BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 14 ta' Lulju 2023

Malta Life Sciences Centre Limited (C 70599)

Vs

Melissa Medi Limited (C 72808)

Kawża Numru: 10
Rikors Guramentat Numru : 795/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors guramentat ta' Malta Life Sciences Park Limited (C 70599) datat 28 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera tal-ewwel (1) ta' April 2016 kif emendat permezz ta' skrittura privata tal-1 ta' Jannar 2017, kopja ta' liema jinsabu annessi u mmarkati bhala Dok. "A" u Dok. "A1", l-esponenti ikkoncediet b'titolu ta' kera l-units maghrufa bhala 'LS2.04' u 'LS2.05' gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann, lis-socjeta' intimata ghal perjodu ta' hames (5) snin b'possibilta' ta' estensjoni ghal hames (5) snin ulterjuri, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;*

2. *Illi tali kirja saret versu l-kera annwa ta' sitt elef, hames mija u ghoxrin ewro (€6,520) inkluz VAT, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, service charge annwa ta' elf hames mija u hames euro (€1,505) inkluz VAT, kif ukoll utility charge inizjali ta' elf u hames mitt ewro (€1,500) inkluz VAT pagabbli tlett xhur bil-quddiem li tigi aggustata*

skont il-konsum, kif ukoll tariffa annwa ta' disa' mija u ghoxrin euro u erbghin centezmu (€920.40) inkluz VAT ghal basement car park space;

3. *Illi s-socjeta baqghet moruza fil-hlasijiet dovuti skont il-kuntratt lokatizzju, u dan bi ksur tal-klawsola tlieta punt wiehed (3.1) tal-istess kuntratt;*

4. *Illi wara diversi skambji bejn il-partijiet sabiex l-intimata tirregola ruhha, inkluz b'ittra datata 12 ta' April 2019 (Dok. 'B') ghal-liema ittra l-esponenti ma rcevitx risposta, l-esponenti interpellat lis-socjeta intimata thallas l-arretrati tal-kera dovuti sa dakinhar u sabiex tersaq ghall-hall tal-kuntratt lokatizzju u l-izgumbrament mill-fond de quo permezz ta' ittra ufficjali numru 2369/19 tal-25 ta' Gunju 2019, kopja ta' liema ittra tinsab annessa u mmarkata bhala Dok. 'C';*

5. *Illi l-intimata intavolat ittra ufficcjali bin-numru 3102/10 ahar l-14 ta' Awissu 2019, kopja ta' liema ittra tinsab annessa u mmarkata bhala Dok. 'D', permezz ta' liema l-intimata qalet illi hija ser tkun qed thallas ammonti arretrati skont il-kuntratt lokatizzju fl-ammont ta' elf euro (€1,000) fix-xahar flimkien mal-kera li tkun dovuta skont iz-zmien;*

6. *Illi fl-10 ta' Marzu 2020, l-intimata ghamlet hlas wiehed tardiv ta' arretrati fl-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) u minn dak inhar l' hawn hija ma ghamlet ebda hlas iehor minkejja li hija baqghet tokkupa l-fond;*

7. *Illi nhar il-5 ta' Gunju 2020, l-esponenti baghtet ittra legali lill-intimata Dok. 'E') sabiex tinfurmaha illi hija mhux biss ghadha moruza fir-rigward tal-hlasijiet dovuti, izda wkoll kienet inadempjenti fir-rigward tal-uzu tal-proprjeta' hekk kif hija bdiet, minghajr ebda permess tal-esponenti, tuza l-proprjeta' ghall-manifattura tas-sanitizers. Din l-attivita' hija meqjusa ta' periklu ghas-sahha u s-sigurta' hekk kif il-proprjeta' mghandhiex infrastruttura adegwata ghat-tali attivita'. Fl-istess ittra, l-esponenti interpellat lill-intimata sabiex taghmel il-pagamenti necessarji u tirregola ruhha mal-kuntratt lokatizzju fit-termini hemm indikati;*

8. *Illi minkejja dawn l-interpellazzjonijiet, is-socjeta intimata ghal darb' ohra baqghet inadempjenti;*

9. *Illi eventwalment mal-gheluq tal-hames snin tal-kirja, il-kuntratt lokatizzju skada u l-intimata baqghet tokkupa l-fond de quo minghajr titolu validu fil-ligi u ghadha tokkupa l-fond sal-lum, filwaqt illi ghadha moruza fil-hlasijiet tal-arretrati tal-kera u charges ohra dovuti lill-esponenti, li sal-lum jammontaw ghal erbgha u erbghin elf tliet mija u wiehed u ghoxrin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€44,321.87) inkluz il-VAT, kif jidher mir-rendikonti annessi u mmarkati bhala Dok. 'F';*

10. *Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligiliet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi bid-dispensa tas-smiegh, billi fil-fehma tas-socjeta' esponenti, is-socjeta' intimata m'ghandha ebda eccezzjoni jew difiza xi tressaq kontra din it-talba ta' zgumbrament u hlas ta' arretrati ta' kera*

(liema debitu hu cert, likwidu u dovut) u ghal din ir-raguni t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha minghajr ma dan l-Onorabbli Bord jghaddi ghas-smiegh tal-kawza;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghogbu:

1. *Jisma' din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur l-16A et seq tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord u tirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess fond;*

3. *Jikkundanna lill-intimata thallas is-somma ta' erbgha u erbghin elf tliet mija u wiehed u ghoxrin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€44,321.87) inkluz il-VAT;*

   Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 2369/19 kontra s-socjeta' intimata li minn issa hija ingunta ghas-subizzioni u b' riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' esponenti skond il-ligi anke' ghall-hlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Ra s-sentenza tat-18 ta' Novembru 2022 li biha l-Bord iddecieda l-ewwel zewg talbiet attrici bil-mod segwenti:

> *Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' l-ewwel zewg t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-units maghrufa bhala LS2.04 u LS2.05 gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann mghotija lis-socjeta intimata bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba ossia t-talba ghall-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-ambjenti in kwistjoni ossia mill-units maghrufa bhala LS2.04 u LS2.05 gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann, jordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-istess ambjenti u jordna lill-istess intimata sabiex tirritorna kwalsiasi cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahar mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.*
>
> *Filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawza fir-rigward tat-tielet (3) talba attrici.*
>
> *Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-istess socjeta intimata.*

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Novembru 2022 fejn l-intimata inghatat terminu ta' 20 jum biex tipprezenta r-risposta taghha fir-rigward tat-tielet talba attrici.

Rr-risposta ta' Melissa Medi Limited (C 72808) datata 5 ta' Dicembru (fol 77) fejn gie eccepit:

1. ILLI huwa minnu li kien hemm kuntratt ta' kera bejn il-partijijet kontendenti datat (1) ta' April 2016 kif emendat permezz ta' skirtura privata ta' 1 ta' Jannar 2017, koppja ta' liema gie ezebit f'dawn l-atti mis-socjeta attrici; rapprezentanti ta' Units maghrufa bhala LS2.04 u LS2.05 gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann u dana versu l-kera annwa ta €6,520 inkluz VAT, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, service charge ta' €1,505 inkluz VAT kif ukoll utility charge inizjali ta' €1,500 inkluz VAT pagabbli tlett xhur il quddiem kif ukoll tarriffa annwa ta' €920.40 inkluz VAT ghal basement car park space.

2. ILLI huwa minnu wkoll illi l-iskop tal-kuntratt ta' lokatizzju kien originarjament intiz sabiex is- socjeta konvenuta tkun tista tiggestixxi attivita kummercjali permezz ta' uzu ta' laboratorju;

3. ILLI gara pero' illi nonostante l-esponenti gie allokat bil-Units suggetti ghal kuntratt lokatizzju sabiex tista topera, is-socjeta konvenuta kellha mhux darba izda kellha darbtejn tizzarma kollox li kien jirrkjedi manuvri delikati konsistenti ta' trasferiment ta' l-makkinarja w apparat; li kellhom jigu mcaqalin ghall-livelli u fondi differenti minn dawk originarjament stabiliti fil-kuntratt lokatizzju u dana semplicement sabiex jigu akkomodati certu inkwilini godda tal-atturi li xtaqu juzaw l-istess l-sular li qed jigi utilizzat mill-esponenti sabiex jigesttixxu attivita kummercjali. Dan irrizulta f'danni konsistenti kbar ghall-konvenuti konsistenti f'telf finanzjarju evidentement tort attriwabbli għas-socjeta attrici;

4. ILLI konsegwentment fir-rigward tal-garaxxijijet is-socjeta attrici qegħda tippretendi hlas ta l-istess meta lanqas setghu jcedu l-insemmi garaxx formanti parti mill-kuntratt lokatizzju stante li ma kienx hemm spazzju sufficjenti u dana minbarra l-atturi riedu juzahom il-garaxxijijer kollha bhala storage ghas-soddod ghal-isptar b'dan kienu zvestiti milli jutilizzaw mill-insemmi garaxxijijet li l-atturi issa qedghin jippretendu jithallsu ghall-istess uzu meta qatt ma kien possibli jigu utilizzati da parti tal-konvenuti;

5. ILLI gara wkoll illi stante diversi fallimenti teknici fil-laboratorji, il-fondi taghhom sfaw fix-xejn u spiccat kollu tort tal-atturi li ma ottemperawx ruhhom bil-kundizzjonijiejt stipulati fil-kuntratt li issa qegħdin jippretendu li jithallsu kera ghalih;

6. ILLI gara li sfortunatament stante l-pandemija tal-Covid kulħadd kellu jzarma u ma kellhomx access ghal-fond;

7. ILLI huwa minnu li gie affetwat pagament tardiv fl-ammont ta €3000 kif premessa fis-sitt (6) paragrafu tar-rikors promotur pero huwa minnu wkoll illi tant kien hemm danni teknici f'fond li suppost kien allokat bhala laboratorju illi sahansitra lanqas l-air conditioner kien qed jahdem; u dana gew laboratorju xi haga inkocepptibbli;

8. ILLI fir-rigward tas-seba (7) premessa fejn l-atturi qegħdin jilmentaw dwar il-manifattura tas-sanitizers, l-atturi naqsu milli jirrelevaw fir-rikors taghhom illi l-attivita li kienet skond huma meqjusa bhala perikolu ma jidhrix li kienet ta' perikolu li l-istess prodott identitiku gie manifatturat minn inkwilini ohrajn li kienu qegħdin jutilizzaw zewg postijiet sabiex jigesstixxu l-istess produzzjoni u dan bil-barka tal-atturi izda meta

si tratta di l-istess manifattura identika gestita mis-socjeta konvenuti dawn gew interpellati sabiex jiddesistu mill-istess attivita bil-konsegwenza li ghal darb ohra kellhom jiehdu sabta ohra finanzjarment stante li hija evidenti multo magis li l-atturi ghamlu minn kollox sabiex ifixxklu l-konvenuti minn xogholhom;

9. *ILLI I-konvenuti issa qegħdin jippretendu hlas meta kienu huma stess li unilateralment u illegalment itterminaw il-kera u dana billi zgumbraw lill-konvenuti mill-laboratorju meta biddlu l-code tal-electronic card pass b'dan illi permezz tal-card taghhom huma impediti milli jkollhom access stante li l-istess card ma tiftahx aktar il-bibien. Illi hawn qed jinghad ukoll illi I-konvenuti ghadhom sal-lum minghajr access ghal diversi taghmir u apparat formanti parti min-negozju taghhom li illegament gew spossessati minnhom da parti tal-atturi. Illi dan isegwi illi peress li gew zgumbrati, il-konvenuti ma kienux elegibbli sabiex japplikaw ghall-fondi ewropej ghax bl-insemmi attegjament da parti tal-atturi ma kellhom laboratorju disponibbli;*

10. *ILLI madankollu fit-talba taghhom l-atturi ma jispecifikawx it-talba tal-hlas taghhom; u a bazi ta' l-Artikolu 789 (1) (c), tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikors hija nieqsa mill-forma stabbilita taht l-Artikolu 174 (1)(b), tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. u barra minn hekk ma tissodisfax ir-rekwiziti mitluba minn Artikolu 174(d) tal-kap 12 tal-Ligijijet ta' Malta u għalhekk fuq dawk il-principji wehedhom biss l-esponenti qieghed jecepixxi n-nullita ta' dawn l-atti;*

Salv eccezzjonijiejt ulterjuri permissibli bil-ligi

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Gunju 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti kriet lis-socjeta intimata l-units maghrufa bhala 'LS2.04' u 'LS2.05' gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann ghal perjodu ta' hames (5) snin bil-possibilta' ta' estensjoni ghal hames (5) snin ulterjuri u dan permezz ta' kuntratt ta' kera datat 1 ta' April 2016 kif emendat permezz tal-iskrittura privata tal-1 ta' Jannar 2017 (Dok. A u A1 – fol 8 et seq).

Din il-kirja get koncessa versu kera annwa ta' sitt elef, hames mija u ghoxrin ewro (€6,520) VAT inkluz, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, service charge annwa ta' elf hames mija u hames euro (€1,505) VAT inkluz, u utility charge inizjali ta' elf u hames mitt ewro (€1,500) VAT inklu pagabbli tlett xhur bil-quddiem li tigi aggustata skont il-

konsum, kif ukoll tariffa annwa ta' disa' mija u ghoxrin euro u erbghin centezmu (€920.40) VAT inluza ghal basement car park space kollox kif jirrizulta mis-schedule 4 (fol 23 a tergo).

Permezz tas-sentenza tieghu tat-18 ta’ Novembru 2022 il-Bord gja ddecida l-ewwel zewg talbiet attrici w ordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-ambjenti in meritu. Ghalhekk id-decizjoni prezenti tirrigwarda t-talba li fadal ossia t-tielet talba fejn ir-rikorrenti qeda titlob il-hlas ta’ €44.321.87 rapprezentanti arretrati ta’ kera u charges tal-elettriku inkluz VAT dovuti skond l-imsemmi kuntratt u dan kif jidher mir-rendikonti Dok. 'F' – fol 43 u 44.

<u>**Fis-seduta tat-3 ta’ Marzu 2023 xehed Pierre Theuma**</u> **in rapprezentanza tas-socjeta rikorrenti (fol 71 et seq)** li qal li s-socjeta rikorrenti kriet il-units maghrufa bhala 'LS2.04' u 'LS2.05’ gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann bil-kuntratt anness mar-rikors promotur liema ftehim kien ghal 5 snin. Dan il-kuntratt skada fil-31 ta’ Marzu 2021 u ma sar ebda *renewal*. Huwa jghid li sa dik l-iskadenza kien hemm arretrati ta’ €41,817 u kieku kellu jibqa jikkalkula l-kera sa Marzu 2023 dan jitla ghal €62,400 bhala loss of use. Jispjega li d-differenza bejn il-figura msemmija waqt ix-xhieda tieghu ossia ta’ €41,817 bhala arretrati ta’ kera u dawl sal-iskadenza tal-kuntratt u l-figura msemmija fir-rikors promotur hi dovuta ghall-fatt illi meta jinhargu l-istatements ikunu bi 3 xhur il-quddiem. Ghalhekk issa l-ammont preciz gie aggiustat biex ikopri ezatt sal-ahhar tat-terminu pattwit fil-kuntratt ossia sal-31 ta’ Marzu 2021.

Ix-xhud esebixxa Dok PT 1 u spjega li s-somma ta’ €41,817 hija l-arretrati u dawl sal-iskadenza tal-kuntratt ossia 31 ta’ Marzu 2021 filwaqt li l-figura ta’ €62,400 tirrapprezenta l-*loss of revenue* minn April 2021 sa Marzu 2023. B’referenza ghar-risposta tas-socjeta intimata fejn allegat numru ta’ nuqqasijiet li ma setghetx topera jew li ma kelliex access jghid li assolutament ma kien hemm ebda nuqqas minn naha attrici u li s-socjeta intimata ma ressqet ebda ilment la verbali u lanqas bil-miktub. Is-socjeta intimata dejjem kellha access shih ghall-units mikrija.

Jghid illi kull meta avvicinaw lis-socjeta intimata biex thallas din dejjem gabet xi skuza li jew qed tistenna investitur gdid, jew isir hlas minimu jew titlob aktar zmien. Ix-xhud esebixxa wkoll korrispondenza Dok PT 2 sa PT 4 li juru li dejjem kien hemm rieda tajba minn naha attrici. Fl-email datata 11 ta’ Gunju 2019 (fol 86 u 87) mibghuta mill-intimata lix-xhud is-socjeta intimata effettivamet tammetti li l-arretrati huma dovuti u tghid “*we would be grateful if you could indulge us for a few more months regarding rent payments which we regret beig overdue, while we resolve the financial issue*”.

Fl-istess seduta xehed ukoll John Buttigieg (fol 91 et seq) li huwa c-chief Officer (corporate) tas-socjeta rikorrenti u li huwa in charge mis-security. Ix-xhud ikkonferma li s-socjeta intimata dejjem kellha access tajjeb u ininterrott ghall-units mikrija u li qatt

ma kellu xi ilment mill-intimata rigward access. Ix-xhud esebixxa Dok JB 1 sa 4 li juru li s-socjeta intimata kellha access anke wara s-sentenza ta' zgumbrament.

IKKUNSIDRA

Illi fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2023 is-socjeta rikorrenti ddikjarat li ma kellhiex aktar provi u l-kawza thalliet ghat-2 ta' Gunju 2023 ghall-provi tas-socjeta intimata. Il-Bord jinnota li nonstante dan, fis-seduta tat-2 ta' Gunju 2023 s-socjeta intimata la dehret u lanqas ressqet provi u mill-atti ma rrizulta li kien ebda tahrika ta' xhud ghalhekk is-socjeta intimata bl-ebda mod ma kkontestat il-provi mressqa mill-attrici. Madanakollu dan ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan in-nuqqas għandu xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, l-attriċi xorta trid tipprova l-pretensjoni minnha vantanti sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħha. Kif intqal:-

> *L-istitut tal-kontumaċja hu ntiż bħala fren biex irażżan l-atteġġjament tal-kontumelja u disprezz da parti ta' min kien ċitat biex jersaq quddiem il-Qorti u jagħżel li jinjora tali ordni bla ma jkollu ġustifikazzjoni xierqa. Il-kontumaċja trid tkun kemm formali kif ukoll sostanzjali; l-assenza trid tkun kemm fl-atti kif ukoll fl-udjenza. Huwa manifest li assenza mill-atti trid tiġi konfermata b'assenza bħallikieku huwa kontumaċi – fis-sens pjen tal-kelma' .... 'u l-kontumaċja waħidha ma kellhiex titqies bħala ammissjoni tat-talba ta' l-attur da parti tal-konvenut iżda kontestazzjoni ta' l-istess. Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżmina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].*

Permezz tat-tielet talba r-rikorrenti qed titlob il-hlas ta' €44.321.87 rapprzentanti arretrati ta' kera u charges tal-elettriku inluz VAT dovuti skond il-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet u dan kif jidher mir-rendikonti Dok. 'F' – fol 43 u 44. L-ammont mitlub gie aggiustat ghal €41,817 skond ix-xhieda ta' Pierre Theuma biex ikopri ezatt dak dovut sal-ahhar tat-terminu lokatizju pattwit ossia sal-31 ta' Marzu 2021.

Qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri s-socjeta rikorrenti kienet gja nterpellat lis-socjeta intimata sabiex thallas l-attretrati dovuti sa dak iz-zmien kemm b'ittra legali tat-12 ta' April 2019 (Dok B – fol 35) u kemm b'ittra ufficjali datata 25 ta' Gunju 2019 (Dok C – fol 36) ghal liema ittra ufficjali l-intimata anke rrispondiet b'ittra tal-14 ta' Awwissu 2019 (Dok D – fol 38) fejn irriaffermat li se tkun qed thallas l-arretrati skond il-ftehim izda talbet zmien. Madanakollu mir-rendikont esebit (fol 43) jirrizulta li minn Awwissu 2019 il-quddiem saru biss 3 pagamenti ta' €521.26 u €3006.06 allokati ghall-arretrati ta' kera u €33.69 allokati ghad-dawl li jhalli bilanc sa Marzu 2021 ta' €41,817.

F'dan l-isadju l-Bord sejjer jindirizza l-eccezzjoni enumerata 10 tas-socjeta intimata li teccepixxi n-nullita tat-talba attrici abbazi tal-Artikolu 789(1)(c) tal-Kap 12 billi skond hi t-talba attrici hija nieqsa mill-forma stabbilita taht l-Artikolu 174(1)(b) u (d) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord josserva mill-ewwel li din l-eccezzjoni hija ghal kollox bla bazi. It-talba attrici tirrispetta f'kull aspett il-formalitajiet kollha rikjesti mill-Ligi ghall-azzjoni proposta.

Apparti minn hekk is-socjeta intimata fehemet ezattament x'kien qed jintalab u anke pprezentat ir-risposta taghha proprju b'referenza ghal dak kollu li kien qed jintalab mill-attrici. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

Kwantu ghall-mertu ghalkemm l-intimata tressaq il-quddiem diversi lmenti fir-risposta taghha dwar allegat htiega ta' trasferiment ta' makkinarju, nuqqas ta' uzu tal-garage, air conditioner ma jahdimx, impediment biex timmanifattura sanitizers, u nuqqas ta' access, minn dan kollu ma ressqet ebda prova.

Mhux hekk biss izda c-CEO tas-socjeta attrici anke b'referenza ghal dan kollu zmentixxa kategorikament l-allegazzjonijiet kollha mressqa mill-intimata u kkonferma li hija dejjem kellha access ininterrott u qatt ma rcieva xi ilment la verbali u lanqas bil-miktub. Dan hu konfermat ukoll minn John Buttigieg li hu in charge mis-security li anke esebixxa l-logs li juru l-access elettroniku u l-card mghotija lill-intimata biex taccessa l-ambjenti mikrija.

Illi ghalhekk mill-provi prodotti mis-socjeta rikorrenti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, jirrizulta li t-tielet talba attrici ghandha mis-sewwa u tinsab debitament ippruvata sal-ammont aggiustat ta' €41,817 ossia bhala arretrati ta' kera u ta' dawl sat-terminu lokatizju pattwit ossia sal-31 ta' Marzu 2021 u ghalhekk jisthoqq li tigi milqugha.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kumplament tat-talba attrici u mill-eccezzjonijiet tal-intimata billi:-

1. Jilqa t-tielet talba attrici ghas-somma ta' wiehed u erbghin elf tminn mija u sbatax il-Ewro (€41,817) rapprezentanti arretrati ta' kera u ta' dawl sat-terminu lokatizju pattwit ossia sal-31 ta' Marzu 2021 u jordna lis-socjeta konvenuta sabiex tħallas lir-rikorrenti s-somma hawn imsemmija ta' wiehed u erbghin elf tminn mija u sbatax il-Ewro (€41,817).

2. Jichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta intimata.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tas-socjeta intimata inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 2369/19 u bl-imghax mid-data tal-prezentata ta' dawn il-proceduri ossia mit-28 ta' Ottubru 2021 sal-pagament effettiv.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

14 ta' Lulju 2023