Bord Li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Ġuramentat Nru. 203/2018 LC

George Xuereb
(K.I. 460749M)

VS

Fabrizio Scire (K.I. 162827A) u b'Digriet tal-24 ta' Frar 2020 ġew maħtura Dr. Noel Bartolo u PL Madeline Firman bħala kuraturi deputati għal Fabrizio Scire u b'Digriet tas-26 ta' Novembru 2021 Dr. Martin Fenech ġie maħtur bħala kuratur deputat minflok Dr. Noel Bartolo.

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat it-22 ta' Novembru 2018, fejn ir-rikorrenti talab lil dan il-Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet u premessi hemm magħmula, jogħġbu:-

1. Jisma' u jiddeċiedi din il-kawża skond is-segwenti talba attriċi bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas ta' kera ta' aktar minn żewġ skadenzi, u baqa' hekk moruż wara li ġie notifikat b'ittra reġistrata sabiex jirrettifika l-posizzjoni tiegħu;

3. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fis-somma ta' tmint'elef u ħamsa u sebgħin Ewro (€8,075) rappreżentanti kirjiet dovuti sal-iskandenza tat-18 ta' Novembru 2018;

4. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fis-somma ta' elf, mija, sebgħa u għoxrin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€1,127.20) jew somma oħra verjuri li tiġi determinata mis-soċjetà ARMS Limited rappreżentanti konsum ta' dawl u ilma mill-intimat fil-fond in kwistjoni;

5. Jikkundanna lill-intimat iħallas is-somma ta' tmint'elef u ħamsa u sebgħin Ewro (€8,075) rappreżentanti kirjiet dovuti sal-iskadenza tat-18 ta' Novembru 2018 u s-somma ta' elf mija u għoxrin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€1,120.20) jew somma oħra verjuri li tiġi determinata mis-soċjetà ARMS Limited rappreżentanti konsum ta' dawl u ilma mill-intimat fil-fond in kwistjoni;

6. Jiddikjara li l-kirja mertu ta' dina l-kawża hija terminata;

7. Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond ta' dina l-kawża fi żmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali (3217/2018), ittra reġistrata, mandati ta' sekwestru (1801/18) u qbid (1802/18) kawtelatorju ġja preżentati u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna.

Ra illi b'Digriet datat it-28 ta' Jannar, 2019 dan il-Bord, diversament ippresjedut awtorizza lill-intimat sabiex jissottometti l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talba rikorrenti;

Ra r-risposta tal-intimat Fabrizio Scire datata s-07 ta' Frar 2019 fejn sommarjament eċċepixxa illi (i) m'huwiex minnu li kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt lokatizju u m'għandu jħallas xejn lir-rikorrenti; (ii) huwa r-rikorrenti li kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt lokatizju peress li l-istat tal-fond mertu tal-kawża u l-problemi li fih ikkostrinġewh jieqaf milli jutilizzah, minkejja li għamel spejjeż kbar fil-fond; (iii) jeżistu l-estremi tal-liġi sabiex il-kuntratt lokatizju jinħall stante li r-rikorrenti naqas milli jikkonsenja fond tajjeb għall-użu li ġie miftiehem; (iv) it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi flimkien mar-risposta tiegħu, l-intimat Fabrizio Scire ppreżenta wkoll rikonvenzjoni fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara, għar-raġunijiet premessi, illi r-rikorrenti rikonvenzjonat naqas milli jesegwixxi l-obbligi tiegħu skont l-iskrittura ta' bejn il-partijiet tat-18 ta' April 2018;

2. Iħoll l-iskrittura ta' bejn il-partijiet tat-18 ta' April 2018;

3. Jordna, jekk iqis meħtieġ, li r-rikorrenti rikonvenzjonat jidher għal kwalunkwe att neċessarju għal dan il-għan, u jaħtar kuraturi deputati biex jidhru floku jekk dan jibqa' ma jidhirx;

4. Jiddikjara illi d-danni sofferti mill-intimat rikonvenzjonanti seħħ unikament ħtija tar-rikorrenti rikonvenzjonat;

5. Jillikwida d-danni hekk sofferti, konsistenti fi ħsarat, telf ta' qliegħ, u danni oħra, jekk hemm bżonn bl-għajnuna tal-periti membri jew ta' perit nominat;

6. Jikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonat iħallas dawn id-danni hekk likwidati;

B'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-intimat rikonvenzjonanti, inkluż kwalunkwe azzjoni għad-danni li huwa jista' jressaq;

> Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti rikonvenzjonat, u bl-imgħax legali, fejn dovut. Ir-Rikorrenti rikonvenzjonat jinsab minn issa inġunt għas-subbizzjoni.

Ra r-risposta tar-rikorrenti George Xuereb għar-rikonvenzjoni datata l-25 ta' Frar 2018 fejn sommarjament eċċepixxa illi (i) it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonanti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt; (ii) m'huwiex minnu illi huwa kiser l-obbligi lokatizji tiegħu; (iii) m'huwiex minnu li huwa responsabbli versu xi allegati danni u ħafna mill-allegazzjonijiet msemmija sar jaf bihom biss fil-jiem li għaddew; (iv) jidher li l-intimat rikonvenzjonanti qiegħed juri *ex admissis* li kiser obbligi oħra apparti l-morożità tiegħu; (v) illi jekk tassew hemm xi ness bejn id-danni reklamati u r-rikorrenti rikonvenzjonanti, l-intimat rikonvenzjonat kellu d-dmir li jillimita d-danni, ħaġa li ċertament m'għamilx; (vi) hija stramba kif l-intimat rikonvenzjonanti ħass li għandu jagħmel il-kontro-talba issa, wara li r-rikorrenti rikonvenzjonat istitwixxa proċeduri għar-ripreża tal-fond u wara li l-intimat qatt ma ħallas xejn lir-rikorrenti rikonvenzjonat, għajr għad-depożitu.

Ra r-rapport tal-perit tekniku Edgar Rossignaud datat l-11 ta' April 2019;

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Frar 2020 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti rikonvenzjonanti u ħatar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimat rikonvenzjonat, stante li dan jinsab assenti minn Malta;

Sema' x-xhieda prodotta;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra,

Illi skont ma jirriżulta mid-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti rikonvenzjonat[1], hu l-propjetarju tal-ħanut magħruf bħala "The Office Bar", illum "Corona Lounge Bar" fi Triq il-Ħġejjeġ, San Pawl il-Baħar. Permezz ta' skrittura privata datata t-18 ta' April 2018[2] huwa konċeda lill-intimat rikonvenzjonant dan il-fond b'titolu ta' kera għal perjodu ta' ħames snin fuq bażi *di fermo* bil-fakoltà li dan il-perjodu jiġi estiż għal ħames snin oħra fuq bażi *di rispetto*.

Fir-rikors ġuramentat, hu jgħid li l-intimat rikonvenzjonant naqas li jħallas is-segwenti skadenzi:

a) L-iskadenza li tkopri l-perjodu ta' bejn it-18 ta' April 2018 u s-17 ta' Mejju 2018 fl-ammont ta' €655 (peress li parti minnha tnaqqset mid-depożitu mogħti)
b) L-iskadenza li tkopri l-perjodu ta' bejn it-18 ta' Mejju 2018 u s-17 ta' Ġunju 2018 fl-ammont ta' €1,060;

[1] Dok "GX9" a fol 33 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "GX1" a fol 10 tal-atti proċesswali.

c) L-iskadenza li tkopri l-perjodu ta' bejn it-18 ta' Ġunju 2018 u s-17 ta' Lulju 2018 fl-ammont ta' €1,060;

d) L-iskadenza li tkopri l-perjodu ta' bejn it-18 ta' Lulju 2018 u s-17 ta' Awwissu 2018 fl-ammont ta' €1,060;

e) L-iskadenza li tkopri l-perjodu ta' bejn it-18 ta' Settembru 2018 u s-17 ta' Ottubru 2018 fl-ammont ta' €1,060;

f) L-iskadenza li tkopri l-perjodu ta' bejn it-18 ta' Ottubru 2018 u s-17 ta' Novembru 2018 fl-ammont ta' €1,060;

g) L-iskadenza li tkopri l-perjodu ta' bejn it-18 ta' Novembru 2018 u s-17 ta' Diċembru 2018 fl-ammont ta' €1,060;

Liema skandenzi jammontaw għal €7,015. Jgħid li l-intimat rikonvenzjonant naqas li jħallas ukoll il-kontijiet tal-elettriku u tal-ilma li, sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, kienu jammontaw għal €1,127.20[3]. Komplessivament, dawn il-figuri jammontaw għal €8,142.30.

Mal-affidavit tiegħu, madanakollu, ir-rikorrent rikonvenzjonat ippreżenta prospett miktub bl-idejn[4] fejn l-ammont mitlub tela' għal €16,784.42 u dana għaliex jinkludi skadenzi mit-2 ta' April 2018 sat-18 ta' April 2019; spejjeż tal-Qorti, kontijiet tal-elettriku u l-ħlas tal-permess tar-restaurant.

[3] Dok GX6" a fol 21 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "H" a fol. 238 tal-atti proċesswali.

Kemm fix-xhieda tiegħu[5] kif ukoll fl-affidavit tiegħu[6], ir-rikorrenti rikonvenzjonat jgħid li minkejja li l-intimat rikonvenzjonant kellu l-pussess tal-ħanut għal madwar sena, qatt ma ħallas kera. Lanqas biss ħallas il-liċenzja ta' restaurant. Jgħid li l-ħanut tahulu armat minn kollox. Meta daħal fiħ fl-2019[7] sab ħsara kbira fil-propjetà u diversi oġġetti misruqin. Qal li kellu installata pompa *submersible* li kienet tieħu ħsieb ittella' l-ilma tas-sink sal-mains tad-drenaġġ. Jgħid li meta aċċeda fil-fond, intebaħ li l-intimat rikonvenzjonant seraqlu l-fridges, cooker, air conditioners, fittings tal-elettriku, mwejjed, siġġijiet u saħansitra l-pompa tal-ilma.

Kompla jgħid li l-intimat rikonvenzjonant ipprova wkoll ibiegħ dal-ħanut lil terzi u filfatt eżebixxa dokumenti u ritratti li juru r-riklam li l-intimat għamel fuq sit soċjali[8]. Jgħid li hu qallu lill-intimat rikonvenzjonant li ma setax ibiegħu u li l-intimat rikonvenzjonant beda jitlob rigal lil terzi biex jidħlu minfloku. Jispiċċa biex jgħid li l-intimat rikonvenzjonant ma rnexxilux jikseb dawn il-fondi u allura għarraq il-basement tal-ħanut. Jgħid li għarrqu l-intimat rikonvenzjonant apposta għaliex f'26 sena li ilu għandu, qatt ma kien daħal ilma fil-*basement*.

Illi mir-rapport tal-perit tekniku Edgar Rossignaud[9] jirriżulta illi l-fond jinsab f'parti ċentrali ta' Buġibba f'żona mimlija lukandi, ħwienet, bars u restoranti.

[5] A fol. 168 et seq tal-atti proċesswali.
[6] A fol. 192 tal-atti proċesswali.
[7] Dakinhar tal-aċċess fuq il-fond mal-perit tekniku Edgar Rossignaud.
[8] A fol. 174 et seq u fol. 200 et seq tal-atti proċesswali.
[9] A fol 74 tal-atti proċesswali.

Fid-data tal-aċċess, ċioè fis-27 ta' Marzu 2019, irriżulta li s-sular terran jinsab fi stat traskurat u li l-bar counter kien miftuħ bi fliexken ma' l-art. L-intimat rikonvenzjonant stqarr waqt l-aċċess li kienu għadhom kemm daħlu xi ħallelin fil-fond u ta' dan għamel rapport. Jirrizulta li minkejja li dan il-pjan jinsab fi stat ta' abbandun, ma kien hemm xejn ta' ħsara straordinarja jew li ma jitranġax b'tindifa tajba u ftit manutensjoni. Fuq wara tal-fond, madanakollu, hemm taraġ li jagħti għal kantina li tiġi taħt parti mill-pjan terran, liema kantina kienet mgħerqa b'madwar nofs metru ilma. Jidher minn dan l-ammont ta' likwidu li kien hemm problema serja u peress li fil-kantina jinsab l-apparat kollu tat-tisjir u ħażna tal-ikel, il-post ma jistax jiffunzjona ta' restorant. Jidher li kien hemm sistema fejn l-ilma li jipperkola, jinġabar permezz ta' *floor drains* ġewwa speċi ta' fossa żgħira u jiġi ppumpjat permezz ta' pompa elettrika u jintefa' fid-drenaġġ pubbliku. Għalkemm mhux magħruf meta seħħet il-ħsara fuq il-pompa, jidher li fiż-żmien tal-ispezzjoni il-pompa ma kienitx qed tiffunzjona u jidher li dik il-ġabra ta' ilma kienet riżultat ta' dan il-malfunzjonament. L-intimat rikonvenzjonant stqarr li kien jipperikola l-ilma wkoll minn ġewwa l-ħajt tal-appoġġ fuq ix-xellug x'ħin tinżel it-taraġ. Il-perit, fil-fatt, seta' jikkonstata li s-socket outlets kellhom sinjali ta' perkolazzjoni tal-ilma.

Fil-konklużjonijiet tiegħu, il-perit hu tal-opinjoni li l-kawża tal-ħsarat hija dovuta primarjament għal nuqqas ta' pjanar suffiċjenti fis-sens li fejn ikun hemm kantina li aktarx tirċievi xi ilmijiet u l-prevenzjoni tiddependi minn sempliċi pompa, allura wieħed kellu jipprovdi mezz ta' elettriku separat (bħal generator żgħir) sabiex jekk il-pompa tfalli, jew ma jkunx hemm provista ta'

elettriku, il-post ma jġarrabx il-problemi kkawżati mill-perkolazzjoni tal-ilma. Għalhekk, il-ħsara li kien hemm fil-fond fid-data tal-aċċess hija dik ikkawżata mill-ilma. Il-perit ma kienx f'posizzjoni li jiċċertifika jekk din il-ħsara kienitx diġà teżisti meta ġie ffirmat il-kuntratt lokatizzju jew jekk kienitx żviluppata wara, peress li din hija xi ħaġa li toħroġ mix-xhieda. Fir-rapport tiegħu, hu jelenka l-ħsara sofferta mill-appliances u utensili tal-kċina. Hu jikkonkludi li għalkemm ma kienx hemm ħsara fil-pjan terran, il-ħsara fil-kantina ma kienitx tippermetti lir-restorant jiffunzjona kif suppost.

Ikkonsidra;

Illi qabel xejn, jirriżulta li fil-kawża preżenti ir-rikorrenti rikonvenzjonat ressaq il-provi tiegħu in sostenn tat-talbiet tiegħu filwaqt li l-intimat rikovenzjonanti mhux talli ma ressaqx il-provi tiegħu għad-difiża tal-kawża, talli naqas ukoll milli jressaq il-provi tiegħu fir-rigward tar-rikovenzjoni. Il-posizzjoni tal-partijiet fil-konfront ta' xulxin hija relattivament ċara: ir-rikorrenti rikonvenzjonat qed jallega li l-intimat rikonvenzjonat naqas milli jonora l-obbligi tiegħu tal-pagament tal-kera u tal-utilitajiet minnu użati kif ukoll ikkawża danni konsiderevoli lill-fond *de quo* mentri l-intimat rikonvenzjonant, minn naħa tiegħu, qiegħed jallega li r-rikorrenti rikonvenzjonat naqas mill-obbligu tiegħu li jipprovdi fond li kien adegwat għall-għanijiet tal-kera u li b'dan in-nuqqas huwa sofra danni konsiderevoli.

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel allegazzjoni li timmerita tiġi mistħarrġa minn dan il-Bord hija l-adegwità tal-fond *de quo* għall-użu li għalih inkera.

Illi minn applikazzjoni tal-provedimenti relevanti tal-Artikoli 1539 u 1540(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-każ *de quo* jirriżulta li r-rikorrent rikonvenzjonat *qua* sid tal-fond għandu l-obbligu versu l-intimat rikonvenzjonant *qua* kerrej, li jikkunsinnalu l-fond *de quo* fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta u li l-fond jiġi miżmum fi stat li l-intimat rikovenzjonant jista' jagħmel l-użu li għalih ġie mikri, senjatament l-użu ta' restorant.

Illi mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta bħala stat ta' fatt li fid-data tal-aċċess, il-kċina tal-fond, li tinsab fil-basement, kienet mgħarrqa bi kwantità qawwija ta' ilma li ma tippermettix l-użu tagħha bħala kċina u konsegwentement l-użu tal-fond bħala restorant. Ir-rapport, madanakollu, ma jistabbilixxix jekk il-problema tal-ingress ta' ilma kienitx waħda diġà eżistenti fil-mument meta ġie ffirmat il-kuntratt lokatizzju jew jekk kienitx sitwazzjoni li nħolqot fil-pendenza tal-kirja.

Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti rikonvenzjonat jgħid li fis-26 sena li l-fond kien ilu għandu, il-fond qatt ma kien mgħerreq.[10] Jgħid madanakollu li hu kien installa pompa tal-ilma *submersible* sabiex ittella' l-ilma tas-sink minn ġol-basement għal ġol-mains tad-drenaġġ u sabiex, f'każ li jidħol xi ilma, il-pompa tiġbed l-ilma hi waħedha u titfgħu fid-drenaġġ.[11] Fir-rapport tiegħu,

[10] Ara para. 12 a fol. 193 tal-atti proċesswali.
[11] Ara para. 11 a fol. 193 tal-atti proċesswali.

il-perit tekniku wkoll josserva li fil-fond hemm sistema fejn l-ilma maħmuġ (waste water), jew xi ilma ieħor li jista jkun hemm jinġabar ġewwa speċi ta' fossa żgħira u jiġi ppumpjat permezz ta' pompa elettrika u jintefa' fid-drenaġġ pubbliku.[12]

Illi fil-fehma tal-Bord, kemm mill-osservazzjonijiet tal-perit tekniku kif ukoll mix-xhieda tar-rikorrenti rikonvenzjonat jirriżulta li l-*basement* kien jirċievi perkolazzjoni ta' ilma u li s-sid kien ipprevjena l-ħsarat bl-istallazzjoni tal-pompa *submersible*. Tenut dan, però, ma ġietx stabbilita il-gravità tal-perkolazzjoni fiż-żmien li, jew qabel ma, ngħatat il-konċessjoni lokatizzja odjerna. Di più, lanqas ma ġie stabbilit jekk il-kwantità ta' ilma misjuba fid-data tal-aċċess kienitx riżultat biss ta' tali ingress ta' ilma jew jekk kienx hemm xi azzjoni terza li kkawżat dawk l-ilmijiet.

Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti rikonvenzjonat jgħid ukoll li l-intimat rikonvenzjonanti pprova jbiegħ il-propjetà *de quo* billi ġab avviż fuq il-paġna intitolata "Corona Bistrò" miġjuba fuq is-sit soċjali Facebook. Ma dan l-avviż, l-intimat rikonvenzjonanti inkluda sett ta' ritratti tal-kċina datati 7 ta' Ottubru 2018.[13] Minn dawn ir-ritratti jidher pależement ċar li m'hemm ebda ħsara jew perkolazzjoni ta' ilma u li l-kċina hija tajba u funzjonabbli.

B'hekk, fil-fehma tal-Bord, m' hemm ebda prova li tindika li l-fond *de quo* kien jirċievi tant ilma li ma kienx tajjeb għall-użu li għaliħ kien mikri, kif qed

[12] A fol. 77 tal-atti proċesswali.
[13] Ara fols 202 – 203; 215 tal-atti proċesswali.

jallega l-intimat rikonvenzjonanti. B’hekk, il-Bord qed isib li r-rikorrenti rikonvenzjonat wettaq l-obbligi tiegħu billi kkonċeda fond li kien tajjeb għall-użu mixtieq mill-intimat rikonvenzjonant.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob l-iskadenzi għall-perjodu ta’ bejn it-18 ta’ April 2018 u t-18 ta’ Novembru 2018 (b’dan illi l-ewwel skadenza hija fl-ammont ta’ €655, peress li minnha tnaqqas id-depożitu). Fl-elenku mehmuż ma’ l-affidavit tiegħu, madanakollu, r-rikorrenti rikonvenzjonat jitlob il-kera sal-iskadenza tat-18 ta’ April 2019.

Illi fid-dawl tat-talbiet kif redatti, l-Qorti ser tillimita l-iskadenzi mid-data li fiha ġie ffirmat il-kuntratt lokatizzju sa’ Novembru 2018. Illi fl-elenku ta’ skadenzi redatt fid-dikkjarazzjoni ġuramentata annessa mar-rikors promotur, madanakollu, r-rikorrenti ma jinkludix l-iskadenza ta’ kera għall-perjodu ta’ bejn it-18 ta’ Lulju 2019 u s-17 ta’ Awwissu 2018. Filfatt, it-total tal-iskandenzi elenkati jammonta għal €7,015 (ċioè €1,060 <u>inqas</u> mill-ammont mitlub fit-talbiet). Fid-dawl tal-fatt, però, li r-rikorrenti rikonvenzjonat ikkonferma li l-intimat rikonvenzjonanti qatt ma ħallas kera, fid-dawl tal-elenku meħmuż mal-affidavit tiegħu u fid-dawl tal-fatt li jekk din l-iskadenza tiġi miżjuda mal-iskadenzi elenkati l-ammont ta’ skadenzi dovuti jiġi ekwivalenti għall-ammont mitlub fit-talbiet promoturi, il-Qorti tqis li din l-omissjoni fir-rikors ġuramentat hija żvista u b’hekk ser tinkludi din l-

iskadenza. B'hekk, fil-fehma tal-Bord, is-somma ta' €8,075 rappreżentanti skadenzi dovuti mill-intimat rikonvenzjonat, ġie suffiċjentement ipprovata.

Illi fit-talbiet tiegħu, ir-rikorrenti rikonvezjonat jitlob ukoll is-somma ta' €1,120.20 rappreżentanti servizzi ta' elettriku u ilma u kirjiet tal-arloġġi mis-soċjetà ARMS Ltd, jew somma oħra determinata mill-istess soċjetà. Illi mal-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti rikovenzjonat jippreżenta kont datat it-13 ta' Awwissu 2018 fl-ammont ta' €1,127.20[14] (liema kont ikopri l-perjodu ta' bejn it-22 ta' Mejju 2018 u l-21 ta' Lulju 2018) kif ukoll kont ieħor datat it-12 ta' April 2019 fl-ammont ta' €1,000.72[15] (liema kont ikopri l-perjodu ta' bejn it-22 ta' Jannar 2019 u l-21 ta' Marzu 2019). Illi di più, ir-rikorrenti rikonvenzjonat ippreżenta wkoll il-provi tal-pagament minnu magħmulha[16]. B'hekk, il-Bord hu tal-fehma li l-ammonti minnu mħallsa lis-soċjetà ARMS Ltd, fl-ammont ta' €2,120.92 ġew suffiċjentement ipprovati.

Illi fl-elenku ippreżentat mal-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti rikonvenzjonat jindika spejjeż li huwa allegatament għamel b'rabta ma dan il-fond, fosthom spejjeż tal-Qorti u l-permess tal-Awtorità tat-Turiżmu.

Illi fir-rigward tal-ispejjeż indikati bħala tal-Qorti, ma tressqet ebda prova dwar fiex jikkonsistu dawn l-ispejjeż. Fi kwalunkwe każ, spejjez ġudizzjarji huma regolati bil-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk il-Bord m'huwiex ser jakkorda dawn l-ispejjeż.

---

[14] A fol. 234 tal-atti proċesswali.
[15] A fol. 237 tal-atti proċesswali.
[16] A fol. 232 u fol 235 rispettivament tal-atti proċesswali.

Illi fir-rigward tal-pagament tal-liċenzja maħruġa mill-Awtorità tat-Turiżmu, il-Bord jagħmel referenza għall-klawsola 3(a) tal-kuntratt lokatizzju datat 18 ta' April 2018, [17] liema klawsola tistipola, *inter alia*:

> *"All licenses and permits shall remain in the name of the lessor and the lessee undertakes not to prejudice any of the said licenses. Lessee shall be responsible to pay any permit and licenses as may be due and reimburse the lessor the cost of any such linceses/permits."*

Min dan il-bran, m'hemmx dubju li l-intimat rikonvenzjonant huwa obbligat li jirrifondi lir-rikorrenti rikonvenzjonat kwalunkwe pagament li seħħ b'rabta mal-liċenzji u permessi relattivi. Mill-irċevuta ppreżentata mir-rikorrenti rikonvenzjonant,[18] jirriżulta illi huwa għamel pagament ta' €1,856.50 b'rabta ma dawn il-liċenzji, liema ammont għandu jiġi rifuż mill-intimat rikonvenzjonati.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

---

[17] Ara Dok GX11 a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[18] Ara dok "B" a fol. 198 tal-atti proċesswali.

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba rikorrenti in vista tad-digriet ta' dan il-Bord tat-28 ta' Jannar 2019;

2. Jilqa' t-tieni talba rikorrenti u jiddikjara illi l-intimat Fabrizio Scire huwa moruż fil-ħlas ta' kera ta' aktar minn żewġ skadenzi u baqa' hekk moruż;

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba rikorrenti u jiddikjara illi l-intimat Fabrizio Scire huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' €12,052.42, liema somma tirrappreżenta s-somma ta' €8,075 bħala kirjiet mhux imħallsa, is-somma ta' €2,120.92 pagamenti magħmula b'rabta mal-kontijiet tal-elettriku u tal-ilma u s-somma ta' €1,856.50 bħala pagament magħmul b'rabta mal-permess tal-fond *de quo;*

4. Jilqa' l-ħames talba rikorrenti u jikkundanna lill-intimat Fabrizio Scire iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' €12,052.42;

5. Jilqa' s-sitt talba rikorrenti u t-tieni talba rikonvenzjonanti u jiddikjara illi l-kirja tal-fond mertu tal-kawża bħala waħda terminata u xolta b'effett immedjat;

6. Jilqa' s-seba' talba rikorrenti u jordna l-iżgumbrament immedjat tal-intimat Fabrizio Scire mill-fond ossia ħanut magħruf bħala "The Office Bar", li llum jissemma' "Corona Lounge Bar" fi Triq il-Ħġejjeġ, Buġibba.

7. Jiċħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet rikonvenzjonali promossi mill-intimat rikonvenzjonant;

8. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat rikonvenzjonant magħmula għar-rikors promotur;

9. Jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tar-rikorrenti rikonvenzjonat magħmulha għar-rikonvenzjoni tal-intimat;

Bl-imgħax dekorribbli mid-dati hawn indikati sad-data tal-pagament effettiv:

a. Fir-rigward tas-somma ta' €8,075 rappreżentanti kirjiet dovuti u s-somma ta' €1,127.20 rappreżentanti pagament tal-kont tal-ARMS, l-imgħax għandu jkun dekorribbli mit-22 ta' Novembru 2018;

b. Fir-rigward tas-somma ta' €1,000.72 rappreżentanti pagament tal-kont tal-ARMS, l-imgħax għandu jkun dekorribbli mit-30 ta' Mejju 2019;

c. Fir-rigward tas-somma ta' €1,856.50 rappreżentanti pagament tal-liċenzja tal-fond *de quo,* l-imgħax għandu jkun dekorribbli mit-18 ta' Ġunju 2019;

Bl-ispejjeż kollha tal-preżenti, tar-rikonvenzjoni, tal-Ittra Ufficjali ppreżentata fir-reġistru tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Ittra Nru 3217/2018), tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju (Nru 1801/2018), tal-Mandat ta' Qbid kawtelatorju (Nru 1802/2018) ikunu a karigu esklussiv tal-intimat Fabrizio Scire;

Ft.Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur