



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 435/2021 LM

Avv. Leontine Calleja (K.I. nru. 272169M);
u Edward sive Teddy Calleja (K.I. nru. 432870M)
(‘l-appellati’)

vs.

Portem Tourism Ventures Ltd (C 68829)
u
Mark Anthony Portelli (K.I. nru. 535880M)
(‘l-appellanti’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Portem Tourism Ventures Ltd (C 68829)** u **Mark Anthony Portelli (K.I. nru. 535880M)** [minn issa ‘l quddiem ‘l-appellanti’] mis-sentenza mogħtija fit-3 ta’ Ottubru, 2024, [minn issa ‘l quddiem

‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ‘l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premissi, li ddecieda t-talbiet tar-rikorrenti **Avv. Leontine Calleja (K.I. nru. 272169M)** u **Edward sive Teddy Calleja (K.I. nru. 432870M)** [minn issa ‘l quddiem ‘l-appellati’] kontra l-intimati, kif ġej:

“1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma morużi fil-ħlas ta’ nofs l-skadenza tal-kera ta’ Novembru 2020, l-iskadenza tal-kera tat-22 ta’ Frar 2021 u parti mill-iskadenza tal-kera tat-22 ta’ Mejju 2021 sal-21 ta’ Lulju 2021 fir-rigward tal-fond in meritu fil-livell basement bl-isem Teatro Pizzeria qabel Jazz fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta fl-ammont ta’ ħmistax -il elf Euro (€15,000) u fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess fond fl-ammont ta’ sebat elef mija tnejn u erbgħin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€7,142.15) u per konsegwenza responsabbli għall-ħlas ta’ penali fir-rata ta’ mitejn u ħamsin Euro (€250) għal kuljum mit-22 ta’ Lulju 2021 sallum kollox kif spjegat supra.

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja de quo tal-fond in meritu ossia l-fond fil-livell basement magħruf bħala Teatro Pizzeria qabel Jazz fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta koncessa favur l-intimat bl-iskrittura tal-21 ta’ Awwissu 2017 hija xjolta u terminata abbazi tal-istess iskrittura u tal-Ligi u dan b’effett mit-28 ta’ Lulju 2021.

3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in meritu fil-livell basement magħruf bħala Teatro Pizzeria qabel Jazz fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta fi żmien perentorju ta’ xahar mid-data ta’ din is-sentenza u jordna lill-intimati jagħtu l-pussess vakanti tal-istess fond lir-rikorrenti.

4. Jiċċhad ir-raba’ talba fis-sens spjegat fis-sezzjoni tal-likwidazzjoni supra;

5. Jilqa’ l-ħames talba u jikkundanna lill-intimati in solidum iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta’ ħmistax il-elf Ewro (€15,000) rappreżentanti arretrati ta’ kera mill-21 ta’ Novembru 2020 sal-21 ta’ Lulju 2021, l-ammont ta’ sebat elef mija tnejn u erbgħin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€7,142.15) rappreżentanti l-kontijiet tad-dawl u ilma, u l-ammont ta’ mitejn tnejn u disgħin elf u ħames mitt Ewro (€292,500) rappreżentanti penali ta’ €250 kulljum mit-22 ta’ Lulju 2021 sallum skont il-kuntratt.

6. Jiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati.”

Fatti

2. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri fejn talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera li kienet dovuta u li kellha titħallas fit-22 ta' Frar, 2021, fit-22 ta' Mejju, 2021 u ta' nofs il-kera ta' Novembru 2020, għall-fond fil-livell ta' *basement*, 'Teatro Pizzeria', ġia Jazz, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], u għall-ħlas ta' kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma dovuti fuq il-fond, oltre l-penali skont il-kuntratt; sabiex il-Bord jiddikjara li l-kirja ġiet terminata *ai termini* tal-iskrittura tal-kiri tal-fond; sabiex il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond; sabiex il-Bord jiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tad-danni u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mit-22 ta' Frar, 2021 sad-data taċ-ċediment tal-fond; sabiex il-Bord jikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-ammont ta' €18,500 rappreżentanti kera fuq il-fond għall-perijodu mit-22 ta' Frar, 2021 sal-21 ta' Mejju, 2021, mit-22 ta' Mejju, 2021 sal-21 t'Awwissu, 2021, u l-bilanċ tal-kera pendenti mit-22 ta' Novembru sal-21 ta' Frar, 2021, ammontanti għal €18,500, u għall-penali ta' €250 kuljum, u għall-pendenzi tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15, flimkien ma' ammont likwidat bħala danni jew kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mit-22 ta' Frar, 2021 sad-data taċ-ċediment tal-fond, oltre l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Mertu

3. Ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, li huwa fond kummerċjali li nkera lill-intimati permezz ta' kuntratt tal-21 t'Awwissu, 2017. Ir-rikorrenti spjegaw li skont il-kuntratt. din il-kirja kienet għal perijodu ta'

10 snin, u kienet tagħlaq fil-21 t'Awwissu, 2027, iżda dan sakemm l-inkwilin ma jiksirx xi kundizzjoni tal-kuntratt, f'liema eventwalità l-kirja tiġi tterminata qabel. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jlaħħqu €7,142.15, u li dan waħdu jammonta għal *default* skont il-kuntratt. Qalu li l-intimat huwa moruż ukoll fuq żewġ skadenzi ta' kera tal-fond, fl-ammont ta' €7,500 kull tliet xhur, kif ukoll nofs il-kirja li kienet dovuta f'Novembru 2020, li jammontaw għal €18,500. Qalu li dawn il-kirjiet kienu dovuti kull tliet xhur fl-ammont ta' €7,500, li kienu dovuti fis-22 ta' Frar, 2021, u fit-22 ta' Mejju, 2021, kif ukoll nofs il-kera li kienet dovuta f'Novembru tal-2020, fejn ir-rikorrenti kienu taw lill-inkwilin il-facilità li jhallas nofs il-kera minħabba li dak iż-żmien kienet faqqgħet il-pandemija tal-COVID, bl-intiża ċara li dawn jibqgħu dovuti aktar 'il quddiem. Ir-rikorrenti qalu li minkejja li huma infurmaw lill-intimat li kien *in default* fi Frar tal-2021, huma tawh ċans sabiex jirregola ruħhu, iżda wara li t-tieni skadenza ta' kera ma tħallsitx ukoll, huma infurmawh li l-kirja kienet ser tiġi tterminata permezz ta' *email* indirizzata lill-avukat tiegħu tal-25 ta' Mejju, 2021. Ir-rikorrenti spjegaw li l-ftehim bejn il-partijiet kien li jekk l-inkwilin jikser xi kundizzjoni tal-kuntratt, il-kirja tiġi tterminata wara li l-inkwilin jiġi infurmat b'dan permezz ta' *email*. Qalu li huma bagħtu din l-*email* fil-21 ta' Frar, 2021, u segwewha b'ittra uffiċjali fil-5 ta' Mejju, 2021.

4. Ir-rikorrenti qalu wkoll li skont il-klawsoli 12 u 20 tal-ftehim, jekk l-inkwilin jikser xi kundizzjoni bħal jonqos li jhallas il-kera, jew il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, il-kuntratt jitqies li ġie tterminat, u tkun dovuta penali fl-ammont ta' €250 kuljum, għal kull ġurnata li huwa jibqa' ma jhallasx, u għal kull ġurnata li jibqa' ma jirritornax il-fond. Ir-rikorrenti qalu li jirriżulta b'mod manifest li l-intimat

kiser żewġ kundizzjonijiet tal-kuntratt, u *ai termini* tal-klawsola 11 f'każ li l-kerrej jikser xi kundizzjoni u l-kirja tiġi tterminata, il-benefikati li jkun għamel iridu jibqgħu fil-fond, u huwa ma jkollu ebda dritt biex jitlob kumpens għal dan. Ir-rikorrenti qalu li minkejja li huma ilhom iwissu lill-intimat permezz ta' diversi *emails* sabiex jirregola ruħhu, dan baqa' inadempjenti, u meta wissew lill-intimat li f'każ li jibqa' inadempjenti l-kirja ser tiġi tterminata, dan wieġeb b'ammissjoni li huwa ma jistax iħallas il-kera, u għalhekk huma mexxew bil-mandati opportuni sabiex jikkawtelaw il-jeddijiet tagħhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li safejn jafu huma, l-intimat m'għandu l-ebda difiża x'jagħti għat-talbiet tagħhom.

5. L-intimati wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għaliex huma ħallsu €33,959.94 rappreżentanti kont tad-dawl u l-ilma għall-ġestjoni ta' dan il-fond u tal-fondi adjaċenti, li ġew mgħoddija lill-Avukat Leontine Calleja, sidt il-fond, li minflok ħallset lill-ARMS Ltd approprjat għaliha nnifisha u għar-rikorrent l-ieħor Teddy Calleja l-imsemmija flus, biex jitnaqqsu mill-bilanċ ta' kera dovuti lilhom, u konsegwentement l-intimati tpogġew fl-impossibilità li jiġġestixxu n-negozju tagħhom kif miftiehem fl-iskrittura tal-21 t'Awwissu, 2017 u jħallsu l-kera dovuta, ladarba l-istess rikorrenti ħadet ħsieb li taqta' l-provvista tad-dawl u l-ilma għall-ġestjoni tal-istess negozju. L-intimati eċċepew ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu l-iżgumbrament tagħhom mill-fond meta huma ġabu lill-intimati f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux iħallsu l-kera dovuta, abbażi tal-massima latina *volenti non fit iniuria*. Qalu li jekk huma ma jistgħux jiġġestixxu dan in-negozju, u jkollhom provvista tad-dawl, huma lanqas ma jistgħu jħallsu l-kera dovuta skont il-liġi. L-intimati eċċepew ukoll li *ai termini* tal-artikolu 17 tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta'

Malta, sid il-kera huwa marbut li jiżgura forniment adegwat ta' dawl u ilma kull meta fond, jew parti minnu, jinkera għal skop residenzjali. Qalu li minkejja li dan huwa fond kummerċjali, is-sidien għandhom l-obbligu li jfornuh bid-dawl u l-ilma, aktar u aktar meta huma effettwaw ħlas għal dan l-iskop. L-intimati qalu li r-rikorrenti ma tistax tippretendi li titħallas il-kera jew li tittermina l-kirja meta hija mhix tippermetti l-provvista tad-dawl fil-fond, għaliex b'hekk tkun qiegħda ċċaħħad lill-intimat mit-tgawdija ta' dak miftiehem. Qalu li skont l-artikolu 1168 tal-Kap. 16, id-debitur li jkollu iżjed minn dejn wieħed, għandu jedd jiddikjara, fil-waqt tal-ħlas, liema huwa d-dejn li jrid iħallas, iżda d-debitur ma jistax, mingħajr il-kunsens tal-kreditur, jimputa l-ħlas għal dejn mhux magħluq minflok għal dejn magħluq, fil-każ li jkun prezunt li ż-żmien tad-dejn mhux magħluq kien għie miftiehem ukoll favur il-kreditur. Qalu li *ai termini* tal-artikolu 1171 tal-Kap. 16, meta ebda imputazzjoni ma tkun saret fil-waqt tal-ħlas, il-ħlas għandu jitqies li sar għad-dejn mhux ikkontestat qabel id-dejn ikkontestat. Qalu li l-ħlas tal-kera huwa kkontestat żgur *ai termini* tal-artikolu 1571, stante l-pandemija u l-forza magġuri ta' bdil taċ-ċirkostanzi minħabba l-istess pandemija, biex b'hekk l-intimati mhumix tenuti jħallsu l-kirjiet in kwistjoni tul dan il-perijodu meta t-turiżmu fil-Belt Valletta naqas b'90% ta' dak li kien qabel, u l-ftehim tal-kera kien ibbażat fuq dak li l-intimati setgħu jiġġestixxu fiċ-ċirkostanzi normali tan-negożju. L-intimati saħqu li dan kollu huwa stabbilit fil-liġi, senjatament l-artikolu 1571 tal-Kodiċi Ċivili, u f'ċirkostanzi forzużi l-kera m'għandhiex titħallas. Qalu li għalhekk ir-rikorrenti kellhom iħallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u mhux japproprjaw dawn il-flus għalihom jew ossia għall-kera kontestata. L-intimati qalu li jekk il-kera mhijiex dovuta, lanqas m'hija dovuta l-penali pretiża mir-rikorrenti, stante li kien nuqqas tar-rikorrenti li ma ħallsux il-kontijiet tad-dawl

u l-ilma, minkejja li rċevew il-flus mingħand l-intimati biex jagħmlu dan. L-intimati qalu li huma nefqu aktar minn żewġ miljun Euro għall-arredament ta' dawn il-fondi u taż-żewġ fondi adjaċenti, u huwa serq li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li jistgħu jieħdu l-fond lura qabel it-terminu tal-iskadenza tal-ftehim.

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord, fis-sentenza tiegħu tat-3 ta' Ottubru, 2024, iddeċieda li l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa, ċaħad ir-raba' talba u laqa' l-ħames talba, filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

"IKKUNSIDRA

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond kummerċjali fil-livell basement bl-isem ta' Teatro Pizzeria qabel Jazz, fi Triq it-Teatru, Valletta hija terminata minħabba morożità fil-ħlas ta' kera għall-iskadenzi tat-22 ta' Frar, 2021, 22 ta' Mejju, 2021 u nofs il-kera ta' Novembru 2020 li jammontaw għal €18,500 kif ukoll minħabba n-nuqqas ta' ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15.

L-intimati wiegħbu li r-rikorrenti għamlu imputazzjoni żbaljata tal-ammont minnhom imħallas f'Diċembru 2020 li wassal lir-rikorrenti sabiex jaqtgħu s-servizz tad-dawl u ilma u li imbagħad wassal għall-impossibilità tal-intimata li tkompli topera n-negozju tagħha. Jgħidu li r-rikorrenti stess għabu lill-intimati fl-impossibilità li jkunu jistgħu jħallsu l-kera.

Fil-kontro-eżami tal-intimat huwa ddikjara li sa dakinhar tal-4 ta' April, 2024, iċ-ċwieviet tal-Pizzeria u tar-restaurant kienu għadhom f'idejh minkejja li ż-żewġ stabbilimenti kienu magħluqin sa minn Lulju 2021 u ma kienx hemm interess li jkompli n-negozju minkejja li żamm iċ-ċwieviet. Permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru, 2024 is-soċjetà intimata ddikjarat illi wara li offriet iċ-ċwieviet tal-fond mertu ta' din il-kawża u dak mertu tal-kawża l-oħra 436/21 lir-rikorrenti u dawn irrifjutaw, hija ddepożitat l-istess il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2542/2024 sabiex mit-18 ta' Settembru, 2024 'il quddiem ma baqgħetx fil-pussess tal-istess fondi.

Minn dan jemerġi mhux biss li t-talbiet tar-rikorrenti relatati mar-ripreża huma ġustifikati iżda wkoll li l-intimata stess tikkonċedi li l-kirja de quo hija in effetti terminata. Il-punt kruċjali dwar din il-kawża għalhekk jirrivolvi ruħu dwar il-kwistjoni tal-morożità o meno da parti tal-intimata u l-eċċezzjonijiet tal-intimati li kienu r-rikorrenti li għamlu imputazzjoni żbaljata tal-ammont imħallas f'Diċembru 2020 li wassal għal qtugħ tas-servizz tad-dawl u l-ilma u li imbagħad wassal għall-impossibilità tal-intimata li tkompli topera n-negozju u li kwindi kienu r-rikorrenti stess li ġabu lill-intimati fl-impossibilità li jottemperaw ruħhom mal-obbligi tal-kuntratt. Inoltre l-intimati jeċċepixxu wkoll il-forza maġġuri u l-pandemija tal-Covid.

In kwantu għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati dwar l-imputazzjoni tal-ħlas, dawn l-eċċezzjonijiet jolqtu dak li ġara f'Diċembru 2020 meta sar il-ħlas ta' €53,903. L-intimat imputa dan il-ħlas in kwantu għall-kirja tal-lukanda fl-ammont ta' €20,500, il-kirja tal-pizzeria (il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri) ta' €3,403 u €30,000 għall-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Din l-imputazzjoni ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti li sostnew li l-pagament kellu jiġi imputat billi tħallas nofs il-kera dovuta skont il-qbil minħabba l-Covid u l-bilanċ li jifdal imur għall-ARMS.

*Il-Bord josserva minnufih illi l-imputazzjoni kif proposta mill-intimati tmur kontra dak dikjarat mill-intimat Portelli stess fl-email tiegħu tal-24 ta' Novembru, 2020 fejn ingħad li s-self bankarju li ngħata lill-intimata kien sabiex tħallas il-kera għall-perijodu rimanenti tal-kera (Dok. MAP 5 – fol. 329). F'din l-email, mibgħuta mill-intimat Mark Anthony Portelli, ingħad "As you know we have **received finance from a bank to pay the rent to its maximum financial viability which was calculated on the remaining period of the lease**, this has kept us going till to date. The tourism industry has been largely effected and the hotel has had very low occupancy rate level which didn't sustain its operation cost ...".*

Issa huwa minnu wkoll li ai termini tal-Art. 1168 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta id-debitur li jkollu iżjed minn dejn wieħed għandu jedd jiddikjara għal liema dejn għandu jmur il-ħlas, iżda f'dan il-każ l-imputazzjoni tal-ħlas ma kinitx ser tagħmel wisq differenza fir-rigward tal-morożità. Il-kwistjoni li għandu quddiemu l-Bord hija dwar terminazzjoni tal-kirja minħabba morożità fil-ħlas sia tal-kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Għalhekk, irrISPettivament minn kif saret, jew kif ippretenda l-intimat li kellha ssir, l-imputazzjoni tal-ħlas minnu effettwat f'Diċembru 2020, jirriżulta li anke jekk il-kont tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-fond kien ser jiġi saldat kif propost mill-intimati, xorta waħda kien ser jiġi li l-intimati jkunu morużi fil-ħlas tal-kirja tal-fond de quo. Għalhekk, ladarba tirriżulta l-morożità, irrISPettivament jekk hux fir-rigward tal-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma jew tal-kirja, din iġġib magħha l-konsegwenzi kontemplati fil-ftehim. Mill-provi ħareġ li l-bilanċ li kien jifdal – jekk wieħed kellu jadopera l-

imputazzjoni proposta mill-intimati – ma kienx biżżejjed biex ikopri lanqas il-50% tal-kera dovuta tal-fond de quo ossia €3,750 (nofs il-kera dovuta ta’ €7,500) għal perijodu in kwistjoni, multo magis il-kera sħiħa. L-ammont indikat mill-intimat fil-proposta tiegħu stess kien anqas minn hekk.

Mhux hekk biss, iżda anke li kieku l-imputazzjoni tal-ħlas ta’ Diċembru saret kif proposta mill-intimat, jirriżulta mill-provi li ma saru ebda pagamenti għall-iskadenzi tal-kera dovuti fit-22 ta’ Frar, 2021 u fit-22 ta’ Mejju, 2021 u fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma saru biss pagamenti żgħar, b’dan li l-ammont dovut lill-ARMS skont it-twissija ta’ Settembru 2021 kien laħaq is-somma ta’ €8,415.62 (fol. 159h u 159i). Għalhekk id-difiża tal-intimati bażata fuq l-imputazzjoni tal-ħlas hija riġettata.

In kwantu l-eċċezzjonijiet tal-intimati abbażi tal-Art. 1571 tal-Kap. 16 minħabba l-pandemija u l-forza maġġuri, jibda biex jingħad illi l-Art. 1571 tal-Kap. 16 jipprovdi li l-kuntratt tal-kera jinħall ipso juri meta l-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kolloxx b’aċċident. Jekk il-ħaġa mikrija ma tiġix meqruda ħlief biċċa minnha biss, il-kerrej jista’, skont iċ-ċirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-ħall tal-kuntratt. Il-kerrej jista’ wkoll, skont iċ-ċirkostanzi, jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt, jekk, b’aċċident, il-ħaġa mikrija ssir ma tiswiex biex wieħed jinqeda biha. F’dawn il-każijiet ma jistax jintalab ħlas għall-ħsara.

*L-applikazzjoni ta’ dan l-artikolu ġiet imfissra f’bosta sentenzi li hija applikabbli għall-qerda tal-fond jew inkella għall-qerda ta’ biċċa minnu biss. Is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Stephen Cordina vs Domenic Grech et (App. Nru. 84/2000/1PS)** deċiża fit-12 ta’ Lulju, 2007 ġabret fiha każistika dwar l-applikazzjoni ta’ dan l-artikolu. Ġie mfisser li l-Art. 1571 huwa applikabbli fir-rigward tar-rovina jew diżintegrazzjoni tal-istruttura tal-fond mikri minħabba aċċident inkluż minħabba każ fortuwitu jew forza maġġuri bħal gwerra fejn il-fond ikun jeħtieġ rikostruzzjoni mill-ġdid. L-istruttura tal-fond de quo ma sofriet l-ebda dannu minħabba l-pandemija. Kien l-operat u ċioe n-negozju li kien qiegħed isir mill-fond li ġie affettwat riżultat tal-pandemija, liema ċirkostanza mhix koperta b’dan l-artikolu.*

L-eċċezzjoni tal-forza maġġuri minħabba l-pandemija diġà ġiet sollevata f’numru ta’ każijiet quddiem il-Qrati tagħna fejn ġie applikat il-prinċipju altrimenti riġettat fis-sistema legali tagħna tar-rebus sic stantibus. Ġie ritenut li f’każ ta’ inadempjenza kontrattwali, biex id-debitur jeżimi ruħhu minn kwalunkwe responsabbiltà jeħtieġ jipprova li l-inadempjenza tiegħu kienet dovuta għal ostakolu li ġie minn kawża esterna, li ma kienx imputabbli għalih, la direttament u lanqas indirettament, u li wkoll kien insormontabbli u imprevedibbli permezz tad-diligenza ordinarja li huwa kien obligat juża; għax mhux obligat li juża d-diligenza straordinarja. Il-prinċipju

tar-rebus sic stantibus cioè l-presuppożizzjoni illi l-partijiet riedu dak il-kuntratt taħt iċ-ċirkostanzi imperanti fil-mument tal-kontrattazzjoni (fn. 24: Albert Borg Falzon vs Charles Darmanin (1949) Vol. XXX. i. 869) “non può operare sul nostro diritto per riguardo a quei contratti di natura aleatoria a meno che il fatto sopravvenuto non sia un caso fortuito di forza maggiore che renda ineseguibile l’obbligazione.” (fn. 25: Bonello v. Depiro (1920) Vol. XXIV.i.379)

Il-prova tal-forza maġġuri jew tal-każ fortuwitu, bħala kawża liberatriċi tar-responsabbiltà, għandu jagħmilha d-debitur li qed jallegaha; u l-kreditur kull ma jrid jipprova huwa l-eżistenza tal-obbligazzjoni. Imiss allura lid-debitur li jressaq il-prova tal-inesegwibilità tal-obbligazzjoni minnu assunta minħabba forza irreżistibbli minnu allegata. (fn. 26: Aġenzija għal Infrastruttura Malta vs Appalitalia Srl Unipersonale TID 109520 (Rikors Ġuramentat 305/2020). Biex teqred l-obbligazzjoni, l-impossibilità trid tkun totali, oġġettiva u assoluta u ma tistax tkun tikkonsisti f’semplici diffikultà. Kull każ għandu jiġi kkunsidrat għalih peress illi ċ-ċirkostanzi ta’ żmien jew ta’ natura oħra jistgħu jbiddu s-soluzzjoni fis-sens illi l-event, fejn kien imprevedibbli f’każ, isir prevedibbli f’każ ieħor, u għalhekk l-esekuzzjoni jew l-inevitabilità ma tkunx impossibbli. Id-debitur tal-obbligazzjoni jrid ikun sofra ħsara enormi li trendiha impossibbli jew tant gravuża għad-debitur illi min għandu jiġġudika jara li ma jkunx ġust li d-debitur jiġi kkundannat għall-adempiment tagħha.

Skont l-awtur Cogliolo [fn. 27: Cogliolo, Scritti di Diritto Privato ikkwotat fil-kawża Consiglia Fenech v. Angelo Carabott (1941) Vol. XXXI.i.467]:

“L’aggravamento del rischio, l’obbligo di maggiori spese, lo scomparire di ogni guadagno del venditore, non sono ragioni di rottura del contratto ... Sarebbe un errore dire che le difficoltà, sien pure grandi, della prestazione esonerano dal compierla; ma sarebbe pure un errore il dire che per l’esonero ci vuole l’assoluta obiettiva impossibilità. Tocca al magistrato caso per caso ... Di più, il diritto non può direo, né una formola più ricca di contenuto è possibile dare; il resto è lasciato all’*arbitrium judicis*.”

Fil-bidu ta’ Marzu 2020, meta faqqgħet il-pandemija tal-COVID 19 f’Malta, il-leġislatur irrikonoxxa l-eżistenza ta’ din il-kalamità b’diversi miżuri leġislattivi ta’ emergenza, b’ordnijiet ta’ waqfien assolut ta’ servizzi u obbligi, ta’ sospensjoni indefinita tat-termini legali u ġudizzjarji, u b’mod ġenerali ta’ kull attività li tqieset mhux essenzjali għall-għajxien bażiku, inkluż l-iskejjel, il-qradi u l-amministrazzjoni b’mod ġenerali. Għalkemm fil-liġi tal-kiri ma hemmx dispożizzjoni ċara u diretta li tirregola sitwazzjoni bħal din. L-unika referenza għal “forza maġġuri” nsibuha fl-Art. 1557 tal-Kap. 16 li jipprovdi li l-kerrej f’ebda każ ma hu marbut li jagħmel xi tiswija għal dannu kaġunat minn forza maġġuri u bla ebda ħtija tiegħu. Fl-assenza ta’ dik ir-

regolamentazzjoni speċifika għal dan il-kuntratt, id-dispożizzjoni ġenerali dwar il-liġi tal-obbligazzjonijiet imsemmija fl-Art. 1134 tal-Kap. 16 tapplika. Din tipprovdi li “id-debitur mhux obligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruħu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident.”

*Fis-sentenza **I-Avukat Dr. Cedric Mifsud noe vs Harmony Jets Limited (Rik. Nru. 260/20NC)** deċiża fit-30 ta’ Ġunju, 2022 il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili kkunsidrat fid-dettall jekk l-okkorrenza ta’ din il-pandemija fix-xahar ta’ Marzu 2020 tikkwalifikax bħala ‘forza maġġuri’ skont il-liġi u l-ġurisprudenza Maltija. Dan l-eżami għamlitu fil-kuntest ta’ kiri ta’ ajruplan għal tragitt bl-ajru mill-Afrika ta’ Isfel għal Guinea. Dan il-Bord jidhirlu li għandu jirrapporta l-apprezzament legali ta’ dik il-Qorti, li huwa mill-aktar ċar u sħiħ:-*

*“Illi dwar is-suġġett dibattut ta’ forza maġġuri l-awturi **Francesco Ricci** fil-ktieb tiegħu **“Indole e fonti Delle Obbligazioni e Dei Contratti”** ippubblikat fis-sena 1892 jgħid is-segwenti:*

“319. Come conseguenza del principio esposto al paragrafi 311 di questo capo, va che il danno allorché proviene da caso fortuito o da forza maggiore non è imputabile, imperocché non essendovi responsabilità senza colpa, quando questa viene a mancare, sia perché il danno derivà da un fatto imprevedibile ed impreveduto (caso fortuito) cui non si diede causa né prossima né remota, sia perché ebbe origine da un avvenimento cui le nostre forze non avrebbero potuto opporre efficace resistenza, non può parlarsi di danno risarcibile per alcuna ragione, salvo che in forza di una particolare stipulazione non sia stato pattuito il contrario.”

*Illi fuq binarju simili **Artikolu 1134** tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta jistabbilixxi s-segwenti:*

“Id-debitur mhux obligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruħu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident.”

*Illi l-Qrati tagħna fuq dan is-suġġett imxew fuq kriterji li huma simili għal dak li qal l-awtur Francesco Ricci ikkwotat iktar ‘il fuq u f’dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-10 ta’ Novembru, 2010 fil-kawża fl-ismijiet **Mekanika Limited vs. Eurobyte Limited** (Numru 2532/2000/1), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:*

“Illi huwa magħruf li l-każ fortuwitu jeħles lill-parti li tinvokah mill-obbligu li twettaq ir-rabta kuntrattwali tagħha u milli tagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f’hekk biss u jekk kemm-il darba l-fatt tal-każ fortuwitu ma jkunx ġara minħabba xi għamil preċedenti li għalih tkun taħti dik l-istess parti. Fuq kollox, biex tista’ tittella’ l-eċċezzjoni tal-każ fortuwitu, jeħtieġ li jintwera li ġrat xi ħaġa mhux tas-soltu li kellha sseħħ bilfors minħabba l-eżerċizzju ta’ għaġal ordinarju ta’ missier tajjeb tal-familja. Il-prova ta’ dan kollu taqa’ fuq min jallega l-forza maġġuri biex juri kif imiss li dawn l-elementi kollha jirriżultaw fil-każ li jkun.” (fn. 28: pp. Inf. 6.10.2010 fil-kawża fl-ismijiet Etienne Rapinett noe et vs. Spray Pack Ltd.)

Kuntrarjament għall-każ preżenti, fil-każ citat supra, il-partijiet kienu kkuntrattaw wara li kienet diġà magħrufa l-eżistenza tal-pandemija, u wara li kienu diġà daħlu fis-seħħ diversi miżuri restrittivi f’diversi partijiet tad-dinja. Għal dik ir-raġuni, il-Qorti kkonkludiet li d-difiza tal-forza maġġuri eċċepita biex jiġu evitati l-konsegwenzi tal-ksur kuntrattwali ma setgħetx isseħħ.

*Din is-sentenza ġiet citata minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Cachia vs Dr Leontine Calleja noe et** (Rik. Nru. 116/20JD) deċiża fl-1 ta’ Diċembru, 2022 in konnessjoni ma’ kirja. Il-Bord qies:-*

“F’dan il-każ jirriżulta li:

- (i) Iż-żewġ kirjiet kienu għal skop kummerċjali bi spekulazzjoni;
- (ii) Il-kirjiet kienu ilhom erba’ snin fis-seħħ, u ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-kondizzjonijiet kuntrattwali qabel faqqgħet il-pandemija; anzi, jirriżulta ppruvat li r-rikorrent kien anke dispot jerġa’ jidhol f’relazżjoni lokatizja ġdida dwar dawn iż-żewġ fondi mal-intimata;
- (iii) L-intimata marret l-Italja f’Jannar 2020 bi pjan li tiġi lura f’Marzu 2020;
- (iv) L-intimata ma setgħetx tiġi lura Malta f’Marzu 2020, u dak iż-żmien ma kellhiex prospettiva dwar meta setgħet terġa’ tiġi lura, u wisq anqas meta setgħet tkompli tissulloka dawn il-fondi lit-turisti kif maħsub fil-kuntratti ta’ kiri mar-rikorrent. Infatti t-turiżmu f’dawk iż-żminijiet kien diġà ħa daqqa ta’ ħarta;
- (v) L-intimata avżat lir-rikorrent bis-sitwazzjoni attwali tagħha, u tatu l-avviż tat-terminazzjoni u t-tagħrif meħtieġ kif jieħu lura ċ-ċwieviet tal-fondi battala fix-xahar ta’ Marzu 2020 stess.

Meqjus dan kollu, u fuq l-iskorta tal-argumentazzjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fuq l-istess tematika, fis-sentenza riċenti **Steve Baldacchino et vs Awtorità tal-Artijiet**, fejn ġie applikat il-prinċipju altrimenti riġettat fis-sistema legali tagħna tar-rebus sic stantibus, dan il-Bord jikkonkludi li fiċ-ċirkostanzi ta’

fatt pruvati f'dan il-każ jissodisfaw ir-rekwiżiti tad-difiża tal-forza maġġuri favur l-intimata, u għalhekk l-istess intimata ma tistax titqies fi htija għan-nuqqas tagħha li tonora l-obbligu stipulat fil-klawsola hmistax (15) tal-kuntratt tal-kiri mertu tal-kawża li tagħti lir-rikorrent pre-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja ta' sitt xhur, jekk din tiġi terminata qabel iż-żmien miftiehem.

*Fis-sentenza citata ta' **Steve Baldacchino et vs Awtorità tal-Artijiet (Rik. nru. 10/2021/1)** deċiża fid-19 ta' Jannar, 2022, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) applikat dan il-prinċipju u qalet hekk: -*

Iżda l-Qorti tqis ukoll li l-appellanta xehdet li hekk kif bdiet il-pandemija, f'Marzu tal-2020, l-introjtu tagħha mis-settur tal-ospitalità waqaf heżrem. Il-Qorti tqis għalhekk l-appellanti kienu ser jiffaċċjaw diffikultajiet finanzjarji biex jagħmlu l-proġett li kellhom f'moħħhom li jagħmlu meta tefgħu l-offerta tagħhom. Il-Qorti tqis għalhekk li l-prinċipju rebus sic stantibus japplika għaċ-ċirkostanzi tal-każ, għaliex għandu jirriżulta b'mod ampju li ċ-ċirkostanzi li fihom l-appellanti ntalbu jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt f'Mejju tal-2020, kienu ċirkostanzi u realtajiet ferm differenti għalihom minn dawk li kienu japplikaw meta huma tefgħu l-offerta tagħhom.

*Dan il-Bord applika dan il-prinċipju fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Dr Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzinino (Rik. Nru. 82/2020 NB)** deċiża fis-27 ta' Jannar, 2023 f'kuntest ta' kirja residenzjali. L-elementi determinanti f'dan il-każ kien jekk kienx hemm element ta' pendenzi mid-debitur qabel il-pandemija. L-istess element kien meqjus essenzjali wkoll mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Petrolea Limited vs Testa Catering Concepts Limited** deċiża fis-7 ta' Lulju, 2023 (Appell 109/2022 LM) fejn filwaqt li ma saritx referenza diretta għall-prinċipju ta' rebus sic stantibus, il-Qorti tal-Appell qieset l-istess elementi f'kuntest ta' pandemija vis à vis restaurants u ċaħdet l-aggravju tal-forza maġġuri. Ingħad:-*

33. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri giet maqbula bejn il-partijiet fis-sena 2018, u prattikament sa mill-bidu nett tal-kirja kien hemm kwistjonijiet dwar l-aċċess għall-bejt, il-fatt li fuq il-bejt ma nstab l-ebda tank tal-ilma, il-ħsarat ripetuti fis-sistema tal-arja kundizzjonata, u l-inkonvenjent li kien qiegħed jinholq lil terzi kull darba li kien meħtieġ aċċess għall-bejt. Ftit xhur wara li s-soċjetà intimata daħlet fil-kirja, bdew ukoll problemi minħabba nuqqas ta' ħlas tal-kera dovuta. Il-Qorti tosserva wkoll li mill-ftehim iffirmit bejn il-partijiet, jirriżulta wkoll li s-soċjetà intimata bħala inkwilina, żammet ukoll il-jedd li titlob il-ħall tal-kirja qabel it-terminu miftiehem mas-soċjetà rikorrenti. L-artikolu 7 tal-ftehim bejn il-partijiet,

jistipula wkoll li l-kirja tiġi xolta ipso jure f'każ ta' żewġ skadenzi ta' kera mhux imħallsa, u morożità għal hmistax-il jum wara n-notifika tal-ittra uffiċjali. Il-kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Jirriżulta li minn ferm qabel feġġet il-pandemija, is-soċjetà intimata waqfet tħallas il-kera dovuta minnha. Jista' jkun li dan sar minħabba li hija ma ngħatatx aċċess għall-bejt kif pattwit, u għalhekk dehrilha li kellha ġġiegħel lis-soċjetà rikorrenti twettaq l-obbligi li daħlet għalihom, billi ma tonorax il-parti tagħha tal-ftehim, jiġifieri li ma tħallasx il-kera. Jibqa' l-fatt li minn ferm qabel bdiet il-pandemija, is-soċjetà intimata, kienet waqfet tħallas il-kera dovuta minnha, tant hu hekk li s-soċjetà rikorrenti kienet diġà interpellata darbtejn għall-ħlas, u t-Tribunal kellu jasal għall-konklużjoni li din il-kirja giet fi tmiemha ipso jure bir-rizolviment ai termini tal-artikolu 8 tal-ftehim bejn il-partijiet. It-Tribunal fil-lodo tiegħu qies li l-kirja giet fi tmiemha fit-30 ta' Diċembru, 2020, imma s-soċjetà intimata baqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond u ħadet il-ħin tagħha biex tikkonsenja ċ-ċwieviet lura.

34. It-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet fit-tul dwar din il-pretensjoni tas-soċjetà intimata, li b'xi mod il-partijiet kellhom jew jaslu fi ftehim għal tnaqqis fil-kera, jew inkella kellu jkun hemm arrangament biex is-soċjetà intimata ma tħallasx il-kera dovuta minnha. Mill-provi u mis-sottomissjonijiet tal-partijiet, jirriżulta kemm kienu devastanti l-effetti tal-pandemija fuq stabbiliment li beda jopera fil-qasam turistiku ftit xhur biss qabel faqqgħet il-pandemija, u ma hemmx għalfejn wieħed jgħid li l-irkupru tal-effetti tal-pandemija ma seħħx f'temp qasir ta' żmien. Il-Qorti tapprezza li min b'has-soċjetà intimata investa fi stabbiliment bi skop li jużah b'ħala restaurant, ma setax jiddependi fuq ftit deliveries sabiex isostni l-investiment li kien għamel. Madanakollu mill-provi jirriżulta li kien hemm diversi nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà intimata, li jġiegħlu lill-Qorti tistaqsi jekk kinitx tassew il-forza maġġuri u l-inadempjenza kuntrattwali li tilmenta minnhom is-soċjetà intimata, li wassluha biex ma tkunx tista' tħallas il-kera dovuta minnha, jew inkella huwiex il-każ li dan in-negozju kien beda jmur ħażin minn qabel ma feġġet il-pandemija. It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qal li s-sitwazzjoni finanzjarja tas-soċjetà intimata ma tidhirx li kienet waħda pożittiva qabel ma hija kkuntrattat il-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Jibqa' l-fatt li meta hija daħlet fil-fond, investiet fih ammonti konsiderevoli ta' flus, u sa minn prattikament l-ewwel ftit ġimgħat tal-kirja, hija naqset milli tħallas il-kera dovuta minnha. Il-fatt li kien hemm change of use u tibdil fl-isem tal-istabbiliment, u għalhekk kien hemm żmien meta l-istabbiliment ma setax jiġi avvjat kif maħsub, ċertament li dawn kienu fatturi li s-soċjetà intimata kellha tqis qabel daħlet għal din ir-relazzjoni lokatizja. Fi kwalunkwe każ is-soċjetà intimata jidher li naqset milli tħares l-aktar prinċipju

kardinali fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, u cioe li tagħmel dak kollu possibbli sabiex timminimizza d-danni sofferti minnha. Mill-atti jirrizulta li kien hemm skemi ta' għajnuna gestiti mill-Malta Enterprise li s-soċjetà intimata naqset milli tapplika għalihom, l-istabbiliment tħalla magħluq għal perijodu ferm itwal minn dak previst mil-liġi li rregolat l-għeluq ta' stabbilimenti tal-ikel fi żmien il-pandemija, u jibqa' l-fatt li qabel infethu dawn il-proċeduri kontra tagħha, is-soċjetà intimata m'għamlet xejn biex tiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà rikorrenti dwar id-diffikultajiet li kien qed ikollha biex tiġġestixxi l-fond għall-iskop li għalih inkera għaliex ma kellhiex aċċess liberu għall-bejt u għas-servizzi.

35. Għaldaqstant, l-imprevedibbiltà tas-sitwazzjoni maħluqa mill-pandemija, ċertament li ma kinitx l-uniku fattur, jew il-fattur ewlieni li wasal biex is-soċjetà intimata sabet ruħha fl-impossibilità li tħallas il-kera dovuta minnha, għaliex tali tħlasijiet kienu ilhom ma jsiru minn ferm qabel faqqgħet il-pandemija. Kien hemm ukoll rimedji li s-soċjetà intimata setgħet tagħmel użu minnhom, bħal ma għamel kull negozju ieħor fil-pajjiż, sakemm tqum fuq saqajha, iżda għal xi raġuni hija għażlet ma tibbenefikax mill-għajnuna disponibbli. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni wkoll għall-fatt li s-soċjetà intimata kellha fattur ewlieni li setgħet tuża għall-vantaġġ tagħha, il-klawsola fil-kuntratt li tagħtiha d-dritt li tittermina l-kirja fi kwalunkwe ħin, xi haġa li s-soċjetà intimata naqset li tagħmel, u minflok baqgħet tokkupa l-fond meta kienet taf, sa minn kmieni f'din ir-relazzjoni lokatizja, li kien ser ikollha diffikultajiet tħallas dak dovut minnha. Minflok is-soċjetà intimata baqgħet tokkupa l-fond, tittama li f'xi ħin ir-rota ddrur u l-eluf ta' euro f'kirjiet li tħallew jakkumulaw kienu b'xi mod ser jinħafrulha. Imma l-affarijiet m'għandhomx isiru b'dan il-mod, speċjalment fid-dinja tan-negozju fejn hemm saħnsitra l-impjigi ta' terzi jiddependu fuq l-imġiba u d-diligenza li għandha tintwera minn min qiegħed imexxi. Il-Qorti tibqa' mhix konvinta li fil-każ odjern kienet il-forza maġġuri tal-pandemija li wasslet lis-soċjetà intimata f'sitwazzjoni fejn hija ma setgħetx tonora l-obbligi kkuntrattati minnha, għaliex hija kienet ilha minn diversi xhur qabel il-pandemija tonqos milli tħallas dak dovut. Il-Qorti għalhekk tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex misthoqq, u tiċhdu.

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għal dan il-każ jirrizulta li:-

1. *F'Mejju 2020 l-intimata kienet diġà bdiet tiffaċċja problemi finanzjarji serji minħabba l-pandemija tant li applikat għal self bankarju ta' €365,000 intiża bħala għajnuna lin-negozji minħabba l-pandemija u applikat ukoll għall-għajnuniet governattivi sabiex timminimizza d-danni. Ma ġewx ipprezentati t-termini u l-kundizzjonijiet relatati ma' dan is-self mertu ta' kuntratt li sar f'Mejju 2020 iżda mir-rendikont a fol. 331 jidher li s-self intuża in parte għal skopijiet relatati man-*

negozju fosthom li titħallas il-kirja. Jibqa' iżda inspjegabbli kif fl-email tal-24 ta' Novembru, 2020 ingħad li s-self kellu jkopri l-bqija tat-terminu tal-kirja u l-intimati ma rnexxielhomx iħallsu almenu nofs l-iskadenzi ta' Novembru 2020 u l-bqija tal-iskadenzi sussegwenti. Mir-rendikont preparat mill-accountants tal-intimati, mhuwiex ċar jekk ċertu ħlasijiet humiex relatati mal-kirja ta' dan il-fond u ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni ta' x'kienu jew x'kienet il-konnessjoni tagħhom ma' dan in-negozju. Din l-ispijegazzjoni u l-prova tat-termini u l-kundizzjonijiet kienet tinkombi fuq l-intimati li ma tressqux provi dwarha.

- 2. Qabel il-pandemija diġà kien hemm morożità fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. F'Marzu 2020 il-kont pendenti tal-fond de quo kien ta' €3,550.06 liema ammont kien ikopri l-konsum ta' qabel bdiet il-pandemija f'pajjiżna.*
- 3. Wara l-24 ta' Novembru, 2020 l-intimati kienu konxji li s-sitwazzjoni kienet issa insostenibbli kif jirriżulta mill-email mibgħuta mill-intimat fl-24 ta' Novembru, 2020. Meta ntbagħtet din l-email, il-kirja kienet diġà fil-perijodu di rispetto u għalhekk l-intimati setgħu faċilment jitterminaw il-kirja. Skont l-iskrittura l-unika obbligazzjoni imposta fuqhom kienet li jingħata pre-avviż ta' sitt xhur lir-rikorrenti dwar it-terminazzjoni. B'hekk id-danni kienu jiġu minimizzati b'mod sostanzjali. Iżda baqgħu ma taw ebda pre-avviż bħal dan. Huwa biss permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru, 2024 li s-soċjetà intimata ddikjarat li wara li offriet iċ-ċwieviet tal-fond in mertu u dawn ġew irrifjutati li hija ddepożitat l-istess il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2542/2024 sabiex mit-18 ta' Settembru, 2024 'il quddiem ma baqgħetx fil-pussess tal-istess fond.*
- 4. Mill-avviżi legali esebiti u anke mill-emails mibgħuta mill-intimat jirriżulta wkoll li minn Jannar 2021 sakemm inqata' d-dawl f'Lulju 2021 in-negozju baqa' jopera b'limitazzjoni iżda ma kienx magħluq għal kollox li jwassal għall-konkluzjoni li kienet qed tiġi perċepita xi forma ta' qligħ. Minkejja dan u minkejja li f'dan iż-żmien kienu għadhom qed jingħataw għajnuniet governattivi, l-intimati ma għamlu ebda pagamenti akkont tal-kirja għajr għal pagament lill-ARMS li xorta waħda ma kienx ikopri l-konsum kollu.*
- 5. Wara li r-rikorrenti talbu s-sospensjoni tad-dawl u l-ilma sabiex jimminimizzaw id-danni li kienu qegħdin jinkorru, ma sar l-ebda tentattiv mill-intimati biex japplikaw mill-ġdid għall-provvista tad-dawl u l-ilma jew biex jingħataw meter ġdid u lanqas ittentaw jilħqu xi arrangament mal-ARMS sabiex jerġgħu jingħataw il-provvista u b'hekk ikun jista' jissokta l-operat tagħhom;*
- 6. Sentejn wara li l-miżuri tal-pandemija tneħħew, il-fond baqa' magħluq u l-pussess baqa' jinżamm mill-intimati minkejja li skont l-intimat Portelli m'għadx hemm*

interess li jkompli n-negozju sakemm b'nota tat-30 ta' Settembru, 2024 is-soċjetà intimata informat li ddepożitat iċ-ċwieviet il-qorti permezz ta' ċedola numru 2542/2024.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord ser jiċċad ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimati relatati mal-forza maġġuri.

Fir-rikors promutur ir-rikorrenti talbu t-terminazzjoni tal-kera minħabba morożità fil-ħlas ta' numru ta' skadenzi ta' kera u morożità fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Jgħidu li l-intimati huma morużi fl-ammont ta' €18,750 rappreżentanti nofs il-kera għall-iskadenza ta' Novembru 2020, il-kera għall-iskadenzi mit-22 ta' Frar, 2021 sal-21 ta' Mejju, 2021 u mit-22 ta' Mejju, 2021 sal-21 t'Awwissu, 2021. Huma jsostnu li l-intimati huma morużi wkoll f'arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15.

L-atturi jitolbu wkoll ħlas ta' danni u kumpens għall-okkupazzjoni sad-data ta' ċediment tal-fond u penali ta' €250 kuljum u fl-iskeda annessa man-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jikkwantifikaw l-ammonti li għandhom jiġu likwidati favur tagħhom.

Il-klawsoli 14 u 20 tal-kuntratt lokatizju jipprovdu hekk:

14. Defaults

In the event of a breach of any condition or default of this agreement by Tenant, the Landlord may at any time thereafter, with or without notice or demand in the exercise of any right or remedy which Landlord may have by reason of such default or breach:

1. Terminate tenant's right to possession of the Leased premises, in which case this lease shall terminate and tenant shall immediately surrender possession of the Leased premises to Landlord. In such event the Landlord shall be entitled to recover from Tenant all damages incurred by Landlord by reason of Tenant's default.

...

20. Penalty Payments

Should Tenant fail to pay the rent as agreed the tenant has seven (7) days from due date to regulate his position and pay the amount as agreed. Should he fail to pay on due date a penalty of a further two hundred fifty euro (€250) per day will be due by Tenant to Landlord from due date until he pays the rent as agreed. If payment for rent is delayed by more than fifteen (15) days,

this would be considered as a default and the Tenant binds himself to return the said premises to the Landlords. The amount due in rent and as a penalty will still be due by Tenant to Landlord. Any penalty/fine mentioned in this agreement is not subject to abatement by any court or tribunal.

Hawnhekk tajjeb jingħad, qabel kull ħaġa oħra, li dan huwa kuntratt tas-sena 2017. Għalhekk, skont l-artikolu 1531A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (fn. 29: Dan jgħid hekk: "Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi.",) dan il-kuntratt huwa regolat bl-kundizzjonijiet imposti f'dak il-kuntratt u bl-istess Kapitolu tal-Liġi. Fil-kuntratt hemm miftiehem li l-kera hija għal 10 snin sal-21 t'Awwissu, 2027 bl-ewwel sena tkun di fermo filwaqt li s-snin sussegwenti jkunu di rispetto u fil-perijodu di rispetto l-inkwilina ngħatat id-dritt tittermina l-kirja billi tagħti pre-avviż ta' 6 xhur.

Fil-klawsola 14 tal-ftehim ġie maqbul li f'każ ta' ksur tal-kondizzjonijiet tal-ftehim is-sid jista' jitlob ix-xoljiment tal-kirja billi jagħti avviż għal daqshekk jew mingħajru. Fil-klawsola 20 imbagħad ġie pattwit li f'każ li l-inkwilina tkun moruża fil-ħlas tal-kera dovuta, hija għandha sebat ijiem mid-data li fiha ssir dovuta l-kera sabiex tirregola ruħha. F'każ li tibqa' moruża, wara li jgħaddu s-sebat ijiem tiskatta l-penali ta' €250 għal kull jum sakemm l-inkwilina tibqa' moruża. Jekk l-inkwilina tibqa' moruża għal ħmistax-il jum minn meta l-kera tkun dovuta hija obbligata tirritorna lura ċ-ċwieviet u b'hekk tintemm il-kirja. L-ammont dovut rappreżentanti l-kera u penali jibqgħu xorta waħda dovuti.

Fil-każ in dizamina l-atturi jikkontendu li l-intimata hija moruża fl-ammont ta' €18,750 rappreżentanti nofs il-kera għall-iskadenza ta' Novembru 2020, il-kera għall-iskadenzi mit-22 ta' Frar, 2021 sal-21 ta' Mejju, 2021 u mit-22 ta' Mejju, 2021 sal-21 t'Awwissu, 2021 u kif ukoll li hi moruża fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15 kif jidher minn Dok. B (fol. 19 et seq). Permezz ta' email datata 21 ta' Frar, 2021 (fol. 170) l-intimat Mark Anthony Portelli ġie nfurmat li huwa kien moruż fil-ħlasijiet sia tal-kera u kif ukoll tad-dawl u ilma. Sussegwentement permezz ta' ittra uffiċjali datata 8 ta' Lulju, 2021 debitament notifikata lill-intimati fit-13 ta' Lulju, 2021 (fol. 30 et seq) l-intimati reġgħu ġew avżati li jinsabu morużi fil-ħlasijiet tal-kera u dawl u ilma kif indikat fl-istess ittra u li ai termini tal-kuntratt il-kera kienet terminata u ġew mitluba jħallsu l-istess arretrati, penali skont il-kuntratt u jirritornaw iċ-ċwieviet. L-intimati baqgħu inadempjenti u fl-4 t'Awwissu, 2021 ir-rikorrenti pproċedew bl-istanti.

Mill-provi prodotti l-lanjanza rikorrenti għandha mis-sewwa billi jirriżulta li l-intimati baqgħu ma ħallsux l-ammont ta' €18,750 rappreżentanti nofs il-kera għall-iskadenza ta' Novembru 2020, il-kera għall-iskadenza mit-22 ta' Frar, 2021 sal-21 ta' Mejju, 2021 u mit-22 ta' Mejju, 2021 sal-21 t'Awwissu, 2021 u lanqas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €7,142.15. Għalkemm il-ftehim jistipula li f'każ ta' ksur ta' obbligi jew inadempjenza s-sid jista' jittermina l-kirja b'avviż jew mingħajru l-Bord iqis illi mingħajr ebda dubju l-intimati għandhom jitqiesu li kienu bi ksur tal-ftehim u morużi żgur mid-dekors ta' tmint (8) ijiem min-notifika tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Lulju, 2021 li giet debitament notifikata lill-intimati fit-13 ta' Lulju, 2021 u kwindi b'effett mill-21 ta' Lulju, 2021 u peress illi dik il-morożità baqgħet tissussisti għal aktar minn 15-il jum, skont il-klawsola 20 tal-ftehim, il-Bord iqis li l-kera għandha titqies li ntemmet fit-28 ta' Lulju, 2021.

Kif ingħad l-atturi qegħdin jitolbu mhux biss it-terminazzjoni tal-kirja u l-ħlas tal-arretrati iżda wkoll il-kundanna għall-ħlas tal-penali marbuta mal-morożità u danni għall-okkupazzjoni billi l-intimati baqgħu fil-pussess ta' ħwejjeg ir-rikorrenti proprju sa f'tit jiem ilu.

*Fil-materja ta' danni u penali l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Fithome Creative Interiors Limited vs Doctor Tonio Ellul et** deċiża fid-29 ta' Settembru, 2021, mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) li għamlet referenza għall-prinċipji rilevanti li jirriżultaw mill-provvedimenti tal-liġi, li huma s-segwenti:-*

- (a) Penali hi ftehim volontarju li għandha bħala wieħed mill-iskopijiet tagħha li tiddiswadi lid-debitur milli jibqa' inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Min-naħa l-oħra jekk l-iskop ta' prevenzjoni tibqa' mhux realizzata, il-klawsola penali hi mezz ta' ripressjoni in kwantu l-piena pattwita fil-klawsola tissanzjona l-komportament illeċitu tad-debitur.
- (b) Penali hi kumpens għall-ħsara li jsofri kreditur minħabba nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali mid-debitur (artikolu 1120(1) (ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Geraldo Vella vs Av. Dr. Joseph Fenech nomine** tal-5 ta' Ottubru, 1957 (Vol. XLI.ii.1108). Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (per Imħ. P. Sciberras) fis-27 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet **Emanuel Borg vs The Two Divers Company Limited** gie osservat:

“M'hemmx dubju illi klawsola penali f'kuntratt għandha funzjoni essenzjalment riżarċitorja intiża biex tiffissa b'mod preventiv, u anke b'mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f'każ ta' dewmien jew ta' inadempiment. F'dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali “è una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la

valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l'inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accessoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazione convenzionale.” (Geoffredo Chretien nomine et vs John Cianco, Appell Kummerċjali, 13 ta’ April, 1921). Rilevanti li jiġi citat dak li l-Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) kompliet tgħid:-

Da tale nozione deriva che natura e fine della clausola penale è non soltanto quella di offrire al creditore un mezzo di coazione contro il debitore ma bensì di provvedere ad una liquidazione preventiva dei danni risarcibili al creditore in caso di inadempimento o ritardo. (fn. 30: *enfasi tal-Bord*) Ne deriva ancora che quando la pena adietta ad un’obbligazione principale per assicurarne l’adempimento non riveste i detti tre caratteri riuniti non deve essere interpretata ed applicata coi criteri e con le norme che sono propri della clausola penale, ma la sua interpretazione ed applicazione vanno regolate secondo i principi di diritto che meglio corrispondono alla natura ed al fine speciale della pena stessa.

...

- (d) Id-debitur jaqqa’ fil-penali meta jsir ħati ta’ dewmien, b’hal ma jingħad fl-artikolu 1130 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), **fis-sens li fejn obbligazzjoni tkun li jagħmel u jiġi pattwit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed in mora bl-għeluq ta’ dak iż-żmien.”**

*Dan ifisser li l-klausola penali titqies b’ħala danni pre-likwidati f’każ ta’ inadempjenza jew tardività. Il-prinċipji citati huma ġenerali u applikabbli fil-kamp ċivili iżda fil-fehma tal-Bord għandhom jiġu applikati bl-istess mod anke f’dan il-każ li fl-aħħar mill-aħħar jittratta wkoll inadempjenza fit-twettiq ta’ obbligazzjoni. Dan il-ħsieb jinsab rifless ukoll fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Daniel Zammit** deċiża fil-25 ta’ Ġunju, 2021 li f’tema ta’ lokazzjoni qieset li penali miftiehma bejn il-partijiet hija forma ta’ danni pre-likwidati.*

*Hawnhekk il-Bord iqis rilevanti jiċċita l-insenjamenti ravvizati minn dan il-Bord diversament presjedut fis-sentenza reċenti fl-ismijiet **Mary Cassar (K.I. 359367M) v Rita Vella (Rikors Nru: 313/2022JG, deċiża fit-30 ta’ Settembru, 2024 fejn intqal hekk:***

Illli prinċipju wkoll li jgħodd għal dan il-każ huwa jekk f’każijiet b’hal dawn, il-Bord jistax inaqqas l-ammont miftiehem. Issa skont il-liġi (fn. 31: artikolu 1122(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta) dan huwa permess meta d-debitur ikun wettaq parzjalment l-obbligu tiegħu u din tkun giet aċċettata jew jekk dik il-parti mill-

obligazzoni mwettqa tkun swiet lill-kreditur. F'dan il-każ, iż-żewġ ċirkostanzi mhumiex applikabbli u għalhekk il-Bord lanqas għandu setgħa li jagħmel hekk.

Illi l-Bord jagħraf li maż-żmien gie wkoll aċċettat li jista' jkun hemm lok għattnaqquis meta l-konsegwenzi tal-inadempiment ikunu ta' natura żgħira, meta kkumparat mal-ammont miftiehem. (fn. 32: fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **C&F Building Contractors Limited vs Tal-Grazzja 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-dispożizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa tagħha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom (pacta sunt servanda) (ara l-Art. 992(1) tal-Kap. 16), u l-ebda Qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġgħibu ma jiswiex. Madankollu llum huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola skont l-Art. 1122 tal-Kap. 16 trid titqies ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor tad-dritt, u ċioe illi l-kuntratti jiġu esegwiti in buona fede u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġgħib magħha l-obbligazzjoni, skont l-għamla tagħha, b'ekwità, bl-użu jew bil-liġi (ara l-art. 993 tal-Kap. 16). Għalhekk b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawnsola penali jiġu ridimensjonati jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens Prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkun jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u l-logika ġuridika." Hekk ukoll gie 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). Dan mhuwiex il-każ tal-lum, għaliex l-inadempjenza, li hija ż-żamma tal-fond bla bażi, hija waħda totali. ...

Illi l-Bord kif diġà aċċenna, m'għandux għalfejn itaffi dawn il-penali; fi kliem il-liġi u huwa marbut bil-ftehim tal-partijiet. Il-kuntratt, li huwa liġi, (fn. 33: artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta), huwa dak li hu u allura dura lex sed lex. (fn. 34: proprju 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 li jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx li kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biżgħa li tesponi lill-konvenut għal penali qawwija, kif tixhed is-sentenza appellata: "Il-qorti ma tista' qatt timmagina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal

dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mgiegħla 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.")

Applikati l-prinċipji msemija għall-każ odjern, ladarba l-penali huma forma ta' danni pre-likwidati, il-Bord mhuwiex ser jakkorda danni rappreżentanti l-kumpens għall-okkupazzjoni peress li dawn huma inkorporati diġà fil-kappa tal-penali pre-likwidati ta' €250 kuljum. Il-Bord lanqas iqis li hemm lok għal temperament fil-penali pattwiti. Dan ifiser li l-kera għandha tiġi likwidata mill-21 ta' Novembru, 2020 sal-21 ta' Lulju, 2021 fl-ammont ta' €15,000 (fn. 35: ossia €3,750 (nofs il-kera għall-iskadenza 21 ta' Novembru, 2020 – 21 ta' Frar, 2021) + €7,500 kera għall-iskadenza mit-22 ta' Frar, 2021 – 21 ta' Mejju, 2021) + €3,750 (kera mit-22 ta' Mejju, 2021 sal-21 ta' Lulju, 2021) filwaqt li bdew jiddekorru penali ta' €250 kuljum mit-22 ta' Lulju, 2021 sal-ammontanti għal €292,500. (fn. 36: 1,170 jum x €250 kuljum - €292,500). Il-Bord iqis li l-penali għandhom jibqgħu jiġu kalkolati sal-ammont nonostante n-nota tal-intimati tat-30 ta' Settembru, 2024 billi nonostante ċ-ċedola ta' depożitu taċ-ċwieviet xorta għad hemm il-morożità tal-ħlas. Ma' dawn hemm dovut ukoll il-kont tad-dawl u ilma Dok. B (fol. 19 et seq) (€7,142.15). Il-Bord josserva li skont il-ftehim ta' kera l-intimat Mark Anthony Portelli personalment deher "as surety in solidum with the tenant for the purposes of guaranteeing the fulfilment by the tenant of all its obligations arising in terms of this agreement."

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-23 ta' Ottubru, 2024, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Ottubru, 2024 fil-kawża Nru. 436/2021NB fl-ismijiet Av. Leontine Calleja (K.I. 0272169M) u Edward sive Teddy Calleja (K.I. 0432870M) vs Portem Tourism Ventures Ltd (C 68829) u Mark Anthony Portelli (K.I. 535880M) u minflok taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellanti u tiċċad it-talbiet kollha tal-appellati, bl-ispejjeż kemm dawk ta' quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera u kemm dawk ta' quddiem din l-Onorabbli Qorti a karigu tal-istess appellati."

8. L-appellanti bbażaw ir-rikors tal-appell tagħhom fuq erba' aggravji ewlenin: (i) li l-Bord naqas milli japplika l-prinċipju tal-forza maġġuri jew każ fortuwitu, u dak ta' *res sic stantibus*, u l-artikolu 1571 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan ladarba l-kundizzjonijiet tas-suq u tal-kontraenti, u anki dak tas-sugġett tal-kirja, inbidlu ferm minn meta l-kontendenti kkuntrattaw l-obbligi tagħhom, għal meta ġew intavolati l-proċeduri promuturi; (ii) il-Bord naqas milli japplika l-artikolu 1168 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħti jedd lid-debitur li jkollu iżjed minn dejn wieħed, li jiddikjara fil-waqt tal-ħlas, liema huwa d-dejn li jrid iħallas; (iii) li l-Bord naqas milli japplika l-prinċipju *volenti non fit iniuria* ladarba l-appellati ġabu b'idejhom huma stess il-ħsara mgarrba minnhom; (iv) il-Bord naqas milli japplika l-artikoli 1139 u 986 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk anki s-sanzjoni tal-artikoli 987 u 990 tal-Kap. 16, u dan għaliex in pessima ipotesi l-appellanti setgħu jiġu kkundannati jħallsu biss l-imgħax ta' 8%, u mhux il-penali ta' €250 kuljum, u l-penali hija waħda li tammonta għal użura.

9. L-appellati fir-risposta tagħhom qalu li s-sentenza tal-Bord tat-3 ta' Ottubru, 2024, hija ġusta u timmerita konferma, u aktar minn hekk, l-appell intavolat mill-appellanti huwa frivolu u vessatorju, u maħsub biss biex ikompli jagħmel ħsara lilhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. L-appellanti bdew ir-rikors tal-appell tagħhom billi taw ir-retroxena tal-fatti kif seħħew. Qalu li huma kienu jikru mingħand l-appellati l-fond, li jikkonsisti f'ristorant u pizzeria, skont kuntratt ta' kera maqbul bejn il-partijiet, u dan mill-2017 bil-kera ta' €8,000 fix-xahar, pagabbli kull tliet xhur pagabbli fit-

8 ta' Jannar, f'April, f'Lulju u f'Ottubru. Qalu li huma dejjem ħallsu l-kera dovuta, kemm tal-fond kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, imma fl-2020 faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, li wasslet għal diversi restrizzjonijiet severi fuq ir-ristoranti. Qalu li fl-2020 il-kera kienet qiegħda tiġi mħallsa mill-intimati fl-intier tagħha, bir-rata ta' €18,000 kull tliet xhur pagabbli f'Jannar, f'April u f'Lulju, iżda fl-20 ta' Novembru, 2020, is-soċjetà appellanta infurmat lill-appellati permezz ta' *email* illi kienet ser tħallas xi pagamenti - €20,500 għall-kera tal-lukanda; €3,403 għall-kera tal-pizzeria; €30,000 sabiex jiġu allokat i għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Qalu li dan il-ħlas effettivament sar fit-3 ta' Diċembru 2020. Fl-4 ta' Diċembru, 2020 l-appellati wiegħbu li ma kinux qegħdin jaċċettaw l-imputazzjonijiet tal-pagament kif komunikati lilhom mill-appellanti. L-appellanti qalu li fil-21 ta' Lulju, 2021, l-appellat Teddy Calleja baġhat ittra lil ARMS Limited sabiex jittermina l-provvista tad-dawl u l-ilma fl-imsemmi fond, u l-provvista tad-dawl u l-ilma effettivament giet maqtugħa fit-23 ta' Lulju, 2021. L-appellanti qalu li r-rikors promutur li wassal għal dawn il-proċeduri ġie intavolat fl-4 t'Awwissu, 2021.

11. L-appellati, fir-risposta tal-appell tagħhom, taw il-verżjoni tagħhom tal-fatti. Qalu li l-kirja in kwistjoni nbdiet f'Awwissu 2017, u li skont ma ftiehm u l-partijiet fil-kuntratt ta' kiri, l-appellanti kienu eżentati mill-ħlas tal-kera għall-perijodu mill-21 t'Awwissu, 2017 sal-20 ta' Novembru, 2017. Qalu li l-ewwel skadenza ta' kera kienet għall-perijodu bejn Novembru 2017 u Frar tal-2018, u l-kera relattiva tħallset meta sar il-kuntratt tal-kiri. Qalu li fi Frar tal-2018, l-appellanti ħallsu l-kera għall-ewwel tliet xhur li kienu ser isegwu, u din kienet l-unika istanza meta l-appellanti imxew mal-obbligi kuntrattwali tagħhom u ħallsu l-kera fil-ħin. L-appellati qalu li l-problemi bdew mal-iskadenza ta' Mejju

2018, meta l-appellanti waqgħu lura fil-ħlas tal-kera. Qalu li sa Awwissu 2020, il-kera dejjem tħallset sħiħa, iżda b'mod tardiv, u minkejja li huma kienu jgħaddu l-kopji tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma lill-appellanti, dawn kienu jonqsu milli jħallsuhom. L-appellati qalu li fuq il-fond kien irregistrat konsum qawwi tenut kont l-użu tiegħu, u sa Ġunju tal-2021, il-kontijiet ta' ARMS Limited telgħu għal €7,655.49. L-appellati qalu li bejn Mejju 2018 u Marzu 2020, meta l-ħlasijiet tal-kera ma kinux qegħdin isiru fil-ħin, il-ħlasijiet tas-servizzi ma kinux qegħdin isiru regolarment, u f'dak iż-żmien l-appellanti kienu qegħdin joperaw il-fond in kwistjoni bħala pizzeria b'mod sħiħ, mingħajr ebda restrizzjoni jew tfixkil, għall-gwadann esklussiv tagħhom. L-appellati spjegaw li meta f'Marzu 2020 faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, huma kkonċedew lill-appellanti żmien itwal għall-ħlas tal-kera, billi titħallas nofs il-kera fiż-żmien miftiehem, u n-nofs l-ieħor wara li jitneħħew ir-restrizzjonijiet ta l-pandemija. L-appellati qalu li meta waslet l-iskadenza ta' Novembru 2020, l-appellanti ma ħallsux il-kont tad-dawl u l-ilma direttament lil ARMS Limited, u minflok għamlu trasferiment bankarju lill-appellati, b'dan illi spjegaw x'kellu jitqies li tħallas b'dak il-pagament. Qalu li l-appellanti ppretendew li l-ħlas ta' €53,903 kellu jitqies li permezz tiegħu kienet qiegħda titiħallas il-kera tat-Teatro Pizzeria fl-ammont ta' €3,403, u s-somma ta' €30,000 kellha titqies li tħallset akkont tal-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma tal-pizzeria, tal-lukanda u tar-ristorant. L-appellati qalu li huma m'aċċettawx din l-imputazzjoni għaliex kienet f'kunflitt ċar mal-kuntratt ta' kiri. Qalu wkoll li wara li ġara dan, l-appellanti baqgħu fil-pussess taċ-ċwieviet tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, baqgħu jinqdew bih għall-użu personali tagħhom, baqgħu joperawh għall-gwadann tagħhom, baqgħu jżidu d-dejn dovut inkluż ma' ARMS Limited u ma ħallsu xejn aktar. L-appellati qalu li wara l-iskadenza ta' Frar 2021,

ma sar l-ebda ħlas, kif ma sar l-ebda ħlas f'Mejju 2021. Qalu li sadanittant Edward Calleja beda jirċievi korrisondenza minn ARMS Limited li kien ser jiġi sospiż is-servizz kull fejn huwa rreġistrat bħala konsumatur, anki fir-residenza tiegħu. L-appellati qalu li kien għalhekk li ntalbet is-sospensjoni tas-servizz ta' ARMS Limited, sabiex id-dejn ma' din l-entità ma jkomplix jakkumula. Qalu li l-provvista tal-elettriku ġiet sospiża fl-24 ta' Lulju, 2021, u kif ġara dan, l-appellati talbu l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kontra tagħhom, u ntavolaw kawża kontra tagħhom għall-ħlas tad-danni minħabba s-sospensjoni tas-servizzi tal-lukanda 'De Vilhena', tat-'Teatro Restaurant', u tal-pizzeria mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalu li sussegwentement l-appellanti rritornaw iċ-ċwieviet tal-lukanda, iżda żammew iċ-ċwieviet tal-pizzeria. L-appellati spjegaw li l-appellanti qatt ma ppruvaw jiksbu s-servizz tad-dawl u l-ilma f'isimhom sabiex joperaw il-fond in kwistjoni, u dan minkejja li huma żammew iċ-ċwieviet tal-fond.

12. L-appellati qalu li r-rikors tal-appell intavolat mill-appellanti huwa null, għaliex filwaqt li l-appell donnu jindika li l-appellanti qegħdin jikkontestaw il-konklużjonijiet u l-ordnijiet kollha mogħtija fis-sentenza appellata, in kwantu dawn jolqtu d-dispożittiv tas-sentenza appellata dwar it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti hawnhekk l-appellati, l-appell huwa null fit-termini tal-artikolu 228(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu li kemm it-tmiem tal-kirja, u l-konsegwenti żgumbrament mill-fond ġew ammessi mill-appellanti fil-kors tal-kawża, u sussegwentement bid-depożitu taċ-ċwieviet f'tit jiem qabel kellha tingħata s-sentenza appellata. L-appellati qalu li b'dak li għamlu l-appellanti, it-tieni u t-tielet talbiet fl-att promutur ġew ammessi, u għalhekk l-appellanti ma setgħux jappellaw minn dawn ukoll, u għalhekk ladarba l-appellanti qegħdin

jikkontestaw is-sentenza appellata safejn din laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet, u tat l-ordnijiet tagħha dwarhom, l-appell huwa irritu u null.

13. Dwar din is-sottomissjoni, il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda fuq it-talbiet kollha li kellu quddiemu, li għalhekk kienu jinkludu t-talba biex jiġi ddikjarat li l-kirja ġiet itterminata, u t-talba għall-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond. Strettament dawn it-talbiet ġew sorvolati b’dak li ġara sussegwentement, hekk kif l-appellanti ddepożitaw iċ-ċwieviet tal-fond, u b’hekk ma baqgħux fil-pussess tiegħu ftit biss qabel ingħatat is-sentenza tal-Bord. Minkejja dan, il-Bord xorta waħda ppronunzja ruħhu dwar ix-xoljiment tal-kirja u dwar l-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond. Meta l-appellanti ġew biex jintavolaw ir-rikors tal-appell tagħhom, huma appellaw mis-sentenza kollha kemm hi, minkejja li jidher ċar, mill-aggravji mressqa minnhom, li bir-rikors tal-appell tagħhom huma qegħdin jattakkaw biss dik il-parti tas-sentenza fejn ġew ikkundannati jħallsu l-arretrati tal-kera u l-penali miftiehma fil-kuntratt. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti ser tkun qiegħda teżamina l-aggravji wieħed wieħed, u tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwarhom, u għalhekk mhijiex qiegħda tikkunsidra li r-rikors tal-appell huwa null.

L-Ewwel Aggravju: [Il-forza maġġuri – rebus sic stantibus]

14. L-appellanti qalu li r-relazzjoni bejn il-partijiet toriġina minn kuntratt ta’ lokazzjoni li sar fl-2017, fejn il-fond inkera mill-appellati lis-soċjetà appellanta bil-kera ta’ €18,000 kull tliet xhur, sabiex din tkun tista’ tuża l-fond bħala pizzerija. Qalu li sal-2020 il-kera tħallset dejjem. L-appellanti komplew jgħidu li fl-2020, hekk kif faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, huma ġew milquta

serjament meta l-Gvern ħabbar restrizzjonijiet fejn prattikament minn Marzu 2020 sa Ġunju tal-2021 ir-ristoranti nżammu magħluqa, u wara li setgħu jifftu kellhom joperaw biss bħala *take-aways*, u sussegwentement setgħu jifftu f'ħinijiet limitati u ma setgħux ibiegħu xorb alkoħoliku, kif ukoll kellhom joperaw b'inqas imwejjed. L-appellanti qalu li l-fond inkera lilhom sabiex jintuża esklussivament bħala pizzerija, u għalhekk fl-2020 u fl-2021 l-oġġett tal-kirja inbidel jew safa fix-xejn għal ċertu żmien minħabba r-restrizzjonijiet imposti mill-awtoritajiet. L-appellanti komplew jgħidu li dan it-tibdil fl-oġġett tal-kirja ma ġiex sforz in-nuqqas ta' azzjoni jew ommissjoni tagħhom, iżda ġie impost mill-awtoritajiet minħabba l-pandemija li ħadd ma kien qiegħed jipprevedi meta huma ffirmaw il-kuntratt ta' kiri. Qalu li l-liġi tagħna hija siekta fuq il-prinċipju tal-forza magħguri, iżda li fl-assenza ta' regolamentazzjoni speċifika, japplika l-artikolu 1134 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li d-debitur f'obligazzjoni mhux obligat għad-danni jekk huwa ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruħhu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza magħguri jew minħabba incident. L-appellanti qalu li l-pandemija ċertament li ma kinitx xi ħaġa imputabbli lilhom, u huma ma setgħux jipprevedu r-restrizzjonijiet imposti mill-awtoritajiet fiż-żmien meta iffirmaw il-kuntratt lokatizju mal-appellati. L-appellanti qalu li l-kirja odjerna nbdiet tliet snin qabel faqqgħet il-pandemija, u l-problemi finanzjarji serji għalihom bdew f'Mejju tal-2020. Qalu li sabiex jitqiesu li kienu morużi fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, kellu jiġi ppruvat li tali kontijiet kienu jingħatawllhom, għaliex il-meter kien għadu f'isem l-appellati Calleja. B'riferiment għall-konsiderazzjonijiet tal-Bord, l-appellanti qalu li ma jistax jingħad 'li wara l-24 ta' Novembru, 2020, is-sitwazzjoni kienet insostenibbli', għaliex hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq il-perijodu ta' żmien li

fih l-appellanti kienu milquta mill-pandemija u kienu f'impossibilità li jonoraw l-obbligi tagħhom minhabba l-fortuwità tal-pandemija. L-appellanti qalu li anki wara li r-restrizzjonijiet tal-pandemija bdew jittaffew, huma xorta waħda baqgħu ppreġudikati, u kien għalhekk li għamlu pagament tal-kontijiet ma' ARMS Limited sabiex jithallew jibqgħu joperaw u jkunu f'qagħda li jhallsu l-kera, b'dan illi l-kera fuq il-fond kienet xorta waħda qiegħda tiġi kkontestata għaliex din ma kinitx dovuta, u għalhekk anki jekk il-pagament sar lill-appellati, huma kienu jkunu obbligati li jaddebitawh lil ARMS Limited. L-appellanti qalu li biex jingħata *meter* ġdid minn ARMS Limited, l-ewwel kellhom jithallsu l-pendenzi fuq l-ewwel *meter*.

15. L-appellanti qalu li għandu jirrizulta wkoll il-prinċipju prezunt ta' *rebus sic stantibus*, li jippresupponi li l-obbligazzjonijiet ikunu ttieħdu taħt iċ-ċirkostanzi relattivi għall-konklużjoni tan-negozju, jiġifieri meta gie ffirmat il-kuntratt lokatizju fl-2017. Qalu li iċ-ċirkostanzi u r-realtà li huma sabu ruħhom fiha wara li faqqgħet il-pandemija kienu ċirkostanzi ferm differenti minn dawk li kienu jissussistu meta huma ffirmaw il-kuntratt lokatizju fl-2017. Hawnhekk l-appellanti għamlu riferiment għall-artikolu 1571 tal-Kodiċi Ċivili, u qalu li ladarba l-fond mikri lilhom ma setax jibqa' jintuża għall-iskop li għalih kien mikri, kemm minhabba fir-restrizzjonijiet tal-avviż legali tal-pandemija, kif ukoll minhabba fil-qtugħ tal-*meter* tad-dawl u l-ilma, huma kellhom dritt jitolbu l-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera. L-appellanti qalu li l-kera sa Novembru 2020 kienet prattikament imħallsa kollha, b'dan li bil-versament ta' €53,903 il-kera tal-lukanda kienet ser tkun imħallsa kollha, il-kera tat-Teatro Restaurant kienet ser tkun imħallsa 90% minnha, u l-50% li tgħid li kienet lesta taċċetta l-appellata imorru fuq il-pizzerija. L-appellanti qalu li huwa għalhekk li hemm kontestazzjoni

tal-ammont ta' kera dovut minnhom, għaliex huma ma setgħux jinstabu responsabbli għall-ħlas tal-kera kif pretiża. Qalu li l-pagamenti tal-2020 kollha saru f'ammont sħiħ, u kien biss f'Novembru tal-2020 li huma ma setgħux jibqgħu jħallsu l-kera, minkejja li għandu jirrizulta ċar li huma għamlu dak kollu li setgħu sabiex iżommu l-kirja.

16. L-appellati qalu li l-punt tat-tluq għandu jkun li l-appellanti ammettew li huma m'aderewx mal-obbligi tagħhom skont il-kuntratt ta' kiri, u huma ma ċaħdux li kienu waqgħu lura fil-ħlas tas-servizzi minn qabel ma faqqgħet il-pandemija, filwaqt li ma ċaħdux lanqas li għall-iskadenzi li għalqu fi Frar 2021 u f'Mejju 2021, la offrew u lanqas m'għaddew l-ebda ħlas ta' kera. Qalu li ma hemm ebda provvedimenti tal-ligi li jagħti xi ħelsien awtomatiku jew *ipso facto* minn obbligi lokatizji, lill-inkwilin jekk ikun qiegħed fl-impossibilità li jwettaq l-obbligi tiegħu minħabba każ fortuwitu jew forza maġġuri. L-appellati qalu li l-appellanti fl-ebda stadju ma talbu tnaqqis fil-kera, anzi taw x'jifhmu li kienu disposti jħallsu nofs il-kera fuq perijodu itwal kif eventwalment gie konċess lilhom mill-appellati. Qalu li l-Bord kien korrett meta qies li l-fattur li jiddetermina l-ammissibilità tal-pandemija bħala 'forza maġġuri', li tista' sservi biex tiġġustifika l-inadempjenza kuntrattwali tal-inkwilini, huwa li l-inadempjenza kienet riżultat dirett tal-pandemija, u mhux kienet teżisti qabel seħħet dik il-forza maġġuri.

17. Il-Qorti tibda billi tirrileva li mill-provi jirrizulta li l-problemi biex l-appellanti jonoraw l-obbligi kkuntrattati minnhom, prattikament bdew sa mill-bidu tar-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet, u fil-fatt għajr għall-ewwel skadenza, l-appellanti bdew ikunu tardivi fil-ħlas tal-kera minkejja li l-klawsoli

kuntrattwali jipprojbixxu dan. Mill-provi jirrizulta wkoll li għalkemm huwa minnu li seħħ l-avveniment fortuwitu tal-pandemija li gābet bosta negozji f'diffikultajiet kbar għal perijodu ta' żmien, in-negozju beda jirpilja fl-2021, u fil-fatt l-appellanti tant kienu fiduċjużi li f'xi hin ir-rota kienet ser terga' tibda ddu, li zammew f'idejhom il-pussess tal-fond, innegozjaw self mill-bank sabiex ikunu jistgħu jaqdu l-obbligi finanzjarji tagħhom in konnessjoni mal-ġestjoni ta' dan in-negozju, u anki qablu ma' prospett dwar kif kellhom iħallsu dak dovut minnhom lill-appellati. Jirrizulta wkoll li l-fond baqa' jintuża mill-appellanti minkejja li huma ma kinux qegħdin iħallsu dak dovut minnhom, u kien biss wara l-qtugħ fil-provvista tad-dawl u l-ilma li l-fond ma bediex jintuża, għalkemm l-appellanti zammew il-pussess tal-fond u ma rritornawx iċ-ċwieviet lura lis-sidien. Għaldaqstant, filwaqt li huwa minnu li l-pandemija fixklet l-andament ta' bosta negozji, imma fil-każ odjern l-appellanti kienu diġà waqgħu lura fil-ħlas tal-kontijiet ta' ARMS Limited minn qabel ma faqqgħet il-pandemija, u ma kien hemm l-ebda raġuni lanqas għalfejn wara li n-negozju beda ġej għan-normal fl-2021, huma naqsu milli jħallsu mhux biss l-iskadenzi tal-kera, iżda anki l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, li sadanittant laħqu telgħu għal ammonti sostanzjali. Jidher għalhekk li n-nuqqas ta' immanigġjar tajjeb tal-operat finanzjarju tal-appellanti, ma kienx riżultat dirett tal-pandemija, iżda beda minn ferm qabel. Jirrizulta wkoll li filwaqt li l-appellanti sabu ruħhom joperaw il-fond f'ċirkostanzi differenti minn dawk li kienu jissussistu fiż-żmien meta nbdiet il-kirja, xorta waħda jibqa' l-fatt li huma qatt ma talbu għal tnaqqis fil-kera, u baqgħu jiddetjenu l-fond anki meta huma kienu konsapevoli tal-penali ta' €250 kuljum li kienu esposti għaliha. Din il-Qorti tqis li l-mod li mxew bih l-appellanti ma jindikax li huma kienu *in bona fede*, jew li għamlu kull ma setgħu sabiex in-negozju ma jegħriqx. Għall-

kuntrarju huma baqgħu fl-okkupazzjoni ta' fond minkejja li kienu jafu li mingħajr provvista tad-dawl u l-ilma, huma ma setgħux joperaw in-negozju tagħhom mill-fond. Anki wara li gie maqtugħ is-servizz tad-dawl u l-ilma, għal xi raġuni l-appellanti m'applikawx għal servizz ġdid, u għalhekk kienu kuntenti jhallu l-fond magħluq u abbandunat, milli b'xi mod jippruvaw iqajmu n-negozju fuq saqajh. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u m'għandux jintlaqa'.

It-Tieni Aggravju: [Mizapproprjazzjoni tal-ħlas]

18. L-appellanti qalu li l-appellati, minflok addebitaw il-ħlas magħmul minnhom versu l-kontijiet ta' ARMS Limited kif indikat lilhom mill-appellanti, iddeċidew li japproprjaw il-pagament għalihom infushom, b'dan illi poġġew lill-appellanti f'morożità severa fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li kien hemm pendent fuq il-fond in kwistjoni. L-appellanti qalu li din il-morożità wasslet għall-qtugħ tas-servizz tad-dawl u l-ilma, u b'hekk huma ma setgħux ikomplu joperaw il-fond. Qalu li huma għamlu pagament ta' €53,903, u imputaw €30,000 għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. L-appellanti qalu li kien Teddy Calleja li kien jirċievi l-kontijiet ta' ARMS Limited, u li suppost kellu jgħaddihom lill-appellanta sabiex din tagħraf tissaldahom. L-appellanti qalu li però l-aħħar kont gie mgħoddi lilhom f'Ottubru tal-2020, u wara dakinhar l-appellati ma għaddewlihom l-ebda kont ieħor maħruġ minn ARMS Limited, u kien l-istess Teddy Calleja li ta struzzjonijiet lil ARMS sabiex taqta' l-provvista tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni. Qalu li sa Lulju tal-2021, l-arretrati ma' ARMS Limited kienu jammontaw għal ftit aktar minn €30,000, u għalhekk kieku l-appellati m'approprjawx għalihom il-pagament li suppost sar lil ARMS Limited, sa

Diċembru 2020 ma kien ser ikun hemm ebda arretrati fuq dawn il-kontijiet. L-appellanti qalu li huma invokaw l-artikolu 1168(1) tal-Kap. 16, b'dan illi fl-*email* tal-24 ta' Novembru, 2021 indikaw li l-ħlas kellu jiġi imputat speċifikament għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. L-appellanti qalu li l-appellata kienet infurmathom li hija ma kinitx aċċettat li tassenja parti mill-flus li rċeviet għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. L-appellanti qalu wkoll li l-appellati imxew kif jaqbel lilhom, u injoraw l-imputazzjoni tad-debitu. L-appellanti qalu li l-leġislatur ried li f'sitwazzjonijiet simili, il-ħlas l-ewwel jiġi imputat versu dejn li mhux ikkontestat, u dan *ai termini* tal-artikolu 1171(a) tal-Kodiċi Ċivili. Qalu li għalhekk il-Bord kellu jqis din iċ-ċirkostanza meta wasal għall-konkluzjonijiet tiegħu, ladarba l-ħlas tal-kera ċertament li kien ikkontestat skont ma jirrizulta mill-*email* tal-14 ta' Diċembru, 2020. L-appellanti qalu li kieku l-Bord applika dan l-artikolu kif kellu jagħmel, dan kien ser isib li l-appellati ma setgħu qatt japproprjaw il-pagament għalihom infushom, u konsegwentement l-appellanta ma kinitx tispicċa moruża fil-ħlas tal-kontijiet ta' ARMS Limited, u għalhekk ma kien ikun hemm ebda raġuni għas-sospensjoni tas-servizz.

19. L-appellati laqgħu għal dan l-aggravju billi qalu, li anki li kieku l-imputazzjoni tal-ħlas li għamlu l-appellanti f'Novembru tal-2020 giet aċċettata minnhom, xorta waħda jibqa' l-fatt li sa dakinhar kienu morużi fil-ħlas ta' nofs il-kera dovuta għall-fond mertu ta' din il-kawża, li għall-iskadenza li għalqet f'Novembru 2020 kienet tammonta għal €3,750, u imbagħad fi Frar 2021 u f'Mejju 2021, baqgħu morużi għal kollox. L-appellati qalu li d-dispożizzjoni tal-liġi li jinvokaw l-appellanti, ma kinitx applikabbli hawnhekk, għaliex il-ħlas sar minn self bankarju li ngħata bil-kundizzjoni li l-appellanti jħallsu l-kera tal-fond mertu ta' din il-kawża, u kera oġġla li kienu obbligati jħallsu għal-lukanda 'De

Vilhena' u għar-ristorant mikrija mingħand l-appellati, u formanti parti mill-istess kumpless. L-appellati qalu li l-imputazzjoni segwiet perijodu ta' sentejn u nofs li matulu l-appellanti naqsu li jħallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond, u taż-żewġ fondi l-oħra mikrija lilhom, u kien hemm diġà arretrati sostanzjali dovuti, fi żmien meta l-operazzjoni kummerċjali mill-fond kienet sħiħa u kontinwa. L-appellati qalu li l-*mala fede* tal-appellanti f'din l-imputazzjoni kienet konfermata wkoll mill-fatt li l-appellanti dejjem għamlu l-ħlasijiet tal-kontijiet direttament lil ARMS Limited, u qatt ma nvolvewhom f'dawk il-ħlasijiet. L-appellati qalu li kieku huma aċċettaw dik l-imputazzjoni, kienu jkunu xjentement qegħdin jassistu lill-appellanti fil-ksur tal-kundizzjonijiet li bihom kisbu s-self mill-bank proprju biex tiġi mħallsa l-kera, u mhux biex isiru ħlasijiet oħra.

20. Mill-provi jirriżulta li l-appellanti kisbu self mill-bank sabiex ikunu jistgħu jkomplu bl-operazzjonijiet kummerċjali tagħhom, madanakollu meta vversaw somma flus lill-appellati mill-imsemmi self bankarju li nkiseb minnhom sabiex ikunu jistgħu jħallsu l-kera dovuta, huma ppretendew li l-appellati japproprjaw parti sostanzjali mis-somma għall-ħlas ta' kontijiet pendenti lil ARMS Limited. Dan meta preċedentement, l-appellanti kienu qegħdin jieħdu ħsieb iħallsu direttament huma l-kontijiet pendenti ta' ARMS Limited, wara li l-appellati jgħaddulhom il-kont. L-appellati hawnhekk għandhom raġun meta jgħidu li kieku huma aċċettaw li jagħmlu dak li ġew diretti jagħmlu mill-appellanti, huma kienu ser ikunu komparteċipi fil-ksur tal-obbligi kuntrattwali imposti fuq l-appellanti mill-bank li ffaċilita s-self. L-appellanti kisbu s-self mill-bank biex ikunu jistgħu jagħmlu tajjeb għall-ħlas tal-kera dovuta minnhom. Il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma hija xi ħaġa differenti li l-appellanti kellhom jaħsbu għaliha separatament, u setgħu kieku riedu, jieħdu ħsieb iħallsu direttament

huma l-imsemmija kontijiet, anki sabiex jassiguraw li ma jkunx hemm qtugħ fil-provvista. Mill-provi jirrizulta li sa minn qabel faqqgħet il-pandemija, f'Marzu tal-2020, l-appellanti kienu digà waqgħu lura fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, iżda minkejja dan huma baqgħu m'għamlu xejn biex jissaldaw tali pendenzi. Ta' min wieħed jinnota wkoll li minkejja li s-self bankarju li rnexxielhom jiksbu l-appellanti kien jammonta għal €365,000, huma ħallsu biss ammont żgħir ferm minn dak li kien dovut minnhom, baqgħu fil-pussess tal-fond minkejja li l-perijodu *di fermo* tal-kirja kien għadda, u baqgħu qatt ma ssaldaw il-pendenzi li kellhom ma' ARMS Limited sabiex jevitaw is-sospensjoni tas-servizz, u wara li l-provvista giet sospiża, sabiex is-servizz jingħata lura. Il-Qorti għalhekk tqis illi anki li kieku l-appellati kienu fil-libertà li jallokaw il-versament li sarilhom għall-ħlas tal-pendenzi ma' ARMS Limited, huma kienu korretti meta ddeċidew li ma jagħmlux dan, partikolarment ladarba dan kien jammonta għal ksur tal-kundizzjonijiet li taħthom l-appellanti kisbu s-self bankarju. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex gustifikat, u tiċħdu ukoll.

It-Tielet Aggravju: [Volenti non fit iniuria]

21. L-appellanti qalu li meta l-appellati għażlu li jzommu l-flus għalihom, u ma ħallsux il-kontijiet ta' ARMS Limited, kienu qegħdin jippreġudikaw il-possibilità li huma jkomplu jirċievu l-kera, u għalhekk ma jistgħux iżommu lill-appellanti responsabbli għal xi ħaġa li huma stess għabu b'idejhom. Qalu li l-imputazzjoni tal-ħlas ta' €30,000 mill-versament ta' €53,903, kellha sservi biex tazżera l-kontijiet ta' ARMS Limited, li sa Diċembru tal-2023 kienu jammontaw għal €30,000. Qalu li l-appellati kienu jafu li jekk ma jithallsux il-kontijiet ta' ARMS Limited, kienu ser jitwaqqfu s-servizzi tad-dawl u l-ilma, u mhux talli kien hemm

nuqqas min-naħa tal-appellati li jħallsu l-kontijiet pendenti dovuti, talli kienu huma li talbu li jiġu sospiżi s-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond. Qalu li tali struzzjonijiet lilhom ċaħħduhom mill-possibilità li jkomplu jħallsu l-kera lis-sidien, u għalhekk is-sidien ċaħħdu lilhom infushom mill-possibilità li jirċievu l-kera. L-appellanti qalu li l-Bord naqas milli japplika l-prinċipju *volenti non fit iniuria*, meta kienu l-appellati stess li bil-volontà tagħhom ħadu passi li kienu ser jikkawżawhom danni, ladarba mingħajr is-servizz tad-dawl u l-ilma l-operat tal-fond ma setax ikompli, u l-appellanti ma kellhom l-ebda għażla għajr li jaqgħu lura fil-kera. L-appellanti qalu li huma għamlu diversi tentattivi sabiex ikomplu jżommu f'wiċċ l-ilma, għaliex kienu jaf li jekk ikampaw sa tmiem il-COVID, kien hemm ċans li jerġgħu lura għan-normalità. Qalu li hekk kif l-appellati għażlu li ma jħallsux il-kontijiet ta' ARMS Limited, anzi għażlu li jagħtu struzzjonijiet biex jiġu sospiżi s-servizzi mill-fond, huma ma kellhomx toroq oħra minn fejn jgħaddu.

22. L-appellanti qalu li l-appellati volontarjament u xjentement minn jeddhom taw struzzjonijiet lil ARMS Limited biex jaqtgħu s-servizzi tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni, b'dan illi mhux biss fixklu lis-soċjetà appellanta fl-użu tal-fond, iżda poġġewha f'sitwazzjoni li ma setgħetx tkompli tonora l-obbligi tagħha. Qalu li dan ir-riżultat kellu jkun ovvju għall-appellati.

23. Min-naħa tagħhom l-appellati qalu li anki jekk kienu ġew imposti diversi restrizzjonijiet minħabba l-COVID-19, matul is-sena 2021 l-appellanti kienu qegħdin joperaw kummerċjalment il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, madanakollu huma la ħallsu l-kera, u lanqas ħallsu għas-servizzi, u d-dejn fuq is-servizzi kompli jżdied. Qalu li bl-operazzjoni mill-ġdid tal-fond, il-konsum

kompla żdied, u għal dan huma ma jaħtux. Qalu li ma kien hemm xejn x'izomm lill-appellanti milli jhallsu direttament lil ARMS Limited biex jevitaw is-sospensjoni, iżda li l-uniku ħlas li għamlu kien ftit u tard wisq, fl-ammont ta' €4,000 meta kienu jafu li l-appellati taw struzzjonijiet għas-sospensjoni tas-servizz. L-appellati qalu li kienu l-appellanti li żiedu d-danni, meta komplew izommu ċ-ċwieviet tal-fond fil-pussess tagħhom.

24. Il-Qorti tirrileva li l-problemi finanzjarji għall-appellanti bdew minn qabel ma faqqgħet il-pandemija, u minkejja li l-appellanti ltaqgħu ma' imprevisit meta faqqgħet il-pandemija, li xi ftit jew wisq ħarbachom fl-operat tagħhom, fl-istess waqt kien hemm żmien meta n-negozju reġa' beda jopera, iżda huma ma ħassewx il-ħtieġa li jagħmlu l-ħlasijiet dovuta minnhom. Fl-24 ta' Novembru, 2020, kien diġà jidher ċar li l-operat tal-appellanti kien wieħed prekarju, u li kien ser ikollhom diffikultajiet biex jaqdu l-obbligi tagħhom. Jirrizulta wkoll li tul l-2021, l-appellanti setgħu joperaw anki jekk b'limitazzjonijiet, u għalhekk xi forma ta' introjtu mill-ġestjoni tan-negozju tagħhom kien hemm. Minkejja dan, huma baqgħu qatt ma qatgħu imqar parti mill-kontijiet pendenti li kien hemm dovuta lil ARMS Limited, u kien biss meta l-appellanti ġew mhedda bis-sospensjoni tas-servizz, li dawn hallsu parti żgħira ferm minn dak li kien dovut minnhom. L-appellati jgħidu li huma talbu s-sospensjoni tas-servizz sabiex il-kontijiet pendenti ta' ARMS Limited ma jkomplux jakkumulaw. Il-Qorti tqis li kieku l-appellanti tabilhaqq riedu jkomplu joperaw in-negozju, kienu jkunu huma li jerġgħu japplikaw għall-*meters*, u li jassiguraw li l-pendenzi li kien hemm ma' ARMS Limited jiġu saldati, u mhux jinqdew bil-fatt li l-appellati kienu jirċievu l-kontijiet huma sabiex jiġġustifikaw dan in-nuqqas tagħhom. Anki wara li kien hemm is-sospensjoni tas-servizz, u għalhekk l-appellanti ma setgħux jibqgħu

joperaw il-fond, huma xorta waħda għażlu li jibqgħu fil-pussess tiegħu billi żammew iċ-ċwieviet għandhom minflok irritornawhom lis-sidien tal-fond sabiex almenu jnaqqsu l-*esposure* tagħhom għall-penali ta' kuljum li kien hemm qbil dwarha fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Għaldaqstant u in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċċdu wkoll.

Ir-Raba' Aggravju: [L-impożizzjoni tal-penali tammonta għal użura]

25. L-appellanti jikkontendu li l-Bord kien żbaljat meta applika penali ta' €250 kuljum, minflok imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena. Qalu li din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku, u teżisti ġurisprudenza li tgħid li fejn ir-rata tal-imgħax taqbeż l-ogħla rata ta' imgħax ffissata mil-liġi, dik l-obbligazzjoni ma tkunx tiswa. Qalu li anke jekk il-klawsola numru 20 tal-ftehim ma kinitx espressamnet qiegħda titlob imgħax b'rata ogħla minn 8%, l-artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li d-danni li jistgħu jiġu pretiżi huma strettament limitati għall-imgħaxijiet fuq dik is-somma mhux imħallsa tempestivament, sabiex b'hekk il-klawsola numru 20 tmur kontra l-artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili in kwantu qiegħda titlob ħlas, anki jekk in linea ta' penali, li jeċċedi t-8%.

26. L-appellati qalu li l-mod kif inhi maħsuba l-penali fil-kuntratt ta' kiri, u l-mod kif giet ikkomputata mill-Bord, jirreferu għaż-żmien wara li l-kirja ntemmet b'inizjattiva tagħhom, u l-appellanti f'dan iż-żmien kienu fil-libertà li jaċċettaw it-terminazzjoni tal-kirja, anki mingħajr preġudizzju għat-talbiet tal-appellati għall-ħlas tal-kera u r-rimbors tal-prezz tas-servizzi kkunsmati mill-appellanti, u b'hekk jirritornaw iċ-ċwieviet tal-fond battal mingħajr kundizzjoni oħra. L-appellati qalu li mhuwiex il-każ li l-penali għad-dewmien fis-somma ta' €250 kuljum, giet miftiehma minflok l-imgħax fuq il-kera dovuta u mhux imħallsa, u l-

artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili lanqas japplika għal din il-penali, għaliex l-obbligi tal-appellanti naxxenti mill-kuntratt ta' kiri ma kinux biss għall-ħlas ta' somma determinata. L-appellati qalu li l-klawsola penali hija l-kumpens għall-ħsara li jbbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, u l-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok jitolb il-penali li jkun waqa' fiha d-debitur. Il-ligi tgħid ukoll li l-kreditur ma jistax jitolb il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun giet miftiehma għad-dewmien biss. L-appellati qalu li l-obbligazzjoni prinċipali kienet li l-appellanti jwettqu l-obbligi kollha naxxenti mill-kuntratt ta' kiri, fosthom il-ħlas tal-kera li kienet dovuta f'jum speċifiku. Qalu li l-kuntratt kien jispeċifika x'kellu jsir f'każ ta' dewmien, u l-penali ta' €250 kuljum giet miftiehma bħala deterrent u sabiex tagħmel tajjeb għat-telf li l-appellati kellhom iġarrbu minħabba l-aġir tal-appellanti li ma ħallsux il-kera, kisru l-obbligi tagħhom, u baqgħu jiddetjenu l-fond mingħajr ebda skop ħlief li jirrikattaw lill-appellati.

27. Il-Qorti tirrileva li l-klawsola tal-penali kienet miftiehma bi qbil bejn il-partijiet, u l-appellanti mhux biss kienu konsapevoli ta' din il-klawsola, imma qablu magħha, tant hu hekk li ffirmaw il-ftehim lokatizju. Jirriżulta wkoll li minkejja dan id-deterrent ovvjw, l-appellanti m'għamlu xejn biex jimminimizzaw id-danni sofferti minnhom, u baqgħu jzommu l-fond fil-pussess tagħhom minkejja li kienu jafu għal xiex kienu qegħdin jesponu ruħhom ma' kull ġurnata li tgħaddi sakemm huma jibqgħu jiddetjenu l-fond. Lanqas ma jirriżulta li l-appellanti ppruvaw jinnegożjaw xi tnaqqis fil-kera meta bdew jinħassu l-effetti tar-restrizzjonijiet imposti minħabba l-pandemija, jew għal xi soluzzjoni aċċettabbli għaž-żewġ partijiet sabiex id-danni ma jkomplux jikbru. *Pacta sunt servanda*. Il-ftehim bejn il-partijiet kien ċar, u l-penali li l-appellanti kienu esposti

għaliha kienet ċara u maqbula. Għaldaqstant il-Qorti ma tarax għal liema raġuni l-appellanti issa qegħdin isostnu li l-impożizzjoni tal-penali tammonta għal użura, għaliex wara kollox kienu huma stess li qablu ma' din il-klawsola fil-kuntratt. Il-penali kienet maħsuba bħala deterrent, u ċertament li l-appellanti ma setgħux jippretendu li jibqgħu fil-pussess tal-fond, iċaħħdu lil sidu mill-pussess tiegħu, u fl-istess waqt ma jintalbu jħallsu xejn għal dan il-pussess jew ma jkollhom jiffaċċjaw l-ebda konsegwenzi. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premeżsi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**