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

Illum 07 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 239/2020

KPJ Company Ltd. (C-56016) u TEN Star Properties Company Ltd. (C-35437)

Vs

Life in Malta Ltd. (C-61115), Adalberto Goncalves Amorim (K.I. 0045463 A) u Lilian Ronsoni Mendes (K.I. 0122389 A)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-15 ta' Diċembru, 2020, bil-proċedura ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 6 ta' Diċembru 2019, is-soċjetajiet esponenti kkonċedew lill-intimati taħt titolu ta' kera l-fond bl-indirizz 60, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan taħt diversi kundizzjonijiet (ara kuntratt ta' kera, Dok. 'A'), fosthom li l-kera kellha tkun għal perjodu ta' ħames (5) snin mill-1 ta' Frar 2020 sal-31 ta' Jannar 2025, bl-ewwel tliet (3) snin ikunu di fermo u l-aħħar sentejn (2) ikunu di rispetto u bil-kera pagabbli inizjalment tkun ta' mitejn ħamsa u ħamsin elf ewro (€255,000), bit-taxxa fuq il-valur miżjud (u cioè, ħamsa u erbgħin elf u disa' mitt ewro (€45,900) kull sena.

2. Illi l-partijiet qablu li matul l-ewwel sena, il-kera kellha titħallas kull xahar bil-quddiem u cioè kellha titħallas is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ħamsa u sebgħin ewro (€25,075) kull xahar.

3. Illi I-ewweI pagament ossia dak ta' Frar 2020 sar mingħajr ebda problemi. Madankollu, fix-xhur sussegwenti I-intimati ħallsu in parte u tardivament il-ħlasijiet tal-kera dovuti, bil-konsegwenza li sal-preżentata ta' din il-kawża, I-intimati huma morużi fil-kera fl-ammont ta' mitejn sitt elef sebgħa u ħamsin ewro u ħamsin ċenteżmi (€206,057.50) (ara wkoll il-prospett anness u mmarkat bħala Dok. 'B').

4. Illi matul dawn I-aħħar xhur, I-esponenti regolarment interpellaw lill-intimati anke permezz ta' ittri legali u wkoll ittra uffiċjali sabiex jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom iżda dawn mhux talli donnu injoraw I-interpellazzjonijiet, iżda ukoll baqgħu inadempjenti.

5. Illi di più, fl-aħħar ġranet ġie nnutat mill-esponenti li I-fond in kwistjoni – guesthouse - tinsab magħluqa u fi stat ta' abbandun, iżda I-intimati xorta waħda ma kkonsenjawx lura ċ-ċwievet tal-fond.

6. Illi I-esponenti jinsabu infurmati li hemm kont tad-dawl u I-ilma ta' mill-inqas sitt elef tliet mija wieħed u tletin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmi (€6,331.27) (ara kontijiet tad-dawl, hawn annessi u mmarkati bħala Dok. 'C' u 'D').

7. Illi permezz tal-ittra uffiċjali 4242/2020, is-soċjetajiet esponenti invokaw is-sezzjoni 9.03 tal-kuntratt lokatizzju surreferit sabiex jitterminaw il-kirja.

8. Illi sa fejn jafu s-soċjetajiet esponenti, I-intimati ma għandhom ebda difiża leġittima li jistgħu jressqu f'dawn il-proċeduri u għalhekk qegħdin jitolbu li dan il-każ jiġi deċiż bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Illi għal dan I-għan, qed jiġu annessi żewġ (2) affidavits, ta' Rudolph Azzopardi u Kris Calleja, diretturi ta' TEN Star Properties Limited u KPJ Company Limited rispettivament (ara Dok. 'E' u 'F').

10. Illi finalment, u għal kull buon fini, kopja ta' din il-kawża fedelment tradotta għal-lingwa Ingliża qed tiġi annessa għall-benefiċċju tal-intimati.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, I-esponenti umilment jitolbu lil din I-Onorabbli Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja:

1. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur taI-Artikolu 16A tal- Kap. 69 taI-Liġijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara t-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 6 ta' Diċembru 2019 bejn il- partijiet;

3. Jordna I-intimati jiżgumbraw immedjatament mill-fond 60, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan jew entro terminu qasir u perentorju illi jiġi prefiss minn dan il-Bord;

4. Jiddikjara I-intimati bħala debituri in solidum tas-soċjetajiet esponenti għas-somma ta' mitejn sitt elef sebgħa u ħamsin ewro u ħamsin ċenteżmi (€206,057.50) rappreżentanti arretrati ta' kera għall-perjodu bejn Marzu 2020 u Diċembru 2020;

5. Jikkundanna I-intimati in solidum iħallsu Iis-soċjetajiet esponenti s-somma ta' mitejn sitt elef sebgħa u ħamsin ewro u ħamsin ċenteżmi (€206,057.50) flimkien mal-imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv;

6. Jiddikjara I-intimati in solidum għandhom iħallsu lis-soċjetajiet esponenti s-somma ta' sitt elef tliet mija wieħed u tletin ewro u sbatax-il ċenteżmi (€6,331.17) rappreżentanti I-kont tad-dawl u I-ilma għaż-żmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimati jew fil-pussess tagħhom;

7. Jikkundanna I-intimati in solidum iħallsu lis-soċjetajiet esponenti s-somma ta' sitt elef tliet mija wieħed u tletin ewro u sbatax-il ċenteżmi (€6,331.17) rappreżentanti I-kont tad-dawl u I-iIma għaż-żmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimati jew fil-pussess tagħhom;

8. Jiddikjara I-intimati in solidum responsabbli għaII-ħlas tal-perjodu rimanenti di fermo li jammonta għal sitt mija wieħed u erbgħin elf disa' mija u għoxrin ewro (€641,920);

9. Jikkundanna I-intimati in solidum iħallsu Iis-soċjetajiet esponenti l-perjodu rimanenti di fermo fl-ammont ta' sitt mija wieħed u erbgħin elf disa' mija u għoxrin ewro (€641,920);

Ra illi l-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tat-12 ta' Frar 2021;

Ra dak verbalizzat fis-seduta tat-12 ta' Frar 2021 fejn il-partijiet qablu li s-sidien ingħataw iċ-ċwievet tal-properjta` mertu ta' din il-kawża fl-4 ta' Frar 2021 u kif ukoll il-pussess vakanti tal-istess proprjeta`;

Ra illi fl-istess seduta l-intimata Lilian Ronsoni Mendes ma dehritx u ġiet pronunzjata sentenza fil-konfront tagħha;

Ra illi fl-istess seduta l-intimati l-oħra ngħataw l-opportunita` li jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom;

Ra illi l-intimati Adalberto Goncalves Amorim u s-soċjeta` intimata Life in Malta Ltd. ippreżentaw ir-risposta ġuramentata tagħhom fit-3 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi l-esponenti m'għandhom jagħtu xejn lis-soċjetajiet rikorrenti.

2. Illi l-kirja mogħtija in solidum lill-esponenti u lil Lilian, ġiet resa ineffettiva u mingħajr validità mir-rikorrenti stess stante illi l-fond kien nieqes minn strutturi u armar funzjonanti li fost affarijiet oħra renda l-operat illegali u anke perikoluż.

3. Illi minkejja li l-esponenti diversi drabi talbu l-intervent tar-rikorrenti sabiex dawn jikkoreġu l-problemi msemmija dawn baqgħu inadempjenti.

4. Illi l-esponenti għamlu minn kollox sabiex jibqgħu fil-kirja iżda dan ma kienx possibbli minħabba n-nuqqasijiet tar-rikorrenti kif jiġi ppruvat.

5. Illi l-fond "de quo" ma kienx munit bil-permessi għall-ammont ta' kmamar li ġew mikrija lill-esponenti.

6. Illi mingħajr preġudizzju kif intqal mir-rikorrenti stess fir-rikors maħluf tagħhom, huma invokaw il-klawsola numru 9.03 tal-iskrittura tal-kirja permezz ta' ittra uffiċjali 4242/2020 u anke b'korrispondenza oħra, u għalhekk ma jistgħux fl-istess nifs jitolbu l-ħlas ta' kera għall- perjodu "di fermo" tal-kirja.

7. Illi mingħajr preġudizzju wkoll ir-rikorrenti ngħataw lura ċ-ċwievet tal-fond qabel l-ewwel seduta u bl-istess mod għalhekk huwa kontrosens, u mhux permess mil-liġi li jkomplu jinsistu dwar talba għall-ħlas tal-kera għall-perjodu "di fermo".

Ra illi l-intimata Lilian Ronsoni Mendes appellat mid-deċiżjoni ta' dan il-Bord, kif diversament presjedut, datata 12 ta' Frar 2021, liema appell ġie milqugħ mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' sentenza datata 25 ta' Ġunju 2021 u għaldaqstant ġiet ammessa tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha quddiem dan il-Bord;

Ra r-risposta ġuramentata imressqa mill-intimata Lilian Ronsoni Mendez fit-30 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti m'għandha tagħti xejn lis-soċjetajiet rikorrenti;

2. Illi l-kirja mogħtija in solidum lill-esponenti flimkien mal-intimati l-oħra, ġiet resa ineffettiva u mingħajr validità mir-rikorrenti stess stante illi l-fond kien nieqes minn strutturi u armar funzjonanti li fost affarijiet oħra renda l-operat illegali u anke perikoluż.

3. Illi minkejja li l-esponenti diversi drabi, flimkien mal-intimati l-oħra talbet l-intervent tar-rikorrenti sabiex dawn jikkoreġu l-problemi msemmija, dawn baqgħu inadempjenti.

4. Illi l-esponenti flimkien mal-intimati l-oħra għamlet minn kollox sabiex tibqa' fil-kirja iżda dan ma kienx possibbli minħabba n-nuqqasijiet tar-rikorrenti kif jiġi ppruvat;

5. Illi l-fond 'de quo' ma kienx munit bil-permessi għall-ammont ta' kmamar li ġew mikrija lill-intimati.

6. Illi mingħajr preġudizzju kif intqal mir-rikorrenti stess fir-rikors maħluf tagħhom, huma intavolaw il-klawsola nru 9.03 tal-iskrittura tal-kirja permezz ta' ittra uffiċjali 4242/2020 u anke b'korrispondenza oħra, u għalhekk ma jistgħux fl-istess nifs jitolbu il-ħlas ta' kera għall-perjodu 'di fermo'.

7. Illi mingħajr preġudizzju wkoll ir-rikorrenti ngħataw lura ċ-ċwievet tal-fond qabel l-ewwel seduta u bl-istess mod għalhekk huwa kontrosens, u mhux permess mil-liġi li jkomplu jinsistu dwar talba għall-ħlas tal-kera għall-perjodu "di fermo".

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ottubru 2022 fejn il-partijiet għamlu referenza għall-verbal tas-27 ta' Ġunju 2022 fir-rikors Numru 241/20 fejn kien sar qbil li l-provi miġbjuba f'dak ir-rikors jagħmlu prova f'dawn il-proċeduri;

Sema' x-xhieda;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Sema't-trattazzjoni finali;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jiddikjara terminata kirja li kienet konċessa favur l-intimati fis-6 ta' Diċembru 2019 u wkoll sabiex l-intimati jiġu kkundannati jħallsu lir-rikorrenti arretrati ta' kera u ħlasijiet rappreżentanti kont tad-dawl u ilma għaż-żmien li l-fond in kwistjoni kien mikri lilhom.

Il-Bord josserva illi minn kif jirriżulta minn riċevuta datata 04 ta' Frar 2021, iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni ġew ritornati lill-intimati fl-imsemmija ġurnata.[1]

Adalberto Goncalves Amorin u Lilian Ronsoni Mendes xehdu illi huma f'isimhom personali u għan-nom tas-soċjeta` rikorrenti kienu daħlu f'kuntratt ta' kera mal-intimati fis-6 ta' Diċembru 2019. Madanakollu mill-ewwel bdew jindunaw b'għadd ta' nuqqasijiet bħal problemi fis-sistema tal-ilma sħun, ilma bis-sadid, difetti fil-*liquid fuel storage* u kwistjonijiet dwar *fire risk,* b'dawn tal-aħħar jiġu nnutati mill-*booking agents*. Spjegaw ukoll li l-lift kien qed jeħel ta' spiss. Għalhekk huma ġabu dan kollu a konjizzjoni tas-sidien li wegħduhom li se jirranġaw id-diversi problemi li kien hemm. Huma ġibdu l-attenzjoni wkoll tas-sidien għal diversi nuqqasijiet oħra li ġibditilhom l-

[1] Dokument JF1 a fol. 42 fl-atti tar-Rikors 241/20

attenzjoni dwarhom l-Awtorita` tat-Turiżmu. Minħabba dawn in-nuqqasijiet ma setgħux jakkomodaw lill-klijenti li bbukkjaw magħhom u kellhom jirrilokawhom ġo akkomadazzjonijiet ta' terzi jew addirittura jikkanċellawlhom il-*booking*.

Spjegaw li fir-rigward tal-problemi tal-lift, is-sidien kienu jibagħtu lil ċertu Alan Mifsud, li kien jirranġa l-bibien bħala soluzzjoni temporanja pero` l-problema qatt ma ssolviet b'mod definittiv tant li kien qed ikollhom kritika mill-klijenti. Tali kritika poġġiethom f'periklu li l-kont tagħhom mal-*booking agents* jiġi sospiż. Fir-rigward tal-problemi bil-*fire risk,* klijenti tal-Expedia ma setgħux jiġu akkomodati fil-fond kollu, iżda fl-ewwel tliet (3) sulari biss. Minħabba l-istess problema, ma setgħux jassiguraw il-fond u l-ġestjoni tiegħu. Meta kkomunikaw ma' Kumpanija tal-assikurazzjoni suġġerita mis-sidien, din l-istess Kumpanija infurmathom illi l-problemi tal-*fire risk* kienu diġa komunikati lis-sidien, li da parti tagħhom pero` m'għamlu xejn biex jirrettifikawhom. Komplew jixhdu li skoprew ukol illi l-fond ma kienx liċenżjat skont in-numru ta' kmamar li kellu.

Għalhekk, minkejja l-intiża li l-fond kien lest biex jopera, ma kienx il-każ.

Ir-rikorrenti spjegaw li filwaqt li matul il-pandemija is-sidien fehmu li s-sitwazzjoni ma kinitx faċli, madanakollu ma fehmux id-diffikultajiet kbar li kienu għaddejjin minnhom minħabba l-problemi elenkati hawn fuq. Għalhekk meta rċevew ittri nterpellatorji biex iħallsu l-arretrati, huma rrifjutaw li jidħlu fi djalogu magħhom sakemm ma jirranġawx il-problemi li kien hemm fil-fond. Sussegwentement irċevew ittra mingħand is-sidien fejn ġew infurmati li l-kirja kienet ġiet terminata u ġew mitluba jirritornaw iċ-ċwievet. Fil-fatt huma rritornaw iċ-ċwievet fl-4 ta' Frar 2021 wara spezzjoni li saret mil-partijiet fil-fond in kwistjoni.

In kontro-eżami, s-Sur Goncalves Amorin xehed illi l-problema fil-misħun kienu saru jafu biha qabel iffirmaw il-kuntratt stante li kienu raw ir-*reviews* fuq il-Booking.com u għalhekk is-sidien kellhom xahar mill-iffirmar tal-kuntratt biex jirranġawha. Spjega li meta ġibdilhom l-attenzjoni qalulu li ried iħalli l-ilma nieżel għal ftit sigħat sakemm jitnaddaf it-tank. Madanakollu din is-sistema ma ħadmitx u xorta l-ilma baqa' bis-sadid sa Marzu 2020 qabel il-*lockdown.* Eventwalment

il-problema ġiet solvuta mis-sidien billi s-sistema inbidlet u bdiet taħdem bid-diesel biex b'hekk ġie eliminat ir-*reservoir*.

Fir-rigward tal-ħażna tad-diesel, ix-xhud spjega li huwa qabbad espert li kien tal-fehma illi tank tad-diesel ma kellux ikun taħt ir-*reception area*. Kompla jgħid li fl-2019 Expedia infurmatu li l-istruttura tal-fond ma kinitx adegwata biex tirċievi klijenti fis-sens illi ma kellhiex *fire door* f'kull sular. Spjega li meta rċevew Mandat ta' Sekwestru mingħand l-inkwilin preċedenti biex ma jħallsux kera lill-intimati, irrealizzaw li kien hemm diversi problemi.

Fir-rigward tan-numru ta' kmamar li l-fond suppost kellu, stqarr li huwa mar l-MTA u l-Awtorita` tal-Ippjanar jiċċekkja u kellu xi dokumenti li juru li s-sidien applikaw għal ħames kmamar oħra f'Marzu jew April 2020.

Huwa tenna li matul il-perjodu tal-kirja kien ipprova jkellem lis-sidien bil-kelma t-tajba pero` huma qatt ma rranġaw xejn. Għalhekk f'Ottubru 2020 kien qalilhom li kien se jagħlaq il-proprjeta` sakemm jirranġaw l-affarijiet u mbagħad jerġa' jiftaħ wara l-Covid, pero` huma ma aċċettawx. Spjega li kien iħoss pressjoni peress li s-sidien kellhom id-depożitu li kien għamel meta ġie ffirmat il-kuntratt.

Fir-rigward tan-nuqqas ta' ħlasijiet tad-dawl u ilma, ix-xhud wieġeb li huwa ma ħallasx il-kontijiet peress li ġie mġiegħel jikkonsma ħafna iktar elettriku peress li l-ġeneratur kien il-ħin kollu jaħdem minħabba s-sistema li kienet saret għall-misħun.

Mistoqsi x'manutenzjoni għamel fil-fond meta kien fil-pussess tiegħu, ix-xhud wieġeb li huwa kien naddaf il-fond u għamel testijiet tal-leġjonella.

L-Inġinier Johan A. Psaila, xehed illi huwa ġie nkarigat mir-rikorrenti biex jagħmel *Fire Risk Assessment.* Ikkonferma l-kontenut ta' rapport redatt minnu fid-19 ta' Frar 2021 fir-rigward ta' *Fire Risk Assessment* f'liema rapport ikkonkluda s-segwenti, u ċioe`:

*The overall risk level for the premises under consideration is classified as **Intolerable**, where in accordance with PAS 79 Fire Risk Assessment – Guidance and a recommended methodology, the building shall not be occupied*

until the risk is reduced that is by implementing the above recommendations since the risk to life safety is high.[2]

L-Inġinier Christopher Sammut xehed illi huwa kien ipprepara rapport fir-rigward ta' problemi dwar id-*domestic hot water system and diesel storage system* tal-fond in kwistjoni meta l-fond kien fil-pussess tal-inkwilin preċedenti, Saviour Borg. Huwa ġie wkoll inkarigat jirrediġi rapport mir-rikorrenti dwar il-*Compliance of Hot water heating system with Technical Guide F* fi Frar 2021. Huwa kkonferma iż-żewġ rapporti redatti minnu.

Fir-rapport fuq inkarigu tal-inkwilin preċedenti ppreparat fis-6 ta' Novembru 2019, l-Inġinier Sammut kkonstata s-segwenti:-

In view of the above, and in order solve the problems associated with the sediment discharge through the hot water system, and re-instate the cleanliness of the heat exchangers to ensure adequate heat transfer, thereby reducing the inefficient consumption of the fuel oil by the boilers, the following options are being provided for consideration.

a) Install a water filtering system on the cold water feed, then dismantle and cart away the existing calorifiers and subsequently install new and cleaned calorifiers, or
b) Install a water filtering system on the cold water feed, then dismantle the existing calorifiers, carry out through cleaning in line with manufacturer's method statement after taking awareness of the current problem and subsequently re-install and put in operation as necessary.

4.2 Diesel oil storage

It has been noticed that the guesthouse is equipped with a fuel oil storage system having a storage tank located at basement level, with a lift pump which transfers the fuel oil to roof level for it to be used by the boilers.

It is obvious that such an installation requires to be designed, and more importantly certified with a competent person and possibly registered with authorities in line with the requirements of Legal Notice 53 of 2010 and subsequent amendments including Subsidiary Legislation 423.27.

It is therefore hereby recommended that copies of such certification and registration with authorities are forwarded to the building operator, and

[2] A fol. 199

furthermore the building operator should be advised on any mandatory periodical maintenance and certification requirements for such a system.

Fir-rapport fuq inkarigu tal-intimati, l-Inġinier Sammut irrelata hekk:

I. *There were no timing and temperature demand control observed on site and this was confirmed verbally by the Client. Furthermore, since the hot water system supplies one central heat exchanger even though the zones served has a floor area larger than 150m^2, there was surely no zone specific time and temperature demand controls, which would permit different building zones to have different time and temperature controls.*

II. *There were no automatic thermostat control which ensured that the burner/primary heat supply would be shut off when the desired temperature of the hot water has been reached. This was in fact corroborated by the Client, who informed the undersigned that during the COVID-19 shutdown period, even though the hotel was not in use thereby there should have been no demand for domestic hot water through baths, showers or sinks, there was still a consumption of diesel occurring because the system did not shut off the heat supply.*

III. *There was no time control system visible during the site visit, which was also corroborated by the operator who confirmed that he was neither given hand-over of such a system, nor found out personally through enquiries or literature searches about such a facility.*

In accordance to the Installation, User Operation, Maintenance and System Management Manual, the boilers are intended either:

- *For central heating purposes only, or*
- *For central heating and domestic hot water when equipped with a 100 or 60 litre vitrified storage vessel.*

L-Inġinier Johann Aloisio xehed illi huwa kien inkarigat mir-rikorrenti biex jaħdem fuq il-fond in kwistjoni u kien involut mill-bidu nett tal-proġett u kien involut f'affarijiet bħal elettriku, arja kundizzjonata, ilma, misħun u *fire safety*. Spjega li biex l-Awtorita` tal-Ippjanar toħroġ il-permess għall-binja, kien hemm bżonn il-*clearance* da parti tiegħu fejn iċċertifika li x-xogħol sar skont il-*fire report.* Apparti minn hekk, ried ikun hemm *clearance* mill-MTA, mis-CRPD u mid-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili. Meta s-sidien ġabu dawn il-

clearances kollha assiguraw il-fond. Spjega li qabel ma' binja tingħata l-permess biex topera, jiġu tad-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili fejn jiċċertifikaw li l-binja hija konformi mar-rekwżiti kollha li għandhom x'jaqsmu ma' *fire safety*. Spjega li l-Kumpanija tal-assikurazzjoni kienet talbithom *risk assessement* u dan kien sar.

Fir-rigward tal-*water heating system* spjega li ma kienx ħadem fuqha hu pero` kien hemm problemi minħabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin ta' qabel. Spjega li huwa kien induna b'dawn il-problemi fl-aħħar tal-2019 qabel ma daħlu fil-fond l-intimati u għalhekk is-sidien kien għamlu l-manutenzjoni huma. Ix-xhud ippreżenta ċertifikat datat 10 ta' Settembru 2020 li jiċċertifika li l-ilma tal-fond kien tajjeb biex jiġi kkunsmat mill-bniedem. Spjega li wara li l-intimati rrilaxxaw il-fond favur ir-rikorrenti, huwa mar jagħmel spezzjoni u ma sabx problemi. Kien ra li l-ilma ma kellux sadid u li l-*boiler* u l-*calorifier* ta' fuq il-bejt kienu għadhom kif kienu wara li saritilhom il-manutenzjoni.

Fir-rigward tal-*liquid fuel system* spjega li meta sar it-tank tad-diesel fl-2016 ma kienx hemm l-obbligu li jiġi reġistrat mar-REWS u eventwalment ma ġiex reġistrat b'nuqqas tal-kuntrattur pero` min-naħa ta' *safety* kien tajjeb.

Fir-rigward tar-rapport tal-Inġinier Psaila dwar il-*fire risk assessment,* ix-xhud spjega li l-Inġinier Psaila ibbaża r-rapport tiegħu fuq il-*British Standard* mentri huwa ħadem bil-*Guidelines of Fire Safety and Dwellings in Malta.* Spjega li l-gwidi hawn Malta huma xi ftit iktar laxki peress li l-bini ta' Malta huwa differenti mill-bini tal-Ingilterra.

Spjega li mill-2017 'l hawn qatt ma ntalab li jagħmel xi tip ta' rapport mill-Kumpanija tal-assigurazzjoni.

Rudolf Azzopardi xehed permezz ta' affidavit illi huwa direttur tal-Kumpanija Ten Star Properties Limited. Spjega li wara li ġie ffirmat il-kuntratt fis-6 ta' Diċembru 2019, l-intimat kien avviċina lilu u lis-soċju tiegħu biex il-kirja tibda ftit iktar tard mill-1 ta' Frar 2020 peress li ma kellux *bookings*. Huma aċċettaw li l-kirja tibda fl-1 ta' Marzu 2020.

Is-Sur Azzopardi spjega li fil-perkors tal-kirja, l-intimati qatt ma qajjmu kwistjonijiet ħlief għall-kwistjoni tal-ilma, liema problema ġiet riżolta immedjatament. Xehed illi l-problema vera kienet il-pandemija tal-Covid u dan kif jirriżulta minn sensiela ta' emejls u korrispondenza

ta' bejniethom. Għalhekk huma ppruvaw isibu kompromess pero` r-rikorrenti kienu qed jiġbdu kollox lejhom. Spjega li l-intimati ħarġu volontarjament mill-fond in kwistjoni fl-14 ta' Novembru 2020 u kellhom għadd ta' arretrati ta' kera x'iħallsu, apparti kontijiet tad-dawl u ilma.[3]

Permezz ta' xhieda ulterjuri waqt is-seduta tas-27 ta' Ġunju 2022, is-Sur Azzopardi xehed illi l-problema ta' ilma kannella kienet ġejja mill-passat pero` kienu rranġawha qabel ma suppost l-intimati bdew idaħħlu l-klijenti. Huwa spjega li kienu bidlu wkoll xi żewġ *mini fridges* ta' ġol-kmamar. Stqarr li llum il-ġurnata il-lukanda qed tiġi operata minnhom u ma jaħlux iktar minn ħames mitt ewro (Eur500) diesel fix-xahar biex isaħħnu l-ilma. Fir-rigward tad-diesel allegatament ikkunsmat mis-Sur Amorin, huwa jgħid li għandu messaġġ jgħajjar lil tad-diesel ħallelin żammewlu l-flus ta' ammont ikbar milli fil-fatt ġie supplit bih. Fir-rigward tat-tank tad-diesel t'isfel, huwa qatt ma rċieva ebda lment uffiċjali li t-tank ma kienx tajjeb. Fir-rigward ta' manutenzjoni fuq l-apparat tal-fond, ix-xhud stqarr li dan kellu jsir mill-inkwilin. Fir-rigward tal-*fire doors* huwa spjega li dawn kienu ġew installati mill-bidu nett li bdiet topera l-lukanda u esebixxa dokumentazzjoni dwar l-istess bibien.[4] Spjega li Expedia kienu talbu għaċ-ċertifikati tal-*fire doors* u l-inġinier kien għamel dikjarazzjoni li fil-fond hemm il-*fire doors*. Spjega li llum il-ġurnata kemm Expedia u kemm Booking.com jibagħtu lill-klijenti f'din il-lukanda.

Kompla jistqarr illi l-uniku lmenti li kellu mingħand is-Sur Amorin kienu f'messaġġi tat-12 ta' Marzu 2020 fejn infurmah li ma setax ikompli minħabba l-Covid.

Allan Mifsud xehed illi huwa għandu Kumpanija Central Lifts Company Ltd. li nstallat lift ġdid fil-fond in kwisjtoni. Kumpanija oħra tiegħu Central Trading Company Ltd. kienet installat ukoll is-sistema tal-arja kundizjonata fl-istess binja. Spjega li qabel ma daħal l-intimat fil-binja kien spjegalu li huwa importanti ħafna li jagħmel *maintenance agreement* fir-rigward tal-lift u l-*air conditioners* sabiex jekk, u meta, tinqala' l-ħsara jkun jista' jibgħatlu l-ħaddiema u wkoll anke sabiex issir il-manutenzjoni meħtieġa matul is-sena. Madanakollu dan il-*maintenance agreement* qatt ma sar. Spjega li huwa ġie kkuntattjat tmien (8) darbiet mill-intimat dwar problemi fil-lift u dejjem kien qdieh mill-

[3] A fol. 295 takl-process numru 241/20
[4] Dokument RA1 a fol.371

ewwel, b'seba' (7)) darbiet minnhom il-problema kienet qed tiġi kkawżata mill-impjegati tar-rikorrenti peress li kienu qed jagħtu daqqa lill-bieba tal-kabina b'xi *trolley,* filwaqt li darb'oħra kien inqabad *wire* ġol-katina tal-lift.

Stqarr illi wara li r-rikorrenti ħarġu mill-fond, il-binja bdiet tiġi operata minn Kumpanija tiegħu stess tal-proprjeta` għal perjodu ta' ċirka sena u preżentement il-binja tinsab mikrija għand terżi. Peress li l-lift ġie *serviced* kif suppost ma kienx hemm problemi.

Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, xehed illi l-applikazzjoni għall-*guesthouse* in kwistjoni kienet ġiet sottomessa minn Chris Calleja fit-22 ta' April 2014. L-istess applikazzjoni kienet ġiet approvata permezz ta' permess ippubblikat fil-5 ta' Awwissu 2015. Sussegwentement kien hemm applikazzjonijiet għal xi *minor amendments* b'waħda minnhom kienet tirrigwarda li minn tnejn u għoxrin (22) kamra jkun hemm ħamsa u għoxrin (25) kamra. Din il-*minor amendment* ġiet approvata u fit-18 ta' Lulju 2017 mar l-uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jikkonferma li l-binja saret skont il-pjanti approvati u fil-fatt sab li hekk kien.

Ikkunsidra:

Illi kif ġie aċċennat iktar 'il fuq, din il-kawża ġiet mismugħa flimkien ma' kawża oħra fl-ismijiet ***Lilian Ronsoni Mendes et pro et noe vs KPJ Company Ltd. et*** (Rikors Nru. 241/20). Il-maġġoranza tal-provi nġabru f'dik il-kawża, pero` permezz ta' verbal datat 27 ta' Ġunju 2022 il-partijiet qablu li kwalukwe prova prodotta f'dik il-kawża tgħodd bħala prova fir-rikors odjern.

Illi minn eżami tal-iskrittura privata li ħolqot ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet jirriżulta illi l-kirja *de quo* saret għal żmien ħames (5) snin, bl-ewwel tliet (3) snin perjodu *di fermo,* liema kirja kellha tibda fl-1 ta' Frar 2020 u tispiċċa fil-31 ta' Jannar 2025. Pero`, wara li ġiet iffirmata l-iskrittura, peress li kien hemm xi problemi, l-partijiet ftehmu li l-kirja tibda fl-1 ta' Marzu 2020.

Illi b'mod sintetiku, l-intimati qed jeċċepixxu s-segwenti u ċioe`:

1. M'għandhom jagħtu xejn lir-rikorrenti;
2. Il-fond kien nieqes minn strutturi u armar funzjonanti li rrenda l-operat tiegħu illegali u anke perikoluż;

3. Il-fond ma kienx munit bil-permessi għall-ammont ta' kmamar li ġew mikrija;
4. Stante li l-kirja ġiet terminata mir-rikorrenti u ngħataw iċ-ċwievet tal-fond, ma jistgħux fl-istess nifs jitolbu ħlas ta' kera wara li saret it-terminazzjoni.

Illi għalhekk minn dak li fehem il-Bord, id-difiża tal-intimati hija sorretta fuq żewġ binarji, u ċioe` illi ma setgħux joperaw il-fond b'mod normali minħabba xi nuqqasijiet tas-sidien, u li s-sidien ma jistgħux jitolbu l-kera għal perjodu wara li l-istess kirja ġiet xolta minnhom stess.

Illi l-Bord se jitratta dwar l-ewwel binarju.

L-intimati jsostnu li ma setgħux jiġġestixxu n-negozju tagħhom mill-fond *de quo* peress li skoprew diversi nuqqasijiet, fosthom is-segwenti, u ċioe`:

a. Ilma mhux ta' kwalita` tajba minħabba sadid;
b. Nuqqasijiet ta' *fire safety;*
c. Il-post tat-tank tad-*diesel* u l-fatt li kienu qed jikkunsmaw ħafna *diesel* għall-misħun;
d. Xi kmamar ma kinux liċenzjati.

Illi mill-iskrittura tal-kirja jirriżulta illi l-użu permess għal dan il-fond kien bħala *guest house*. Illi ai termini ta' Klawsola 2.02 il-partijiet ftehmu s-segwenti:

The Leased Premises shall be leased in favour of the Tenants ***tale quale and inspected by the Tenant*** *as provided in Exhibit `C` attached to this Agreement; however excluding all Linen, Towels, Kettles, Hairdryers and the Washing Machine*.

Illi l-Bord jinnota illi *Exhibit `C`* ma ġiex esebit mal-iskrittura annessa mar-rikors promutur u kwindi ma jistax jivverifika fhiex kien jikkonsisti dan id-dokument. Pero` l-Bord jifhem li l-intimati aċċettaw il-fond fil-kundizzjoni li kien.

Illi l-Bord jinnota illi fir-rigward tal-kulur tal-ilma, l-intimati pproduċew rapport tal-Inġinier Sammut li jgħid li meta spezzjona s-sistema fi Frar 2021 sab xi nuqqasijiet. Madanakollu l-Inġinier Aloisio xehed illi qabel bdiet il-kirja *de quo* ma kien hemm ebda problemi, kif

ma sab lanqas ebda problemi meta għamel spezzjoni oħra fl-10 ta' Settembru 2020.

Illi għalhekk il-Bord irid jiżen it-testimonjanzi ma' provi oħra prodotti biex jiddetermina eżattament x'kienet is-sitwazzjoni. Il-Bord jinnota illi fit-13 ta' Frar 2020, l-intimat bagħat messaġġ lil Rudolph Azzopardi li kien jgħid hekk: *Hi Rudolph good afternoon finally problem with water seems sorted…*[5] Illi l-Bord jinnota wkoll illi ma tressqu ebda ritratti tal-ilma allegatament kannella li kien qed ikun hemm fil-fond waqt id-dekors tal-kirja *de quo*. Il-Bord jirrileva wkoll illi l-fond in kwistjoni għamel numru ta' ġimgħat magħluq minħabba l-pandemija. Jista' jkun li n-nuqqas ta' użu tas-sistema tal-ilma f'tali perjodu kkawżat li jiġi ġenerat sadid fl-ilma jekk kien hemm xi ilma bis-sadid meta l-*guest house* reġgħet infetħet għat-turisti. Għaldaqstant il-Bord iqis li din il-lanjanza ma ġietx sodisfaċentement ippruvata.

Illi lanjanza oħra hija dwar il-*fire safety* u t-tank tad-diesel taħt ir-*reception area*. L-intimati stqarrew illi minħabba n-nuqqas ta' *fire safety* kellhom problemi ma' Expedia. Pero` għal dan il-Bord ma tantx hu ċar x'wassal eżatt għal dawn il-problemi u għala Expedia riedet li l-klijenti jiġu akkomodati fl-ewwel tliet sulari biss tal-*guest house*. Min-naħa l-oħra, r-rikorrenti spjegaw li kull kamra kellha *fire door* u wkoll l-apparat kollu rikjest fir-rigward ta' *fire safety*. L-Inġinier Aloisio spjega wkoll illi qabel l-Awtorita` tal-Ippjanar approvat l-iżvilupp, kien hemm għadd ta' testijiet li saru minn terzi bħal pereżempju d-Dipartiment tal-Protezzjoni Ċivili. Il-Bord jirrileva illi fir-rigward tat-tank tad-*diesel* taħt ir-*reception area*, filwaqt li veru ma kienx reġistrat mar-REWS, pero` ma nġabu ebda provi konkreti illi dan kien qed jikkawża xi periklu. Tali prova setgħet titressaq permezz ta' produzzjoni ta' rappreżentant tar-REWS jew tad-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili, liema prova naturalment kienet tispetta lill-intimati.

Illi l-intimati allegaw ukoll illi l-fond in kwistjoni kien liċenzjat biex jopera għoxrin (20) kamra mentri fil-fatt kellu ħamsa u għoxrin (25) kamra. Illi l-Bord jirrileva illi minn dak li xehed ir-rappreżentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar jirriżulta illi l-fond huwa munit b'permess ta' żvilupp għal ħamsa u għoxrin (25) kamra.

Ilment ieħor kien dwar ħsara fil-lift. Il-Bord jinnota li r-rikorrenti dejjem ipprovdew għajnuna meta nqalgħat problema fil-lift billi kienu

[5] A fol. 136

jibgħatu lil ċertu Allan Mifsud biex jirrangah. Madanakollu l-istess Mifsud stqarr illi l-intimati qatt ma għamlu *maintenance agreement* fir-rigward tal-lift u li l-ħsarat li rriskontra kienu kaġunati minn ħaddiema tal-istess *guest house*.

Ilment ieħor tal-intimati huwa li meta r-rikorrenti biddlu s-sistema tal-misħun, bdew jaħlu ammont esaġerat ta' diesel. Illi madanakollu, apparti li s-Sur Azzopardi fix-xhieda tiegħu isemmi li wara li l-fond beda jiġi ġestit minnhom il-konsum tad-diesel kien ħafna inqas minn dak imsemmi mis-Sur Amorin, jirriżulta illi l-intimat innifsu kellu suspett li l-persuni li mlewlu t-tank tad-diesel ma mlewhx kif suppost.[6]

Illi l-Bord jirrileva illi minn eżami tad-diversi messaġġi skambjati bejn il-partijiet, filwaqt li jirriżulta li kien hemm xi problemi li ġew riżolti da parti tas-sidien, l-ikbar probelma nħolqot minħabba l-pandemija tal-Covid 19 li faqqgħat hawn Malta f'Marzu 2020, u ċioe` eżattament fiż-żmien meta l-intimati bdew joperaw il-fond in kwistjoni. Il-Bord huwa konsapevoli li dan kien perjodu diffiċli għall-industrija tat-turiżmu, b'eventwalment *lockdowns* madwar id-dinja kollha. Jirriżulta li b'xi mod jew ieħor il-partijiet laħqu kompromess dwar xi pagamenti għal dan il-perjodu, pero` f'emejl datata 28 ta' Ottubru 2020 l-intimat informa lir-rikorrenti li ma kinux se jkomplu joperaw il-fond. Din l-emejl kienet preċeduta minn emejls oħra tal-intimati dwar is-sitwazzjoni diffiċli li kienu sabu rwieħhom fiha.

Illi għaldaqstant, fil-fehma tal-Bord, filwaqt li jirrikonoxxi li kien hemm xi problemi tul il-kirja, madanakollu dawn il-problemi ma għamluhiex impossibbli li l-fond jiġi ġestit skont l-iskop li għalih inkera.

Illi pero`, anke jekk għall-grazzja tal-argument biss, kien hemm xi difetti li tellfu lill-intimati mit-tgawdija tal-fond, il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Joseph Falzon et vs Power Point Limited,*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fejn intqal hekk *"Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-inkwilin ikollu jħallas il-kera, irrispettivament min-nuqqas ta' sid il-kera. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza* ***Renzo Abela vs John Gauci*** *tat-2 ta' Awissu, 1958 fejn il-Prim'Awla qalet: "Nonostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obbligazzjoni tieghu, u minhabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-tgawdija tal-fond, jekk b'dan kollu l- inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax marte*

[6] A fol. 138

proprio jzomm jew inaqqas il-hlas tal-kera; salvi l-kazijiet espressament stabbiliti mil-ligi, u salv il-kumpens ghall-indenniz li jista' jigi wara rikonoxxut lilu".[7]

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Spinola Development Company Limited v. Dr. Lorraine Conti nominata b'digriet tal-20 ta' Awwissu 2004 bħala kuratur deputat biex tirrapreżenta lil Frederick Schell u lil Eva Pia Kistner*** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Jannar 2010, fejn intqal hekk:

Issa huwa risaput li l-kera dovut huwa l-korrispettiv ghat-titolu vantat mill-inkwilin u ghalhekk dan ma jistax mill-banda l-wahda jivvanta dan id-dritt u mill-banda l-ohra jirrifjuta li jhallas il-kera. Jekk l-inkwilin ma kienx sodisfatt bl-ezekuzzjoni tal-obbligi tas-sid il-kera kellu kull dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt ta' kera u anke; in ultima ipotezi, jivvanta danni minhabba xi telf li jkun sofra minhabba dan in-nuqqas. Minn dan jidher li l-konvenuti ma ghamlu xejn; kull ma ghamlu kien li ma hallsux il-kera ghax hasbu, skorrettament, li kellhom dritt jaghmlu dan.

Dan wara li fil-prim'istanza, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2007 qalet hekk:

(ii) Dwar l-inadempjenza kuntrattwali, din il-Qorti tirreferi ghall-Artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivli li l-konvenuti qeghdin jaghmlu wkoll referenza ghalih fit-tieni eccezzjoni taghhom specifikatament ghall-paragrafu (c) tal-istess Artikolu li jipprovdi illi:

"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u minghajr ma jinhtieg ebda ftehim specjali –
(a) jikkunsinna lill-kerrej il-haga mikrija;
(b) izomm din il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija;
(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li l-kera pattwita ghandha dejjem tithallas ghax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jes egwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, u l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex "jaghmel tajjeb" ghan-

[7] Appell Civili Nru: 61/2013/1

*nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. Meta inkwilin jagixxi wahdu u ma jsegwix il-proċedura li trid il-ligi, jitlef id-dritt li jzomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjez minnu inkorsi. (ara "**John u Mary konjugi Galea v. Raymond u Rosanne konjugi Falzon**" deċiza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005 Ċitazzjoni numru 1419/2000TM u r-ragunijet hemm moghtija). Fil-kawza fl-ismijiet "**Abela v. Gauci**" deċiza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tieghu li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija paċifika tal-fond ghaz-zmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin "huwa tenut jhallas il- kera pattwit u ma jistax f'kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera." Meta wiehed jigi mċahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu huwa, f'kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera.*

Fil-kaz in ezami, ghalkemm il-konvenuti jsostnu illi huma ma kellhomx it-tgawdija tal-fond mikri lilhom huma bl-ebda mod ma interpellaw b'att gudizzjarju lis-soċjeta` attriċi, lanqas b'sempliċi ittra u bl-ebda mod ma agixxew kontra s-soċjeta` attriċi ghad-danni. Il-konvenuti li ghamlu kien li ma jhallsux il-kera dovuta lis-soċjeta` attriċi ghaliex hasbu li b'dan il-mod huma setghu jigu kkumpensati ghall-allegat nuqqas tas-soċjeta` attriċi.

Illi filwaqt li dan il-Bord jifhem il-problemi li kkawżat il-pandemija tal-Covid 19, speċjalment fis-settur tat-turiżmu, ma jirriżultax illi l-intimati qed jikkampaw id-difiża tagħhom għan-nuqqas ta' ħlas ta' kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma fuq xi difiża ta' forza maġġuri. Illi għaldaqstant il-Bord iqis illi l-intimati ma rnexxilhomx jippruvaw illi kwalunkwe problema li kien hemm fil-fond in kwistjoni kienet tali li ma ppermettitilhomx igawdu l-fond skont id-destinazzjoni tiegħu. Fil-fehma tal-Bord il-veru problema kienet id-diffikulta` finanzjarja li ltaqgħu magħha l-intimati, fil-maġġorparti tagħha kkawżata mill-pandemija tal-Covid 19.

Illi l-Bord se jgħaddi issa għat-tieni binarju tad-difiża tal-intimati.

Huma jsostnu li m'għandhom jagħtu xejn lir-rikorrenti u li l-istess rikorrenti ma jistgħux jippretendu ħlas ta' kera oltre t-terminu tat-terminazzjoni. Illi minn eżami tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti, il-Bord jinnota li dak reklamat minnhom ġie ridott drastikament. Fl-istess Nota ġie sottomess li dak li qed jippretendu huwa s-segwenti, u ċioe`:

1. Kont tal-utilitajiet fl-ammont ta' €6,331.27
2. Arretrati ta' kera fl-ammont ta' €121,482.50[8]

Illi fir-rigward tal-kontiiet tad-dawl u ilma ma ġiet imressqa ebda difiża valida, ħlief li kien hemm konsum eċċessiv ta' elettriku minħabba s-sistema tad-diesel biex jiġi ġenerat il-misħun, liema difiża pero` ma ġiet bl-ebda mod ippruvata . Kif jirriżulta mill-kontijiet ippreżentati a fol. 21 u 22, l-ammonti hemm indikati jkopru l-perjodu mill-1 ta' Settembru 2020 sas-17 ta' Settembru 2020, inkluż arretrati ta' kontijiet preċedenti. Kwindi, fil-fehma tal-Bord, l-ammont reklamat ta' €6,331.27 huwa dovut mill-intimati stante li fil-perjodu msemmi hawn fuq kienu għadhom fil-pussess tal-fond in kwistjoni.

Illi fir-rigward tal-arretrati ta' kera, fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbu s-somma ta' €206,057.50 bħala arretrati ta' kera għall-perjodu bejn Marzu 2020 u Diċembru 2020. Huma talbu wkoll l-ammont ta' €641,920 bħala ħlas ta' kera għall-perjodu *di fermo* li kien fadal. Illi pero`, sussegwentement, fin-Nota' ta' Sottomissjonijiet imressqa minnhom, ir-rikorrenti ddikjaraw li kienu qed jitolbu biss arretrati ta' kera mill-15 ta' Frar 2020 sal-4 ta' Frar 2021, u ċioe` meta ħadu lura pussess tal-fond in kwistjoni, pero` mingħajr ma ppreżentaw ebda Nota ta' Riduzzjoni fl-atti ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti jistgħu jitolbu biss ħlas ta' kera sat-terminazzjoni tal-kirja, liema terminazzjoni seħħet permezz tal-ittra uffiċjali Numru 4242/2020 ippreżentata fid-9 ta' Diċembru 2020. Fir-rigward tal-bidu tal-perjodu lokatizju, il-Bord huwa tal-fehma li dan beda fl-1 ta' Marzu 2021, u ċioe` kif jirriżulta mill-affidavit ta' Rudolph Azzopardi wara ftehim li sar bejn il-partijiet.[9] Għaldaqstant il-Bord se jkun qiegħed jillikwida l-arretrati ta' kera dovuti kif ġej:

Kirja mill-1 ta' Marzu 2020 sad-9 ta' Diċembru 2020 u ċioe` 9 xhur u 9 ijiem @ €25,075 (VAT inkluż) fix-xahar = €233,074.18.[10]

---

[8] A fol. 207
[9] Xhieda ta' Rudolph Azzopardi a fol. 293 tal-process Nru 241/20
[10] €300,900 fis-sena x 9 xhur u 9 t'ijiem = €233,074.18

Minn dan l-ammont irid jitnaqqas id-depożitu ta' €63,750 li tħallas fuq il-kuntratt u l-ammont ta' kera mħallsa fl-ammont ta' €69,767.50 matul il-perjodu lokatizju.[11]

Għaldaqstant l-ammont dovut mill-intimati, fir-rigward tal-arretati ta' kera, huwa ta' € 99,556.68.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati bil-mod segwenti:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li ġiet eżawrita fil-mori;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara terminata l-lokazzjoni datata 6 ta' Diċembru 2019 bejn il-partijiet;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li l-intimati żgumbraw mill-fond 60, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan fl-4 ta' Frar 2021;
4. Jilqa' r-raba' talba pero` mhux fl-ammont kollu u għall-perjodu kollu indikat fl-istess talba iżda jilqagħha biss għall-ammont ta' disgħa u disgħin elf, ħames mija u sitta w ħamsin ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€99,556.68), liema somma tirrappreżenta arretrati ta' kera sad-9 ta' Diċembru 2020 wara li tnaqqsu kemm id-depożitu u kemm il-ħlasijiet ta' kera li saru mill-intimati;
5. Jilqa' parzjalment il-ħames talba u jikkundanna lill-intimati *in solidum* iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' disgħa u disgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€ 99,556.68), flimkien ma' imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv;
6. Jilqa' s-sitt talba u jiddikjara li l-intimati in solidum għandhom iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef, tliet mija u wieħed u tletin ewro u sbatax-il ċenteżmu (€6,331.17) rappreżentanti l-kontijiet tad-dawl u ilma għaż-żmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lilhom jew fil-pussess tagħhom;
7. Jilqa' s-seba' talba u jikkundanna lill-intimati in solidum iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef, tliet mija u wieħed u tletin ewro u sbatax-il ċenteżmu (€6,331.17)rappreżentanti l-kont tad-

[11] Fi Frar 2020 tħallset is-somma ta' €27,075, f'Lulju 2020 tħallset is-somma ta' €12,537.50. L-istess ħlas sar fix-xahar ta' Awwissu 2020 u Settembru 2020. F'Ottubru 2020 tħallset is-somma ta' €7080

dawl u ilma għaż-żmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lilhom jew fil-pussess tagħhom;

8. Jiċħad it-tmien talba u konsegwentement jilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati;
9. Jiċħad id-disa' talba;
10. Jiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimati kollha.

In vista li f'din id-deċiżjoni intalqgħu xi talbiet u ġew miċħuda xi oħrajn, u in vista li l-ammont oriġinarjament reklamat mir-rikorrenti ġie ridott b'mod konsiderevoli permezz ta' din is-sentenza, l-ispejjeż ta' din il-kawża u dawk tal-ittra uffiċjali u tal-Mandat ta' Sekwestru 1763/20 għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur