



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 436/2021 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 tagħhom kif ġej:

“1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-iskadenzi tal-kera mit-8 ta’ Jannar, 2021 sad-19 ta’ Mejju, 2021 fl-ammont ta’ €26,000 fir-rigward tal-fond in meritu u fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma għall-istess fond fl-ammont ta’ €16,787.94 u per konsegwenza responsabbli għall-ħlas ta’ penali fir-rata ta’ €500 għal kuljum mill-20 ta’ Mejju, 2021 sallum ammontanti għal €616,500;

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja de quo tal-fond in meritu konċessa favur l-intimata bl-iskrittura tat-8 ta’ April, 2017 hija xjolta u terminata abbażi tal-istess skrittura u tal-liġi u dan b’effett mis-26 ta’ Mejju, 2021;

3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 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’ sitta u għoxrin elf euro (€26,000) rappreżentanti l-iskadenzi tal-kera mit-8 ta’ Jannar, 2021 sad-19 ta’ Mejju, 2021 fir-rigward tal-fond in meritu, l-ammont ta’ sittax-il elf, seba’ mija u sebgha u tmenin euro u erbgha u disgħin ċenteżmu (€16,787.94) rappreżentanti l-kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess fond u l-ammont ta’ sitt mija u sittax-il elf u ħames mitt euro (€616,500) rappreżentanti ħlas ta’ penali fir-rata ta’ €500 għal kuljum mill-20 ta’ Mejju, 2021 sallum skont il-kuntratt.

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

Fatti

2. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri b’talba sabiex il-Bord jiddikjara li l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera li kienet dovuta u li kellha titħallas fit-8 ta’ Jannar, 2021, fit-8 ta’ April, 2021 u fit-8 ta’ Lulju, 2021, fir-rigward tal-fond 56-57, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta, magħrufa bħala ‘Teatro Restaurant’ già

‘Metropolis’, [minn issa ‘il quddiem ‘il-fond’], liema kera tammonta għal €54,000, u l-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta’ €15,787.94, minbarra l-penali kkontemplata fil-kuntratt; sabiex il-Bord jiddikjara li l-kirja giet terminata *ai termini* tal-iskrittura tal-kirja 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-8 ta’ Jannar, 2021 sad-data taċ-ċediment tal-fond; sabiex il-Bord jikkundanna lill-intimati iħallsu l-ammont ta’ €54,000 bħala kera tal-fond għall-perijodu mit-8 ta’ Jannar, 2021 sas-7 ta’ April, 2021, mit-8 ta’ April, 2021 sas-7 ta’ Lulju, 2021 u mit-8 ta’ Lulju sas-7 ta’ Ottubru, 2021, u l-penali ta’ €500 kuljum, kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta’ €16,787.94, flimkien ma’ ammont likwidat bħala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mit-8 ta’ Jannar, 2021 sad-data taċ-ċediment tal-fond, oltre l-imgħax legali mid-data tal-pagament effettiv.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew l-proċeduri quddiem il-Bord fejn spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond li huwa wieħed kummerċjali, li nkera lill-intimati b’kuntratt datat 8 ta’ April, 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 jksirx xi kundizzjoni tal-kuntratt, f’liema eventwalità il-kirja tiġi tterminata qabel. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jlaħħqu €16,787.94, u dan waħdu jammonta għal *default* skont il-kuntratt. Qalu li l-intimati huma moruż ukoll fil-ħlas ta’ tliet skadenzi ta’ kera fir-rigward tal-fond, fl-ammont ta’ €200 kuljum, li jammontaw

għal €54,000, u ċjoé l-iskadenzi tal-kera fl-ammont ta' €18,000 kull tliet xhur li kienu dovuti fit-8 ta' Jannar, 2021, fit-8 ta' April, 2021 u fit-8 ta' Lulju, 2021. Ir-rikorrenti spjegaw li minkejja li huma kienu taw ċans lill-intimati sabiex jirregolaw ruħhom, dawn infurmawhom li l-kirja kienet ser tintemm. Ir-rikorrenti qalu li skont il-klawsola 14 tal- imsemmija skrittura, f'każ li l-kerrej jikser xi kundizzjoni tal-kuntratt, il-kirja tiġi tterminata, u huma nfurmawhom b'dan permezz ta' *email* tal-21 ta' Frar, 2021.

4. Ir-rikorrenti qalu wkoll li skont il-klawsoli 12 u 20 tal-ftehim, jekk l-inkwilin jikser xi kundizzjoni bħal li 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' €500 kuljum għal kull ġurnata li jibqa' ma jhallasx il-kera, 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 li abbażi tagħhom din il-kirja tiġi terminata, 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-intimati permezz ta' diversi *emails* sabiex jirregolaw ruħhom, huma baqgħu inadempjenti, u meta wissew lill-intimati li f'każ li jibqgħu inadempjenti l-kirja ser tiġi tterminata, dawn wiegħbu b'ammissjoni li huma ma jisgħux iħallsu l-kera, u għalhekk ir-rikorrenti mexxew bil-mandati opportuni sabiex jikkawtelaw il-jeddijiet tagħhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li safejn jafu huma, l-intimati m'għandhom l-ebda difiża x'jagħtu għat-talbiet tagħhom.

5. L-intimati wiegħbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għaliex l-intimati ħallsu €33,950.94 rappreżentanti kontijiet tad-dawl u l-ilma għall-ġestjoni tal-fond u tal-fondi adjaċenti, li ġew mgħoddija lill-Avukat Leontine Calleja, sidt il-fond, li minflok ħallset lil ARMS Ltd., approprjat għaliha nnifisha u għar-rikorrent l-ieħor Teddy Calleja l-imsemmija somma, biex titnaqqas mill-bilanċ ta' kera dovuta lilhom, u konsegwentement l-intimati tpoġġew fl-impossibilità li jibqgħu jiġġestixxu n-negozju tagħhom kif miftiehem fl-iskrittura tal-21 t'Awwissu, 2017 u li jħallsu l-kera dovuta, ladarba l-istess rikorrenti ħadu ħsieb li jaqtgħu l-provvista tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-fond. 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 għaliex m'għandhomx 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 l-fond huwa wieħed kummerċjali, is-sidien għandhom l-obbligu li jipprovduh bid-dawl u l-ilma, aktar u aktar meta huma effettwaw ħlas għal dan l-iskop. L-intimati qalu li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jithallsu l-kera jew li jitterminaw l-kirja meta huma mhumie x jippermettu l-provvista tad-dawl fil-fond, għaliex b'hekk ikun qegħdin iċaħħdu lill-intimati 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 preżunt li ż-żmien tad-dejn mhux magħluq kien gie 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 *zgur ai termini* tal-artikolu 1571 tal-Kap. 16 stante l-pandemija u l-forza magġuri ta' bdil taċ-ċirkostanzi minħabba l-istess pandemija, biex b'hekk l-intimati mhumieħ tenuti jħallsu l-kera in kwistjoni tul dan il-perijodu meta t-turiżmu fil-Belt Valletta naqas b'90% ta' dak li kien qabel, u l-ftehim ta' kiri kien ibbażat fuq dak li l-intimati setgħu jiggstixxu fiċ-ċirkostanzi normali tan-negozju. 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 ossija għall-kera kontestata. L-intimati qalu li jekk il-kera mhijiex dovuta, lanqas m'hija dovuta l-penali pretiża mir-rikorrenti, għaliex kien in-nuqqas tar-rikorrenti li wassalhom biex 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 tal-fond u taż-żewġ fondi adjacents, 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 talba 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-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond kummerċjali bin-numru 56 u 57 magħruf bħala Teatro Restaurant qabel Metropolis fi Triq it-Teatru, Valleta hija terminata minħabba morożità fil-ħlas ta' kera għall-iskadenzi tat-8 ta' Jannar, 2021, 8 ta' April, 2021 u 8 ta' Lulju, 2021 li jammontaw għal €54,000 kif ukoll minħabba n-nuqqas ta' ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94. L-intimati wiegħbu li r-rikorrenti għamlu imputazzjoni żbaljata tal-ammont imħallas ta' €33,950.94 f'Diċembru 2020 li wassal lir-rikorrenti sabiex jaqtgħu s-servizz tad-dawl u tal-ilma u li imbagħad wassal għall-impossibiltà tal-intimata li tkompli topera n-negożju tagħha. Jgħidu li r-rikorrenti stess ġabu lill-intimati fl-impossibiltà 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-negożju 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 435/21 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 jirrivolti ruħhu 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-impossibiltà tal-intimata li tkompli topera n-negożju u li kwindi kienu r-rikorrenti stess li ġabu lill-intimati fl-impossibiltà li jottemperaw ruħhom mal-obbligi tal-kuntratt. Inltre 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 ta' €3,403 u €30,000 għall-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma

*minkejja li skont l-email tiegħu tal-24 ta' Novembru, 2020 s-self bankarju li ngħata kien sabiex tithallas il-kera għall-perijodu rimanenti. F'din l-email ngħad "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 ...".*

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. Irrispettivament minn kif saret l-imputazzjoni tal-ħlas, anke jekk il-kont tad-dawl u l-ilma fir-rigward tal-fond kien ser jiġi saldat, xorta waħda jirriżulta li l-intimati kienu morużi fil-ħlas tal-kirja tal-fond de quo għax-xhur minn Jannar 2021 'il quddiem. Ladarba tirriżulta l-morożità, irrисpettivament jekk hux fir-rigward tal-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma jew tal-kirja, din iġġib magħha l-konsegwenzi kontemplati fil-ftehim. Anke li kieku l-imputazzjoni tal-ħlas ta' Diċembru saret kif proposta mill-intimat, ma saru ebda pagamenti għall-iskadenzi tal-kera dovuti mit-8 ta' Jannar, 2021 'il quddiem.

L-intimati jikkontestaw ukoll l-azzjoni attriċi abbażi tal-Art. 1571 tal-Kap. 16 minħabba l-pandemija u l-forza maġġuri. L-Art. 1571 tal-Kap. 16 jipprovdli li l-kuntratt tal-kera jinħall ipso jure meta l-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox 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 giet 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** 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 dizintegrazzjoni 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 ċioé 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 giet sollevata f'numru ta' każijiet quddiem il-Qrati tagħna fejn gie applikat il-prinċipju altrimenti riġettat fis-sistema legali tagħna tar-rebus sic stantibus. Gie 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 gie 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 ċioe l-presuppożizzjoni illi l-partijiet riedu dak il-kuntratt taħt iċ-ċirkostanzi imperanti fil-mument tal-kontrattazzjoni (fn. 18: 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 inesequibile l’obbligazione.” (fn. 19: 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. Immiss allura għad-debitur li jressaq il-prova tal-inesegwibilità tal-obbligazzjoni minnu assunta minħabba forza irreżistibbli minnu allegata. (fn. 20: 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. 21: 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 dire, né una formula più ricca di contenuto è possibile dare; il resto è lasciato all abritrium 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' emerġenza, 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-qrati 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 htija 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 ruħhu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minhabba forza maġġuri jew minhabba aċċident."

Fis-sentenza l-Avukat Dr. Cedric Mifsud noe vs Harmony Jets Limited deciza 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 traġitt 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-Kap. 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 ruħhu 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-sugġett 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 grat xi ħaġa mhux tas-soltu li kellha sseħħ bilfors minħabba l-eżerċizzju ta’ għaqaq 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. 22: App. Inf. 6.10.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Etienne Rapinett noe et vs. Spray Pack Ltd.*)

Kuntrarjament għal dan il-każ, f’dak il-każ, 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 kkonludiet li d-difiża 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 dispost jerga’ jidħol 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 ha 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 gie 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 ħtija għan-nuqqas tagħha li tonora l-obbligu stipulat fil-klawsola ħmistax (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)** deciza fid-19 ta' Jannar, 2022, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) applikat dan il-prinċipju. F'din is-sentenza ngħad:-*

Iżda l-Qorti tqis ukoll li l-appellanta xehdet li hekk kif bdiet il-pandemija, f'Marzu tal-2020, l-introjt tagħha mis-settur tal-ospitalità waqaf ħesrem. 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)** deciza 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** deciza 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 jinħoloq 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 ħmistax-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-riżolviment 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-ċwievet 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 seħħ f'temp qasir ta' żmien. Il-Qorti tapprezza li min bħas-soċjetà intimata investa fi stabbiliment bi skop li jużah bħala 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 fegġet 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 ċioé li tagħmel dak kollu possibbli sabiex timminimizza d-danni sofferti minnha. Mill-atti jirriżulta li kien hemm skemi ta' għajjnuna ġestiti 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 infetħu 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 tħallijiet 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 li ma tibbenefikax mill-għajjnuna 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 ħaġa 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 ddur 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 saħansitra l-impjegi 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 mistħoqq, u tiċhdu.

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għal dan il-każ jirriżulta 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 għajjnuna lin-negozji minħabba l-pandemija u applikat ukoll għall-għajjnuniet 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 fil-proċess 435/2021 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 sa Awwissu 2027. 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-ispjegazzjoni 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' €11,061.11 liema ammont kien ikopri l-konsum ta' qabel bdiet il-pandemija f'pajjżna.*
- 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-socjetà 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 nqata' d-dawl mir-rikorrenti sabeix jimminimizzaw id-danni li kienu qegħdin jinkorru, ma sar l-ebda tentattiv mill-intimati sabiex igibu meter ġdid u lanqas ittentaw jilħqu arrangament mal-ARMS sabiex b'hekk ikun jista' jissokta l-operat.*
- 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' €54,000 rappreżentanti l-kera għall-iskadenzi fit-8 ta' Jannar, 2021, 8 ta' April, 2021 u 8 ta' Lulju, 2021. Huma jsostnu li l-intimati huma morużi wkoll f'arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94.

L-atturi jitolbu wkoll ħlas ta' danni u kumpens għall-okkupazzjoni sad-data ta' ċediment tal-fond u penali ta' €500 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 five hundred euro (€500) 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-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (fn. 23: 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 Kap. tal-Liġi. Fil-kuntratt hemm miftiehem li l-kera hija għal 10 snin sas-7 t'April, 2017 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' €500 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 diżamina l-atturi jikkontendu li l-intimata hija moruża fl-ammont ta' €54,000 rappreżentanti l-kera għall-iskadenzi fit-8 ta' Jannar, 2021, 8 ta' April, 2021 u 8 ta' Lulju, 2021. Huma jsostnu li l-intimati huma morużi wkoll f'arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94. Permezz ta' emails datati 21 ta' Frar, 2021 (fol. 31) u 6 ta' April, 2021 (fol. 27) 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 6 ta' Mejju, 2021 debitament notifikata lill-intimati fil-11 ta' Mejju,

2021 (fol. 32 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 jirrizulta li l-intimati baqgħu ma ħallsux l-ammont ta' €54,000 rappreżentanti l-kera għall-iskadenzi fit-8 ta' Jannar, 2021, 8 ta' April, 2021 u 8 ta' Lulju, 2021 u lanqas l-arretrati tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €16,787.94. Għalkemm il-ftehim jistipula li f'każ ta' ksur ta' obbligi jew inadempjenza s-sid jista' jittersmina 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 ijiem min-notifika tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju, 2021 li ġiet debitament notifikata lill-intimati fil-11 ta' Mejju, 2021 u kwindi b'effett mid-19 ta' Mejju, 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 fis-26 ta' Mejju, 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' ħwejjeġ 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** deciza fid-29 ta' Settembru, 2021, mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) li għamlet referenza għall-prinċipji rilevanti li jirrizultaw 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 jsufri 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 deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (per Imħ. P. Sciberras) fis-27 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet **Emanuel Borg vs The Two Divers Company Limited** ġie 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. 24: *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 dritto che meglio corrispondono alla natura ed al fine speciale della pena stessa.

...

- (d) Id-debitur jaqa’ 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 li jiġi pattwit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed in mora bl-għeluq ta’ dak iż-żmien.”**

*Dan ifisser li l-klawsola penali titqies b’halo 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-tweqqi 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:

Illi prinċipju wkoll li jgħodd għal dan il-każ huwa jekk f'każijiet bħal dawn, il-Bord jistax inaqqas l-ammont miftiehem. Issa skont il-liġi (fn. 25: artikolu 1122(1) tal-Kap. 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-obbligazzoni 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 għattnaqqs meta l-konsegwenzi tal-inadempiment ikunu ta' natura żgħira, meta kkumparat mal-ammont miftiehem. (fn. 26: 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 iebes 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 tindahal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggħibu 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 jobligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ggħib 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 jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens Prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu 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. 27: artikolu 992 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), huwa dak li hu u allura dura lex sed lex. (fn. 28: 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 timmaġina 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 msemmija 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' €500 kuljum. Il-Bord lanqas iqis li hemm lok għal temperament fil-penali pattwiti. Dan ifiser li l-kera għandha tiġi likwidata mit-8 ta' Jannar, 2021 sad-19 ta' Mejju, 2021 fl-ammont ta' €26,000 (fn. 29: ossia €18,000 (skadenza 8 ta' Jannar, 2021 – 7 ta' April, 2021) + €6,000 kera għall-iskadenza mit-8 ta' April, 2021 – 8 ta' Mejju, 2021 + €2,000 kera mid-9 ta' Mejju, 2021 sad-19 ta' Mejju, 2021) filwaqt li bdew jiddekorru penali ta' €500 kuljum mill-20 ta' Mejju, 2021 salammontanti għal €616,500. (fn. 30: 1,233 jum x €500 kuljum = €616,500). Il-Bord iqis li l-penali għandhom jibqgħu jiġu kalkolati salammont 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. 21 et seq) ta' €16,787.94.

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 pprezentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-23 ta' Ottubru, 2024, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... tħassar, tannulla u tirrevoka 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 tiċhad 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 tal-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 tas-sugġett tal-kirja inbidlu ferm minn meta l-kontendenti kkuntrattaw l-obbligi tagħhom għal meta ġew intavolati l-proċeduri promuturi; (ii) li l-Bord naqas milli japplika l-artikolu 1168 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħti l-jedd lid-debitur li jkollu iżjed minn dejn wieħed, 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, u kwindi anki s-sanzjoni tal-artikoli 987 u 990 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex in pessima ipotesi l-appellanti setgħu jiġu kkundannati jħallsu biss l-imgħax ta' 8% u mhux il-penali ta' €500 kuljum, u li l-penali hija waħda li tammonta għal użura.

9. L-appellati wieġbu li d-deċiżjoni tal-Bord tat-3 ta' Ottubru, 2024, hija ġusta u timmerita konferma, u li 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 ossia restaurant u pizzerija, skont kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet li sar fit-8 ta' April, 2017, u dan versu l-kera ta' €18,000 pagabbli kull tliet xhur, ossia fit-8 ta' Jannar, fit-8 ta' April, fit-8 ta' Lulju, u fit-8 ta' Ottubru. Qalu li huma dejjem ħallsu l-kera dovuta tal-fond, kif ukoll il-kontijiet pendenti tad-dawl u tal-ilma. Imma fl-2020 faqqgħet il-pandemija tal-COVID 19 li wasslet lill-awtoritajiet biex jimponu diversi restrizzjonijiet severi fuq ir-ristoranti. Qalu li fl-2020 il-kera kienet qiegħda tiġi mħallsa minnhom fl-intier tagħha, bir-rata ta' €18,000 pagabbli kull tliet xhur 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-pizzerija, u €30,000 sabiex jiġi tħallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Qalu li dan il-ħlas effettivament sar fit-3 ta' Diċembru 2020, u fl-4 ta' Diċembru, 2020 l-appellati wiegħbu li ma kinux qegħdin jaċċettaw l-imputazzjoni tal-pagamenti kif komunikata lilhom mill-appellanti. L-appellanti qalu li fil-21 ta' Lulju, 2021, l-appellat Teddy Calleja baġhat ittra lill-ARMS sabiex tiġi terminata l-provvista tad-dawl u l-ilma fl-imsemmija fondi, u l-provvista tad-dawl u l-ilma effettivament giet maqtugħa fit-23 ta' Lulju, 2021. Qalu li r-rikors promutur li permezz tiegħu ġew istitwiti il-proċeduri odjerni, ġie ippreżentat fl-4 t'Awwissu, 2021.

11. L-appellati fir-risposta tagħhom għar-rikors tal-appell tal-appellanti, wkoll taw il-verżjoni tagħhom tal-fatti kif seħħew. Qalu li b'kuntratt ta' kiri datat 8 ta'

April, 2017, huma krew lill-appellanti l-fond kummerċjali markat numri 56 u 57, 'Teatro Restaurant', ġia 'Metropolis', formanti parti mil-lukanda, fi Triq it-Teatru l-Antik, Valletta. Qalu li l-kirja kienet għal għaxar snin, b'kera ta' €6,000 oltre l-VAT, kull xahar, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u l-iskadenzi tal-kera kienu f'April, f'Lulju, f'Ottubru u f'Jannar ta' kull sena. Qalu li l-appellanti kellhom ukoll l-obbligu li jħallsu għaž-żamma u l-konsum tas-servizzi kollha fil-fond mikri lilhom. L-appellati spjegaw li l-ewwel ħlas tal-kera kien għall-perijodu bejn April 2017 u Lulju 2017, u l-kera tħallset regolarment sa sena wara. Iżda l-problemi bdew mal-iskadenza ta' Lulju 2018, meta l-appellanti waqgħu lura fil-ħlas tal-kera. Qalu li sa Awwissu 2020 il-kera kienet titħallas sħiħa, iżda dejjem tardivament, u minkejja li l-appellati kienu jgħaddu l-kontijiet tas-servizzi lill-appellanti, dawn kienu waqfu jħallsuhom. L-appellati qalu li l-konsum tad-dawl u l-ilma tal-fond mikri lill-appellanti kien wieħed qawwi, u sal-15 ta' Frar, 2019, il-kont tad-dawl tal-fond kien laħaq l-ammont ta' €7,154.10 billi kien ilu xhur ma jithallas. Qalu li sa Ġunju 2020, il-kontijiet pendenti ma' ARMS Limited kienu jlaħħqu l-ammont ta' €16,787.94. L-appellati qalu wkoll li bejn Lulju 2018 u Marzu 2020, meta l-ħlasijiet tal-kera ma kinux qegħdin isiru fil-ħin, u l-ħlasijiet għas-servizzi ma kinux qegħdin isiru regolarment, l-appellanti kienu qegħdin joperaw il-fond in kwisjotni bħala restaurant, b'mod sħiħ, mingħajr ebda restrizzjoni jew tfixkil, u dan għall-gwadann esklussiv tagħhom. Qalu li f'Marzu 2020 faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, meta x-xogħol waqaf ħesrem, għalkemm madwar tliet xhur wara, fis-sajf tal-2020, in-negozji tħallew ikomplu joperaw b'diversi restrizzjonijiet. L-appellati qalu li minħabba f'hekk, huma ħadu l-inizjattiva li jikkonċedu żmien itwal għall-ħlas tal-kera, u dan billi taw lill-appellanti l-possibilità li jħallsu nofs il-kera fiż-żmien miftiehem, u n-nofs l-ieħor

jithallas wara li r-restrizzjonijiet tal-pandemija jkunu tnehhew. Qalu li l-inkwiet beda mal-iskadenza ta' Jannar 2021, meta kuntrarjament ghal dak li kienu jaghamlu l-appellanti s-soltu, huma naqsu milli jhallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma direttament lil ARMS Limited, u minflok ghamlu trasferiment bankarju fil-kont tal-appellati f'Novembru tal-2020, b'dikjarazzjoni unilaterali f'*email* li tispjega ghal xiex kellu jitqies dak il-pagament. L-appellati qalu li l-hlas kien fis-somma ta' €53,903, li l-appellanti ppretendew li minnha kellhom jithallsu €2,000 akkont tad-dejn tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma li kien hemm fuq il-kont tal-fond 'Teatro Restaurant', u dan meta l-appellanti kienu obbligati li jhallsu l-kera taz-żewg fondi l-oħra li dak iż-żmien kienu jikru mingħand l-appellati, jigifieri 'l-lukanda De Vilhena' u t-'Teatro Pizzeria', u bl-imputazzjoni tal-appellanti, is-somma mħallsa ma kinitx ser tkun biżżejjed biex jithallas in-nofs l-ieħor tal-kera. L-appellati qalu li huma m'aċċettawx din l-imputazzjoni min-naħa tal-appellanti, anke ghaliex dan kien jammonta ghal ksur tal-kundizzjonijiet tas-self bankarju li minnu kienu ser jithallsu dawn il-flus. Qalu li minn hemm 'il quddiem, l-appellanti baqghu fil-pussess tač-čwieviet tal-fond u baqghu jinqdew bil-fond u joperawh għall-gwadann tagħhom, baqghu jżidu d-dejn dovut lill-ARMS Limited, u ma hallsu xejn aktar. Qalu li l-iskadenza ta' Jannar 2021 giet u ghaddiet, bhal ma warajha gew l-iskadenzi ta' April 2021, ta' Lulju 2021, u dan mingħajr ma saru ebda hlasijiet. Qalu li f'Mejju 2021, il-fond reġa' beda jigi operat kummerċjalment, għalkemm b'xi restrizzjonijiet, u b'hekk il-kontijiet tas-servizzi baqghu jizdiedu. Qalu li sa Lulju 2021, il-kontijiet pendenti ma' ARMS Limited fuq il-fondi mikrija lill-appellanti kienu jammontaw ghal €53,000, u kien ghalhekk li l-appellati bagħtu ittra ufficjali lill-appellanti fis-6 ta' Mejju, 2021, li giet debitament notifikata lilhom fil-11 ta' Mejju, 2021, li permezz tagħha huma

reġgħu avżaw lill-appellanti li kienu morużi fil-ħlas tal-kera, u tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u tterminaw il-kirja skont il-kuntratt, u talbuhom jivvakaw mill-fond u jirritornaw iċ-ċwieviet tal-fond battal. Qalu li l-appellanti ma wiegħbu xejn għal dan. L-appellati spjegaw li sabiex jimminimizzaw id-danni li kienu esposti għalihom huma, f'Lulju tal-2021 huma talbu lil ARMS Limited tissospendi l-provvista tas-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond, u din id-darba l-appellanti ħallsu akkont s-somma nominali ta' €4,000 direttament lil ARMS Ltd. Il-provvista tal-elettriku fil-fond ġiet sospiża f'Lulju 2021. Qalu li immedjatament l-appellanti talbu l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kontra l-appellanti u intavolaw kawża kontrihom għad-danni b'rabta mat-tliet kirjiet li kellhom. L-appellati qalu li l-appellanti qatt m'applikaw f'isihom għas-servizzi ad-dawl u l-ilma sabiex ikunu jistgħu joperaw il-fond in kwistjoni, minkejja li baqgħu jżommu iċ-ċwieviet, li eventwalment ġew iddepożitati fir-Registru tal-Qorti ftit jiem biss qabel ingħatat is-sentenza tal-Bord.

12. L-appellati jsostnu li r-rikors tal-appell tal-appellanti huwa null, għaliex filwaqt li 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, 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 zgumbrament mill-fond ġew ammessi mill-appellanti fil-kors tal-kawża, u sussegwentement bid-depożitu taċ-ċwieviet ftit 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 dwar it-talbiet kollha li kellu quddiemu, li għalhekk kienu jinkludu t-talba għal dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond giet itterminata u t-talba għall-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond. Strettament dawn it-talbiet ġew sorvolati, hekk kif l-appellanti ftit biss qabel ma ngħatat is-sentenza tal-Bord ddepożitaw fir-Registru tal-Qorti iċ-ċwieviet tal-fond, u b'hekk ma baqgħux fil-pussess tagħhom. 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 dik il-parti tas-sentenza fejn ġew ikkundannati jħallsu l-arretrati tal-kera u l-penali imposta skont il-kuntratt. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti ser tkun qiegħda teżamina l-aggravji wieħed wieħed u tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwarhom, u qiegħda tippreċiżar li mhijiex tqis 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 hija naxxenti minn kuntratt ta' lokazzjoni tas-7 ta' April, 2017, fejn il-fond inkera lis-soċjetà appellanta bil-kera ta' €18,000 kull tliet xhur, sabiex l-appellanta tkun tista' tagħmel użu mill-fond bħala ristoranti. Qalu li sal-2020, il-kera tħallset dejjem. Kompletw jgħidu li

fl-2020, hekk kif faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, huma ġew milquta serjament meta l-awtoritajiet ħabbru restrizzjonijiet dwar postijiet pubbliċi, fejn prattikament minn Marzu 2020 sa Ġunju tal-2021 ir-ristoranti kienu magħluqa, u wara setgħu jiftħu biss bħala *take-aways*, u sussegwentement setgħu jiftħu b'ħinijiet limitati u ma setgħux jipprovdu xorb alkoħoliku, kif ukoll kellhom joperaw b'inqas imwejjed. L-appellanti qalu li l-fond inkera lilhom sabiex jintuża esklussivament bħala ristoranti, u għalhekk fl-2020 u fl-2021 l-oġġett tal-kirja inbidel jew safa fix-xejn għal ċertu żmien, minħabba l-imsemmija limitazzjonijiet imposti mill-awtoritajiet. Komplexw 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 seta' jbassar meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni. Qalu li l-liġi tagħna hija siekta dwar il-prinċipju tal-forza maġġuri, iżda li fl-assenza ta' regolamentazzjoni speċifika, għandu 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 maġġuri jew minħabba incident. 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 huma ffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni mal-appellati. Qalu li l-kirja odjerna bdiet tliet snin qabel faqqgħet il-pandemija, u l-problemi finanzjarji serji li kellhom jiffaċċjaw, 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 ingħatawlihom, għaliex il-meter kien għadu f'isem l-appellati Calleja. B'riferiment għall-konsiderazzjonijiet tal-Bord, l-appellanti qalu li ma jistax jingħad li fl-24 ta' Novembru, 2020, is-sitwazzjoni kienet diġà

insostenibbli, għaliex hawnhekk qegħdin nitkellmu dwar il-perijodu ta' żmien meta l-appellanti kienu milquta mill-pandemija, u kienu fl-impossibilità li jonoraw l-obbligi tagħhom minħabba l-fortuwità tal-pandemija. L-appellanti qalu li anki wara li r-restrizzjonijiet assoċjati mal-pandemija bdew jittaffew, huma xorta waħda baqgħu ppreġudikati, u kien għalhekk li għamlu pagament akkont tal-pendenzi li kellhom 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 tigi kkontestata għaliex ma kinitx dovuta, u għalhekk anki jekk il-pagament sar lill-appellati, dawn kienu obbligati li jaddebitawh lil ARMS Limited. L-appellanti qalu li biex jingħata meter ġdid minn ARMS Limited, kellhom l-ewwel jithallsu l-kontijiet tal-meter originali.

15. L-appellanti qalu li l-prinċipju ta' *rebus sic stantibus* jippresupponi li l-obbligazzjonijiet ikunu saru taħt iċ-ċirkostanzi prevalenti fiż-żmien li gie konkluz in-negozju, jiġifieri meta gie ffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni fis-7 ta' April, 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 ta' lokazzjoni 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 minħabba fir-restrizzjonijiet assoċjati mal-pandemija, kif ukoll minħabba fil-qtugħ tal-provvista tad-dawl u l-ilma, huma kellhom dritt jitolbu l-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera. 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-kumplement imorru fuq il-kera tal-pizzerija. L-appellanti qalu li

huwa għalhekk li hemm kontestazzjoni dwar l-ammont ta' kera dovut minnhom, għaliex huma ma setgħux jinstabu li kienu 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 jirriżulta ċar li huma għamlu dak kollu li setgħu sabiex iżommu l-kirja.

16. L-appellati qalu li l-punt tat-tluq fil-konsiderazzjonijiet li trid tagħmel din il-Qorti, għandu jkun li l-appellanti ammettew li huma m'aderewx mal-obbligi tagħhom skont il-kuntratt ta' kiri, u li huma ma ċaħdux li kienu waqgħu lura fil-ħlas tas-servizzi qabel faqqgħet il-pandemija, filwaqt li ma ċaħdux lanqas li għall-iskadenzi tal-kera li għalqu f'Jannar u f'April 2021, la offrew u lanqas għaddew xi ħlas ta' kera. Qalu li ma hemm ebda provvedimenti fil-ligi li jeżenta lill-inkwilin awtomatikament jew *ipso facto* mill-obbligi lokatizji, jekk dan ikun fl-impossibilità li jwettaq l-obbligi minħabba każ fortuwitu jew forza maġġuri. L-appellati qalu li l-appellanti fl-ebda stadju ma talbu tnaqqis fil-ħlas tal-kera, anzi taw x'jifhmu li kienu disposti jħallsu nofs il-kera fuq perijodu itwal kif eventwalment gie konċess lilhom mill-appellati. L-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 jirriżulta li l-problemi biex l-appellanti jonoraw l-obbligi tagħhom skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, prattikament bdew mill-bidu tar-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet, u fil-fatt għajr għall-ħlas tal-kera li għamlu tul l-ewwel sena tal-kirja, l-appellanti bdew

ikunu tardivi fil-ħlas tal-kera, minkejja li l-klawsoli tal-ftehim ta' lokazzjoni jipprojbixxu dan. Mill-provi jirriżulta wkoll li minkejja li 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 r-rota kienet ser terġa' tibda ddur, li żammew il-pussess tal-fond, innegozjaw self bankarju sabiex ikunu jistgħu jonoraw l-obbligi finanzjarji tagħhom in konnessjoni mal-ġestjoni tan-negozju tagħhom, u anki qablu ma' prospett dwar kif kellhom iħallsu dak dovut minnhom lill-appellati. Jirriżulta wkoll li l-fond baqa' jintuża mill-appellanti għalkemm ma kinux qegħdin iħallsu dak dovut minnhom, u kien biss wara li kien hemm qtugħ fil-provvista tad-dawl u l-ilma li l-fond tħalla magħluq, minkejja li l-appellanti żammew il-pussess tal-fond billi naqsu milli jirritornaw iċ-ċwieviet lura lis-sidien. Għaldaqstant, filwaqt li huwa minnu li l-pandemija fixklet l-andament ta' bosta negozji, l-appellanti kienu diġà waqgħu lura fil-ħlasijiet tal-kontijiet ta' ARMS Limited saħansitra qabel ma kienet faqqgħet il-pandemija. L-appellati qalu li meta x-xogħol beda ġej għan-normal fl-2021, l-appellanti naqsu milli jħallsu mhux biss l-iskadenzi tal-kera, iżda anki il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, li sadanittant laħqu telgħu għal ammonti sostanzjali. Jidher għalhekk li n-nuqqas ta' immanigġjar tajjeb tal-finanzi tal-appellanti ma kienx riżultat dirett tal-pandemija, iżda beda minn ferm qabel. Jirriżulta wkoll li filwaqt li l-appellanti sabu ruħhom joperaw il-fond f'ċirkostanzi differenti minn dawk li kienu jissussistu fiż-żmien meta bdiet il-kirja, xorta waħda jibqa' l-fatt li huma qatt ma talbu għal tnaqqis tal-kera, u baqgħu jiddetjenu l-fond anki meta kienu konsapevoli tal-penali ta' €500 kuljum li kienu esposti għaliha. Il-Qorti tqis li l-mod kif imxew bih l-appellanti ma jindikax li dawn kienu *in bona fede*, jew li għamli li setgħu sabiex in-negozju ma jegħriqx,

imma għall-kuntrarju baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond minkejja li kienu jafu li mingħajr provvista tad-dawl u l-ilma ma setgħux joperaw in-negozju tagħhom mill-fond. Anki wara li nqata' s-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 tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċċdu.

It-Tieni Aggravju: [Miżapproprjazzjoni tal-ħlas]

18. L-appellanti qalu li l-appellati, minflok ma 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 fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti fuq il-fond in kwistjoni. L-appellanti qalu li din il-morożità severa 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 li appellati, u għażlu li jimputaw €30,000 minnhom 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 suppost li kellu jgħaddihom lis-soċjetà appellanta sabiex din tagħraf tissaldahom. Qalu li però l-aħħar kont li kien ġie mgħoddi lilhom kien f'Ottubru tal-2020, u wara dakinhar l-appellati m'għaddewlhom l-ebda kont ieħor maħruġ minn ARMS Limited, u kien l-istess Teddy Calleja li ta struzzjonijiet lil ARMS Limited sabiex taqta' l-provvista tad-dawl u l-ilma fil-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 infushom

il-pagament li suppost għamlu lil ARMS Limited, sa Diċembru 2020 ma kien ikun hemm ebda arretrati fuq il-kontijiet ta' ARMS Limited. Qalu li huma invokaw l-artikolu 1168(1) tal-Kap. 16, b'dan illi fl-*email* tal-24 ta' Novembru, 2020 indikaw li l-ħlas kellu jiġi imputat speċifikament għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. L-appellanti qalu li l-appellati kienu infurmawhom li ma aċċettawx li jassenjaw parti mill-flus li rċevew għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Qalu wkoll li l-appellati imxew kif jaqbel lilhom, u injoraw l-imputazzjoni tad-debitu li għamlu huma. L-appellanti qalu li l-leġislatur ried li f'sitwazzjonijiet simili, il-ħlas l-ewwel jiġi imputat versu dejn li mhux ikkontestat, u dan permezz 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 l-imsemmi artikolu kif kellu jagħmel, dan kien ser isib li l-appellati ma setgħu qatt japproprjaw il-pagament għalihom infushom, u konsegwentement l-appellanti ma kinitx ser tkun moruża fil-ħlas tal-kontijiet ta' ARMS Limited, u għalhekk ma kien ser 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 lill-appellati, giet aċċettata minnhom, xorta waħda jibqa' l-fatt li f'Jannar 2021 u f'April 2021, l-appellanti kienu morużi fil-ħlas tal-kera dovuta għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ammontanti għal €18,000 għal kull skadenza, u baqgħu morużi għal kollox. L-appellati qalu li d-dispożizzjonijiet tal-ligi li jinvokaw l-appellanti, ma kienx applikabbli għall-każ odjern, għaliex il-ħlas sar permezz ta' self bankarju li ngħata appożitament bil-kundizzjoni li l-appellanti jħallsu l-kera tal-fond mertu

ta' dawn il-proċeduri, u kera ogħla 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 li għamlu l-appellanti 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 digà arretrati sostanzjali dovuti, fi żmien meta l-operazzjoni kummerċjali mill-fond mertu tal-kawża 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 lill-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 tas-self bankarju li huma kisbu proprju biex titħallas il-kera, u mhux biex isiru ħlasijiet oħra.

20. Il-Qorti tqis illi jirrizulta mill-provi li l-appellanti kisbu self bankarju sabiex ikunu jistgħu jkomplu bl-operazzjonijiet kummerċjali tagħhom, imma minkejja dan, meta għaddew lill-appellati somma flus mill-imsemmi self bankarju li nkiseb minnhom sabiex ikunu jistgħu jħallsu l-kera dovuta, huma ppretendew li l-appellati japproprjaw parti sostanzjali minn dawn il-flus għall-ħlas tal-kontijiet pendenti ta' ARMS Limited. Dan meta preċedentement, l-appellanti kienu qegħdin jieħdu ħsieb iħallsu l-kontijiet pendenti ta' ARMS Limited direttament huma, wara li l-appellati jgħaddulhom il-kont. Il-Qorti tqis li l-appellati hawnhekk għandhom raġun meta jgħidu li kieku huma aċċettaw li jagħmlu dak li ġew diretti jagħmlu mill-appellanti, huma kienu ser ikunu komparteciċipi fil-ksur tal-obbligi kuntrattwali imposti fuq l-appellanti mill-bank li ffaċilita s-self. L-appellanti kisbu s-self bankarju biex ikunu jistgħu jagħmlu tajjeb għall-ħlas tal-

kera dovuta minnhom. Il-ħlas tal-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma hija xi ħaġa separata li l-appellanti kellhom jaħsbu għaliha huma, u setgħu kieku riedu ħadu ħsieb iħallsu lil ARMS Limited direttament huma, anki sabiex jassiguraw li ma jkunx hemm qtugħ fil-provvista tad-dawl u l-ilma. Mill-provi jirriżulta illi minn qabel faqqgħet il-pandemija f'Marzu tal-2020, l-appellanti kienu diġà waqgħu lura fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, imma minkejja dan huma baqgħu m'għamlu xejn biex jissaldaw dawn il-kontijiet. Il-Qorti tirrileva wkoll li minkejja li s-self bankarju li rnexxielhom jiksbu l-appellanti kien jammonta għal €365,000, huma ħallsu biss ammont żgħir ħafna minn dak li kien dovut minnhom, u baqgħu fil-pussess tal-fond minkejja li l-perijodu *di fermo* tal-kirja kien għadda, u baqgħu ma ħallsux il-kontijiet li kellhom ma' ARMS Limited sabiex jevitaw is-sospensjoni tas-servizz, u wara li kien hemm tali sospensjoni, sabiex is-servizz jingħata lura fil-fond. Għalhekk il-Qorti tqis li anki li kieku l-appellati kienu fil-libertà li jallokaw il-versament li sarilhom għall-ħlas tal-arretrati tal-kontijiet ta' 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 mistħoqq, u tiċċdu wkoll.

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, dawn kienu qegħdin jippreġudikaw il-possibilità tagħhom stess li jkomplu jirċievu l-kera, u għalhekk ma jistgħux iżommu lill-appellanti responsabbli għal xi ħaġa li huma stess ġabu b'idejhom. Qalu li l-imputazzjoni tal-ħlas ta' €30,000 mill-pagament ta' €53,903, kienet ser

isservi biex tażżera 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 jiġu sospiżi s-servizzi tad-dawl u l-ilma, u f'dan il-każ mhux biss kien hemm nuqqas min-naħa tal-appellati li jħallsu l-pendenzi dovuti, imma kienu l-appellati stess li talbu li jiġu sospiżi s-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fondi mikrija. 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-ħlas tal-kera. Is-soċjetà appellanta qalet li hija għamlet diversi tentattivi sabiex tipprova tkompli żżomm f'wiċċ l-ilma, għaliex kienet taf li jekk tkampa sa tmiem il-COVID, kien hemm ċans li f'xi ħin terġa' lura għan-normalità. Qalet li hekk kif l-appellati għażlu li ma jħallsux il-kontijiet ta' ARMS Limited, anzi għażlu li jagħtu struzzjonijiet biex jinqata' s-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fondi mikrija, huma ma kellhomx wisq 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 tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Qalu li dan ir-rizultat kellu jkun ovvju għall-appellati.

23. L-appellati qalu li anke jekk kien hemm imposti restrizzjonijiet minħabba l-COVID, l-appellanti kienu qegħdin joperaw kummerċjalment il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri matul is-sena 2021, imma minkejja dan, huma la ħallu l-kera, u lanqas ħallu għas-servizzi, u d-dejn rigward is-servizzi kompli żdied. Qalu li bl-operazzjoni mill-ġdid tal-fond, il-konsum kompli jiżdied, u għal dan huma ma jaħtux. Qalu li ma kien hemm xejn x'izomm lill-appellanti milli jħallu direttament lil ARMS Limited sabiex jevitaw is-sospensjoni tas-servizz, imma l-uniku ħlas li għamlu kien ftit u tard wisq, fl-ammont ta' €4,000, meta kienu jafu li l-appellati taw struzzjonijiet biex jiġi sospiż is-servizz. L-appellati qalu li kienu l-appellanti li żiedu d-danni meta komplew iżommu ċ-ċwieviet tal-fond fil-pussess tagħhom.

24. Il-Qorti tirrileva li l-problemi finanzjarji tal-appellanti bdew minn qabel ma faqqgħet il-pandemija, u minkejja li l-appellanti ħabtu wiċċhom ma' imprevis meta faqqgħet il-pandemija li xi ftit jew wisq ħarbathom 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 dovuti 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 jonoraw l-obbligi tagħhom. Jirriżulta wkoll li tul l-2021, l-appellanti setgħu joperaw anki jekk b'limitazzjonijiet, u għalhekk xi forma ta' introjtu mill-ġestjoni tan-negozju kien hemm. Minkejja dan, huma baqgħu ma qatgħux imqar parti mill-kontijiet pendenti ta' ARMS Limited, u kien biss meta l-appellanti ġew mhedda bis-sospensjoni tas-servizz, li dawn ħallu parti żgħira ferm minn dak li kien dovut minnhom. L-appellati jgħidu li huma talbu għas-sospensjoni tas-servizz sabiex il-pendenzi ma' ARMS Limited ma jkomplux jitolgħu. Il-Qorti tqis li kieku l-

appellanti riedu serjament ikomplu joperaw in-negożju, kienu jkunu huma li jerggħu japplikaw għall-meters, u jassiguraw li l-kontijiet pendenti 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 s-servizz tad-dawl u l-ilma ġie sospiż, u għalhekk l-appellanti ma setgħux jibqgħu joperaw il-fond, huma xorta waħda għażlu li jibqgħu fil-pussess tal-fond billi żammew iċ-ċwieviet minflok irritornawhom lis-sidien tal-fond, sabiex almenu jnaqqsu kemm jistgħu mill-ħlas tal-penali kull ġurnata skont il-kuntratt. Għaldaqstant in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis illi dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, 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' €500 kuljum, minflok imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena. Qalu li din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku, u tezisti 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 espressament 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 applikaha ikkomputaha l-Bord, jirreferu għaž-żmien wara li l-kirja

ntemmet b'inizjattiva tal-appellati, 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 effettivament jirritornaw iċ-ċwieviet tal-fond battal mingħajr kundizzjoni oħra. L-appellati qalu li mhux il-każ li l-penali għad-dewmien fis-somma ta' €500 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 tal-ħsara li jbat i l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, u l-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok jitlob il-penali li jkun waqa' fiha d-debitur. Il-liġi tgħid ukoll li l-kreditur ma jistax jitlob 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' €500 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, iżda qablu magħha, tant hu hekk li ffirmaw il-ftehim ta' lokazzjoni. Jirriżulta wkoll li minkejja dan id-deterrent ovvj, l-appellanti m'għamli xejn biex jimminimizzaw

id-danni sofferti minnhom, u baqgħu jzommu l-fond fil-pussess tagħhom minkejja li kienu jafu li kienu qegħdin jesponu ruħhom għal penali ta' €500 ma' kull ġurnata li tgħaddi sakemm 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 tal-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 li ma jkollhom jiffaċċjaw l-ebda konsegwenzi. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, 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**