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

Illum 12 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 988/2022

Martin Paul Aquilina

Vs

Novaric Limited

Il-Bord,

Ra r-Rikors Ġuramentat ippreżentat minn **Martin Paul Aquilina** fit-23 ta' Diċembru, 2022 ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi bis-saħħa ta' kuntratt datat 7 ta' Ottubru 2019 (Dok. A), hawn taħt imsejjaħ "il-Kuntratt", l-esponenti kera lis-soċjetà intimata Novaric Limited levels 0, 1 u 2, formanti parti minn binja mingħajr numru msemmija "Greystone", f'Valley Road, Msida MSD 9021, u dana soġġett għall-kera, pattijiet kundizzjonijiet hemm imfissra. Inkluż fil-kirja hemm ukoll it-tliet (3) open car parking spaces li jinsabu deskritti f'iktar dettall fil-Kuntratt. Il-proprjetà mikrija bis-saħħa tal-Kuntratt hija hawn taħt imsejħa "il-Fond".

2. Illi bis-saħħa ta' email datata 21 ta' Novembru 2022 (Dok. B) mibgħuta ai termini tal-Artikolu 20 tal-Kuntratt, is-soċjetà intimata ġiet interpellata tħallas lill-esponenti s-somma ta' mija u elfejn, tmien mija u disgħin euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€102,890.85c) rappreżentanti l-bilanċ ta' kera li kienet pagabbli bejn l-1 ta' Marzu 2022 u l-1 ta' Novembru 2022. Fl-istess email is-soċjetà intimata ġiet imwissija li jekk il-ħlas ma kienx ser jiġi mwettaq fi żmien sebat (7) ijiem l-esponenti kien ser jattiva l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 20 tal-kuntratt u jittermina l-kirja.

3. Illi wara li s-soċjetà intimata naqset milli tħallas fil-perjodu fuq imsemmi ta' sebat (7) ijiem, fl-20 ta' Diċembru 2022 I-esponenti bagħat email lis-soċjetà intimata (Dok. C) fejn avżaha li kien qiegħed jeżegwixxi l-proċedura kontemplata fl-artikolu 20 tal-Kuntratt u jittermina l-kirja. Fl-istess email is-soċjetà intimata ġiet ukoll avżata illi f'każ li ma kinitx ser tirritorna l-pussess battal tal-fond lokat fi żmien jumejn mid-data tal-email kienet ser tibda tiddekorri penali ta' elf u mitejn euro (€1,200) kuljum, u dana kif stipulat fl-istess artikolu 20 tal-Kuntratt.

*4. Illi stante li l-kirja ġiet terminata fl-20 ta' Diċembru 2022 is-soċjetà intimata għandha tħallas ukoll is-somma ta' sebat elef ħames mija wieħed u sittin euro u erbgħa u sittin ċentezmu (€7,561.64c) rappreżentanti l-kera dovuta bejn l-1 ta' Diċembru 2022 u l-20 ta' Diċembru 2022. Konsegwentement fid-data tal-preżentata ta' dana l-att ġudizzjarju l-ammont ta' kera dovuta mis-soċjetà intimata lill-esponenti tammonta għal **mija u għaxart elef, erba' mija u tnejn u ħamsin euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€110,452.49c)**, hekk kif muri fuq I-istatement hawn anness bħala Dok. D.*

4. Illi skont l-artikolu 20 tal-Kuntratt għandha tiddekorri penali ta' elf u mitejn euro (€1,200) għal kull ġurnata li tgħaddi mingħajr ma l-kerrej jirritorna l-pussess battal tal-fond fi żmien jumejn wara li s-sid ikun attiva l-proċedura tat-terminazzjoni tal-kirja. L-obbligu ta' ħlas ta' penali min-naħa tas-soċjetà intimata daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, u għalhekk sal-lum hija għandha tħallas is-somma ta' elf u mitejn euro (€1,200) rappreżentanti I-penali dovuta għal jum it-23 ta' Diċembru 2022.

5. Illi ai termini tal-artikolu 22 tal-Kuntratt is-soċjetà intimata għandha tħallas ukoll l-imgħax li ddekorra fuq il-kera li għadha ma ġietx imħallsa, liema imgħax sal-lum jammonta għal erbat elef euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€4,000.65c), u dana kif spjegat f'mod dettaljat fuq l-anness Dokument E.

6. Illi s-soċjetà intimata għandha tħallas ukoll is-somma ta' €585.26c rappreżentanti arretrati ta' dawl, ilma u kiri ta' meters sad-data tal-preżentata ta' dana l-att ġudizzjarju, hekk kif spjegat fl-anness Dokument F.

*7. Illi għaldaqstant is-soċjetá intimata għandha tħallas lill-esponenti s-somma kumplessiva ta' **mija sittax-il elf mitejn tmienja u tletin euro u***

__erbgħin ċenteżmu (€116.238.40c).__ *Illi dana jinsab konfermat fuq id-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent hawn annessa bħala Dok G.*

8. Illi s-soċjetà rikorrenti għandha interess li titħallas l-imsemmija ammonti oltre li tottjeni l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta mill-fond mertu tal-lokazzjoni.

9. Illi s-soċjetà intimata ma għandha ebda difiża valida xi tqajjem għat-talba tal-esponenti sabiex tiġi żgumbrata mill-Fond u sabiex tħallas is-somma fuq imsemmija ta' mija sittax-il elf mitejn tmienja u tletin euro u erbgħin ċenteżmu (€116,238.40c).

Għaldaqstant l-esponenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord:

i. Jiddeċiedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigħ għall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
ii. Jiddeċiedi u jiddikjara li l-kirja tal-Fond ġiet terminata fl-20 ta' Diċembru 2022, u li konsegwentement is-soċjetà intimata għandha trodd lura l-pussess battal tal-Fond lill-esponenti;
iii. Jiffissa terminu qasir u perentorju li fih is-soċjetà intimata għandha tirritorna l-pussess battal tal-Fond, senjatament levels 0, 1 u 2, formanti parti minn binja mingħajr numru msemmija "Greystone", f'Valley Road, Msida MSD, 9021, inklużi t-tliet (3) open car parking spaces li jinsabu deskritti f'iktar dettall fil-Kuntratt;
iv. Jiddeċiedi u jiddikjara li s-soċjetà intimata għandha tħallas lill-esponenti s-somma kumplessiva ta' ***mija sittax-il elf mitejn tmienja u tletin euro u erbgħin ċenteżmu (€116,238.40c),*** *rappreżentanti in kwantu għal €110,452.49c arretrati ta' kera, €1200 penali, €4,000.65c imgħax, u €585.26c arretrati ta' konsum ta' dawl, ilma, u kiri ta' meters,*
v. Tordna u tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lill-esponenti s-somma fuq imsemmija ta' €116,238.40c.

Ra illi dan ir-rikors ġie appuntat għas-seduta tat-23 ta' Frar 2023, f'liema seduta deher u xehed Thika Alban in rappreżentanza tas-soċjeta` intimata,

Ra illi fl-istess seduta, l-Bord kif diversament presjedut, ta l-fakolta` lis-soċjeta` intimata tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha;

Ra r-risposta ta' **Novaric Limited** ippreżentata fil-15 ta' Marzu 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-attur irid iġib prova tal-ammonti allegatament dovuti;*
2. *Illi filwaqt li s-soċjeta eċċipjenti tassew daħlet f'kuntratt ta' kera mall-attur f'Ottubru tas-sena 2019 għal kera tal-livelli 0, 1 u 2 tal-bini bl-isem 'Greystone', Valley Road, Msida, Malta, liema kirja kienet ukoll tinkludi tlett parking spaces, sal-lum il-ġurnata l-fond għadu ma tlestix ai termini tal-kundizzjonijiet kunsidrati fl-istess kuntratt (kif ukoll evidenti mir-ritratti annessi bħala **Dok NR1-NR8**);*
3. *Illi l-attur irid jispjega u iġib prova ta' għala l-fond ma ġiex kompletat ai termini tal-klawsola numru 19 tal-kuntratt – skond obblighi imposti fuq l-istess attur – u dan kunsidrat li l-attur ma jistax juza nuqqas ta' adempiment ma kuntratt għal raġunjiet attribwibbli lilu sabiex jikseb vantaġġ u/jew jittermina l-kuntratt lokatizzju;*
4. *Illi s-suespost kunsidrat is-soċjeta eċċipjenti tikkontesta d-data ta' terminazzjoni tal-kera allegata mill-attur;*
5. *Illi l-kera miftehma kienet bazata fuq kunsiderazzjoni ta' fond kompletat ai termini tal-kuntratt u għalhekk fuq l-uzu intier tal-fond mis-soċjeta eċċipjenti li sal-lum għadu mhux possibli għaldaqstant jeħtieġ tnaqqis tal-kera bazat fuq persentaġġ u uzu attwalment possibli tal-fond mikri u meta l-istess sar attwalment possibli;*
6. *Illi l-ebda imgħax ma huwa dovut visto il-ħtieġa ta' tali tnaqqis;*
7. *Illi l-ebda kera ma għandha tiġi kunsidrata dovuta għal perjodu u/jew perjodi ta' dewmien fit-tlestija tax-xogħolijiet li huma attribwibbli lill-attur u/jew għal liema mhijiex responsabbli s-soċjeta eċċipjenti;*
8. *Illi mingħajr preġudizzju għal eċċezzjonijiet preċedenti s-soċjeta eċċipjenti ma kinietx f'possibilita tissuloka il-fond – livelli 1 u 2 – minħabba li x-xogħolijiet li kellhom jiġu kompletati mill-attur ma sarux u dan il-fatt kawza dannu u telf ta' introjtu lis-soċjeta eċċipjenti li ukoll u separatament kellha tagħmel tajjeb għal ċertu spejjez li kienu dovuti mill-attur u di pju tħallas kera eċċessiva kunsidrat li l-fond ma tlestix kif miftiehem. A basi ta' dan jeħtieġ rimbors ta' pagamenti imħalsin mis-soċjeta eċċipjenti;*
9. *Illi mingħajr preġudizzju għal eċċezzjonijiet preċedenti u f'kaz li dan l-Onorabbli Bord jikkunsidra li l-kirja għandha titqies terminata u/jew li hemm ammonti dovuti lill-attur jeħtieġ li ikun hemm tnaqqis tad-depozitu mħallas ai termini tal-klawsola numru tlieta tal- kuntratt cioe tnaqqis tas-somma ta' erbgħa u tletin elf u ħames mitt ewro (€34,500);*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għal eċċezzjonijiet preċedenti s-somma kunsidrata bħala penali mhijiex dovuta u f'kull kaz hija eċċessiva u għandha tiġi ridotta minn dan l-Onorabbli Bord;*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2024, ir-rikorrent ingħata ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern fejn qed jitlob li s-soċjeta` intimata tiġi żgumbrata mill-fond *de quo* u tiġi kkundannata tħallsu:

1. Arretrati ta' kera fl-ammont ta' €110,452.49
2. Penali ta' €1200 kuljum
3. Arretrati ta' konsum ta' dawl, ilma u kiri ta' meters fl-ammont ta' €585.26

Illi Thika Alban, direttur u ishmatarju tas-soċjeta` intimata, xehed fis-seduta tat-23 ta' Frar 2023 sabiex juri lil dan il-Bord li għandu difiża valida x'jagħti.

Huwa xehed illi s-soċjeta` intimata kriet il-fond in kwistjoni peress li n-negozju tagħha kien jitratta dwar permessi ta' xogħol u permessi ta' residenza u l-fond in kwistjoni kien faċċata ta' Identity Malta u għalhekk l-operazzjonijiet tagħha kienu se jkunu iktar prattiċi. Madanakollu spjega illi l-fond ma kienx lest biex jibda jintuża bħala uffiċini u elenka diversi xogħolijiet li kienu għadhom iridu jsiru. Huwa esebixxa wkoll ritratti tal-istat li kien jinsab fih il-fond. Spjega li s-soċjeta` intimata kienet qed tuża biss nofs il-*ground floor* biex topera.

Huwa stqarr li kien hemm komunikazzjoni kontinwa mas-sid dwar il-pjanijiet biex jitlesta l-fond.

In kontro-eżami x-xhud stqarr illi huwa minnu li kien hemm korrispondenza mas-sid fejn kien wiegħdu li se jħallsu pero` kien hemm ftehim ukoll illi se jkun hemm kollaborazzjoni mas-sid fir-rigward tal-ispejjeż li kienu se jsiru għad-disinn tal-fond u għalhekk kellu jkun hemm rikalkolazzjoni tal-kera. Mistoqsi jekk il-ftehim mar-rikorrent kienx li s-soċjeta` intimata tesegwixxi x-xogħol, u r-rikorrent iħallas nofs l-ispejjeż, huwa spjega li huwa kien jagħmel ir-riċerka, iġibu l-kwotazzjonijiet, jiddiskutuhom u mbagħad jiftehmu fuq liema kwotazzjoni se jmexxu. Fir-rigward tar-*raised flooring* ix-xhud stqarr illi hu u s-sid kienu ftehmu li jinkarigaw kumpanija Torka pero` peress li faqqgħat il-pandemija, din il-Kumpanija kellha problemi loġistiċi.

F'xhieda ulterjuri fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2023 is-Sur Thika spjega li fil-*ground floor* kien hemm ippjanat li ssir *cafeteria* pero` l-pjanijiet waqfu siccome` l-kumpanija Torka li kienet se tiġi ngaġġata biex tikkompleta x-xogħol tar-*raised flooring* kellha problemi minħabba l-pandemija tal-Covid 19. Fir-rigward taż-żewġ sulari l-oħra, ix-xhud spjega li dawn huma fi stat *shell* u kien hemm biss ftit *partitions* tal-*gypsum.*

Illi permezz ta' affidavit ippreżentat kontestwalment mal-kawża, **ir-rikorrent** xehed illi huwa s-sid ta' blokk uffiċini bl-isem Greystone, Valley Road, Msida. Fis-7 ta' Ottubru 2019 kera s-sulari fil-livell 0, 1, u 2 lis-soċjeta` intimata permezz ta' skrittura li tinsab esebita bħala Dokument A a fol. 6 tal-proċess. Peress li s-soċjeta` intimata waqgħat lura fil-pagament tal-kera, fil-21 ta' Novembru 2022 bagħat emejl ai termini ta' klawsola 20 tal-kuntratt fejn talabha tħallsu l-bilanċ ta' kera dovuta mill-1 ta' Marzu 2022 sal-1 ta' Novembru 2022. Wissiha wkoll li jekk ma tħallasx fi żmien sebat (7) ijiem kien se jxolji l-kirja. Peress li ma sar ebda ħlas, fl-20 ta' Diċembru 2022 bagħat emejl lis-soċjeta` intimata fejn avzaha li kien qed jittermina l-kirja u li jekk ma kinitx se tirritorna l-fond battal fi żmien jumejn kienet se tibda tiddekorri penali ta' €1200 kuljum.

Illi r-rikorrent ippreżenta affidavit ulterjuri b'reazzjoni għall-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` intimata, fejn stqarr is-segwenti:-

1. *Meta bdejt il-kawza jiena ezebejt affidavit tieghi stess fejn spjegajt l-ammonti li kelli nithallas sa dakinhar, kif ukoll kif wasalt sabiex nittermina l-kirja, dejjem a bazi ta' dak li kien gie mifthiem fil-kuntratt.*

2. *F'dana l-affidavit ser nindirizza il-kontenut tar-risposta li giet prezentata minn Novaric Limited sabiex tirribatti l-kawza tieghi.*

3. *Nibda billi nghid illi sfortunatament sallum ghadha ma saritx it-transcription tad-deposizzjoni guramentata ta' Alban Thika, direttur ta' Novaric Limited ("Novaric"), fis-seduta ta' t-23 ta' Frar 2023. Minn dak li spjegali l-avukat tieghi f'dika x-xhieda Alban Thika ikkontradixxa d-difizi li gew wara mqajjma minnu fir-risposta tieghu. Ix-xhieda tieghu turi wkoll li d-difizi tieghu ma humiex ibbazati fuq il-verita'. Huwa evidenti li kien qieghed jipprova jivvinta kull tip ta' skuza sabiex ma jhallassx u ma jirritornax il-proprjeta' lura.*

4. *Fil-fatt anke minn dakinhar tal-ahhar seduta Novaric ma hallset l-ebda ammont iehor, bil-konsegwenza li dana qieghed ikollu impatt negattiv hafna fuqi ghaliex Novaric qieghdha tokkuppa premium property minghajr ma thallas sold. Peress li jiena tterminajt il-kirja Novaric Limited ma ghandiex thallas kera pero' ghandha thallas penali ll-ammont ta' €1,200 kulljum b'effett mit-23 ta' Dicembru 2022 – u ghalhekk sallum l-ammont li ghandha thallas bhala penali (apparti l-arretrati ta' kera etc mitluba fil-kawza) jammonta ghal* ***<u>€223,200</u>***. *Anke li kieku kellha tithallas il-kera specifikata fil-kuntratt,* ***<u>apparti</u>*** *l-ammont mitlub fil-kawza, sallum ghandha thallassni s-somma ulterjuri ta' €72,938.36*

5. *Id-difiza principali ta' Novaric hija li l-proprjeta' mikrija lilha ma gietx kompletata fil-mod mifthiem fil-Kuntratt.*

6. *Nibda billi nghid illi sa dakinhar li giet mibdija l-kawza* ***<u>NOVARIC QATT MA LMENTAT DWAR DAN</u>****<u>, u dana minkejja l-kuntratt gie ffirmat fis-7 ta' Ottubru 2019</u>. L-ufficju personali tieghi huwa fl-istess blokk u lil Thika kont narah u niltaqa' mieghu ta' spiss. Huwa qatt ma ressaq l-ebda ilment dwar kompletazzjoni – fil-verita' ma setax jilmenta ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati.*

7. *Jiena u Thika dejjem ikkomunikajna tramite email jew messaggi whatsapp. Ma hemm ebda email jew messagg whatsapp minn-naha ta' Thika fejn huwa jilmenta li kont inqast milli nlesti l-proprjeta' kif mifthem fil-kuntratt.*

8. *Bil-kuntrarju, huwa kien dejjem apologetiku ghall-ahhar talli kien qieghed jaqa' lura bil-hlasijiet. Kien dejjem iwieghed li kien qieghed jara kif jaghmel biex isib finanzi biex ihallassni ta' kollox u jkun f'qaghda li jikkompleta l-progett tieghu - ara per ezempju f'dan is-sens is-segwenti komunikazzjonijiet bejnietna :*

- *Dok. MA1 - Email mibghuta lili minn Thika fit-2.2.2022*
- *Dok. MA2 - Email mibghuta lili minn Thika fis-27.8.2022*
- *Dok. MA3 - Skambju ta' messaggi Whatsapp fit-28.9.2022*
- *Dok. MA4 - Messagg Whatsapp ta' Thika datat 2.12.2022*

Mhux ta' b'xejn bqajt skantat meta oppona ghat-talba tieghi sabiex jaghtini l-post lura u jhallas!!! Iktar u iktar meta qajjem l-iskuza banali li ma kontx ikkompletajt.

9. *Skond l-artikolu 19 tal-Kuntratt is-sid kien obbligat iwettaq dawna x-xogholijiet:*

19. Lessor shall undertake the following works at Lessor's sole cost and expense:

i. Activation of access control system to the main entrances of the three levels rented to Lessee and to the lift that serves internally the different levels of the Building and that will be accessible only to the occupiers of each different level. Lessor is to provide Lessee at no cost to Lessee 20 RF Access tags.

ii. Air conditioning: 1 VRF outdoor unit feeding 5 internal cassette type indoor units for each of the three floors. The cost of running and maintaining the equipment are to be paid by Lessee.

iii. Ceiling light points (not including lighting fixtures) - 20 per floor. Lessee is to provide drawings to Lessor by email as to where Lessee requires the said ceiling light points to be installed.

iv. Power outlets - 25 per floor - Lessee to provide drawings to Lessor by email as to where Lessee requires the said power outlets to be installed.

v. Data outlets (terminated on socket side only) - 25 per floor. Lessee to provide drawings to Lessor by email as to where Lessee requires the said data outlets to be installed.

vi. Floor tiles (identical to the ones installed in level 3 & 4), including laying.

Note: 1. Should the Lessee decide not to tile the floors with the above-mentioned tiles and instead install raised flooring for the entire three floors leased to Lessee the cost for the supply and installation will be paid by the Lessee.

2. In such a case the raised flooring will have to be approved by the Lessor.

3. The Lessor will partially subsidize the raised flooring with a payment of €25,000, inclusive of VAT, payable to the Lessee on completion of the installation. Should the Lessee opt to install raised flooring not in all of the three floors, the said contribution of €25,000 payable by Lessor is to be pro-rated accordingly, provided that Lessor would be responsible for the tiling of the remaining floors. For the purposes of the pro-rating exercise, the parties agree that the said maximum contribution of €25,000 was computed on a floor area of 550 square meters.

4. On termination of the lease the raised flooring will become the property of the Lessor without any compensation due to the Lessee.

vii. Bathroom: 3 regular and 1 disabled - tiling, toilet and sink, including laying and installation.

viii. Gypsum plastering of all existing internal brick walls. No painting.

Lessor is to complete the said works by not later than 3 months from the day on which Lessee shall have: (i) provided Lessor with the required drawings of all the above installation points, and (ii) undertaken the physical onsite marking of all such installation points.

Provided that if the Lessee shall delay in the provision of the above, the rent shall be still due and payable on the dates and modality stipulated in this agreement.

10. *Jiena wettaqt ix-xogholijiet kollha li stajt naghmel sabiex nonora l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tieghi, u dana Thika jafu ben tajjeb[1]. Ser nghaddi sabiex nelenka wiehed wiehed ix-xoghol li kelli nwettaq skond il-kuntratt nispjega.*

10.1– *XOGHOLIJIET FIL GROUND FLOOR LEVEL*

10.1.1 *Fis-7.8.2020 Novaric dahhlet applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar (PA 05400/20) ghal change of use fil-ground floor level sabiex Novaric tkun tista' tutilizza parti minn dak is-sular bhala cafeteria[2]. L-artikolu 5 ta' l-Kuntratt kien jippermetti lil Novaric tuza l-ground floor level ghal tali skop, b'dana illi l-kuntratt kien jipprovdi wkoll li "all permits of whatever nature shall be obtained at the sole cost and expense of the lessee". L-applikazzjoni saret mill-Perit Kerstien Micallef fuq struzzjonijiet ta' Alban Thika.*

10.1.2 *Minkejja li l-permess gie approvat fis-6 ta' Novembru 2020 – Dok. MA 6 - Novaric baqghet ma hallsitx il-kont ta' €23,000 rikjest mill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex il-permess jigi rez effettiv (executable). Dana ghadu ma thallassx sallum – Dok MA 7.*

10.1.3 *Jiena ghalhekk qatt ma stajt inwettaq xogholijiet fil-ground floor level ghaliex ma jistax isir xoghol minghajr permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Fil-fatt – u ma setax ikun mod iehor – Novaric* ***qatt*** *ma lmentat li ma sarx xoghol fil-ground floor level (jew kwalunkwe sular iehor). Wisq anqas ma gejt moghti pjanta jew gew maghmula markings ghall-installazzjoni kif rikjest fil-kuntratt.*

---

[11] Nispjega wkoll li ftit wara li kien gie ffirmat il-kuntratt ta' kera jiena u hija Nolan Aquilina konnha ltqajna ma' Thika sabiex naraw ezattament x'finishing works ried jaghmel fil-proprjeta' mikrija lilu. Huwa qal li ried jinstalla numru ikbar ta' data points, power points u lighting points minn dawk li kont obbligajt ruhi li ninstalla fil-kuntratt. Huwa inkariga lid-ditta MC Design & Build Limited sabiex tippjana l-layouts u t-tqassim tal-points kif xtaqhom. Fis-26.02.2020 kumpanija li taghha jiena direttur, Comsec Limited, irceviet bill of quantities minghand MC Design & Build Limited ghal tali tqassim. Comsec Limited harget quotations ghal dawna x-xogholijiet (inkluzi cable trays), u minkejja li gew accettati minn Thika, huwa qatt ma wasal sabiex ihallas id-deposit li kien mehtieg ihallas sabiex jibda x-xoghol.

[2] Dok. MA 5 hawn anness

10.1.4 *Nispjega wkoll li parti mill-ground floor level beda jintuza minn Novaric bhala ufficju sa minn qabel ma bdiet tithallas il-kera, u ghadha hekk tuzah sallum.*

10.2 – XOGHOLIJIET FIL FIRST U SECOND FLOOR LEVELS

10.2.1 ***Access Control*** *- L-access control system tlestiet mill-ewwel (anke ghall-ground floor level)*

10.2.2 ***Air Conditioning Units*** *– dawna huma kollha installati. Ghadom ma gewx commissioned (attivati) peress li dana jsir meta jkun hemm is-sular kollu kompletat. Ahna qatt ma gejna mitluba naghmlu dan, anke ghaliex Novaric ma ghamlet l-ebda xogholijiet sabiex tlesti s-sulari. Kif jidher mir-ritratti ezebita minn Novaric Limited flimkien mar-risposta taghha, l-air conditioning units jinsabu kollha mghottija bil-plastic biex jigu protetti mit-trab sakem jitlesta x-xoghol kollu.*

10.2.3 ***Ceiling Light Points -*** *dawn ma sarux peress li l-kerrej qatt ma wasal sabiex jaghmel on site physical markings kif rikjest fil-kuntratt. Fil-verita', sabiex il-kerrej seta' jkun f'qaghda li jaghmel il-physical markings huwa l-ewwel kellu jiddeciedi, jordna u jinstalla partitioning units fis-sulari. Huwa qatt ma ordna l-partitioning units u wisq anqas ma installahom. Li kellu intenzjoni li jinstalla partitioning units nafu mill-varji diskursati li kelli mieghu u d-drawings tal-layouts li ghaddielna tramite MC Design & Build Limited.*

10.2.4 ***Power and Data outlets -*** *Skond il-kuntratt kont obbligat ninstalla 25 per floor - Lessee to provide drawings to Lessor by email as to where Lessee requires the said power (and data) outlets to be installed. Lessee to undertake the physical onsite markings of all installation points. Dawna fil-fatt gew installati bla problema wara li saru l-markings mill-kerrej. Il-points sahansitra jidhru fuq ir-ritratti li gew ezebiti minn Novaric flimkien mar-risposta taghha.*

Il-wiring finali ma sarx peress li kont qed nistenna minghand Novaric pjanta tal-istruttura ta' s-sistema ta' raised flooring li kellha tigi akkwistata u installata minn Novaric (iktar dettall dwar dan fl-artikolu 10.2.5 ta' dana l-affidavit). Nispjega li meta tigi installata sistema ta' raised flooring il-wiring isir minn cable trays[3] li jigu mghoddija mal-art bejn l-istruttura tar-raised flooring.

10.2.5 ***Flooring -*** *Il-kerrej kien originarjament iddecieda li jinstalla raised flooring. Il-kuntratt kien jirregola l-obbligazzjoni ta' kull parti fl-eventwalita' li l-kerrej jaghzel li jinstalla raised flooring[4]. Jiena ghalhekk ma kontx obbligat nipprocedi bit-tiling tal-art, u kelli nistenna sakemm il-kerrej jinstalla il-qafas tar-raised flooring sabiex jigu installati cables trays kif fuq spjegat. Nispjega li anke l-cable trays kienu responsabilita' tal-kerrej.*

---

3 Novaric anke gabet quotation ghal cable trays pero' qatt ma xtrathom. Fil-fatt wara ddecidiet li ma tipprocedix bir-raised flooring.

4 Il-klawzoli relativi ghar-raised flooring kienu gew inseriti fil-kuntratt fuq insistenza tal-kerrej innifsu peress li dejjem xtaq li jkollu dik l-ghazla.

Alban Thika dahal f'kuntatt ma' supplier mit-Turkija sabiex jixtri raised floor system[5]*. Li naf zgur huwa li anke hawn Thika qatt ma wasal sabiex ihallas id-deposit ghar-raised flooring u ghalhekk qatt ma gie installata.*

Fis-7 ta' Dicembru 2021 ircevejt messagg whatsapp minghand Alban Thika (Dok. MA 10) fejn gharraffni li biddel fiehmtu u ried li l-art tigi tiled.

Kif diga' spjegajt, jiena kont diga' installajt – fuq struzzjonijiet espressi ta' Thika – power u data points fiz-zewg livelli, liema installazzjoni saret in anticipazzjoni li kellha tigi installata sistema ta' raised flooring. Kif spjegajt, bir-raised flooring il-cabling kien ser isir kollu minn that l-istess raised flooring.

Fil-mument li Thika iddecieda li ma kienx ser jinstalla r-raised flooring u minflok isir tiling normali b'madum, il-wiring kollu kellu jigi ta' bilfors isir mill-gdid, fis-sens illi issa mill-points li kienu diga' gew installati kien ser ikolli nitla' bill-wires u cables mill-hitan ghas-saqaf (fejn qabel konnha ser nghaddu mal-art mill-cable trays). Dana ovvjament kien jinvolvi tqattiegh fil-hitan, li kienu diga' miksija (hekk kif jidher mir-ritratti ezebita minn Novaric). Dawna kollha kienu extra works li sabiex jigu ezegwiti kellha thallas ghalihom Novaric.

Wara li rcevejt il-messagg fuq imsemmi tas-7 ta' Dicembru 2021 (Dok. MA10) saret laqgha bejni, hija Nolan Aquilina (li jahdem mieghi) u Alban Thika, u dana sabiex naraw kif ser nimxu minn hemm. Il-laqgha kienet importanti ghalija ghaliex ridt nara kif kien ser jissalda l-arretrati sostanzjali li kien akkumula sa dakinhar. Il-laqgha nzammet fl-10 ta' Dicembru 2021, u segwejtha b'email datata 14 ta' Dicembru 2021 (Dok. MA 11) li fiha ghamilt rijassunt ta' dak li kien gie mifthiem. Thika ma wegibx ghal dina l-email – u wisq anqas ma hallas.

10.2.6 ***<u>Bathrooms</u>*** *- Kollha lesti kif mifthiem fil-kuntratt. Is-sanitary ware – li jinsab fl-istore taghna - ghadu ma giex installat ghaliex dak jigi mwahhal ezatt meta jitlestew ix-xogholijiet kollha. Jekk ma jsirx hekk il-haddiema jibdew juzawhom u jsiru zibel. Dana kollu ovvjament bi qbil ma Thika. Parti mis-sanitary ware intuza sabiex tigi installata bathroom temporaneja fil-ground floor level.*

10.2.7 ***<u>Gypsum Plastering</u> -*** *Kollu lest kif mifthem fil-kuntratt – dana jsib konferma fir-ritratti ezebita minn Novaric Limited. Incidentalment, Alban Thika uza l-istess plasterer li uzajt jien ghal xogholijiet ulterjuri li ried jaghmel Thika. Thika baqa' ma hallassx lill-plasterer ta' xogholu, li kellu jibda kawza sabiex jithallas is-somma ta' €13,725.33c -* ***Grima Saviour et vs Thika Alban u Novaric Limited*** *(Qorti tal-Magistrati 103/2022) – liema kawza ghadha pendenti – Dok. MA 15.*

11. *Fil-meeting li semmejt iktar 'l fuq li kelli ma Thika fl-10 ta Decembru 2021, kont enfasizzajt li kellu jhallassna €77,000 bhala arretrati ta' kera6. Huwa kkommetta ruhu*

---

[5] Qieghed nesebixxi bhala dokument MA8 emails mibghuta lili minn Thika fejn ghaddieli kopja tal-kuntratti li suppost kellu jiffirma mas-supplier Tork ghar-raised flooring, flimikien mal-BOQ relattiv (Dok. MA9). Sallum Thika qatt ma kkonkluda dwar dan, anzi wara sentejn biddel fthiemtu u ddecieda li ma kienx ser jinstalla sistema ta' raised flooring.

[6] F'dik il-laqgha tlabna wkoll li Thika jhallas lil Comsec Limited is-somma ta' €16,288.29 ghal prodotti li Comsec Limited bieghet Novaric u servizzi relatati – ex. Provvista ta' PABX u data network fl-ufficju li Thika qieghed juza prezentement fil-ground floor level. Dina wkoll kienet ilha pendenti. Huwa wieghdni li

li dakinhar stess kien ser ihallas €25,000 sabiex ikopri l-kera ta' x-xhur ta' Ottubru, Novembru u Decembru 2021[7]. Novaric Limited ma zammitx mal-kelma taghha[8] u ghalhekk fl-4 ta' Jannar 2022 jiena attivajt il-process kontemplat fil-kuntratt ghat-terminazzjoni tal-kirja minhabba nuqqas ta' hlas ta' kera. Thika irreagixxa billi fit-2 ta' Frar 2022 ippropona payment schedule li jiena acettajt. Il-korrispondenza skambjata bejnietna tramite emails f'dawk il-granet tinsab hawn annessa bhala Dok. MA 12. Il-hlas beda jsir naqra naqra imma qatt ma zamm mat-termini li konna fthiemna.

12. *Fis 27 ta' Awissu 2022 ircevejt email minghand Thika fejn spjega li kellu diffikulta' biex jonora l-payment terms li konnha fthiemna. Qieghed nesebixxi bhala Dokument MA 13 il-korrispondenza li segwiet ghal dika l-email, fosthom proposta ta' hlas ohra minn-naha ta' Novaric li giet accettat minni. Ghal darba ohra huwa ma zammx kellmtu.*

13. *Fis-7 ta Ottubru 2022 il-kerrej rega' ppropona payment terms ohra , u ghal darb' ohra ergajt acettajt il-proposta fl-10 ta Otubru 2022 (Dok. MA14).*

14. *Anke f'dana l-kaz Novaric Limited ma zammitx ma l-payment terms maqbula, u ghalhekk attivajt il-process ghat-terminazzjoni tal-kuntratt u wara pprocedjt b'dina l-kawza, hekk kif spjegat fl-ewwel affidavit tieghi.*

15. *Nixtieq nenfasizza li l-artikolu 25 tal-kuntratt li ffirmajna bejnietna jipprovdi illi: "No waiver by Lessor of any provision hereof shall be deemed a waiver of any other provision hereof or of any subsequent breach by Lessee of the same or any other provision. Lessor's consent to or approval of any act shall not be deemed to render unnecessary the obtaining of Lessor's consent to or approval of any subsequent act by Lessee. The acceptance of rent hereunder by Lessor shall not be a waiver of any preceding breach by Lessee of any provision hereof, other than the failure of Lessee to pay the particular rent so accepted, regardless of Lessor's knowledge of such preceding breach at the time of acceptance of such rent."*

16. *Fl-artikolu 27 tal-kuntratt konnha anke fthiemna hekk: "Unless otherwise specifically authorized in this Agreement, Lessee shall not withhold payment of rent, or any other payment due in terms of this Agreement, for any reason, in whole or in part, or effect a set-off against any alleged claims arising in connection with this agreement."*

17. *Sfortunatament f'dawn l-ahhar granet indunajt li dana Alban Thika u Novaric Limited ma hallsux lil diversi nies. Qieghed nannetti bhala Dokument MA16 lista tal-kawzi kollha li hemm pendenti kontra Novaric Limited u Alban Thika, u ohrajn li diga; gew terminati.*

Nolan Aquilina, ħu r-rikorrent, xehed illi jaħdem mad-ditta Comsec Ltd u li lis-Sur Thika jafu peress li hu jaħdem fl-istess blokk fejn jinsabu l-uffiċji tas-soċjeta` intimata. Kompla jgħid illi Comsec Ltd kienet ipprovdiet diversi servizzi lis-soċjeta` intimata fis-snin 2019 u 2020 u kienet damet ħafna biex tħallset tal-istess servizzi. Spjega li fis-26 ta' Frar 2020 Comsec Ltd. irċeviet emejl mingħand MC Design

---

filwaqt li sal- 25/12/21 kien ser ihallas is-somma ta' €16,288.29 lil Comsec Limited – anke hawn ma zammx kellmtu fis-sens li hallas ferm iktar tard min dik id-data.

[7] *Dana huwa rifless fl-email mibghuta minni minn Thika fl-14.12.2021 fuq imsemmija – Dok. MA 11*

[8] *Ara l-email mibghuta minni lil Thika fil-21.12.2021 ezebita fil-korrispondenza bhala Dok. MA11.*

& Build Ltd għan-nom tas-soċjeta` intimata sabiex tipprovdilha u tinstalla varji *data points, power points* u *lighting points* f'żewg sulari tal-binja li kienet kriet mingħand ħuh. Comsec ħarġet kwotazzjoni iżda s-soċjeta` intimata qatt ma ħallset id-depozitu u lanqas bagħtet id-disinni, u għalhekk ix-xogħol baqa' ma sarx. Madanakollu Comsec kienet installat id-*data points* u l-*power points* kollha li kien obbligat jinstalla ħuh.

Ix-xhud spjega li s-Sur Thika qatt ma kien ilmenta minn xi nuqqasijiet li issa qiegħed jiddefendi ruhu bihom f'din il-kawża. Xehed illi fit-23 ta' Frar 2023 huwa kien iltaqa' mas-Sur Thika u qallu li d-diskursata kienet se tiġi rekordjata, fejn is-Sur Thika fl-ebda ħin ma lmenta minn xi xogħlijiet li ma kinux saru iżda kien qed jitlob żmien biex jissetilja l-pendenzi.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord fela sew ix-xhieda tar-rappreżentant tas-soċjeta` intimata u l-affidavits tar-rikorrent u ħuh. Sema' wkoll b'attenzjoni r-*recording* ta' diskursata bejn ħu r-rikorrent u s-Sur Thika li seħħet fit-22 ta' Frar 2023.[9] Illi mill-provi prodotti minn imkien ma jirriżulta dak li s-soċjeta` intimata qiegħda tallega fl-eċċezzjonijiet tagħha. Filwaqt li huwa minnu li għad hemm diversi xogħlijiet li jridu jsiru fis-sulari mikrija lis-soċjeta` intimata, bl-ebda mod ma ġie ppruvat illi dawn ma sarux minħabba xi nuqqas tar-rikorrent. Pjuttost ġie ppruvat illi dawn ma sarux minħabba t-tkaxkir tas-saqajn tas-soċjeta` intimata. Filwaqt li dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni illi fis-sena 2020 faqqgħat il-pandemija tal-Covid 19, pero` ċertament din ma kinitx ir-raġuni ewlenija għala s-soċjeta` intimata ma għamlitx dak li kienet obbligata li tagħmel skont il-kuntratt tas-7 ta' Ottubru 2019. Biss biss Nolan Aquilina xehed illi s-servizzi li s-soċjeta` intimata kienet se tixtri mingħand il-Kumpanija Cosmec Ltd. baqgħu qatt ma saru minħabba raġunijiet imputabbli biss lill-istess soċjeta`.

Illi l-Bord jirrileva wkoll illi kien biss biex tiddefendi ruħha f'din il-kawża li s-soċjeta` intimata ressqet 'il quddiem pretensjonijiet fil-konfront tar-rikorrent. F'ebda korrispondenza ma lmentat minn xi nuqqasijiet li kienet qed tirriskontra fl-aġir tas-sid. Saħansitra sa lejlet

[9] *A fol. 162*

l-ewwel appuntament ta' din il-kawża, ir-rappreżentant tas-soċjeta` intimata kien qiegħed jiddiskuti ma' Nolan Aquilina li kellu bżonn ftit ġranet biex jissalda l-pendenzi li kien hemm, liema ħaġa ovvjament ma saritx minkejja li għaddew mhux ġranet minn dakinhar, iżda iktar minn sena.

Illi *dato ma non concesso* illi kien hemm xi nuqqasijiet da parti tar-rikorrent, il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Falzon *et* vs Power Point Limited** datata 4 ta' Ġunju 2018 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 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".*

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-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 jaqbel ma' din il-linja ta' ħsieb, fil-każ in eżami, fil-kuntratt ta' kiri ġie speċifikament stipulat is-segwenti, u ċioe`:

Unless otherwise specifically authorized in this Agreement, Lessee shall not withold payment of rent, or any other payment due in terms of this Agreement, for any reason, in whole or in part, or effect a set-off against any alleged claims arising in connection with this agreement.

Illi minn qari tal-kuntratt ma jirriżultax illi s-soċjeta` intimata kellha xi dritt ma tħallasx il-kera, anke kieku kellha raġun fl-eċċezzjonijiet tagħha, ħaġa li pero` ma ġiet bl-ebda mod ippruvata.

Illi l-Bord ra r-rendikont ippreżentat bħala Dokument D a fol. 22 fir-rigward tal-arretrati tal-kera, id-Dokument E a fol. 23 fir-rigward tal-

imgħax dovut fir-rigward tal-istess arretrati, Dokument F a fol. 24 fir-rigward tal-ħlasijiet tal-konsum tal-ilma u d-dawl u jqis illi r-rikorrent ipprova li l-istess somom huma dovuti.

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob ukoll penali ta' €1200 stante li sal-ġurnata li nfetħet din il-kawża, u ċioe` t-23 ta' Diċembru 2022, is-soċjeta` intimata kienet għadha ma vvakatx mill-fond *de quo*. Il-Bord jinnota illi għalkemm ir-rikorrent, fl-affidavit tiegħu, jistqarr li s-soċjeta` intimata għandha tħallas penali ferm ikbar, dan il-Bord ma jistax jillikwida iktar mis-somma msemmija fir-rikors ġuramentat.

Illi fl-aħħarnett, il-Bord jagħmel referenza għad-disa' eċċezzjoni tas-soċjeta` intimata fejn eċċepiet illi f'każ li dan il-Bord jikkonsidra l-kirja terminata u/jew ikun hemm xi ammonti dovuti, allura jrid isir tnaqqas tad-depożitu li kien sar fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf u ħames mitt ewro (€34,500).

Illi skont klawsola tlieta (3) tal-kuntratt, dan id-depożitu kellu jiġi rifuż biss jekk, fost oħrajn, is-soċjeta` intimata fi tmiem il-kirja tkun ħallset dak kollu dovut minnha. Illi huwa ċar li dan is-soċjeta` intimata m'għamlitux u kwindi r-rikorrent għandu dritt jibqa' jżomm l-istess depożitu sakemm is-soċjeta` intimata tħallas dak kollu minnha dovut.

DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, l-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzonijiet tas-soċjeta` intimata, bil-mod segwenti, u ċioe`:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kirja tal-fond, senjatament il-livelli 0, 1 u 2, formanti parti minn binja mingħajr numru imsemmija "Greystone", Valley Road, Msida, inkluzi tliet (3) *open car parking spaces* giet terminata fl-20 ta' Dicembru 2022;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li hija eżawrita peress li ġie verbalizzat li ċ-ċwievet ġew ritornati lir-rikorrenti fil-mori ta' din il-kawża;
4. Jilqa' b'mod parzjali r-raba' talba u jiddikjara li s-soċjeta` intimata għandha tħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' mija, tnax-il

elf, mitejn u sebgħa u tletin ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€112,237.75), rappreżentanti in kwantu għal mija u għaxart elef, erba' mija u tnejn u ħamsin ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€110, 452.49c) arretrati ta' kera, elf u mitejn ewro (€1,200) penali, u ħames mija u ħamsa u tmenin ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€585.26c) arretrati ta' konsum dawl, ilma, u kiri ta' meters. Jiċħad dik il-parti tat-talba fejn intalbu imgħaxijiet fis-somma ta' €4,000.65 stante li dawn l-imgħaxijiet se jiġu komputati mid-data ta' kull skadenza u s-soċjeta` intimata se tiġi kkundannata tħallas għall-istess fil-parti finali ta' din is-sentenza;

5. Jilqa' l-ħames talba u jordna u jikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas lir-rikorrent is-somma msemmija fil-paragrafu preċedenti ta' mija, tnax-il elf, mitejn u sebgħa u tletin ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€112,237.75);
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta` intimata.

Bl-ispejjeż, inkluz dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju, u bl-imgħax skont il-Liġi fuq l-arretrati ta' kera mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv, u fuq ir-rimanenti somma bl-imgħax skont il-liġi mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur sal-pagament effettiv.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur