BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 27 ta' Ġunju 2022

Rikors Numru 170/2020

Eduline Limited u Victor Mifsud

Vs

Mohamed Moussa

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Eduline Limited u Victor Mifsud** fit-18 ta' Settembru 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

1. *L-intimat kien jikri mingħand ir-rikorrenti żewġ fondi fuq livelli differenti, iżda t-tnejn bl-indirizz 23-25, Triq l-Imdina Ħ'Attard. Dan bis-saħħa ta' żewġ skritturi datati fl-għaxra (10) t'Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u fl-għaxra (10) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok. A u B).*

2. *L-intimat abbanduna l-fond qabel għalaq il-perjodu di fermo, apparti l-fatt li kkawża ħsara, u kiser il-kuntratt mod ieħor, kif se jidher waqt is-smiegħ tal-kawża.*

3. *Bl-aġir tal-intimat, iż-żewġ fondi jinsabu ukoll f'sitwazzjoni ħażina ferm. Dan għaliex l-intimat ikkawża u/jew ħalla li tiġi kkawżata ħsara li hu kien responsabli għalihom.*

4. *Għalkemm l-intimat ġie interpellat b'ittra mingħand l-avukat datata fis-sittax ta' April 2020 (16 April 2020) sabiex jersaq għall-ħlas tal-kera u jeżegwixxi dawk ir-riparazzjonijiet li bihom ir-rikorrenti qed jinkorru spejjeż sostanzjali biex inaddfu l-fond, jirranġaw il-ħsara u jneħħu affarijiet magħmula mill-intimat, huwa baqa' inadempjenti.*

Jgħid għalhekk l-intimat 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa meħtieġa:

1. *Jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera kollha li fadallu jħallas għall-perjodu di fermo li kien baqa', u l-pendenzi l-oħra kollha inkluż dawk relatati mal-utilitajiet, f'dak l-ammont likwidat minn din l-Onorabbli Bord;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi, okkorrendo, bl-opera ta' periti nominandi, illi l-fondi bl-indirizz ta' 23-25, Triq l-Imdina, Ħ'Attard fihom ħsarat u difetti li huma responsabilita' tal-lokatur intimat sabiex jissewwew u jiddikjara liema huma dawn il-ħsarat u difetti;*

3. *Jikkundanna lill-istess intimat jagħmel dawk ir-riparazzjonijiet u xogħolijiet kollha li jirriżultaw neċessarji sabiex jirrendi l-istess fondi fi stat tajjeb ta' riparazzjoni;*

4. *Jiffissa terminu li matulu l-intimat għandu jagħmel dawn ir-riparazzjonijiet;*

5. *Jinnomina perit tekniku sabiex dawn ix-xogħolijiet isiru taħt id-direzzjoni tiegħu;*

6. *Jawtorizza lir-rikorrenti jagħmel huwa stess l-istess xogħolijiet a spejjeż tal-intimat, taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominandi, f'każ li dan jonqsu milli jgħamlu x-xogħolijiet fiż-żmien li jiġi lilhom hekk prefiss;*

7. *Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti kawża tal-ksur tal-obbligi assunti mill-intimat fl-iskritturi datati fl-għaxra (10) t'Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u fl-għaxra (10) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax(2019), jekk hemm il-bżonn bl-għajnuna tal-periti membri jew ta' esperti oħra, u jikkundanna lill-intimat tħallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, u bl-imgħaxijiet legali fuq l-ammonti kollha li dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu jikkundanna lill-intimat iħallas, kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni."

Ra r-risposta ta' **Mohamed Moussa** ippreżentata fit-22 ta' Ottubru, 2020 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

"

1. *Illi prelimarjament in-nullita tar-rikors odjern u dana stante li ġiet intavolata kawża minn aktar minn attur wieħed iżda ma huwiex sodisfatt il-vot tal-liġi sabiex tiġi promossa dina l-azzjoni kollettiva kif jistipulaw l-artikoli rilevanti ta' Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi fi kwalsiasi każ l-attur Victor Misfud fil-vesti personali tiegħu m'għandux il-locus standi neċessarju sabiex iressaq il-kawża odjerna, w għalhekk kwalsiasi talba mressqa minnu għandha tiġi miċħuda;*
3. *Illi fil-mertu l-esponenti mhuwiex responsabbli għall-allegat abbandun stante li dan seħħ minħabba raġunijiet barra l-kontroll tal-esponenti, ossia force majeure u dan sar anke bi ftehim mas-soċjeta attriċi;*
4. *Illi l-atturi għandhom jippruvaw l-allegat ħsarat u diffetti skond il-liġi u li l-istess ġew kommessi mill-esponenti;*
5. *Illi fil-kumplament it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha;*
6. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri premessi mil-liġi."*

Ra l-affidavit ta' Christopher Friggieri;

Ra l-affidavit ta' Mohamed Moussa;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tas-soċjeta` rikorrenti;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimat kien kera żewġ fondi ġewwa Triq l-Imdina, Ħ'Attard u dan permezz ta' żewġ kuntratti separati, wieħed datat 10 ta' Awwissu 2018[1] u ieħor datat 10 ta' Jannar 2019.[2]

Minn eżami tal-istess kuntratti jirriżulta illi l-perjodu *di fermo* tal-kirja kellu jkun ta' sena u sitt xhur rispettivament. Ġie maqbul ukoll illi kwalunkwe benefikati li l-intimat kien se jagħmel fil-post kellhom jibqgħu fil-post mat-terminazzjoni tal-kirja. Di fatti klawsola 5.02 fil-kuntratt tal-2018 kienet taqra s-segwenti, u ċioe`:

"The Tenant is obliged to install a VRF Airconditioning system with a reputable company with the adequate units to maintain an enjoyable temperature for the said premises. The tenant shall upgrade the entrance of the said premises. These items shall remain in the property at the end of the lease."

Filwaqt li klawsola 5.02 fil-kuntratt tal-2019 taqra s-segwenti, u ċioe`:

[1] Esebit a fol. 14 *et sequitur*
[2] Esebit a fol. 3 *et squitur*

*"**Section 5.02: Permitted Alteration:***

The Tenant is obliged to install an air-conditioning system with a reputable company with the adequate units to maintain an enjoyable temperature for the said premises Level 0. The tenant shall upgrade the entrance of the said premises. The tenant shall upgrade electricity installation and light fittings to the premises upgrade water supply to the premises, all related marble and plastering works and the tenant shall also upgrade the bathrooms. All these items shall remain in the property at the end of the lease. All the said work should be carried out by reputable people, professionals in their field of work, and all the work should be done as required by the trade."

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat jeċċepixxi li r-rikors huwa null stante li sar minn iktar minn attur wieħed iżda ma hux sodisfatt il-vot tal-liġi biex tiġi promossa l-azzjoni odjerna kollettiva.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-kuntratt lokatizju sar ma' Eduline Limited kif rappreżentata minn Christopher Friggieri filwaqt li Victor Mifsud deher ukoll fuq il-kuntratt *qua* direttur tal-istess ditta għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi għalkemm Mifsud ma kienx parti diretta fil-kuntratt għaliex il-Kumpanija kienet qiegħda tiġi rappreżentata minn Friggieri, għal xi raġuni Mifsud deher ukoll fuq l-istess kuntratt. Ma jirriżultax li l-intimat kellu xi oġġezzjoni għal dan.

Għaldaqstant, il-Bord, għalkemm huwa tal-fehma illi Mifsud m'għandux interess ġuridiku dirett fil-kwistjoni stante li s-soċjeta` Eduline Limited għandha personalita` ġuridika differenti minn dik tad-diretturi tagħha, dan ma jfissirx illi r-rikors huwa null. Pero` fir-rigward tal-posizzjoni ta' Mifsud, dan il-Bord huwa tal-fehma li m'għandux *locus standi* f'dawn il-proċeduri għaliex kif diġa ingħad, u għalkemm deher fuq il-kuntratt, il-ftehim sar esklussivament mas-soċjeta` rikorrenti. Kwindi Mifsud ma seta' jippromwovi ebda azzjoni f'ismu personali. F'dan is-sens se tiġi milqugħa t-tieni eċċezzjoni tal-intimat.

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni l-intimat jisħaq illi huwa mhux responsabbli għall-allegat abbandun stante li dan seħħ minħabba *force majeure* u li l-istess abbandun sar bi ftehim mas-soċjeta` rikorrenti. Mill-affidavit tal-intimat jirriżulta illi huwa jatribwixxi din il-*force majeure* għall-pandemija tal-Covid 19. Illi mingħajr ħafna ħela ta' żmien il-Bord jgħid li din hija biss skuża fiergħa u dana għaliex l-ewwel każijiet f'Malta feġġew

f'Marzu 2020 u r-restrizzjonijiet imposti mill-awtoritajiet tas-Saħħa Pubblika msemmija mill-istess intimat fl-affidavit tiegħu ġew iktar tard.

Illi fil-fehma tal-Bord huwa ċar li l-intimat temm il-kirja fil-31 ta' Marzu 2020 u dan kif hemm imniżżel fl-ittra tas-6 ta' Marzu 2020. Illi skont il-ftehim tal-2018 it-terminu tal-kirja kellu jibda jiddekorri mill-**1 ta' Ottubru 2018 bl-ewwel sena u nofs ikunu perjodu *di fermo*,** filwaqt li fir-rigward tal-ftehim tal-2019 it-terminu kellu jibda jiddekorri mill-**1 ta' Marzu 2019 bl-ewwel sena u nofs ikunu perjodu *di fermo***. Kwindi jirriżulta illi fil-każ taż-żewġ kirjiet l-intimat ittermina l-kirja qabel kien għadda l-perjodu *di fermo*.

Illi kwindi l-Bord jaqbel illi dak dovut bħala ħlas ta' kera huwa dak indikat f'Dokument F a fol. 71 ippreżentat minn Christopher Friggieri u ċioe` li l-kera dovuta hija dik ta' għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u erbgħin ewro u erbgħin ċenteżmu (€20,447.40ċ) liema somma tkopri l-kera għall-perjodu sal-31 ta' Marzu 2020.

Apparti mill-ħlas ta' kera jirriżulta illi l-intimat għandu jħallas ukoll xi kontijiet tas-servizzi ta' dawl u ilma. Skont Dokument F dawn jammontaw għal elfejn, erba' mija u erbatax-il ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€2,414.96ċ). Dan il-fatt ma ġiex kontestat mill-intimat tant li fl-affidavit tiegħu jgħid illi huwa kien offra li jħallas l-arretrati u l-kontijiet tad-dawl u ilma permezz ta' *installments* stante li kien f'qagħda finanzjarja ħażina minħabba l-pandemija.

Illi apparti dan, is-soċjeta` rikorrenti qiegħda titlob ukoll il-ħlas ta' dak il-perjodu li kien għad fadal mill-perjodu *di fermo* u li l-intimat ma onorax.

Illi skont il-ftehim tal-2018 il-kirja bdiet tiddekorri mill-1 ta' Ottubru 2018. B'hekk il-perjodu *di fermo* kien jiskadi **fl-1 ta' April 2020.** Filwaqt li fir-rigward tal-ftehim tal-2019 il-kirja bdiet tiddekorri mill-1 ta' Marzu 2019. B'hekk il-perjodu *di fermo* kien jskadi fl-**1 ta' Settembru 2020.** Kif diġa ntqal il-kirja ġiet terminata mill-intimat fil-31 ta' Marzu 2020.

Illi mix-xhieda ta' Christopher Friggieri jirriżulta illi fil-31 ta' Marzu 2020 iċ-ċwievet tal-fondi in kwistjoni ġew ritornati lis-soċjeta` rikorrenti. Iċ-ċwievet ġew aċċettati minn Friggieri tant li dakinhar stess mar jiċċekkja l-fondi.

Illi dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et** deċiża fis-27 t'April 2010 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn intqal is-segwenti:-

"Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tħoss li bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għat- terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-użu ta' ħaġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taċċettax jew le l-istess ċwievet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, ħaġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tieħu l-fond lura, u fl-istess ħin tippretendi li titħallas mingħand il-konvenuti għall-użu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat iċ-ċwievet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom"

Tal-istess fehma kienet il-Qorti tal-Maġistrati fis-sentenza Tagħha fl-ismijiet **Stivala Operations Limited vs Shandell Scicluna** datata 15 ta' Lulju 2014, fejn ingħad hekk:

"Illi huwa ċar li l-pern tal-kwistjoni hija dwar jekk bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-ħanut da parte tal-attur Carlo Stivala ifissirx li b'hekk huwa rrinunzja għad-dritt li kellu li jitlob il-kera stipulata di fermo u b'dan li kien hemm terminazzjoni ta' kera.

*Huwa minnu dak li qal l-avukat difensur tas-soċjeta' attriċi li l-ftehim redatt bejn il-partijiet jorbot lill-istess partijiet u għandu jkollu l-istess forza ta' liġi. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Ottubru, 2003 (Ċitazzjoni Numru. 1348/2000/TM) fil-kawża fl-ismijiet **'Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe'** fejn il-Qorti qalet is-segwenti:*

"Il-prinċipju pacta sunt servanda huwa wieħed applikat rigorosament mill-Qrati tagħna, u jekk ma tirriżultax xi ċirkustanza li, skond il-liġi, tista' twassal għat-tħassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jiġi esegwit miż-żewġ naħat".

*Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **'Eric Schembri noe vs Lewis Baldacchino** deċiża nhar il-11 ta' Novembru 1997 mill-Qorti tal-Appell fejn ġie ritenut li:-*

"Fil-fehma tal-Qorti il-qofol u l-pedament ta' kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjonijiet sa mill-bidu – u ċioe ir-rationalis principium huwa li pacta sunt servanda.

*L-istess prinċipju ġie ovvjament konstantement applikat mill-Qrati tagħna bħal per eżempju fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Ottubru 1997 fl-ismijiet **Marie Debono vs Silvo Cassar** u dik fl-ismijiet **General Cleaners Company Limited vs Accountant General** deċiża mill-Prim Awla fid-29 ta' Novembru 2001 u **Dr. Gerald Montanaro Gauci noe vs Alex Agius Cesareo noe** deċiża fil-31 ta' Jannar 2002 mill-Prim Awla.*

*Fis-sentenza fl-ismijiet **'Gloria mart Jonathon Beacom vs AIC Anthony Spiteri Staines'** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-5 ta' Ottubru 1998 ingħad li:*

"Il-Prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa dejjem dak li l-vinkolu kuntrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta tal-kontraent kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda."

*U anke fis-sentenza fl-ismijiet **'Salvu Fenech vs Malta Dairy Products Limited'** deċiża mill-Prim'Awla fit-30 ta' Ottubru 2003 ġie ritenut li: "Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftiehmu fuqu niżluh f'dik l-iskrittura. Għalhekk ma għandux ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti idaħħal f'dak il-ftehim klawżoli oħra li mill-kitba ma jirriżultawx, jekk ma jkunux klawżoli sekondarji li jkunu qegħdin ifissru jew jiċċaraw il-klawżoli prinċipali (Appell 31.5.1943 **Farrugia vs Piscopo**)"*

*Il-prinċipju contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non ferritur jibqa iseħħ sakemm il-Qorti ma tkunx persważa li hemm żball fil-kuntratt jew li tħalla barra xi fatt għal xi raġuni speċjali. F'dawn il-każijiet il-prinċipji bażati fuq il ġustizzja u l-ekwita għandhom ikunu supremi (Appell 15.12.1947 **Mercieca vs Pace** Vol XX111 .1.paġna 603).*

Illi pero' f'din il-kawża għalkemm il-konvenuta m'aderixxitx ruħha ma' dak stipulat fil-ftehim ta' lokazzjoni Dok A għaliex ma bagħtet l-ebda ittra uffiċjali jirriżulta ċirkostanza oħra li fil-fatt ġiet krejata wkoll mill-partijiet u ċioe' r-ritorn taċ-ċwievet mill-konvenuta jew aħjar missierha lill-attur Carlo Stivala stess u għalhekk hija din iċ-ċirkostanza li hija l-pern tal-kwistjoni li bidlet iċ-ċirkostanza kollha. B'dan il-fatt l-attur kellu xjelta - jew li jaċetta ċ-ċwievet kif del resto għamel jew li ma jaċċettahomx u jżomm mal-kundizzjoni tal-ftehim dwar it-terminazzjoni tal-istess li ma għamilx. Fil-fatt il-konvenuta qed issostni li s-soċjeta' attriċi

rrinunzjat b'mod taċitu għall-kundizzjoni msemmija fil-ftehim ta' bejniethom meta l-attur aċċetta lura ċ-ċwievet.
...
Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li ġie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo mingħand il-konvenuta għal għand l-atturi, inkluż il-fatt li l-istess atturi aċċettaw l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-atturi ta' kull dritt li seta` kellhom sabiex jinsistu fuq il-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, ħaġa li ma għamlux, b'dan li l-att tagħhom li jirċievu ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenzi mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera."

Illi l-Bord jaqbel perfettament ma' din il-linja ta' ħsieb. Ladarba Friggieri aċċetta ċ-ċwievet, dan ifisser illi huwa, għan-nom tas-soċjeta` rikorrenti irrinunzja taċitament għall-effetti tal-kuntratti li kien hemm bejn il-partijiet. Dan iwassal biex is-soċjeta` rikorrenti ma tistax titlob lil dan il-Bord jikkundanna lill-intimat iħallas xi ammont ta' kera li ddekorra wara l-31 ta' Marzu 2020.

Illi s-soċjeta` rikorrenti talbet ukoll il-kundanna tal-intimat għall-ħsarat u difetti li sabet fuq il-post wara li ġiet terminata l-kirja. Illi Christopher Friggieri stqarr illi meta aċċeda fuq il-post wara t-terminazzjoni sab ħerba kbira u dwar dak allegat minnu huwa esebixxa numru ta' ritratti. Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirriżulta illi l-fond kellu bżonn xi manutenzjoni ordinarja peress li l-ħitan tħallew b'*wallpaper* imwaħħla magħhom u wkoll kien hemm xi danni oħra li pero` fil-fehma tal-Bord huma minimi. Illi s-soċjeta` rikorrenti ma ressqet ebda provi tal-ammont rikjest biex dawn il-ħsarat jissewwew.

Illi min-naħa l-oħra is-soċjeta` rikorrenti rrilevat illi l-*air conditioning system* li l-intimat ħalla fil-post ma kinitx dik li oriġinarjament kienet installata minnu. Friggieri spjega illi meta kienu qed jinnegozjaw il-prezz tal-kirja huma kienu ftehmu li l-intimat kellu jinstalla sistema ta' *air conditioning* li kellha titħalla fil-post u għalhekk is-soċjeta` rikorrenti kienet waslet fi ftehim għall-ħlas ta' kirja inqas oneruża. Friggieri jispjega illi meta reġgħu ħadu pussess tal-fondi huma rrealizzaw li l-intimat kien qala' s-sistema tal-*air conditioning* li kien installa u waħħal flokha waħda iktar qadima u li ma taħdimx. Illi din il-verżjoni tal-fatti bl-ebda mod ma ġiet kontradetta mill-intimat fl-affidavit tiegħu. Li jgħid huwa biss li ħalla l-*air conditioners* fil-post.

Illi għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi s-soċjeta` rikorrenti għandha tiġi kkumpensata il-valur tal-istess *air conditioning system* stante li l-intimat kien obbliga ruħu li jħalli fil-post sistema funzjonanti. Illi skont stima prodotta mis-soċjeta` rikorrenti l-*air conditioning system* tiswa disat elef, disa' mija u tmienja u disgħin ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€9,998.46ċ).

Illi dan il-Bord ma jarax li hemm lok li l-intimat jiġi ordnat jagħmel ir-riparazzjonijiet minuri elenkati mis-soċjeta` rikorrenti u għalhekk lanqas hemm il-ħtieġa li jiġu nominati periti biex jissorveljaw ix-xogħol. Pero` se jkun qed jillikwida s-somma ta' ħames mitt ewro (€500) biex ikopru l-istess ħsarat minuri riskontrati mis-soċjeta` rikorrenti wara li l-intimat abbanduna l-fondi.

Illi finalment is-soċjeta` rikorrenti talbet lil dan il-Bord jillikwida d-danni sofferti minnha bil-ksur tal-obbligi assunti mill-intimat. Illi l-Bord jinnota li f'dan ir-rigward ma ġew prodotti l-ebda provi u kwindi se jkun qiegħed jiċħad din it-talba.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet u mill-eċċezzjonijiet bil-mod segwenti:

1. **Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni;**
2. **Jilqa' t-tieni eċċezzjoni u jiddikjara li Victor Mifsud fil-vesti personali tiegħu m'għandux *locus standi* f'dawn il-proċeduri u għalhekk jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu;**
3. **Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u jordna lill-intimat iħallas lis-soċjeta` rikorrenti is-somma ta' għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u erbgħin ewro u erbgħin ċenteżmu (€20,447.40ċ) rappreżentanti kera dovuta sal-31 ta' Marzu 2020 bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv, flimkien mas-somma ta' elfejn, erbgħa mija u erbatax-il ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€2,414.96) rappreżentanti ħlasijiet tal-kontijiet ta' dawl u ilma, u allura jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta` rikorrenti s-somma komplessiva ta' tnejn u għoxrin elf, tmien mija u tnejn u sittin ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€22,862.36ċ) flimkien mal-imgħaxijiet imsemmija hawn fuq. Jiċħad il-kumplament tal-ewwel talba fejn is-soċjeta` rikorrenti talbet li l-intimat jiġi kkundannat iħallas il-kera għall-perjodu *di fermo* li kien għad fadal;**

4. **Jiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba;**
5. **Jilqa' s-sitt talba fis-sens li qiegħed jillikwida l-ammont ta' ħames mitt ewro (€500) rappreżentanti valur tax-xogħolijiet ta' manutenzjoni li kellhom isiru fil-fondi wara t-terminazzjoni tal-kirja;**
6. **Jiċħad is-seba' talba.**

Bl-ispejjeż kwantu għal kwart għas-soċjeta` rikorrenti u tliet kwarti għall-intimat.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur