BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Ottubru 2023

Carmen Mifsud (K.I. nru. 269750(M))

Anabelle Shawish Mifsud (K.I. nru. 397373(M))

Reuben Mifsud (K.I. nru. 388275(M))

Dernaris Agius (K.I. nru. 0634182(M))

vs

CK Technologies Limited (C 34715)

Kawza Numru: 1
Rikors Numru: 196/18NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Carmen Mifsud (K.I. Nru. 269750(M)) datat 14 ta' Novembru 2018 fejn gie premess illi:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond kummerċjali bin-numru uffiċjali mitejn wiehed u sebghin (271), Triq Haz Zabbar, Paola.

2. Permezz ta' kuntratt lokatizju datat tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013), ir-rikorrenti Carmen Mifsud, dak iż-żmien flimkien ma" żewġha, Philip Mifsud, illum mejjet (u li ghalnekk wirtuh ir-rikorrenti kollha), krew il-fond kummerċjali hawn

fuq imsemmi lill-intimati u dan kif soggett għal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati (DOK. A).

3. Gara iżda illi s-soċjetà intimata kisret u ghadha qed tikser l-obbligi assunti minnha fil-ftehim lokatizju, partikolarment l-artikolu 5 tal-istess ftehim; minkejja debitament notifikati b'dan l-ewwel permezz ta' ittra uffiċjali bir-riferenza numru 2794/2018 datata sebgha (7) ta' Awwissu elfejn u tmintax (2018) u notifikata lilhom nhar l-erbatax (14) ta' Awwissu elfejn u tmintax (2018) (DOK. B), imbaghad permezz ta' ittra legali datata hdax (11) ta' Ottubru elfejn u tmintax (2018) (DOK. C), l-intimati baqgħu ma rregolawx ruhhom. Illum il-ġurnata għalhekk ir-rikorrenti ghandhom id-dritt jitolbu u jottjenu l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk jiksbu r-ripreza tiegħu.

4. In oltre, ir-rikorrenti jirriżervaw illi jsejħu fil-kawża lill-inkwilin il-ġdid gialadarba l-identità tiegħu tigi magħrufa.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord qiegħed umilment jigi mitlub sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni necessarja u meqjusa opportuna jordna, ghar-raġunijiet fuq premessi:

> *1. Tiddikjara illi l-intimati kisru l-obbligi assunti minnhom fil-ftehim lokatizju datat tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013), partikolarment l-artikolu hamsa (5) tal-istess ftehim;*
>
> *2. Lill-intimati sabiex jivvakaw mill-fond kummerċjali bin-numru uffiċjali mitejn wiehed u sebghin (271), Triq Haż Zabbar, Paola, u jipprefiggi żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jizgombraw mill-istess fond kummercjali, jnehhu dak kollu li huwa hwejjighom u jagħtu lura l-pussess battal u shih tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb illi kien mghoddi lilhom, u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jichdu lura l-pussess ta' dan il-fond, dan kollu ai termini tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta:*
>
> *3. Jiddikjara illi l-intimati huma unikament responsabbli għad-danni u spejjeż ohra sofferti mir-rikorrenti in konnessjoni mal-kirja u ħwejjeg aċċessorji għaliha, fuq imsemmija u kif fuq spjegat, jillikwida d-danni sofferti, u jikkundanna lill-intimati jhallsu l-ammont hekk likwidat.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, u bl-imgħax legali fejn applikabbli, ukoll kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' CK Technologies Limited (C54715) datata 11 ta' Marzu 2019 (fol 27) fejn gie eccepit:

1. Preliminarjament illi r-rikorrenti iridu jippruvaw l-interess guridiku tagħhom stante li l-kuntratt lokatizju datat tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) sar bejn l-esponenti u r-rikorrenti Carmen Mifsud flimkien mal-kompjant żewġha Philip Mifsud;

2. Subordinament, u mingħajr pregudizzju għall-premess, illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma kisru l-ebda klawżola mill-ftehim suriferit, u dan kif ser jigi provat ahjar fil-mori tal-kawża;

3. Subordinament, u mingħajr pregudizzju ghall-premess, illi l-atturi ma sofrew l-ebda danni fil-fond mertu tal-kawza;

4. Illi t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjeż;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tas-socjeta intimata ppreżentata fit-30 ta' Jannar 2023 (fol 163 et seq) u dik tar-rikorrenti preżentata fis-16 ta' Marzu 2023 (fol 173 et seq).

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-20 ta' April 2023.

Ra l-verbal tas-seduta tal-20 ta' April 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qedin jitolbu lill-Bord sabiex jiddikjara li s-socjeta intimata kisret l-obbligi assunti minnha fil-ftehim lokatizju datat 12 ta' Ottubru 2013 (Dok A – fol 3 sa 10) partikolarment il-klawsola numru 5 fir-rigward tal-fond numru 271 Triq Haz Zabbar, Paola mikri mir-rikorrenti lill-intimata u konsegwentement sabiex jordna lill-istess intimata sabiex tizgombra mil-istess fond u kif ukoll talba sabiex l-istess intimata tigi dikjarata responsabbli ghad-danni u spejjez ohra sofferti mir-rikorrenti in

konnessjoni mal-kirja u konsegwenti talba ghal likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas tal-istess danni.

Is-socjeta intimata wiegbet billi qalet li l-atturi ghandhom juru l-interess guridiku taghhom billi l-kuntratt in meritu kien sar originarjament mar-rikorrenti Carmen Mifsud u zewgha Philip Mifsud li gie nieqes. Qalet ukoll li t-talbiet attrici huma nfondati in kwantu hija ma kisret ebda klawsola tal-ftehim. Wiegbet ukoll li l-atturi ma soffrew ebda danni.

Interess Guridiku

Il-Bord ser jibda biex jittratta l-ewwel eccezzjoni tal-intimata dwar l-interess guridiku. Mill-provi jirrizulta li l-kuntratt lokatizju *de quo* (fol 3) gie ffirmat bejn is-socjeta intimata minn naha l-wahda u Philip Mifsud u martu Carmen Mifsud minn naha l-ohra *qua* sidien. **Fl-affidavit taghha (Dok KB 1 – fol 45 sa 61) ir-rikorrenti Carmen Mifsud xehdet** illi l-fond in meritu kien inxtara minn zewgha Philip Mifsud waqt li huma kienu mizzewgin (Dok CM 1 u 2 – fol 48 et seq) u ghalhekk hija sid ta' nofs indiviz. Fid-9 ta' Frar 2014 zewgha gie nieqes kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt Dok CM 4 – fol 57 u wirtuh uliedhom ir-rikorrenti l-ohra Annabelle, Ruben u Demaris ahwa Mifsud (Dok CM 5 – fol 58). **Ir-rikorrenti Anabelle Shawish Mifsud fl-affidavit taghha (fol 62 sa 67)** tghid li hija flimkien ma hutha huma s-sidien tan-nofs indiviz tal-fond in meritu, liema fond huma akkwistaw *in via di successione* mill-wirt ta' missierhom Philip Mifsud u dan kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar tal-10 ta' Dicembru 2014 (Dok SA 1 – fol 64 et seq). B'hekk jirrizulta li l-atturi huma kollha flimkien ko-proprjetarji tal-fond in meritu filwaqt li r-rikorrenti Carmen Mifsud hija wkoll uzufruttwarja.

Il-Bord josserva li dawn il-provi ma gew bl-ebda mod kontradetti. *Qua* sidien tal-fond in meritu l-Bord hu tal-fehma li r-rikorrenti jgawdu l-interess guridiku mehtieg sabiex iressqu l-azzjoni odjerna. Ghalhekk il-Bord iqis li l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta intimata hija nfondata u ghaldaqstant qeda tigi respinta.

Mertu

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu l-Bord jibda minnufih biex josserva li ghalkemm l-ewwel talba attrici hija redatta fil-plural u qed tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tal-'obbligi' assunti mill-intimata fil-ftehim lokatizju, fil-verita mill-premessi stess tar-rikors promotur u mill-atti li pprecedew il-kawza – specifikatament l-ittra ufficjali datata 6 ta' Awwissu 2018 (fol 12) u l-ittra legali datata 11 ta' Ottubru 2018 (fol 14) jemergi li l-lanjanza attrici hija prattikament marbuta ma allegat ksur wiehed biss u cioe' dak rigwardanti l-klawsola numru 5 tal-ftehim lokatizju liema klawsola tittratta s-sullokazzjoni.

Madanakollu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u waqt it-trattazzjoni finali, l-atturi jamplifikaw il-lanjanza taghhom u jghidu li l-ewwel talba taghhom hija '*blanket provision*' li tikkomprendi fiha ksur ta' diversi kundizzjonijiet. In sintezi huma ghalhekk jghidu illi il-lanjanzi taghhom jirrigwardaw is-segwenti ksur tal-obbligi lokatizji:

Fl-ewwel lok jargumentaw li l-kuntratt lokatizju kien jivvjeta s-sullokazzjoni u billi s-socjeta intimata ssullokat il-fond minghajr il-kunsens taghhom, hija kisret l-imsemmija klawsola. Ghal dan l-intimata wiegbet li l-kuntratt lokatizju fih innifsu kien itiha d-dritt ta' sullokazzjoni purche din issir bl-istesss kundizzjonijiet tal-ftehim originali u ssostni li billi s-sullokazzjoni minnha effettwata inghatat b'kundizzjonijiet identici ghal ftehim originali, allura ma hemm ebda ksur.

Fit-tieni lok ir-rikorrenti jzidu illi *dato ma non concesso* li tigi accettata l-interpretazzjoni tal-intimata dwar il-klawsola numru 5, xorta wahda wiehed isib li hemm ksur billi s-sullokazzjoni effettwata mill-intimata ma nghatatx bl-istess kundizzjonijiet tal-ftehim originali, fost ohrajn billi l-kera pattwita mas-subinkilina hija ghola minn dak konsentit fil-kuntratt originali. Dan huwa michud mis-socjeta intimata.

Fit-tielet lok l-atturi jghidu li hemm ukoll ksur konsistenti fil-fatt li ghalkemm fil-klawsola numru 4 tal-kuntratt lokatizju huwa vjetat li l-fond jintuza ghal skop residenzjali u l-intimata kienet marbuta tuza l-fond bhala '*class four (IV) shop*', irrizulta mir-rapport tal-membri teknici li filwaqt li parti mill-fond qed jintuza bhala '*salon*' hemm parti ohra li qed jintuza bhala residenza u allura bi ksur tal-klawsola numru erba (4). Ghal dan l-intimata twiegeb illi hija ssulokat il-fond in meritu biex jintuza proprju bhala *class four shop* u ufficini u proprju vvjetat li l-fond jintuza ghal skop residenzjali kif jirrizulta mill-kuntratt ta' sullokazzjoni fil-klawsola 3 li tittratta dwar l-'uzu' (fol 37). Tghid li hija skopriet li s-sub-inkwilina kienet qed tuza parti mill-fond b'uzu residenzjali dakinhar tal-access tal-membri teknici tal-Bord u in segwitu anke pprezentat protest gudizzjajru kontra s-sub-inkwilina taghha sabiex din tal-ahhar tirregola ruhha.

Fir-raba lok ir-rikorrenti jsostnu li hemm ukoll ksur tas-sitt (6) klawsola tal-ftehim lokatizju li tirrigwarda l-obbligu li l-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, li jsir manutenzjoni regolari u riparazzjonijiet ta' natura ordinarja. Tghid li mir-rapport peritali hareg li l-madum tal-btiehi u l-hitan tal-btiehi huma fi stat hazin u dan jammonta ghal ksur tal-obbligu tas-sitt (6) klawsola msemmija. L-intimata wiegbet li hija dejjem hadet hsieb il-fond u ghamlet ameljoramenti.

Ikkunsidra

Illi hawnhekk il-Bord jibda billi jghid illi ghalkemm il-korp tar-rikors promotur u l-atti li pprecedew il-kawza kienu jikkoncentraw fuq allegat ksur tal-klawsola hamsa (5) tal-kuntratt, il-Bord ma jistax ma jqisx illi l-ewwel talba attrici hija fil-fatt wiesgha fil-

portata taghha u ghalhekk ser jinvesti fil-lanjanzji kollha sollevati mir-rikorrenti fil-kors ta' dawn il-proceduri kif indikati *supra*.

<u>Allegat ksur tal-klawsola numru 5 tal-ftehim lokatizju.</u>

Din il-klawsola tal-kuntratt lokatizju taqra hekk (fol 6 u 7):

> *L-Inkwilin huwa espressament vjetat milli jissulloka l-imsemmi fond lil terzi (fizici u/jew morali) u/jew li jassenja bi kwalunkwe mod u taht kwalsiasi titolu d-drittijiet tieghu naxxenti minn dan il-ftehim prezenti taht b'kundizzjonijiet differenti ghal dawk stipulati f'dan il-ftehim odjern. Izda f'kull kaz ta' sullokazzjoni/assenjazzjoni il-kera kwotidjana relattiva pagabbli mill-inkwilin il-gdid ghandha tkun daqs il-kera kwotidjana f'dak iz-zmien pagabbli lis-sidien mill-inkwilin attwali mizjuda ossija awmentata b'zewg Ewro (€2), u liema kera hekk awmentata ghandha terga' tigi riveduta u awmentata kull darba bl-ammont ta' Ewro wiehed (€1) fil-bidu ta' kull perijodu stipulat fil-klawsola numru tnejn (2) ta' dan il-ftehim. Kemm il-darba l-inkwilin jaghzel li ma jissullokax/jassenja d-drittijiet tieghu naxxenti minn dan il-ftehim, izda qabel it-terminazzjoni ta' din il-kirja huwa jsib persuna/i ohra li jkollhom l-interess li jiehdu l-imsemmi fond b'lokazzjoni direttament minghand is-sidien, l-inkwilin ikun jista' jipproponi li tali persuna/i bhala inkwilin prospettiv lis-sidien. F'kaz li s-sidien jaccettaw li jghatu l-fond tieghu b'lokazzjoni lill-imsemmija persuna/i lilhom riferuta, ghandu jsir ftehim gdid ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-imsemmija terza persuna/i, u l-kera relattiva tkun pagabbli direttament lis-sidien. Dan kollu jkun jista jsir minghand hsara ghad-dritt tal-inkwilin attwali li allura l-lokazzjoni tieghu tkun giet terminata, li jircievi minghand l-imsemmija terza persuna/i kwalunkwe hlas/ijiet (inkluz kwalunkwe rigal ossia 'key money') li jkunu ftehmu fuqu l-istess inkwilin u l-imsemmija terza persuna/ili jkunu saru l-inkwilini l-godda tal-imsemmi fond.*

Il-Bord josserva li ghal dak li jirrigwarda l-lanjanzi marbuta ma din il-klawsola dak li qed jintalab huwa essenzjalment interpretazzjoni tal-istess klawsola.

Il-Bord iqis illi ghal dak li jirrigwarda interpretazzjoni ta' kuntratti, il-Kap. 16 tal-Ligijiet Malta jistipula dawn ir-regoli li gejjin:

> *1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.*
>
> *1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.*

1004. Meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett.

1005. Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt.

1006. Dak li mhux ċar jitfisser minn dak li soltu jsir fil-lok fejnikun sar il-kuntratt.

1007. Fil-kuntratti għandu jitqies li hemm il-klawsoli ta' użu, ukoll jekk ma jkunux ġew espressi.

1008. Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu.

1009. Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

1010. Għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw.

1011. Meta f'kuntratt jiġi msemmi każ wieħed sabiex bih jitfisser il-ftehim, ma jitqiesx b'daqshekk illi l-partijiet riedu jħallu barra każijiet oħra li ma ġewx imsemmija, jekk dawn il-każijiet l-oħra, skont ir-raġuni, kienu wkoll fl-iskop tal-ftehim.

Minn qari tal-imsemmija klawsola u fid-dawl tar-regoli sudetti l-Bord hu konvint illi, ghalkemm l-imsemmija klawsola m'hiex redatta bl-iktar mod felici, din essenzjalment tipprovdi lill-intimata bil-fakolta li tissulloka purche tali sullokazzjoni ssir taht l-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt originali. Dan johrog car mill-fatt illi l-klawsola fiha nnifisha tipprovdi ghal mekkanizmu specifiku ta' awment tal-kera fil-kaz ta' sullokazzjoni u tipprovdi wkoll kif dan l-awment jerga jigi awmentat mal-medda taz-zmien kif indikat fl-istess ftehim. Apparti minn hekk, il-kliem '*mill-inkwilin <u>il-gdid</u>*' meta komparati mal-kliem *'mill-inkwilin <u>attwali</u>'* uzati b'referenza ghall-mekkanizu ta' awment ma jhalli ebda dubbju li l-klawsola *per se* tipprovdi ghall-possibilita ta' sullokazzjoni. Inoltre l-kliem "*Kemm il-darba l-inkwilin jaghzel li ma jissullokax*" ukoll jikkonferma li l-inkwilin ghandu l-fakulta li jissulloka ghax altrimenti ma kienx ikun hemm referenza ghall-ghazla.

Il-Bord **ra wkoll l-affidavit tan-Nutar Jonathan Zammit (Dok JZ 1 – fol 119 et seq)** li huwa n-nutar li rrediga l-kuntratt lokatizju fejn xehed li l-intenzjoni tal-partijiet li ffirmaw l-iskrittura in meritu tat-12 ta' Ottubru 2013 (Dok A – fol 3 et seq) kienet li '*matul it-terminu tal-istess lokazzjoni l-inkwilin kellu d-dritt, il-fakulta u l-ghazla li jissulloka l-imsemmi fond f'Paola lil terzi (fizici u/jew morali) u/jew li jassenja bi*

kwalunkwe mod u taht kwalsiasi titolu d-drittijiet tieghu naxxenti minn dak il-ftehim ta' lokazzjoni dment li tali sullokazzjoni/assenjazzjoni ssir b'kundizzjonijiet li ma kienux differenti ghal dawk stipulati fil-precitat ftehim ta' lokazzjoni tat-12 ta' Ottubru 2013. Tant kienet din l-intenzjoni tal-partijiet ghall-imsemmi ftehim ta' lokazzjoni illi l-istess partijiet sahansitra stipulaw x'rata ta' kera awmentata kellha tkun pagabbli mill-inkwilin il-gdid fl-eventwalita li ssir tali sullokazzjoni / assenjazzjoni". Hanwhekk il-Bord jaqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta intimata illi ma sar ebda kontro-ezami tal-istess Nutar u ghalhekk tali prova ma gietx kontestata. B'zieda ma dan il-Bord jinnota li x-xhud in meritu fil-vesti tieghu ta' Nutar huwa xhud indipendenti mill-partijiet u ghalkemm jirrizulta li tqabbad mis-socjeta intimata dan sar bi qbil mar-ragel tar-rikorrenti li dak iz-zmien kien qed imexxi dan il-ftehim.

Mhux hekk biss, izda **mill-kontro-ezami tar-rikorrent Reuben Mifsud li xehed fis-seduti tas-6 ta' Lulju 2021 (fol 99 sa 111) u tat-8 ta' Ottubru 2021 (fol 117 A sa D)** ikompli johrog ampjament car li l-lanjanza tar-rikorrenti fir-rigward tal-klawsola 5 kienet tirrizolvi ruhha fuq il-fatt li l-pozizzjoni tal-atturi kienet mhux li ma tistax issir sullokazzjoni *sic et simpliciter* izda li ma setghetx issir sullokazzjoni tal-fond in parti u li tali sullokazzjoni kellha tirrispekkja l-kundizzjonijiet tal-ftehiim originali. Dan huwa wkoll konfermat f'Dok RM 1 (fol 114 u 115) esebit mis-socjeta intimata li huma zewg emails mibghuta mill-istess xhud Reuben Mifsud lid-diretturi tas-socjeta intimata Keith Simiana u Clint Azzopardi datati 19 ta' Dicembru 2016 u 4 ta' Awwisssu 2017 fejn f'din tal-ahhar jinghad illi "*as per email below in December, our position is as stated below. In summary, there are two scenarios covered by the contract – a sublet of the entire premises on the same terms and conditions including the rent to be charged to the sub-lessee or an assigment*".

Mill-assiem ta' dawn il-provi u konsiderazzjonijet sudetti huwa car illi s-sottomissjoni tal-atturi li l-intimata ma kellhiex id-dritt li tissulloka l-fond mikri minghajr il-kunsens taghhom m'ghandiex mis-sewwa u qeda ghalhekk tigi respinta *in toto*. Dan iwassal ghat-tieni parti tal-lanjanza attrici marbuta mal-klawsola 5 u cioe' dik fejn isostnu li l-intimata kisret l-imsemmija klawsola billi ssullokat il-fond in meritu b'kera ghola minn dik permissibbli.

Skond il-klawsola numru 5 tal-kuntratt originali, fil-kaz ta' sullokazzjoni l-kera relattiva li ghandha tkun pagabbli mill-inkwilin il-gdid ghandha tkun daqs il-kera talvolta pagabbli mill-intimata awmentata b'zewg Ewro (€2) u din il-kera terga tigi riveduta u awmentata kull darba bl-ammont ta' Ewro wiehed (€1) fil-bidu ta' kull perijodu stipulat fil-klawsola numru tnejn (2) tal-kuntratt. Il-klaswola numru 2 hija l-klawsola li tistipola l-kera pattwita fil-kuntratt originali u kif din tghola mal-medda taz-zmien ossia:

i. fl-ammont ta' €23 kulljum ghall-ewwel 4 snin kera cioe mit-12 ta' Novembru 2013 sal-11 ta' Novembru 2017.

ii. fl-ammont ta' €24 kulljum matul l-4 snin sussegwenti cioe mit-12 ta' Novembru 2017 sal-11 ta' Novembru 2021.

iii. fl-ammont ta' €25 kulljum matul l-4 snin sussegwenti cioe mit-12 ta' Novembru 2021 sal-11 ta' Novembru 2025.

iv. fl-ammont ta' €26 kulljum matul l-ahhar 3 snin kera cioe mit-12 ta' Novembru 2025 sal-11 ta' Novembru 2028.

Fis-seduta tal-4 t'Ottubru 2019 xehdet Ritienne Faenza (fol 34 et seq) li hija kriet il-fond in meritu minghand is-socjeta intimata u esebiet il-kuntratt relattiv ta' sullokazzjoni (Dok RF 1 – fol 36 sa 39). Dan il-kuntratt li huwa datat 20 ta' Dicembru 2017 jipprovdi li s-socjeta intimata kienet qeda tissulloka l-fond in meritu lill-imsemmija Faenza ghall-perijodu ta' sentejn di fermo b'effett mill-1 ta' April 2018 sal-31 ta' Marzu 2020. Il-kera pattwita hija dik ta' €26 kulljum inkluz Hdud u festi pubblici. Dan l-ammont ta' kera huwa in linea ma dak li jipprovdi l-kuntratt ta' kera originali tat-12 ta' Ottubru 2013 (Dok A – fol 3 et seq) li jghid li l-kera f'kaz ta' sullokazzjoni ghandha tkun €2 aktar mill-kera li tkun pagabbli mis-socjeta intimata fiz-zmien tas-sullokazzjoni. Issa skond il-kuntratt originali l-kera pagabbli mis-socjeta intimata fiz-zmien is-sullokazzjoni kienet ta' €24 kull jum ossia dik ravvizata fil-para. 2(ii) tal-kunratt originali billi l-kirja kienet dahlet fit-tieni erba' snin taghha, u ghalhekk din il-kera ta' €24 mizjuda b'€2 tigi €26 kulljum li huwa l-ammont indikat fil-kuntratt ta' sullokkazzjoni tal-20 ta' Dicembru 2017.

L-atturi jikkontendu li ghalkemm il-kuntratt ta' sullokazzjoni jitkellem fuq kera ta' €26 kulljum, fil-verita l-kera percepita mis-socjeta intimata minghand is-sub-inkwilina taghhom Faenza hija ta' €45 kulljum u allura bi ksur tal-klawsola 5 sudetta. Dan jghiduh sia **r-rikorrenti Carmen Mifsud fl-affidavit taghha (fol 46)**, sia r-rikorrenti **Anabelle Shawish Mifsud (fol 62)** u kif ukoll ir-rikorrenti **Reuben Mifsud fl-affidavit tieghu (fol 76)** li in rigward jghid li l-intimata "*proceeded with marketing the property with an estate agency, asking price for Eur 45 per day*".

In sostenn ta' din it-tezi taghhom l-atturi ressqu wkoll bhala xhud lill-istess sub-inkwilina **Faenza li fis-seduta tal-4 t'Ottubru 2019 (fol 34 u 35) xehdet illi** hija thallas kera ta'€45 kulljum li jammontaw ghal elf tlett mija u tmenin inkluz maghhom rigal.

Il-Bord josserva li ghalkemm l-istess Faenza ssemmi kera ta' €45 kulljum fil-verita hija tikkwalifika x-xhieda taghha billi tghid li l-kera kienet dik kif miktuba fil-kuntratt ghaliex hi ma tafux bl-ammnet u mhux daqshekk intiza. Inoltre l-Bord josserva li in **kontro-ezami Reuben Mifsud (Fol 117 A et seq)** meta mistoqsi dwar il-kera li kienet qed tithallas mis-subinkwilina lill-intimata jghid li din kienet ta' €45 kulljum u jinsisti li ghal bidu ma kienu jafu xejn ghax l-intimati ma bdew jghidulhom xejn umbaghad saru jafu

minn Maltapark u Facebook li l-intimati kienu qedin jirreklamaw il-fond ghal kiri bil-kera ta' €45 kulljum.

Ir-rapprezentant tas-socjeta intimata Clint Azzopardi xehed fis-seduta tal-25 ta' Frar 2021 (fol 82 sa 94) illi huma ssullokaw il-fond lill-Faenza ezatt bl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt originali u li in kwantu ghal ammont ta' kera huma kienu qed jircievu kera fit-termini tal-klawsola 5 tal-kuntratt originali ossia ta' €26 kulljum. Jghid li huma ziedu €2 mal-kera li kienet tithallas minnhom qabel is-sullokazzjoni kif tipprovdi l-klawsola 5. **In kontro-ezami fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2022 (fol 141 et seq)** huwa jichad ghal kollox li s-socjeta intimata tircievi kera ghola minn dak konsentit fil-kuntratt originali. Meta rinfaccjat bil-figura ta' €45 kulljum li kienet ghamlet referenza ghaliha Faenza, huwa jispjega illi filwaqt li l-kera kienet dik ta' €26 kulljum skond il-ftehim originali, kien hemm umbaghad ammont iehor li kien jirrapprezenta l-ispejjez li huma kienu ghamlu fil-fond.

Hawnhekk il-Bord josserva li fil-kuntratt ta' sullokazzjoni datat 20 ta' Dicembru 2017 (fol 36 et seq) fil-klawsola numru 10 intitolata 'kostituzzjoni ta' debitu' tissemma l-figura ta' €14,000 li s-sub-inkwilina Faenza tiddikjara li huma dovuti lis-socjeta intimata *'liema somma tirrapprezenta valur bonarjament pattwit bejn il-partijiet ta' avvjament u spejjez ohra'* li s-socjeta intimata ghamlet fil-fond sullokat u li minnhom ser tkun qeda tgawdi l-istess subinkwilina Faenza. Din il-figura ta' €14,000 gie maqbul li kellha tkun pagabbli in kwantu ghal €1,166.66 li thallset dakinhar fuq il-kuntratt ta' sullokazzjoni filwaqt li l-bilanc ta' €12,833.33 b'rati mensili ta' €583.33 pagabbli mal-kera.

Il-kunttratt ta' sullokazzjoni kien ghal perijodu ta' sentejn di fermo mill-1 ta' April 2018 sal-31 ta' Marzu 2020. Il-figura ta' €14,000 indikata fil-klawsola 10 tal-kuntrattt ta' sullokazzjoni u rapprezentanti hlas ghall-avvjament u spejjez ohra inkorsi mis-socjeta intimata fil-fond sullokat kif ridotta ghal pagamenti kuljum iggib rata ta' €19.17 ghad-durata tas-sullokazzjoni liema figura mghaduda mal-ammont ta' €26 kulljum kera iggib total ta' €45.17 kulljum liema ammont jikkombacja mal-figura msemmija mis-subinkwilina Faenza ta' €45 kulljum. Izda billi s-subinkwilina xehedet li thallas €45 kulljum dan ma jfissirx li hija qeda thallas tali fugura bhala kera. Infatti l-istess subinkwilina tghid li l-ammont li hi thallas huwa spjegat fil-kuntratt ghaliex hi m'hiex daqstant intiza.

Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda l-perijodu ta' sullokazzjoni indikat fil-kuntratt tal-20 ta' Dicembru 2017 (Dok RF 1 - Fol 36 sa 39) il-Bord ma jarax li hemm ksur tal-kundizzjoni numru 5 tal-kuntratt ta' kera originali billi skond l-istess kuntratt ta' sullokazzjoni, l-kirja pattwita ghas-sullokazzjoni hija ezatt in linea mal-ftehim originali ta' kera ossia ta' €26 kulljum filwaqt li l-ammont l-iehor ta' €19.17 huwa indikat li jirrapprezenta hlas dovut mis-sub-inkwilina bhala avvjament u spejjez inkorsi mill-intimata fil-fond sullokat li kienet allura se tgawdi l-istess sub-inkwilina.

Il-Bord m'ghandu ebda prova li dak indikat fil-kuntratt ta' sullokazzjoni huwa b'xi mod mhux minnu u ghalhekk fl-assenza ta' provi li jmeru dak pattwit fil-kuntratt ma jistax ma jghatix affidament ghal dak li jghid l-istess kuntratt aktar u aktar meta bejn id-data meta s-socjeta intimata hadet il-fond b'kera ossia fit-12 ta' Ottubru 2013 u d-data meta saret is-sullokazzjoni f'Dicembru 2017 b'effett minn April 2018 ghaddew circa 4 snin u allura huwa plawsibbli li s-socjeta intimata tkun lahqet ghamlet ameljoramenti fil-fond u rabbiet certu avvjament li allura kienu ser jitgawdew mis-subinkwilina taghhom.

Il-Bord hu tal-fehma illi huwa ma jistax jistrieh fuq suppozizzjonijiet izda jrid joqghod mal-provi kif jemanu fil-process u jrid jassigura li tigi rispettata l-massima legali li min jallega jrid jipprova. Issa fil-kaz in dizamina ghandna l-atturi li qed jallegaw li s-socjeta intimata ftiemhet mas-subinkilina taghha kera ghola minn dak pattwit u allura bi ksur tal-klawsola 5 tal-ftehim originali. Izda minn naha l-ohra din l-asserzjoni hi ghal kollox michuda mis-socjeta intimata. Il-kuntratt ta' sullokazzjoni ukoll ma jghatix ragun lit-tezi attrici billi jipprovdi ghal kera ezatt fl-ammont permess fil-ftehim originali ossia ta' €26 kulljum filwaqt li l-ammont l-iehor li qed jithallas mis-subinkwilina huwa ghal hlas ta' affarijiet ohra mhux kera u mill-provi mressqa ma hemm xejn x'jindika li dak dikjarat fil-kuntratt ta' sullokazzjoni mhux minnu.

Mhux hekk biss izda ghalkemm l-atturi jghidu li huma kienu saru jafu li s-socjeta intimata kienet qed tirreklama l-fond in meritu ghal kera ta' €45 kulljum, b'mod partikolari r-rikorrenti **Reuben Mifsud fl-affidavit tieghu (fol 76)** jghid li l-intimata "*proceeded with marketing the property with an estate agency, asking price for Eur 45 per day*" u in **kontro-ezami l-istess Reuben Mifsud (Fol 117 A et seq)** jghid li saru jafu minn Maltapark u Facebook li l-intimati kienu qedin jirreklamaw il-fond ghal kiri bil-kera ta' €45 kulljum, l-istess atturi ma ressqux provi biex jissostanzjaw dawn l-asserzjonijiet taghhom u la ressqu lill-*estate agency* u lanqas gabu provi dwar dak li allegatament kienet qed tirreklama s-socjeta intimata fuq facebook u/jew Maltapark.

Il-Bord izid illi, l-kuntratt ta' sullokazzjoni ma Faenza datat 20 ta' Dicembru 2017 (fol 36 et seq) kien ikopri sal-31 ta' Marzu 2020. L-istess Faenza xehdet f'dawn il-proceduri fl-4 t'Ottubru 2019 u l-kuntratt ta' sullokazzjoni kien ilu esebit fl-atti proprju minn dakinhar. Wara l-iskadenza tal-perijodu pattwit ta' sullokazzjoni ossia wara l-31 ta' Marzu 2020 l-kawza kienet ghadha fl-istadju tal-provi tal-atturi izda nonostante dan ma regghetx itellghet l-istess Faenza jew xhiedha ohra biex jixhdu fuq is-sitwazzjoni ezistenti wara l-31 ta' Marzu 2020. Il-Bord josserva li fid-29 ta' Settembru 2020 (fol 72) gie verbalizzat li l-atturi kien jonqoshom biss affidavit u li apparti tali affidavit ma kellhomx aktar provi. L-imsemmi affidavit kien dak tar-rikorrent Reuben Mifsud li gie pprezentat fit-2 ta' Ottubru 2020 (fol 74 et seq). In segwitu ghall-istess affidavit, fil-kawza saru l-kontro-ezamijiet tax-xhieda mressqa mill-atturi da parti tal-intimati, xehed Clint Azzopardi prodott mis-socjeta intimata u sar il-kontro-ezami tieghu u l-intimata pprezentat affidavit tan-Nutar Jonathan Zammit li ma sar ebda kontro-ezami tieghu.

Waqt il-kontro-ezami ta' Clint Azzopardi fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2022 (fol 141 et seq) hareg mill-aktar car li s-sub-inkwilina Faenza kienet ghadha qed tuza l-fond in meritu wara l-iskadenza tal-perijodu kopert fil-kuntratt ta' sullokazzjoni datat 20 ta' Dicembru 2017 (fol 36 et seq) li kif inghad kien ikopri sal-31 ta' Marzu 2020, izda nonostante dan ma ngabet ebda prova dwar jekk kienx hemm kuntratt ta' sullokazzjoni gdid jew jekk giex imgedded il-kuntratt li kien hemm jew x'kienu t-termini u l-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni wara l-31 ta' Marzu 2020 u b'mod partikolari jekk wara l-istess data baqghetx tithallas xi somma ohra lis-socjeta intimata oltre l-kera.

Mill-provi li ghandu quddiemu l-Bord ghandu biss kuntratt ta' sullokazzjoni li ghal dak li jirrigwarda t-tieni lanjanza tal-atturi, marbuta mal-ammont ta' sullokazzjoni li qed tircievi s-socjeta intimata u li skond l-istess atturi hija ghola minn dak permissibbli mill-kuntratt originali, jinnewtralizza ghal kollox it-tezi attrici in rigward, filwaqt li l-provi l-ohra kollha bl-ebda mod ma jiskossaw dak dikjarat fil-kuntratt ta' sullokazzjoni u l-Bord hu ghal kollox sajjem minn provi dwar is-sitwazzjoni prevalenti wara l-iskadenza tal-perijodu pattwit fis-sullokazzjoni ossia wara l-31 ta' Marzu 2020 u allura mill-assiem tal-provi quddiemu u l-kunsiderazzjonijiet sudetti ma jistax jinghad li s-socjeta intimata ssullokat il-fond in meritu bi ksur tal-klawsola 5 tal-kuntratt ta' kera originali datat 12 ta' Ottubru 2013 (Fol A – fol 3 et seq) u ghalhekk l-ewwel talba attrici marbuta mal-allegat ksur tal-klawsola numru 5 tal-imsemmi kuntratt qed tigi michuda.

<u>Allegat ksur tal-klawsoli numri 4 u 6 tal-ftehim lokatizju.</u>

Kif inghad *supra*, l-ewwel talba attrici hija redatta f'termini wiesgha u l-Bord ser jinvesti fil-lanjanzi l-ohra mressqa mill-atturi fil-kors ta' dawn il-proceduri ossia **(A)** dik marbuta mal-allegat ksur tal-klawsola numru 4 tal-kuntratt lokatizju fejn jinghad li ghalkemm huwa vjetat li l-fond jintuza ghal skop residenzjali, irrizulta mir-rapport tal-membri teknici, li s-subinkwilina kienet qed tokkupa parti mill-fond bhala residenza, u **(B)** dik marbuta ma' allegat ksur tas-sitt (6) klawsola tal-ftehim lokatizju li tirrigwarda l-obbligu li l-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni billi mir-rapport peritali hareg li l-madum tal-btiehi u l-hitan tal-btiehi huma fi stat hazin. F'entrambi kazijiet is-socjeta intimata tichad l-allegati ksur.

F'dan ir-rigward il-Bord jibda mill-ewwel billi josserva li skond il-klawsola numru 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni (fol 8):

> *"Is-sidien ghandhom dritt li jirrexxindu, jitterminaw u jxolju b'effett immedjat din il-lokazzjoni fi kwalunkwe zmien fil-kazijiet kontemplati mil-Ligi minn zmien ghal zmien matul il-perijodu tal-lokazzjoni kif ukoll f'kaz li l-inkwilini jikser xi kundizzjoni, patt jew obligazzjoni ohra assunta minnu/stipulata fuq dan il-ftehim u ma jissanax il-pozizzjoni tieghu fi zmien ghaxart (10) ijiem minn meta jigu notifikat b'ittra registrata mibghuta fil-fond in kwistjoni u li tindika lill-inkwilin il-*

kontravvenzjoni relattiva ossia ksur ta' dan il-ftehim u twiddbu biex jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu".

Mill-provi mressqa quddiem il-Bord ma jirrizulta li ntbghatet ebda ittra registrata mill-atturi lill-intimata ai termini tal-klawsola sudetta fir-rigward tal-allegat ksur tal-klawsoli numri 4 u 6 tal-ftehim. Ghal din ir-raguni biss il-lanjanza attrici fir-rigward tal-imsemmija klawsoli hija wahda intempestiva u ma tistax tintlaqgha in kwantu l-atturi ma segwewx il-procedura kontemplata fil-ftehim innifsu.

Izda mhux hekk biss. Ghal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-klawsola numru 4 l-intimata tghid li hija ma wettqet ebda ksur tant li hija ssulokat il-fond in meritu biex jintuza bhala *class four shop* u ufficini proprju kif indikat fil-klawsola 4 tal-kuntratt ta' kera originali u sahansitra dahhlet klawsola specifika li biha vvjetat li l-fond jintuza ghal skop residenzjali kif jidher fil-klawsola numru 3 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni li tittratta dwar l-'uzu' (fol 37).

Il-klawsola numru 4 tal-kuntratt lokatizju taqra hekk:

> *4.Is-sidien jiggarantixxu li l-fond in kwistjoni huwa kopert bil-permessi kummercjali validament mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti bil-ghan li jintuza bhala Class (IV) shop u ufficini, u l-inkwilin jiddikjara li huwa qieghed jaccetta l-imsemmi fond biex juzah ghal tali skop. L-inkwilin huwa vjetat li juza l-imsemmi fond ghal skopijiet illegali. Is-sidien qeghdin minn issa stess jaghtu l-kunsens taghhom sabiex l-inkwilin ikun jista' f'kull zmien japplika mal-Awtoritajiet kompetenti ghall-hrug ta' permess/i gdid/godda tal-imsemmi fond, b'dana illi l-imsemmi fond ma jista' qatt jintuza ghal skopjijiet residenzjali u lanqas ma tista' ssir applikazzjoni ghall-hrug ta' permess biex l-imsemmi fond jintuza bhala residenza.*

Fuq dan l-allegat ksur ir-rikorrenti ma ressqu ebda provi tant li dan il-punt hareg mir-rapport peritali tal-membri teknici tal-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar li del resto kienu gew mahtura mill-Bord fit-8 ta' Ottubru 2021 (fol 116) fuq talba tal-atturi sabiex jghatu l-valur lokatizju tal-fond lokat b'rabta mat-tielet talba attrici.

Fir-rapport taghhom a fol 131 et seq huma jghidu illi "*l-esponenti kkonstataw illi l-fond fih zewg entraturi u l-parti ta' quddiem tal-fond huwa salon mentri l-kumplament tal-fond huwa residenza u cioe ambjent li jintuza bhala kcina u salott illi jghati fuq il-bitha centrali, zewgt ikmamar tas-sodda illi jghatu ghal fuq il-bitha ta' wara u kamra tal-banju illi fiha wkoll kitchenette".*

Apparti li din il-kostatazzjoni fiha nnifisha mhux prova li s-socjeta intimata b'xi mod wettqet ksur tal-imsemmija klawsola 4 izda hija biss kostatazzjoni fattwali tal-konfigurazzjoni u tqassim tal-fond lokalt, mill-provi hareg li s-socjeta intimata skopriet li s-sub-inkwilina setghet kienet qed tuza parti mill-fond b'uzu residenzjali dakinhar tal-

access tal-membri teknici tal-Bord u in segwitu anke pprezentat protest gudizzjajru kontra s-sub-inkwilina taghha sabiex din tal-ahhar tirregola ruhha u mill-kontro-ezami ta' Clint Azzopardi (fol 147 et seq) jirrizulta li s-subinkwilina kienet qed tirregolarizza ruhha. Dan apparti li kif qalet tajjeb is-socjeta ntimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha din il-materja ma tistax tkun il-mertu ta' dawn il-proceduri billi s-sub-inkwilina Faenza lanqas biss hija parti f'dawn il-proceduri. Ghalhekk il-lanjanza attrici marbuta ma' allegat ksur tal-klawsola numru 4 tal-ftehim hija wkoll michuda.

Ghal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tas-sitt (6) klawsola tal-ftehim lokatizju jinghad illi l-istess klawsola taqra hekk:

> *6. L-inkwilin jobbliga ruhu li jzomm l-imsemmi fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni riparazzjoni u jkun responsabbli li a spejjez tieghu jaghmel kull manutenzjoni regolari, kif ukoll riparazzjonijiet ta' natura ordinarja li jistghu ikunu mehtiega minn zmien ghal zmien. Is-sidien huma responsabbli ghal manutenzjoni ta' natura straordinarja b'dana illi l-inkwilin ikun responsabbli ghal kwalsiasi manutenzjoni ta' natura straordinarja fil-kaz li l-hsarat ikunu saru intenzjonalment jew bi traskuragni tal-inkwilin u/jew ta' kull persuna ohra li l-inkwilin ikun halliha tidhol fl-imsemmi fond. L-inkwilin mhux responsabbli ghall-hsarat ikkawzati minn force majeure.*
>
> *Kwalsiasi kontijiet ta' dawl, ilma u telephone (kemm renta u konsum) kif ukoll kwalunkwe kontijiet dwar servizzi u komoditajiet ohra uzati fil-fond in kwistjoni huma a karigu tal-inkwilin b'effett mil-lum. Il-meters tad-dawl u l-ilma fl-imsemmi fond ser jigu trasferiti fuq isem l-inkwilin.*

Fir-rigward ta' dan l-allegat ksur ir-rikorrenti wkoll ma ressqu ebda provi u bhal fil-kaz tal-lanjanza precedenti dan il-punt hareg mir-rapport peritali tal-membri teknici tal-Bord fuq imsemmi. Fl-imsemmi rapport taghhom a fol 134 il-membri teknici jghidu illi:

> *"Illi l-esponenti ma setghux jaraw xi allerazzjonijiet strutturali recenti.*
>
> *Illi l-esponenti hadu konjizzjoni tal-finituri recenti fl-ambjenti residenzjali bhalma huma l-parquet flooring, il-madum tac-ceramika, u l-wall covering.*
>
> *Illi l-madum tal-btiehi u l-hitan tal-btiehi huma fi stat hazin ta' manutenzjoni.*
>
> *Illi l-finituri fl-ambjenti kummercjali jidhru illi tfasslu recentement bhalma huma s-suffitti u l-kamra tal-banju".*

Il-Bord hu tal-fehema illi apparti li dawn il-kostatazzjonijiet tal-membri teknici ma jammontawx ghal ksur tal-klawsola relattiva li timmerita sanzjoni ta' terminazzjoni tal-kera kif qed jitolbu l-atturi, mill-assiem tal-kostatazzjonijiet peritali jirrizulta li

grossomodo l-fond jinsab fi stat ta' anutenzjoni tajjeb b'ameljoramenti u finituyri recenti u ma saru ebda alterazzjonijiet strutturali. Apparti minn hekk l-atturi ma gabu ebda prova tal-istat li fih il-fond in meritu kien gie konsenjat lis-socjeta intimata biex jista jsir ezami. Li ghandu quddiemu l-Bord huwa kostatazzjoni peritali li b'mod generali l-fond jinsab fi stat tajjeb. Bhal fil-kaz tal-lanjanza precedenti l-Bord hu tal-fehema li s-socjeta intimata ma tistax semmai twiegeb ghall-azzjonijiet tas-sub-inkwilina minghajr ma din tal-ahhar iddahhlet fil-kawza. Ghalhekk il-lanjanza attrici marbuta ma' allegat ksur tal-klawsola numru 6 tal-ftehim qeda wkoll tigi michuda.

Fl-ahhar nett il-Bord wettaq ezercizzju fejn ikkompara l-kuntratt original ta' kera datat 12 ta' Ottubru 2013 (fol 3 sa 10) ma dak tas-sullokazzjoni datat 20 ta' Dicembru 2017 (fol 36 sa 39) u jirrizulta illi l-imsemmi l-kuntratt ta' sullokazzjoni jirrispetta ghal kollox u fuq kollox l-aspetti kollha essenzjali tal-kuntratt ta' lokazzjoni originali u ghalhekk ma hux bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-istess kuntratt originali.

Ghalhekk l-ewwel talba attrici qed tigi respinta. Minn dan isegwi illi t-tieni u t-tielet talbiet huma wkoll respinti billi huma dipendenti fuq u konsegwenazjali ghall-ewwel talba.

III. KONKLUŻJONI.

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tas-socjeta' intimata billi jichad it-talbiet kollha attrici u jilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta intimata hlief ghall-ewwel eccezzjoni preliminari.

Spejjez kollha a karigu tal-atturi hlief ghal dawk relatati mal-ewwel eccezzjoni tas-socjeta intimata li ghandhom ikunu a karigu tal-istess socjeta intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Ottubru 2023