



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 26 ta' Settembru 2024

Ex Act Malta (C77649)

vs

Miriam Cutajar Fiorini (ID 300564M))

Numru fil-Lista: 2

Rikors Numru: 164/20 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Ex Act Malta (C77649) datat 14 ta' Settembru 2020 fejn gie premess:

- 1. Illi l-kontendenti kienu dahlu fi skrittura ta' lokazzjoni datata disgha (9) ta' Novembru tas-sena elfjen u tmintax (2018) u dan rigwardanti l-kirja tal-fond 81, Triq San Frangisk Bormla, konsistenti fi tlett appartamenti u garaxxijiet sottostanti ghal-istess, liema skritutra qieghda tigi hawn ezebita u mmarkata bhala Dok A.*
- 2. Illi l-intimata minn jedda ddecidiet li tittermina l-kirja in kwistjoni unilateralmment u dan meta fil-bidu ta' Mejju 2020 hija mblukkat l-access ghall-istess fond u in oltre hadet lura c-cwieviet relattivi. B'hekk l-intimata tterminat l-istess kirja b'mod volontarju.*
- 3. Illi minn dakinhar is-socjeta rikorrenti ma kellha ebda access ghall-istess fond u in oltre lanqas setghet tiehu lura l-oggetti mixtrija minnha.*

4. *Illu minhabba l-agir tal-intimata, s-socjeta rikorrenti ghandha l-jedd li titlob lura hlas tad-depożitu li kien thallas kif ukoll l-ammont ta' kera li kien imhallas fl-ahhar perjodu u ammont iehor rapprezentanti miljoramnti u mobbli li baqghu fil-fond.*

5. *Illu interpellata sabiex thallas dawn l-ammonti, l-intimata baqghet inadempjenti u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti giet kostretta tmexxi b'dawn il-proceduri.*

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jghogbu:

- 1. Jiddikjara li l-kirja relattiva tal-fond 81, Triq San Frangisk Bormla, konsistenti fi tlett appartamenti u garaxxijiet sottostanti ghal-istess giet it-terminata unilateralment mill-intimata u dan meta hija mblukkat l-access.*
- 2. Jiddikjara li ghalhekk is-socjeta rikorrenti hija intitolata ghar-rifuzjoni tad-depożitu, ghal-kirja mhallas meta l-access kien imblokkat u kif ukoll ghal-ammont rapprezentanti l-mobbli li baqghu fil-fond.*
- 3. Jillikwida l-ammont dovut lis-socjeta rikorrenti.*
- 4. Jordna lill-intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali numru 2300/20 u l-mandat ta' sekwestru li qiegħed jigi prezentat kontestwalment u l-imghax skond il-ligi.

Ra r-risposta tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini KI 300564M datata 23 ta' April 2021 (fol 21) fejn gie eċċepit:

- 1. Fl-ewwel lok tagħti ruhha b' notifikata bir-rikors promutur biex ma jintilifx aktar zmien għaliex għaliha hija stramba kif ma kienx hemm in-notifika tal-istess att peress illi hija tkun regolarment id-dar u fl-indirizz mogħti. Fi kwalunkwe kas qed tidahhal ir-risposta qabel giet effettivament notifikata.*
- 2. Illu dan il-kas għandu jigi trattat b'ċertu urgenza minhabba l-mandat ta' sekwestru anness miegħu u li fuq liema rikors odjern qed jibbaza ruhu l-mandat ta' sekwestru. Dan il-mandat ta' sekwestru dan l-Onorabbli Bord diga ha konjizzjoni tiegħu.*
- 3. Illu mhuwiex minnu dak li qed jigi allegat mis-socjeta attrici li Miriam Cutajar Fiorini unilateralment u b'inkejja tterminat il-kirja tal-fond mikri 81, Triq San Frangisk, Bormla, skont skrittura bejn il-partijiet. U dan blokk ta' bini konsistenti fi tlett appartamenti u garaxxijiet sottostanti.*

Kienet il-kumpanija attrici li bdiet bl-iskużi li ma tistax tkompli bil-kirja u bil-canone li kien hemm stiputat fil-kuntratt u bdiet tiddetta kundizzjonijiet godda hi minhabba skuża jew ohra.

Illi filfatt kienet hija li telqet mill-fond in kwistjoni u marret tiftah post iehor gewwa l-Belt.

4. Illi bhalma ghandha din il-kwistjoni ma' Miriam Cutajar Fiorini ghandha kwistjoni ohra pendenti ma' Taljan, Massimiliano Rivello (ID Taljana AX5364194) kontra l-istess soċjeta u li wkoll ghamillha mandat ta' sekwestru 1673/19. Illi kien ghamlilha sekwestru Massimiliano Rivello, u kien f'dak iz-żmien li l-attrici harget mandat ta' sekwestru kontra l-esponenti.

5. Illi hemm provi sufficjenti biex juru li l-allegazzjonijiet maghmulin mill-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li hija obbligata li titlef id-depożitu li ghamlet mal-kirja peress li unilateralment telqet mill-istess kirja minghajr raġuni valida fil-ligi. Ghalhekk mhux biss it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjeż u b'urgenza.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u cioè' dik tas-soċjeta rikorrenti pprezentata fil-11 ta' Jannar 2024 (fol 173 et seq) u dik tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini pprezentata fis-27 ta' Frar 2024 (fol 186 et seq).

Ra li l-kawza thalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta' r-rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond 81, Triq San Frangisk f'Bormla ġiet itterminata unilateralment mill-intimata u dan meta hija mblukkat l-aċċess għall-ambjenti mikrija minnha. Konsegwentement qiegħed jintalab rifużjoni tad-depożitu, rifużjoni tal-kirja mħallsa meta l-aċċess kien imblokkat kif ukoll ammont rappreżentanti l-mobbli li baqgħu fil-fond. L-intimata tikkontendi li s-soċjeta' attrici kienet qed tiddetta kundizzjonijiet godda dwar il-modalita' tal-ħlas tal-kera, unilateralment telqet mill-fond minghajr raġuni valida u bdiet tokkupa fond ġdid. Mhuwiex ikkontestat li l-kirja llum hija tterminata iżda li huwa kkontestat huwa min mill-partijiet ittermina l-kirja b'mod unilaterali.

Permezz ta' skrittura datata 9 ta' Novembru 2018 (fol 4 *et seq*), l-intimata kriet lis-soċjeta' attriċi l-fond 81, Triq San Franġisk f'Bormla konsistenti fi tlett *studio apartments* u l-garaxxijiet 84 u 85 fi Triq Dom Mintoff Bormla liċenzjati għall-użu ta' Class 4D. Il-kirja kienet għall-perjodu ta' sitt snin bl-ewwel tlett snin ikunu *di fermo*.

Fost il-kundizzjonijiet pattwiti, l-partijiet ftehm:-

2. TERM OF THE LEASE

2.1 *The duration of the lease shall be for a definitive period of six years commencing on the 6th December 2018 and expiring on the 6th December 2024*

...

2.3 *The Parties agree that the Lessee may terminate this Lease after three years by providing a three months prior notice to the Lessor. If no notice is given, the contract is automatically renewed for the remaining years (3) years.*

...

4. ADDITIONAL FEES AND COSTS

.....

4.2 *The Lessee has prior to signing of this Agreement providing to the Lessor, the amount five thousand Euro (€5,000) currently the sum of €10,000 by way of caution money, which funds shall be immediately refunded to the Lessee upon the termination of the Lease should the premises be returned in good condition.*

A: Provided that such deposit shall be utilized to pay for any damages occasioned by the Lessee to the property and/or for any unpaid dues, including water and electricity bills and other services to the paid by the Lessee.

B: If the Lessee terminates this agreement before the three (3) years of this agreement and the above deposit is none (sic) refundable.

...

11. Termination

11.1 *The lease shall be terminated:*

i. On its expiration in terms of section 2 of this Agreement;

ii. By means of a notice in terms of section 2 of this Agreement;

iii. If the Lessee defaults in paying one (1) consecutive rent payment and payment shall still not have been effected after the lapse of 10 days from when the Lessor notifies the Lessee of such non-payment, which notification shall take place either by letter or by email.

iv. Subject to Clause 11.3, at any time throughout the duration of the lease should either of the parties breach any other condition specified in this Agreement. The party committing a breach shall not be entitled to invoke this section in respect of that breach.

11.2 Upon the occurrence of the event mentioned in paragraph (i), (ii) and (iii) of sub-section 11.1 above, the lease shall be deemed terminated with immediate effect and the Lessee shall be obliged to vacate and return the Premises. Should the Lessee for any reason whatsoever fail to vacate the premises, he shall be obliged to pay by way of pre-liquidated damages the sum of five hundred euro (€500) per day until such time as the expected vacation from the Premises is effected.

11.3 With respect to paragraph (iv) of sub-section 11.1 above, should any party breach any condition of this Agreement, the aggrieved party shall have the right to request that the obligation be executed by serving a written notice the other party and if within ten (10) days of such service the said obligation is not executed, the aggrieved party may either terminate the lease Agreement or take legal action to enforce the breached condition.

...

12.8 A deposit amounting to €15,000 (fifteen thousand euro) has been paid to the lessor as deposit. If the lessee terminate (sic) this preliminary agreement between the date of this agreement and the start of the rental period the above deposit is none (sic) refundable.

Paola Oliviero, in rappreżentanza tas-soċjeta' rikorrenti xehdet¹ li s-soċjeta' attriċi kriet il-fond sabiex tkun tista' tqiegħed fih studenti tal-ERASMUS. Fit-2 ta' Mejju 2020 hija kellha tmur l-Italja u tat istruzzjonijiet lil Romina Fenech tiċċekja l-fond għaliex kien inqata' l-kuntatt mas-sid. **Romina Fenech**² **ikkonfermat** li meta marret fil-fond fit-2 ta' Mejju 2020 hija ndunat li fuq skrivanija kien hemm affarijiet relatati ma' serraturi. Meta marret l-għada, fit-3 ta' Mejju 2020, ma setghatx tidħol fil-fond. Paola Oliviero tat istruzzjonijiet lil Vincenza Vinci, li kienet tieħu ħsieb it-tindif fil-fondi, biex fit-3 ta'

¹ Xhieda mogħtija fid-29 ta' Novembru 2021 (fol 43a sa 43d) u 29 ta' April 2022 (fol 61)

² Xhieda mogħtija fid-29 ta' Novembru 2021 (fol 43e sa 43g)

Mejju 2020 tmur tieġu l-affarijiet ta' Paola Oliviero mill-fond. In linea mal-iskrittura kien tħallas depożitu ta' €15,000 u sar investiment fil-garaxx ta' €20,000 konsistenti fi kċina, linef u *air-conditions*, borom, xemgħat, twapet u kutri. Fl-appartament kienu tpoġġew ukoll xi aċċessorji konsistenti fi twapet u kutri.

Ir-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi Martino Santoro³ ippreżenta prova tad-depożitu ta' €15,000 imħallas lill-intimata⁴ u rendikont tal-miljoramenti li saru mir-rikorrenti fil-fond⁵ konsistenti f'installazzjoni tad-dawl, bibien tal-aluminium li saru fil-garaxx u kamra tal-banju bit-total tal-ispiza tkun ta' €19,131.35. Ikkonferma li fis-26 ta' Settembru 2019 kien bagħat email lill-intimata jinfurmaha li l-ħlas tal-iskadenza ta' kera li jmiss kien ser jinqasam f'ħames pagamenti minħabba diffikultajiet finanzjarji li kienet qed tiffaċċja l-kumpanija. F'Marzu 2020 intbagħtet email oħra lill-intimata tinfurmaha li l-kumpanija kienet ser tittermina l-operat tagħha f'Malta u ntalbet terminazzjoni bilaterali tal-kirja. L-intimata qatt ma rrispondiet għal din il-proposta. Ikkonferma li minkejja r-rikorrenti kienet ser twaqqaf l-operat tagħha, il-kumpanija xorta waħda kompliet tfittex appartamenti biex tkun tista' tikri lill-istudenti tal-ERASMUS. Rendikont ieħor flimkien ma' xi rċevuti tax-xogħolijiet li saru fil-garaxx ġie ppreżentat minn **Piero Mariano**⁶ fejn xehed li l-ispejjeż imħallsa mir-rikorrenti telgħu għal €90,131.25⁷.

