BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 47/19

David Sammut, detentur tal-karta tal-identita numru 353472M u Patrick Sammut, detentur tal-karta tal-identita numru 302868M bhala mandatarju specjali ta' Catherine Sammut, detentrici tal-karta ta' l-identita numru 502546M

vs

Josef Grech detentur tal-karta ta' l-identita' numru 267081M

Illum, 12 ta' Dicembru 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. Illi fl-ewwel lok jigi senjalat li l-esponenti hija mara avvanzata fl-eta u thalli l-gestizzjoni tal-affarijiet taghha f’idejn iz-zewg ulieda Patrick Sammut u David Sammut u dan in forza ta’ prokura generali li ghamlet a favur taghhom, kopja ta’ liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A.;

2. Illi in forza ta’ skrittura privata datata l-20 ta’ Dicembru 2018, l-esponenti tat b’titolu ta’ lokazzjoni lill-intimat l-fond kummercjali itiz sabiex jintuza bhala restaurant u/jew take-away, minghajr l-arja tieghu, li jinsab fil-livell tat-triq, ufficjalment immarkat bin-numru mitejn u tnejn (202), fi Triq Bormla, Paola u dan ghall-perjodu ta’ ghaxar (10) snin mid-data tal-istess skrittura u dan kif jirrizulta mill-annessa kopja tal-imsemmija skrittura privata, immarkata Dok B;

3. Illi skond il-klawsola numru tnejn (2) tal-imsmmija skrittura privata, il-kera hemm indikata ghandha tithallas kull tlett (3) xhur bil-quddiem b’effett mill-hmistax ta’ Jannar tas-sena elfejn u dsatax (15/01/2019) u l-ewwel rata ta’ kera tithallas mill-inkwilin lis-sid sal-hmistax ta’ Jannar tas-sena elfejn u dsatax (15/01/2019). Din il-kera tithallas regolarment u b’pagamenti mhux interrotti. F’kaz ta’ dewmien fil-hlas tal-kera ta’ aktar minn erbatax-il (14) gurnata minn meta din tkun dovuta s-sid jkollu d-dritt “ipso jure” li jxolji dan il-ftehim u jiehu lura l-istess fond bil-benefikati li jkunu gew fih maghmula, salv ghad-dritt taghha ta’ kwalunkwe pagamenti arretrati u danni dovuti lill-istess sid minghand l-inkwilin. Barra minn hekk, f’kaz illi l-kera ma tithallasx fil-hin tkun dovuta penali ta’ ghoxrin Ewro (€20) kull gurnata u dan barra l-kera li tkun ddovuta mill-inkwilin;

4. Illi minkejja li l-ewwel pagament tal-kera sar dovut fil-15 ta' Jannar 2019, l-intimat irrenda ruhu moruz bl-ewwel pagament tal-kera u di fatti, sal-15 ta' Jannar 2019 huwa ma hallas l-ebda kera lill-esponenti u dan minkejja li wieghed li se jaghmel dan diversi drabi. Mhux talli hekk, talli darba minnhom hu stess bghat allegati "bank transfers" lir-rapprezentant tal-esponenti, liema bank transfers qatt ma mmaterjallizzaw;

5. Illi di piu, minkejja li l-klawsola numru 2 tistipola perjodu ta' erbatax-il (14) gurnata wara l-iskadenza msemmija li fihom huwa ghandu jhallas il-kera, huwa xorta baqa inadempjenti u sat-30 ta' Jannar 2019 l-intimat kien ghadu inadempjenti fil-pagamenti tal-kera;

6. Illi f' dawn ic-cirkostanzi, l-esponenti ezercitat id-dritt taghha pattwit fl-iskrittura privata u maqbula bejn il-kontendenti u fis-6 ta' Frar 2019 bghatet ittra ufficjali lill-intimat (Fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili, Ittra numru 457/19) fejn fiha tterminat il-kirja prezenti ipso jure skont l-istess kuntratt. Illi minkejja li l-esponenti irriskontrat diffikulta' sabiex tinnotifika lill-intimat, hija rnexxielha tinnotifikah bl-istess ittra ufficjali fis-7 ta' Frar 2019. Illi kopja ta' din l-ittra ufficjali qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok C;

7. Illi rinfaccjat b'din l-ittra ufficjali l-intimat, biex minghalih jezimi ruhu mill-morozita' tieghu, iddepozita l-kera dovuta l-ghada li rcieva l-ittra ufficjali msemmija (cedola numru 345/19). Illi jigi sottomess li l-esponenti qatt ma rrifjuta il-kera, anzi ghamlu perjodu konsiderevoli jitolbuhielu u l-intimat dejjem iwieghed li se jhallashom.

8. Illi l-intimat m'huwiex xi novell fil-mod ta' jiggestixxi mis en scene u di fatti hu ghandu 6 sejbien ta' htija mill-Qrati tal-Gurisdizzjoni Kriminali fejn instab hati, inter alia, ta' reati kriminali, inkluz frodi, uzu ta' dokumenti foloz u serq, inkluza recidiva. Illi di piu, il-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili ddikjaraw, f'aktar minn 5 sentenzi differenti, li l-intimat huwa responsabbli jhallas lil terzi diversi ammonti, (wiehed minnhom jizboq l-€40,000). Minkejja dan l-istess intimat ippersista li ma jhallasx dan id-dejn kollu u ghandu ghadda ta' mandati mahruga kontrih;

9. Illi fid-dawl ta' dawn is-sentenzi kollha sopra msemmija, l-intimat bl-ebda mod ma jista' jaghti garanzija u serhan il-mohh lill-esponenti li huwa se josserva l-kondizzjonijiet tal-ftehim lokattizju skrupolozament tul il-perjodu kollu. Illi prova ta' dan, diga taht l-istess intimat bil-morozita' fl-ewwel pagament tal-kera;

10. Illi b'hekk avverat ruhha kondizzjoni pattwita bejn il-kontendenti li timponi, ad validatem, it-terminazzjoni tal-kuntratt lokatizzju;

11. Illi di piu, minkejja li fl-ittra ufficjali msemmija l-intimat inghata sal-11 ta' Frar 2019 sabiex jizgombra mill-fond soggett ghall-kirja, u minkejja li l-kuntratt ta' kera gie tterminat ai termini tal-klawsola numru 2 huwa baqa' fil-pussess tal-fond sal-gurnata tal-prezenti u qieghed jokkupa l-istess fond illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi. Illi ai termini tal-klawsola numru 1 tal-imsemmi ftehim lokatizzju, f' kaz li l-intimat jonqos milli jivvaka l-imsemmi fond hekk kif tittermina l-kirja, huwa jehel penali ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull jum ta' dewmien milli jivvaka;

12. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

13. Illi sa fejn taf ir-rikorrenti u l-mandatarji taghha, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet u/jew difiza x' jaghti kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghalhekk ghal dawn il-motivi u ghall-motivi kollha li jistghu jirrizultaw mit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponent jitlob lil dan il-Borg joghgbu ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja:-

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illi t-titolu ta' kera li kien igawdi minnu l-intimat intemm fit-30 ta' Jannar 2019 stante li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-iskrittura datata l-20 ta' Dicembru 2018, senjament il-klawsola numru 2, u li ghalhekk l-intimat m' ghandu l-ebda jedd li jzomm aktar il-pussess tal-fond bin-numru mitejn u tnejn (202), fi Triq Bormla, Paola;

3. Jordna ghar-ragunijiet fuq premessi lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond bin-numru mitejn u tnejn (202), fi Triq Bormla, Paola;

4. Jiddikjara lill-intimat responsabbli ghall-pagament tal-penali ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull jum li l-intimat idum fil-pussess tal-fond mid-data tal-11 ta' Frar 2019, jew data ohra

verjuri, sad-data effettiva ta’ meta jirrilaxxa l-pussess tal-fond a favur tal-esponenti;

5. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lill-intimati s-somma hekk likwidata permezz tat-talba precedenti, bl-imghax legali dekorribbli mid-data tal-11 ta’ Frar 2019 sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjez tal-prezenti kontra l-intimat, inkluz dawk ta’ l-ittra Ufficjali datata is-6 ta’ Frar 2019 (Fil-Prim’ Awla tal-Qorti Civili, Ittra Numru 457/2019).”

Ra li l-intimat ma prezentax risposta.

Ra l-atti.

Sema’ l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) dikjarazzjoni li t-titolu ta’ kera ntemm, (3) zgumbrament tal-intimat, (4) hlas tal-penali u (5) kundanna ghall-hlas.

Illi l-intimat minkejja li debitament notifikat kif jirrizulta a folio 24 tal-process, ma prezenta l-ebda risposta. Ghandu jinghad li fl-ewwel seduta kien deher il-konsulent legali tal-intimat fejn il-partijiet kienu qablu li

jiehdu gimgha zmien biex tintlahaq transazzjoni u dan minghajr pregudizzju ghall-procedura tat-talba ghad-dispensa tas-smiegh.

Illi fis-seduta ta’ wara deher l-intimat wahdu u l-Bord wara li sema’ lill-intimat ikkoncedilu ghoxrin (20) jum ghar-risposta tieghu. Illi t-terminu koncess lill-intimat skada minghajr ma l-intimat prezenta risposta. Mhux biss izda l-intimat ma kkontesta bl-ebda mod it-talba tar-rikorrenti.

Il-Ligi u Gurisprudenza Applikabblili ghal Talba ghad-Danni

Fil-kawza **Tabone Computer Centre Limited vs Emanuel Stivala Company Limited** Rikors Guramentat Nru: 787/2012 deciza fl-24 ta’ Ottubru, 2017, il-Qorti qalet hekk:

“Illi huwa prinċipju aċċettat li n-nuqqas ta’ twettiq ta’ obbligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti “sekondarji” tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat. Dan minbarra l-effett “primarju” li jista’ jwassal għat- tħassir tal-obbligazzjoni jew kuntratt li jkun.

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma tagħmilhiex jew ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista’ tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta’ min ikun naqasha (jiġifieri, d- debitur tal-obbligazzjoni). Kreditur ta’ obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jew jinsisti mad-debitur tal- obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel jew, f’każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista’ jsir aktar, li jitlob il- ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas. Din ir- regola tgħodd ukoll f’kuntratt bħal dak tal-appalt, fejn

appaltant li jagħżel li jħoll il-kuntratt minħabba l- inadempiment min-naħa tal-kuntrattur, ma jġibx fuqu l-effetti tal-artikolu 1640(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Illi huwa stabilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jagħmel tajjeb in- nuqqas jew jaċċetta tnaqqis f'dak li jistħoqqlu jitħallas.

Illi meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal- familja. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl- eżekuzzjoni. Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċċident jew forza maġġuri.

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni."

Fil-każ ta' **Terence Mirabelli vs James Schembri** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2003 intqal li:

“In materja ta’ kuntratti l-principju baziku jibqa’ dak li "pacta sunt servanda". Dan in kwantu l-kuntratt ghandu sahha ta’ ligi ghal dawk li jaghmluh (Artikolu 992(1) tal- Kodici Civili) u ma jistax jigi mhassar hlief bil-kunsens ta’ xulxin jew ghal ragunijiet mil-ligi maghrufa (Artikolu 992(2) tal-Kodici Civili). Inoltre hu mistenni li dan jigi esegwit bil- bona fidi u in effetti jobbliga mhux biss ghal dak li jinghad fih izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi (Artikolu 993 tal-Kap. 16).’

Issa bhala regola l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bhala klawsola li tirraprezenta d-danni preventivament likwidati minhabba non-ezekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni ("Negte. Antonio Tabone noe –vs Negte. Joseph Caruana", Qorti tal-Kummerc, per Imhallef Dr. W. Harding, 24 ta’ Novembru 1950). B’danakollu, kif jinghad f’din l-istess sentenza, il-partijiet jistghu jistipulaw b’mod esplicitu penali u danni.”

Finalment, is-soċjetà intimata teċċepixxi li l-ammont pretiż għandu jiġi rivedut mill-Qorti a tenur tal-artikolu 1122 tal-Kap. 16 stante li l-klawsoli li qiegħda tfittex sabiex tenforza l-attriċi għandhom il-waħda min natura ta’ penali u l-oħra min natura ta’ danni. Tkompli billi tispjega li din l-eċċezzjoni qiegħda titressaq fid-dawl tal-bona fidi u tal-prinċipju in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit li tippermetti r-ridimensjoni u l-applikazzjoni tal-effetti ta’ klawżoli simili f’każ illi dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni għaliex ikunu sproporzjonati jew inaċċetabbli skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u l-loġika ġuridika.”.

Dwar il-penali, **l-artikolu 1120 tal-Kap. 16** jiddisponi hekk:

"(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.

(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal- obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss."

L-artikolu 1122 jaqra hekk:

"(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:
(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill- obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il- biċċa li ġiet esegwita;
(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill- obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ- ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. Iżda, f' dan il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.
(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita."

L-artikolu 1138 imbagħad jipprovdi hekk dwar danni:

"Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill- esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar."

Kif ritenut f'sentenza oħra tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Hector Naudi noe vs Chiara Peresso noe**, deċiza fl-20 ta' Ġunju, 2002:

"Dan huwa principju assodat fis-sistema guridiku Malti. Meta zewg partijiet jiftehmu minn qabel x'ghandhom ikunu d-danni f'kaz ta' nuqqas, dik il-konvenzjoni torbot lill- partijiet bhala espressjoni tal-volonta' libera taghhom. Gie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d- diskrezzjoni soggettiva taghha ghar-rieda tal-partijiet li digà stabbilew bejniethom il-quantum tad-danni li l-attur isofri minhabba l-inadempjenza tal-konvenut fl-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni assunta minnu. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta' danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-quantum, liberament miftehma u assunta (ara "Mifsud vs Stivala" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 1991)."

Madanakollu, kif intqal ukoll fil-każ ta' **Mary Rose Falzon Sant Manduca vs Mario Grima**, Prim Awla tal-Qorti Civili, deċiża fit-8 ta' Marzu 2005:

"Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew ittaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id- debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill- kreditur. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal- obbligazzjoni.".

Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet

għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex.

Madankollu, illum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skont l-għamla tagħha, b'ekwita', bl-użu jew bil-liġi. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika"."

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Dr Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe** tal-14 ta' Ottubru 2014, din il-Prim Awla tal-Qorti Civili qalet hekk fir-rigward ta' talba għal danni pre-likwidati minħabba nuqqas ta' ottemperanza mal- kundizzjonijiet ta' ftehim:

"...din il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta' penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f'dan il-kaz il-hlas tal- management fee tmur kontra l-principju 'in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit' applikat b'success fil-kawza precitata ***Pace vs Micallef*** *(App Civ 15/12/2004) u fl-Appell Civili* ***Bergedahl nomine vs Francis Formosa*** *(30/09/2011)."*

Dwar dak li jgħid l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili, fl-istess sentenza ingħad hekk:

"Pero tali dispost ghandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza ***Pace vs Micallef*** *(15/12/2004):*

Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita' kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjetà u tal- logika guridika. Ovvjament kull kaz hu differenti u c-cirkostanzi jridu jittiehdu in kunsiderazzjoni skond in-natura tal-kaz. Il-Qorti tqis illi hemm spoporzjon kbir bejn l-ammont ta' penali u l-management fee pattwita. In oltre l-Qorti hi ferm riluttanti li taccetta ottemperanza ma tali impozizzjoni ta' penali meta l-attur dam disa' snin biex ressaq talba ghal non osservanza tal-hlasijiet dovuti meta bhala kreditur hu fid-dover li jimminimizza d-danni. Fil-fehma tal-Qorti jekk dato non concesso l-penali kienet applikabbli, il-penali imposta hi wisq eccessiva u l-pretensjoni taghha mill-attur tirrasenta l-arrikiment indebitu."

Provi

Illi **David Sammut** xehed a folio 29 sa 32 tal-process, fejn ikkonferma il-kawza u t-talbiet taghha u ikkonferma wkoll illi sa dakinhar ir-rikorrenti kien ghada ma rceviet l-ebda hlasijiet.

Illi mill-provi prodotti t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Illi fir-rigward tal-ewwel klawsola li timpona hlas ta' "penali ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull jum ta' dewmien milli jivvaka" dan il-Bord huwa tal-fehma li dan l-ammont huwa sproporzjonat bhala penali anke meta wiehed jikkunsidra li (1) il-kirja tinsab fil-bidu taghha u (2) il-kera dovuta ghall-ewwel sena hija ta' tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€33.33) kuljum. In linja mal-ligi u gurisprudenza fuq citata dan il-Bord qieghed jillikwida tali danni ghas-somma ta' tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€33.33) kuljum u dan oltre l-kera dovuta, liema penali ghandhom jithallsu sad-data tal-effettiv rilaxx tal-fond favur ir-rikorrenti.

Illi t-talba ghad-dispensa tas-smiegh kienet giet sorvolata fl-ewwel seduta.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed (1) jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jiddikjara li t-titolu ta' kera li kien igawdi minnu l-intimat intemm, u (2) jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin (30) jum mil-lum, u (3) jilqa' ir-raba talba tar-rikorrenti u dan mill-11 ta' Frar 2019 sad-data tal-effettiv zgumbrament ment u effettiv rilaxx tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti u fl-ammont ridott ta' tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€33.33) kuljum ghar-ragunijiet fuq spjegati u (4) u jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bl-imghax legali kontra l-intimat li ghandu jiddekorri mill-11 ta' Frar 2019 sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra ufficcjali tas-06 ta' Frar 2019 a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur