-ħlas tad-danni f'termini ta' penali.

Illi skond il-liġi[17] huwa permess li l-Bord inaqqas l-ammont miftiehem jekk jintwera li dan huwa permess meta d-debitur ikun wettaq parzjalment l-obbligu

---

[15] 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.

[16] 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).*"

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

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[18]. 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 tagħhom li wassal s'hawn[19].

Illi mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti qagħdu sew mal-klawżoli tal-kuntratt bit-tressieq (u notifikat) t'avviż ta' terminazzjoni (f'dan il-każ b'ittra uffiċjali) skond klawżola tnejn tal-istess. Minn tlett xhur wara d-data ta' dik in-notifika, l-intimat

---

[18] 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).

[19] 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.

okkupaw il-fond mingħajr titolu u skatta dak kontemplat fi klawżola erbgħa (4) tal-kuntratt relattiv[20].

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[21], huwa dak li hu u allura *dura lex sed lex*[22].

Illi għalhekk l-ammont dovut mit-12 ta' Frar 2025 sal-lum huwa ta' tnax il-elf u seba' mitt Ewro (€12,700)[23].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita, inkluż id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Paul Bajada, il-Bord isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[24] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

---

[20] Dwar penali wara li teminu ta' kirja 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."*

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

[22] 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".*

[23] Mitt Ewro kuljum skond il-kuntratt, multiplikat b'mija u sebgħa u għoxrin jum.

[24] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tnax-il elf u seba' mitt Ewro (€12,700) bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (€4,300) mill-5 ta' April 2025[25] sad-data tal-pagament effettiv u fuq l-ammont rimanenti ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400) mid-data ta' din is-sentenza[26] sad-data tal-pagament effettiv. Jordna wkoll li f'każ li l-intimati iħallu t-terminu hawn fuq impost jgħaddi inutilment, huma jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' mitt Ewro (€100) għal kull ġurnata ulterjuri li jibqgħu jokkupaw il-fond mingħajr jedd.

[25] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali kif jidher a fol 13 tal-proċess. Din l-ittra kienet għal somma speċifika. 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).

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

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati[27].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[27] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.