



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

**Illum 07 ta' Ottubru 2024**

**Rikors Numru 241/2020**

**Lillian Ronsoni Mendes (K.I. 0122389 A) u Adalberto Goncalves Amorim (K.I. 0045463 A) f'isimhom propju u għan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta` Life in Malta Limited (C-61115)**

**vs**

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

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Diċembru, 2020 li permezz tiegħu għie premess u ntabab is-segwenti:

*Illi r-rikorrenti krew il-fond 60, Triq il-Wilġa, Paceville, bħala 'guesthouse' u dan permezz ta' kuntratt ta' kirja tas-6 ta' Diċembru 2019 hawn anness DOK A.*

*Illi bħala waħda mill-kundizzjonijiet ta' din il-kirja kif jidher mill-**Artikolu III section 3.02. iii**, ir-rikorrenti ħallsu depożitu ta' tlieta u sittin elf u seba' mija u ħamsin ewro (EUR 63,750), u dan bħala pagament bil-quddiem fl-okkażjoni tal-iffirmar tal-imsemmi kuntratt ta' kirja.*

*Illi l-kirja msemmija saret għaž-żmien ħames (5) snin li kellhom jibdeu fl-1 ta' Frar 2020 sal-15 ta' Frar 2025, u li l-ewwel tliet (3) snin jitqiesu perjodu di fermo filwaqt li s-sentejn ta' wara kellhom ikunu perjodu terminu di rispetto, kollox ai termini tal-istess kuntratt ta' kirja hawn anness u mmarkat 'DOK A'.*

*Illi d-depożitu mħallas kif intqal fuq ta' tlieta u sittin elf u seba' mija u ħamsin ewro (EUR 63,750) huwa regolat permezz tal-**Artikolu IX section 9.02** tal-kuntratt ta' kirja.*

*Illi waqt I-andament tal-imsemmija kirja, ir-rikorrenti skoprew diversi nuqqasijiet serji fil-fond mikri lilhom kemm fir-rigward tal-licenzjar tal-fond kif ukoll fir-rigward ta' armar, attrezzaturi u mpjanti li rrendew il-fond fi stat ta' ksur tar-regolamenti rilevanti fir-rigward ta' postijiet għall-alloġġjar turistiku. Dawn in-nuqqasijiet huma ukoll bi ksur kemm tal-liġi kif ukoll tal-kuntratt ta' kiri.*

*Illi minkejja diversi talbiet min-naħa tar-rikorrenti lill-intimati sabiex dawn jinterojenu u jissanaw in-nuqqasijiet 'il fuq imsemmija, dan kien għalxejn.*

*Illi wkoll meta I-industrija tat-turiżmu intlaqtet bil-kriżi tal-pandemija COVID-19, I-intimati m'għamlu xejn sabiex itaffu mill-konsegwenzi tad-diffikultajiet maħluqa min-nuqqasijiet fuq imsemmija, anzi insistew fuq I-osservanza sħiħa tal-kundizzjonijiet tal-hlas dovut mir-rikorrent skont il-kuntratt ta' kiri.*

*Illi n-nuqqasijiet 'I fuq imsemmijin holqu piż addizzjonali u insopportabbli fuq ir-rikorrenti għat-treġġja tal-fond mikri minnhom li fih ir-rikorrenti kienu ġa laħqu investew bl-intiża illi jkomplu bil-ġestjoni safejn dan kien possibbli.*

*Illi minkejja li interpellati diversi drabi, u minkejja t-tentattivi tar-rikorrenti li jippreservaw il-kirja una volta li I-intimati jiehdu dawk il-miżuri kollha neċessarji sabiex jirrimedjaw in-nuqqasijiet 'I fuq imsemmija, u b'hekk jagħmlu dak fid-dmir tagħhom sabiex ir-rikorrenti anke f'ċirkostanzi diffiċli kif intqal ikunu jistgħu jkomplu bil-ġestjoni, I-intimati naqsu milli jagħmlu dan.*

*Illi kif jiġi ppruvat minħabba dawn iċ-ċirkostanzi u nuqqasijiet tal-intimati, ir-rikorrenti ma setgħux joperaw fond kif kontemplat u a tenur tal-kuntratt tal-kiri fuq imsemmi u a tenur tal-esiġenzi tal-liġi regolatorja u dawk tal-industrija moderna u kellhom għalhekk jirrilaxxaw il-fond u jikkonsidraw il-kirja terminata.*

*Illi għal dawn ir-raġunijiet, id-depożitu mħallas minnhom kif intqal fuq, huwa refundibbli.*

*Għaldaqstant, I-esponenti umilment jitolbu illi Dan I-Onorabbli Tribunal*

*1. Jiddikjara I-kirja tas-6 ta' Diċembru 2019, hawn anness DOK A terminata għall-fnijiet u I-effetti kollha tal-liġi, u dan għar-raġunijiet fuq mogħtija imputabbli lill-intimati, kif intqal fuq.*

*2. Tordna lill-intimati li jirrifondu Iir-rikorrenti d-depożitu magħmul minnhom ta' tlieta u sittin elf u seba' mija u ħamsin ewro (EUR 63,750), kollox kif intqal fuq, u għar-raġunijiet fuq premissi.*

**Ra r-risposta tal-intimati pprezentata fit-22 ta' Jannar, 2021 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:**

*1. Illi jiġi rilevat fl-ewwel lok illi t-talba għal dikjarazzjoni ġudizzjarja li I-Iokazzjoni hija terminata hija karenti. Dana għar-raġuni, li inkwilin jista' jagħzel hu meta jittermina kirja billi jirritorna ċ-ċwieviet lis-sid jew jiddepożitahom taħt I-awtorità tal-Qorti mingħajr ma jirrikorri lil dana I-Bord. Dana dejjem, diment li din it-talba ma hijiex*

qiegħda ssir bl-intiza li r-rikorrenti jibqa' fil-pussess tal-fond kemm iddum I-azzjoni odjerna.

2. Illi, I-allegazzjonijiet imressqa mir-rikorrenti li I-fond kellu nuqqasijiet serji fir-rigward ta' licenzjar, armar, I-attrezzaturi u impjanti qatt ma giet ventilata mir-rikorrenti qabel il-prezentata tal-azzjoni odjerna. Dana ukoll peress li bħalma jafu ben tajjeb ir-rikorrenti, il-fond de quo huwa munit b'kull permess, awtorizzazzjoni jew licenzja rikjesti mill-awtoritajiet kompetenti għall-operat tal-istess. Dan kif ser jiġi ampjament ipprovat fit-trattazzjoni tal-kawża. Di piu' jirriżulta mill-ftehim ta' lokazzjoni esebit mar-rikors promotur li r-rikorrenti spezzjonaw il-fond u kien fi stat accettabbli għalihom qabel iffirraw il-koncessjoni lokatizzja.<sup>2</sup>

3. Illi kuntrarjament għal dak li nġhad fir-rikors promotur, I-esponenti mingħajr preġudizzju u b'sinjal ta' buona volontà u rieda tajba, offrew għajjnuna lir-rikorrenti fil-pandemija iżda I-pretensjoni ventilata mir-rikorrenti bħala għajjnuna kienet esagerata u toħloq preġudizzju kummerċjali serju lill-esponenti. Dana kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi I-esponenti ripetutamente interpellaw lir-rikorrenti sabiex jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom jew jersqu sabiex jintlaħaq xi forma ta' ftehim, iżda r-rikorrenti mhux talli baqgħu inadempjenti, imma wkoll bdew jinjoraw it-telefonati tal-esponenti u injoraw ukoll żewġ (2) ittri legali u ittra uffiċjali numru 4242/2020 datata 9 ta' Dicembru 2020 mibgħuta lilhom;

5. Illi r-rikorrenti eventwalment unilateralment iddecidew li jabbandunaw il-fond, mingħajr ma jirritornaw ic-ċwieviet u mingħajr ebda komunikazzjoni f'dana s-sens. Konsegwentement, I-esponenti permezz tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija, formalment invokaw I-artikolu 9.03 tal-iskrittura lokatizzja u tterminaw il-koncessjoni lokatizzja. Sussegwentement, I-esponenti intavolaw proċeduri quddiem dan I-Onorabbli Bord sabiex il-kuntratt jiġi formalment itterminat u sabiex ir-rikorrenti jiġu kkundannati jhallsu lill-esponenti l-arretrati ta' kera, għall-perjodu di fermo rimanenti u I-kont tad-dawl u I-ilma li r-rikorrenti hallew;

6. Illi huwa fl-isfond tas-suespost li riferenza ssir għall-artikolu 9.02 tal-koncessjoni lokatizzja li jispeċifika li d-depożitu mogħti mir-rikorrenti lill-esponenti għandu jintradd lura lir-rikorrenti:

i. "...provided that the Lease Premises, after having been inspected by the Landlords, is found to be in a good state of repair and the Tenants have complied with all their obligations under this Agreement. It is agreed also that the said deposit or part thereof can be appropriated by the Landlords at any time to pay any sums due in favour of the Landlords by the Tenants in terms of this Agreement. Furthermore, in the even that the Leased Premises are found not to be in a good state of repair as provided in this Agreement, Landlords shall be entitled to use the deposit granted in order to remedy and rectify the Leased Premises' state of repair, and this without prejudice to any further rights competent to the Landlords under this Agreement and at law. The receipt of deposit given is subject

<sup>2</sup> Vide *Klawsola 2.20 skrittura lokazzjoni.*

*to clearance of payment."*

*7. Illi in vista tas-suespost, u anke b'referenza għall-massima pacta sunt servanda, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda;

Ra illi permezz ta' Nota pprezentata fil-21 ta' Ottubru 2021 l-intimati ressqu eċċezzjoni ulterjuri fejn eċċepew li kien hemm azzjoni pendenti bejn il-partijiet (Rik. Nru. 239/20) fl-ismijiet *KPJ Company Limited et vs Life in Malta* et u għalhekk talbu li ż-żewġ azzjonijiet jinstemgħu kontestwalment minn dan il-Bord kif presjedut;

Ra illi r-rikorrenti ma oġġezzjonawx għal tali talba;

Ra s-sentenza tat-2 ta' Diċembru 2021 dwar l-istess eċċezzjoni liema eċċezzjoni giet milqugħa;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Sema' t-trattazzjoni finali;

Ra illi dan ir-rikors tħalla għal-lum għas-sentenza.

### **Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jiddikjara terminata kirja li kienet konċessa favur tagħhom fis-6 ta' Diċembru 2019 u wkoll sabiex jiġu rifiużi depożitu li kienu għamlu lill-intimati.

Il-Bord josserva illi minn kif jirriżulta minn riċevuta datata 04 ta' Frar 2021, iċ-ċwieviet tal-fond in kwistjoni ġew ritornati lill-intimati fl-imsemmija ġurnata.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dokument JF1 a fol. 42

**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-aħhar 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 jirrangaw id-diversi problemi li kien hemm. Huma ġibdu l-attenzjoni wkoll tas-sidien għal diversi nuqqasijiet oħra li ġibditilhom l-attenzjoni dwarhom l-Awtorita` tat-Turiżmu. Minhabba dawn in-nuqqasijiet ma setgħux jakkomodaw lill-klijenti li bbukjaw magħhom u kellhom jirrilokawhom go akkomodazzjonijiet ta' terzi jew addirittura jikkancellawhom il-*booking*.

Spjegaw li fir-rigward tal-problemi tal-lift, is-sidien kienu jibagħtu lil ċertu Alan Mifsud, li kien jirrangja l-bibien bħala soluzzjoni temporanja pero` l-problema qatt ma ssolviet b'`mod definittiv tant li kien qed ikollhom kritika mill-klijenti. Tali kritika poggiethom 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. Minhabba l-istess problema, ma setgħux jassiguraw il-fond u l-`gestjoni tiegħu. Meta kkomunikaw ma' Kumpanija tal-assikurazzjoni suggerita mis-sidien, din l-istess Kumpanija nfirmathom 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 ukoll illi l-fond ma kienx liċenzjat skont in-numru ta' kmamar li kellu.

Għalhekk, minkejja l-intiza 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 għaddejnin minnhom minhabba l-problemi elenkati hawn fuq. Għalhekk meta rċevew ittri interpellatorji biex iħallsu l-arretrati, huma rrifjutaw li jidhlu fi djalogu magħhom sakemm ma jirrangawx il-problemi li kien hemm fil-fond. Sussegwentement irċevew ittra mingħand is-sidien fejn gew

infurmati li l-kirja kienet ġiet terminata u ġew mitluba jirritornaw iċ-ċwieviet. Fil-fatt huma rritornaw iċ-ċwieviet fl-4 ta' Frar 2021 wara spezzjoni li saret mill-partijiet fil-fond in kwistjoni.

In kontro-eżami, s-Sur Goncalves Amorin xehed illi l-problema fil-mishun 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 jirrangawha. Spjega li meta ġibdilhom l-attenzjoni qalulu li ried iħalli l-ilma niezze għal ftit sigħat sakemm jitmaddaf 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 nbidlet 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, ir-rikorrent stqarr li huwa mar l-MTA u l-Awtorita' tal-Ippjanar jiċċekkja u kellu xi dokumenti li juru li s-sidien applikaw għal hames kmamar oħra f'Marzu jew April 2020.

Huwa tenna li matul il-perjodu tal-kirja kien ipprova jkellew lis-sidien bil-kelma t-tajba pero` huma qatt ma rrangaw xejn. Għalhekk f'Ottubru 2020 kien qalilhom li kien se jagħlaq il-proprjeta` sakemm jirrangaw l-affarijiet u mbagħad jerga' 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 ffirmit il-kuntratt.

Fir-rigward tan-nuqqas ta' hlasijiet tad-dawl u ilma, ix-xhud wieġeb li huwa ma ħallasx il-kontijiet peress li ġie mgieghel jikkonsma ħafna iktar elettriku peress li l-generatur kien il-hin kollu jaħdem minħabba s-sistema li kienet saret għall-mishun.

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

**L-Inġinier Johan A. Psaila**, xehed illi huwa gie 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-segwent, u cioè`:

*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.*<sup>2</sup>

**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 gie wkoll inkarigat jirredigi rapport mir-rikorrenti dwar il-*Compliance of Hot water heating system with Technical Guide F* fi Frar 2021. Huwa kkonferma ż-żewġ rapporti redatti minnu.

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

*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.*

---

<sup>2</sup> A fol. 199

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

*Fir-rapport fuq inkarigu tar-rikorrenti l-Inginier 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<sup>2</sup>, 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 mill-intimati 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, mishun 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 assigraw 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-rekwiżiti kollha li għandhom x'jaqsmu ma' *fire safety*. Spjega li l-Kumpanija tal-assikurazzjoni kienet talbithom *risk assesement* 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 ir-rikorrenti u għalhekk is-sidien kien għamlu l-manutenzjoni huma. Ix-xhud ipprezenta ċertifikat datat 10 ta' Settembru 2020 li jiċċertifika li l-ilma tal-fond kien tajjeb biex jiġi kkunsmat mill-bniedem. Spjega li wara li r-rikorrenti rrilaxxaw il-fond favur l-intimati, 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 registrat mar-REWS u eventwalment ma ġiex registrat b'nuqqas tal-kuntrattur pero` min-naħa ta' *safety* kien tajjeb.

Fir-rigward tar-rapport tal-Inġinier Psaila dwar il-*fire risk assesement*, 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*. Sjejga 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 ntab 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 gie ffirmat il-kuntratt fis-6 ta' Diċembru 2019, ir-rikorrent kien avvicina lilu u lissocju 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, ir-rikorrenti qatt ma qajmu kwistjonijiet hliet għall-kwistjoni tal-ilma, liema problema giet riziolta immedjatament. Xehed illi l-problema vera kienet il-pandemija tal-Covid u dan kif jirrizulta minn sensiela ta' emejls u korrispondenza ta' bejniethom. Għalhekk huma ppruvaw isibu kompromess pero` r-rikorrenti kienu qed jiggdu kollox lejhom. Spjega li r-rikorrenti haġġu volontarjament mill-fond in kwistjoni fl-14 ta' Novembru 2020 u kellhom għadd ta' arretrati ta' kera x'ihallsu, apparti kontijiet tad-dawl u ilma.

Permezz ta' xhieda ulterjuri waqt is-seduta tas-27 ta' Ġunju 2022, is-Sur Azzopardi xehed illi l-problema ta' ilma kannella kienet ġeja mill-passat pero` kienu rrangawha qabel ma suppost ir-rikorrenti bdew idahhlu l-klijenti. Huwa spjega li kienu bidlu wkoll xi żewġ *mini fridges* ta' ġol-kmamar. Stqarr li illum il-ġurnata il-lukanda qed tiġi operata minnhom u ma jaħlux iktar minn hames mitt ewro (Eur500) diesel fix-xahar biex isaħhnu l-ilma. Fir-rigward tad-diesel allegatament ikkunsmat mis-Sur Amarin, huwa jgħid li għandu messagġ jgħajjar lil tad-diesel hallelin żammewlu l-flus ta' ammont ikbar milli fil-fatt gie supplit bih. Fir-rigward tat-tank tad-diesel t'isfel, huwa qatt ma rċieva ebda lment ufficjali 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.<sup>3</sup> 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 illum il-ġurnata kemm Expedia u kemm Booking.com jibagħtu lill-klijenti f'din il-lukanda.

---

<sup>3</sup> Dokument RA1 a fol.371

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

**Allan Mifsud** xehed illi huwa għandu Kumpanija Central Lifts Company Ltd. li nstallat lift gdid fil-fond in kwistjoni. Kumpanija oħra tiegħu Central Trading Company Ltd. kienet installat ukoll is-sistema tal-arja kundizzjonata fl-istess binja. Spjega li qabel ma daħal ir-rikorrenti 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 gie kkuntattjat tmien (8) darbiet mir-rikorrent dwar problemi fil-lift u dejjem kien qdieh mill-ewwel, b'seba' (7) darbiet minnhom il-problema kienet qed tiġi kkawzata 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 ħargu 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 terzi. Peress li l-lift gie *serviced* kif suppost ma kienx hemm problemi.

**Ian Galea**, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, xehed illi l-applikazzjoni għall-*guesthouse* in kwistjoni kienet giet sottomessa minn Chris Calleja fit-22 ta' April 2014. L-istess applikazzjoni kienet giet 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 hamsa u għoxrin (25) kamra. Din il-*minor amendment* giet 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 gie aċċennat iktar 'il fuq, din il-kawża giet mismugħa flimkien ma' kawża oħra fl-ismijiet *KPJ Company Limited et vs Life in Malta Ltd. et* (Rikors Nru. 239/20). Il-maġġoranza tal-provi ngabru fil-kawża odjerna pero` permezz ta' verbal datat 27 ta' Ġunju 2022 il-

partijiet qablu li kwalukwe prova prodotta f'din il-kawża tghodd bhala prova fir-rikors numru 239/20.

Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara l-kirja tas-6 ta' Dicembru 2019 terminata ghal ragunijiet imputabbli lill-intimati u kif ukoll qed jitolbu rifjużjoni tad-depożitu magħmul minnhom fl-ammont ta' €63,750.

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

Illi r-rikorrenti jsostnu li ma setghux jiggestixxu n-negożju tagħhom mill-fond *de quo* peress li skoprew diversi nuqqasijiet, fosthom is-segwenti, u cioè`:

1. Ilma mhux ta' kwalita` tajba minhabba sadid;
2. Nuqqasijiet ta' *fire safety*;
3. Il-post tat-tank tad-*diesel* u l-fatt li kienu qed jikkonsumaw hafna *diesel* għall-mishun;
4. Xi kmamar ma kinux liċenzjati.

Illi mill-iskrittura tal-kirja jirrizulta illi l-użu permess ghal dan il-fond kien bhala *guest house*. Illi ai termini ta' Klawsola 2.02 il-partijiet ftehmli 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 giex esebit mal-iskrittura annessa mar-rikors promutur u kwindi ma jistax jivverifika fiex kien jikkonsisti dan id-dokument. Pero` l-Bord jifhem li r-rikorrenti aċċettaw il-fond fil-kundizzjoni li kien.

Illi l-Bord jinnota illi fir-rigward tal-kulur tal-ilma, ir-rikorrenti pproduċew rapport tal-Inġinier Sammut li jghid 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 jżen it-testimonjanzi ma' provi oħra prodotti biex jiddetermina eżattament x'kienet is-sitwazzjoni. Illi l-Bord jinnota illi fit-13 ta' Frar 2020, ir-rikorrent bagħat messaġġ lil Rudolph Azzopardi li kien jgħid hekk: *Hi Rudolph good afternoon finally problem with water seems sorted...*<sup>4</sup> 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' ġimghat magħluq minħabba l-pandemija. Jista' jkun li n-nuqqas ta' użu tas-sistema tal-ilma f'tali perjodu kkawżat li jiġi generat sadid fl-ilma jekk kien hemm xi ilma bis-sadid meta l-*guest house* reġgħet infethet għat-turisti. Għaldaqstant il-Bord iqis li din il-lanjanza ma gietx sodisfaċentement ippruvata.

Illi lanjanza oħra hija dwar il-*fire safety* u t-tank tad-diesel taħt ir-*reception area*. Ir-rikorrenti 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, l-intimati 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 Civili. Il-Bord jirrileva illi fir-rigward tat-tank tad-*diesel* taħt ir-*reception area*, filwaqt li veru ma kienx registrat mar-REWS, pero` ma ngabu 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 lir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti allegaw ukoll illi l-fond in kwistjoni kien liċenzjat biex jopera għoxrin (20) kamra mentri fil-fatt kellu hamsa w 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 hamsa w għoxrin (25) kamra.

---

<sup>4</sup> A fol. 136

Ilment ieħor kien dwar ħsara fil-lift. Il-Bord jinnota li l-intimati dejjem ipprovdew għajna meta nqalghat problema fil-lift billi kienu jibagħtu lil ċertu Allan Mifsud biex jirrangah. Madanakollu l-istess Mifsud stqarr illi r-rikorrenti qatt ma għamlu *maintenance agreement* fir-rigward tal-lift u li l-ħsarat li r-riskontra kienu kagunati minn ħaddiema tal-istess *guest house*.

Ilment ieħor tar-rikorrenti huwa li meta l-intimati bidlu s-sistema tal-miżun, bdew jaħlu ammont esagerat 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 Amarin, jirriżulta illi r-rikorrent nfnisu kellu suspett li l-persuni li mlewlu t-tank tad-diesel ma mlewħx kif suppost.<sup>5</sup>

Illi l-Bord jirrileva illi minn eżami tad-diversi messagġi skambjati bejn il-partijiet, filwaqt li jirriżulta li kien hemm xi problemi li ġew riżolti da parti tas-sidien, l-ikbar problema nħolqot minħabba l-pandemija tal-Covid 19 li faqqgħat hawn Malta f'Marzu 2020, u ċioe` eżattament fiż-żmien meta r-rikorrenti 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 ir-rikorrent informa lill-intimati li ma kinux se jkomplu joperaw il-fond. Din l-emejl kienet preċeduta minn emejls oħra tar-rikorrenti 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 għamluħiex 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 lir-rikorrenti 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-*

---

<sup>5</sup> A fol. 138

*Prim'Awla qalet: "Nonostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obligazzjoni 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 proprio jzomm jew inaqqas il-hlas tal-kera; salvi l-kazijiet espressament stabbiliti mil-ligi, u salvo il-kumpens għall-indenniz li jista' jigi wara rikonoxxut lilu".<sup>6</sup>*

**Il-Bord jagħmel referenza wkoll għad-deċizzjoni 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 għat-titolu vantat mill-inkwilin u għalhekk dan ma jistax mill-banda l-wahda jivvanta dan id-dritt u mill-banda l-oħra 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 soffra minhabba dan in-nuqqas. Minn dan jidher li l-konvenuti ma għamlu xejn; kull ma għamlu kien li ma hallsux il-kera għax hasbu, skorrettament, li kellhom dritt jagħmlu 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 għall-Artikolu 1539 tal-Kodiċi Żivli li l-konvenuti qeghdin jagħmlu wkoll referenza għalih fit-tieni eccezzjoni tagħhom specifikatament għall-paragrafu (c) tal-istess Artikolu li jipprova illi:*

*"Sid il-kera hu obligat, 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' jagħmel minnha l-uzu li għalih giet mikrija;*

*(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwint tal-haga għaz-zmien kollu tal-kiri.*

---

<sup>6</sup> Appell Civili Nru: 61/2013/1

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza għall-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li l-kera pattwita għandha dejjem tithallas għax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera għandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jes egwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu, u l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex "jagħmel tajjeb" għannuqqasijiet 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-ispejjeż minnu inkorsi. (ara "**John u Mary konjugi Galea v. Raymond u Rosanne konjugi Falzon**" deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005 Ċitazzjoni numru 1419/2000TM u r-ragunijiet hemm mogħtija). Fil-kawza fl-ismijiet "**Abela v. Gauci**" deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'kaz li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tiegħu li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija paċifika tal-fond għaz-zmien tal-kirja u għall-uzu li għalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin "huwa tenut jhallas il-kera pattwit u ma jistax f'kawza li jagħmillu l-lokatur għall-hlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera." Meta wiehed jigi m'caħhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tiegħu huwa, f'kull kaz, għad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera.

Fil-kaz in ezami, għalkemm 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'semplici ittra u bl-ebda mod ma agixxew kontra s-soċjeta` attriċi għad-danni. Il-konvenuti li għamlu kien li ma jhallasx il-kera dovuta lis-soċjeta` attriċi għaliex hasbu li b'dan il-mod huma setgħu jigu kkompensati għall-allegat nuqqas tas-soċjeta` attriċi.

Illi l-Bord jirrileva illi ai termini ta' Klawnsola 9.02, ir-rikorrenti kellhom dritt jiġu rifiżi d-depożitu li għamlu "provided that the Leased Premises, after having been inspected by the Landlords, is found to be in a good state of repair, and Tenants have complied with all their obligations under this Agreement. It is agreed also that the said deposit or part thereof can be appropriated by the Landlords at any time to pay any sums due in favour of the Landlords by the Tenants in terms of this Agreement. Furthermore, in the event that the Leased Premises are found not to be in a good state of repair as provided in this Agreement, Landlords shall be entitled to use the deposit granted in order to remedy and rectify the Leased Premises' state of repair, and this without prejudice to any further rights competent to the Landlords under this Agreement and at law. The receipt of deposit given is subject to clearance of payment."



Illi filwaqt li dan il-Bord jifhem il-problemi li kkawżat il-pandemija tal-Covid 19, speċjalment fis-settur tat-turiżmu, ma jirriżultax illi r-rikorrenti qed jikkampaw id-difiża tagħhom għan-nuqqas ta' hlas ta' kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma fuq xi difiża ta' forza magġuri. Illi għaldaqstant il-Bord iqis illi r-rikorrenti 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 r-rikorrenti, fil-maggorparti tagħha kkawżata mill-pandemija tal-Covid 19.

## **DECIDE**

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premissi qiegħed jiċċad it-talbiet tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

---

**Dr. Charmaine Galea**  
**Magistrat**

---

**Antonella Cassar**  
**Deputat Registratur**