Fil-proċeduri xehed ukoll Massimiliano Rivello⁸ prodott mill-intimata li huwa sid ta' palazzino f'Bormla li kien kera lis-soċjeta' rikorrenti. Xehed li s-soċjeta' rikorrenti ma onoratx l-obbligi assunti minnha fir-rigward tiegħu, kienet naqset li tħallas il-kera pattwita u naqset tħallas is-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Ġie esebit ukoll footage meħud minn Victor Mifsud⁹, impjegat tal-American University of Malta li juri dak li ġara fit-3 ta' Mejju 2020 bejn l-10am u 2pm ċjoe meta ttieħdu l-oġġetti mill-fond. **Ġie esebit ukoll affidavit ta' Letizia Muscat**¹⁰ li kkonfermat li kienet akkwistat mingħand is-soċjeta' rikorrenti mejda tal-kċina, sitt bunk beds, sofa bed, bjankerijja, sigġijiet u affarijiet tal-kċina, portable air conditioner, żewġ pultruni ħomor fost affarijiet oħra versu l-prezz ta' €2,000. Dawn l-oġġetti kienu ngabru minn Letizia Muscat fit-3 ta' Mejju 2020.

Fl-affidavit¹¹ tagħha l-intimata xehdet li l-appartamenti inkrew bħala *going concern* mgħammra b'kollox filwaqt li kellhom isiru miljoramenti mis-soċjeta rikorrenti fil-

³ Xhieda mogħtija fis-7 ta' Frar 2022 (fol 45a sa 45d) u fis-27 ta' Ġunju 2022 (fol 65 sa 69)

⁴ Dok. MS1 – fol 54 u 55

⁵ Dok. MS2 sa MS4 – fol 56 sa 58

⁶ Xhieda mogħtija fis-7 ta' Frar 2022 (fol 45e sa 45i) u 27 ta' Ġunju 2022 (fol 63 sa 64)

⁷ Dok. MP1 u MP2 – fol 46 sa 53

⁸ Xhieda mogħtija fil-11 ta' Novembru 2022 (fol 73 sa 78)

⁹ Xhieda mogħtija fit-3 ta' Frar 2023, 28 ta' April 2023 u fid-19 ta' Settembru 2023 (fol 136 sa 137, 161 sa 165 u 168 sa 171)

¹⁰ Fol 72

¹¹ Fol 85 sa 88

garaxx sabiex ikun jista' jintuza bħala *meeting point* u wara jinfetaħ bħala restaurant. Waqt li kienet għaddejja l-kirja hija kienet qed tagħmel xogħol ta' restawr tal-bibien tal-injam tal-garaxx u meta tlesta x-xogħol u saru s-serraturi, iċ-ċwieviet tal-bibien tal-injam ingħataw lil Paola Oliviero fl-14 ta' Frar 2020¹². Fit-18 u 23 ta' Marzu 2020 irċiviet messaġġ u email jinfurmawha li l-kumpanija kienet ser twaqqaf l-operat Malta u kienet ser twaqqaf il-kirja¹³. Sussegwentement fit-2 ta' April 2020 is-soċjeta' rikorrenti talbitha wkoll tikkancella l-liċenzja minn mal-Malta Tourism Authority u ingħatat il-kodiċi tal-kaxxa taċ-ċwieviet biex ikollha aċċess għalihom. L-intimata ngħatat iċ-ċwieviet u l-katnazz fit-3 ta' Mejju 2020 minn Vincenza Vinci.

In kontro-eżami¹⁴ spjegat li l-garaxx kellu tlett bibien tal-aluminium li ġew installati mir-rikorrenti u tlett bibien tal-injam li ġew irrestawrati. In kwantu għat-terminazzjoni tal-kirja, permezz ta' messaġġ fuq Whatsapp tal-31 ta' Marzu 2020 l-intimata għet infurmata minn Martino Santoro li l-kumpanija kellha intenzjoni li twaqqaf il-kirja tal-appartamenti u żżomm il-garaxx. L-intimata wegħbitu li kien tajjeb għaliha u kellhom jagħmlu kuntratt għdid fir-rigward tal-garaxx.

IKKUNSIDRA

Il-Bord għandu quddiemu żewġ verżjonijiet kunfligġenti dwar min mill-partijiet ittermina l-kirja. Fuq kwistjoni ta' kunflitt ta' provi jingħad li:-

Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt (fil-verżjonijiet mogħtija tal-partijiet) għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola tal-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkun dejjem lesti għaliha Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke' fuq il-bilanċ tal-probabilita' u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża illi, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinciment tal-ġudikant.... . Anzi, f'kazijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verżjoni u oħra, aktar tidher il-possibilita' tal-qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti." [Prim'Awla, Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia, 24 ta' Novembru 1966, per Imħallef Maurice Caruana Curran].

¹² Dok. 6/8 u 9/6 – fol 106 sa 113 u 129

¹³ Dok. 7/4 – fol 114 sa 117

¹⁴ Xhieda mogħtija fit-28 ta' April 2023 (fol 141 sa 159)

Meta qorti jew bord ikunu rinfaccjati b'zewg verzonijiet kunfliggenti, kif intqal fil-kawza fl-ismijiet **Maria Xuereb et vs Clement Gauci et** (290/2001/1) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu 2004, il-Qorti jew il-Bord għandhom ikunu gwidati minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemhom u cjoe li (i) jagħrfu jisiltu minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-zewg verzonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra u (ii) fin-nuqqas, tiġi applikata l-massima *actore non probante reus absolvitur*. Fi kliem iehor għandu jiġi eżaminat jekk xi waħda miż-zewg verzonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ ta' probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawzi ċivili, huma ġeneralment sufficjenti għall-konviċiment tal-ġudikant.

Applikati dawn il-principji għall-provi mressqa f'dawn il-proċeduri, il-Bord huwa konvint li kienet is-soċjeta' rikorrenti li tterminat il-kera fil-perjodu *di fermo* b'mod unilaterali. Mill-provi prodotti u mhux ikkontestati jirriżulta li fit-18 ta' Marzu 2020 (fol 114) Martino Santoro għarraf lill-intimata li r-rikorrenti ma kellhiex mezzi biex tħallas il-kera. F'dan il-messaġġ ingħad "*...the situation with the Maltese company and the Italian organization is very complicated. Without flows and tourists for all the 2020, Paola wants to leave the accommodation because we can't pay the rest of the rent. This is the suggestion that she received from the accountant and lawyer. I thinks (sic) that we will close both the organization...*". F'email sussegwenti datata 23 ta' Marzu 2020¹⁵ intbagħtet anness magħha ittra minn Paola Oliviero lill-intimata li tkompli tikkonferma u tissostanzja dak li qal Martino Santoro. L-ittra tgħid:-

I am writing to you on behalf of ExAct Malta, with regards to the lease agreement signed on last 08/11/2018. As I have informed you verbally, due to the current COVID-19 situation, it is going to be impossible for ExAct Malta to continue adhering to the terms of the same agreement. As you can imagine, all our groups have been cancelled.

In light of this, we want to inform you that ExAct Malta will not be able to pay the next instalment regarding the apartments on the 5th May 2020 and are also informing you that we want to terminate the agreement.

We are aware that by failing to pay the terms of the contract, ExAct Malta could lose the deposit as specified in the "article 4.2,B" of the aforementioned contract.

Therefore, for reasons of force majeure and not for our personal will, we are forced to the leave apartment and garage hoping to find a solution with you.

¹⁵ Fol 115

Minn dan jirriżulta li kienet is-soċjeta' rikorrenti li riedet tittermina l-kirja fil-perjodu *di fermo* għaliex fil-fehma tagħha ma setgħatx tkompli topera minħabba s-sitwazzjoni tal-COVID 19. Fl-istess ittra mbagħad ġie propost li l-intimata tingħata lura l-pussess tal-garaxx inkluż l-għamara akkwistata mir-rikorrenti u d-depożitu jiġi rifuż lura lis-soċjeta' rikorrenti. Irrispettivament mill-fatt jekk il-proposta kienetx ser tiġi aċċettata jew miċħuda, l-intenzjoni tar-rikorrenti kienet li riedet tittermina anke jekk kienet ser titlef id-depożitu kif jirriżulta mill-ittra stess.

Il-Bord huwa konxju ta' sentenzi fil-kuntest ta' nuqqas ta' ħlas riżultat tal-pandemija. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzinino (Rik Nru 82/20 NB)** deċiża fis-27 ta' Jannar 2023, l-inkwilin invoka d-difiża ta' forza maġġuri attribbwilli għall-pandemija tal-Covid-19. L-imxija tal-Covid-19 kienet avveniment imprevedibbli li ġie rikonoxxut mill-Qrati tagħna f'varji sentenzi fosthom dik fl-ismijiet **L-Avukat Dr Joseph Camilleri nomine vs Pullmantur Cruises Ship Management Ltd et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rik. Ġur. 709/2020RGM) fl-24 ta' Marzu 2022** fejn ingħad:-

23. Illi kif diġà premiss, ma kien hemm l-ebda frodi min-naħa tas-soċjetà esponenti bħalma ssostni s-soċjetà rikorrenti, billi ċ-ċirkostanzi li wasslu għat-tħassir tal-vjaġġi miftehmin fil-Charter Party "tħassru minħabba l-imxija tal-Covid-19" (paragrafu 5 tar-rikors promotur);

24. Illi din il-pandemija hija kompletament estranja mis-soċjetà esponenti, li żgur qatt ma setgħet timmanipula l-pandemija sabiex tkun tista' tevita l-obbligi tagħha taħt il-Charter Party. Il-pandemija tal-Covid19 hija rikonoxxuta mid-dinja kollha bħala avveniment kompletament imprevedibbli li hija bħalissa l-kawża prinċipali ta' falliment tan-negozju u tal-ekonomiji dinjija, u dan billi anke l-leġislaturi tagħna ppubblikaw numru ta' emendi speċjali u temporanji għall-igijiet tal-kumpanniji tagħna f'tentattiv li joffru livell ta' protezzjoni mill-konsegwenzi katastrofiċi tal-Covid-19;

Iżda f'dan il-każ ir-rikorrenti mhijiex qed titlob ir-rifużjoni tad-depożitu minħabba forza maġġuri iżda għaliex skont hi, l-intimata tterminat unilateralment il-kirja meta mblukkat l-aċċess għall-proprjeta'. Anke li kieku l-proċeduri ġew ibbażati fuq il-forza maġġuri, jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti bdiet tiffaċċja problemi finanzjari sa minn qabel il-pandemija tant li talbet li skadenza minnhom titħallas fuq medda ta' ħames xhur. It-terminazzjoni minħabba l-forza maġġuri ma treggix meta ġie ppruvat li ftit tax-xhur wara li telqet mill-fond, fl-20 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrenti f'post fuq Facebook¹⁶ qalet li "*After a short period of inactivity, ExAct Malta returns to host its guests!...*". Din il-post ġiet ippubblikata waqt il-pandemija u għalhekk mhuwiex verosimili li kellha tittermina l-kirja mal-intimata minħabba forza maġġuri meta ftit tax-xhur wara kellha diġa a disposizzjoni tagħha post ieħor fejn tqiegħed l-istudenti tal-ERASMUS.

¹⁶ Fol 133

L-intenzjoni tar-rikorrenti dwar it-terminazzjoni tirrizulta għal darb’oħra minn messagg ieħor datata 31 ta’ Marzu 2020¹⁷ mibgħut minn Martino Santoro li jikkonferma l-ħsieb huwa li tiġi tterminata l-kirja tal-appartamenti u jinżamm il-garaxx. Ir-rikorrenti kienet konxja wkoll li permezz ta’ email datata 2 ta’ April 2020 l-intimata tat struzzjonijiet lil Malta Tourism Authority¹⁸ li l-liċenzja ma kienetx ser tibqa tiġi operata minn Paola Oliviero. F’din l-email kien hemm inkluz ukoll Martino Santoro. Imbagħad f’email oħra ukoll datata 2 ta’ April 2020¹⁹ mibgħuta minn Martino Santoro jerġa jikkonferma għal darb’oħra t-terminazzjoni. Inghad:-

...

About the apartment we ask you to wait for our cleaner to clean and arrange the apartments and she will bring the things of Paola. So please, we ask you to be patient with it, we have time until the 5th of May, but we will do our best to arrange everything beforehand.

In any case we spoke with our lawyer and we need a document for the cancellation of the agreement with you so if you can ask your lawyer to prepare it and please when it is ready, send it to our lawyer for the checking of the agreement. Then, we will sign the cancellation document and we will give you the keys.

At least, the box code for the keys is 9876.

Minkejja li f’din l-email jingħad li ċ-ċwieviet ser jiġu ritornati meta tiġi ffirmata l-iskrittura tat-terminazzjoni, l-intimata ingħatat l-aċċess għall-kaxxa taċ-ċwieviet tal-fondi. Inoltre l-iskrittura qatt ma ġiet iffirmata u kopja oħra taċ-ċwieviet ingħatat lill-intimata minn Vincenza Vinci fit-3 ta’ Mejju 2020 hekk jidher mill-irċevuta a fol 125. Huwa minnu li l-ħlas tal-kera kien sal-5 ta’ Mejju 2020 iżda l-intimata kienet ġiet infurmata li r-rikorrenti kienet ser tagħmel l-għalmu tagħha biex toħroġ l-affarijiet minn qabel. L-oġġetti ttieħdu fit-3 ta’ Mejju 2020.

Jibqa l-fatt li Vincenza Vinci, fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti, raddet iċ-ċwieviet lura lill-intimata fit-3 ta’ Mejju 2020. F’dan il-kuntest il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna (Avviz Numru. 238/2013CSH)** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-15 ta’ Lulju 2014 fejn ġie spjegat li *“bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwieviet tal-fond de quo mingħand il-konvenuta għal għand l-atturi, inkluz 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-*

¹⁷ Fol 112

¹⁸ Fol 118

¹⁹ Fol 120

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 iċ-ċwieviet huwa għal kollox inkonsistenzi mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza 'Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra' (A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn ingħad li l-konsenja taċ-ċwieviet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jagħti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond”.

In kwantu għall-allegazzjoni li l-intimata mblukkat l-aċċess għall-fond, din hija infondata u mhux sorretta mill-provi. Meta sar ir-restawr tal-bibien tal-injam fi Frar 2020, Paola Oliviero ngħatat iċ-ċwieviet l-għada. Fatt li ma ġiex ikkontestat mis-soċjeta' rikorrenti. In kwantu għal dak li seħħ fit-3 ta' Mejju 2020, iċ-ċwieviet ġew ritornati dakinhar stess u għalhekk l-intimata minn dakinhar setgħat tbiddel is-serraturi.

Għaldaqstant il-Bord iqis li l-kirja ġiet itterminata b'mod unilaterali mis-soċjeta' rikorrenti fil-perjodu *di fermo* u per konsegwenza ser jiċċad it-talbiet attriċi *in toto*.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mill-kawża billi jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata u jiċċad it-talbiet kollha tal-attriċi.

Bl-ispejjeż a karigu tas-soċjeta' rikorrenti.

Moqrija.

**Noel Bartolo
Magistrat**

**Marisa Bugeja
Deputat Registratur**

26 ta' Settembru 2024