MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2025

Appell Inferjuri Numru 241/20 LM

Lillian Ronsoni Mendes (K.I. Nru. 0122389(A)) u Adalberto Goncalves Amorim (K.I. Nru. 0045463(M)) f'isimhom propju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Life in Malta Limited (C 61115)
('l-appellanti')

vs.

KPJ Company Ltd (C 56016) u TEN Star Properties Company Ltd (C 35437)
('L-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Lillian Ronsoni Mendes (K.I. nru. 0122389(A))** u **Adalberto Goncalves Amorim (K.I. nru. 0045463(A))** f'isimhom propju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà **Life in Malta Ltd**

(C 61115) [minn issa ʼl quddiem it-tliet rikorrenti flimkien ‘l-appellanti’] mis-sentenza mogħtija fis-7 ta’ Ottubru, 2024, [minn issa ʼl quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ʼl quddiem ‘il-Bord’] li permezz tagħha ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tas-soċjetajiet intimati **KPJ Company Ltd (C 56016)** u **Ten Star Properties Company Ltd (C 35437)** [minn issa ʼl quddiem ‘is-soċjetajiet appellati’] billi ċaħad l-imsemmija talbiet, u laqa’ l-eċċezzjonijiet ta’ dawn tal-aħħar, bl-ispejjeż kontrihom.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw ftehim li ġie ffirmat bejn il-partijiet fis-6 ta’ Diċembru, 2019, fejn is-soċjetajiet appellati kkonċedew lill-appellanti taħt titolu ta’ kera l-fond ossija *guesthouse* bl-indirizz 60, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan, [minn issa ʼl quddiem ‘il-fond’] għal perijodu ta’ ħames snin mill-1 ta’ Frar, 2020, sal-31 ta’ Jannar, 2025, fejn l-ewwel tliet snin kellhom ikunu *di fermo* u l-aħħar sentejn *di rispetto,* bil-kera annwali li fil-bidu tal-kirja kellha tkun ta’ €255,000, flimkien mat-taxxa fuq il-valur miżjud, u skont dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra hemm imfissra, anki permezz tal-ħlas ta’ depożitu ta’ tlieta u sittin elf seba’ mija u ħamsin Euro (€63,750). Skont l-appellanti ġara li waqt l-imsemmija kirja bdew jitfaċċaw diversi nuqqasijiet serji fil-fond fir-rigward tal-liċenzjar tiegħu, kif ukoll tal-armar, l-attrezzturi u l-impjanti tiegħu, b’mod li l-fond ma baqax konformi mar-regolamenti applikabbli fir-rigward ta’ fondi għall-alloġġjar turistiku. Min-naħa tagħhom huma talbu diversi drabi lis-soċjetajiet appellati sabiex jissanaw in-nuqqasijiet, iżda dawn baqgħu inadempjenti. Sadanittant faqqgħet il-pandemija tal-COVID-

19, li ġabet magħha diversi diffikultajiet fl-operat, u għalhekk piż addizzjonali fuqhom.

Mertu

3. L-appellanti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fis-16 ta' Diċembru, 2020, fejn iddikjaraw u talbu lill-Bord kif ġej:

> *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 għaż-żmien ħames (5) snin li kellhom jibdew fl-1 ta' Frar 2020 sa 15 ta' Frar 2025, u li l-ewwel tliet (3) snin jitqiesu perijodu* di fermo *filwaqt li s-sentejn ta' wara kellhom ikunu perijodu 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 l-andament tal-imsemmija kirja, ir-rikorrenti skoprew diversi nuqqasijiet serji fil-fond mikri lilhom kemm fir-rigward tal-liċenzjar 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' positijiet 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 jintervjenu u jissannaw in-nuqqasijiet 'il fuq imsemmija, dan kien għal xejn.*
>
> *Illi wkoll meta l-industrija tat-turiżmu intlaqtgħet bil-kriżi tal-pandemija COVID-19, l-intimati m'għamlu xejn sabiex itaffu mill-konsegwenzi tad-diffikultajiet maħluqa min-nuqqasijiet fuq imsemmija, anzi nsistew fuq l-osservanza sħiħa tal-kundizzjonijiet tal-ħlas dovut mir-rikorrent skont il-kuntratt ta' kiri.*

Illi n-nuqqasijiet 'l fuq imsemmijin ħolqu piż addizzjonali u nsopportabbli fuq ir-rikorrenti għat-treġija tal-fond mikri minnhom li fih ir-rikorrenti kienu ġia laħqu nvestew bl-intiża illi jkomplu bil-ġestjoni safejn dan kien possibbli.

Illi minkejja li nterpellati diversi drabi, u minkejja t-tentattivi tar-rikorrenti li jippreżervaw il-kirja una volta li l-intimati jieħdu dawk il-miżuri kollha nċessarji sabiex jirrimedjaw in-nuqqasijiet 'l fuq imsemmija, u b'hekk jagħmlu dak fid-dmir tagħhom sabiex ir-rikorrenti anke f'ċirkostanzi diffiċli kif intqal ikunu jistgħu jkomplu bil-ġestjoni, l-intimat naqqsu 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 rifondibli.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu illi Dan l-Onorabbli Tribunal

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

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

Bl-ispejjes kontra is-soċjetajiet intimati li jbqgħu iġunti għas-subizzjoni."

4. Is-soċjetajiet appellati ppreżentaw it-tweġiba tagħhom fit-22 ta' Jannar, 2021, fejn eċċepew kif ġej:

"1. Illi jiġi rilevat fl-ewwel lok illi t-talba għal dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-lokazzjoni hija terminata hija karenti. Dana għar-raġuni, li inkwilin jista' jagħżel hu meta jittermina kirja billi jirritorna ċ-ċwievet lis-sid jew jiddeposithom taħt l-awtorità tal-Qorti mingħajr ma jirrikorri lil dana l-Bord. Dana dejjem, dement li din it-talba ma hijiex qiegħda ssir bl-intiża li r-rikorrenti jibqa' fil-pussess tal-fond kemm ddum l-azzjoni odjerna.

2. Illi, l-allegazzjonijiet imressqa mir-rikorrenti li l-fond kellu nuqqasijiet serji fir-rigward ta' licenzjar, armar, l-attrezzaturi u mpjanti qatt ma ġiet ventilata mir-

rikorrenti qabel il-preżentata tal-azzjoni odjerna. Dana ukoll peress li bħal ma jafu ben tajjeb ir-rikorrenti, l-fond de quo *huwa munit b'kull permess, awtorizzazzjoni jew liċenzja rikjesti mal-awtoritajiet kompetenti għall-operat tal-istess. Dan kif ser jiġi ampjament ipprovat fit-trattazzjoni tal-kawża. Di più jirriżulta mill-ftehim ta' lokazzjoni esebit mar-rikors promotur li r-rikorrenti spezzjonaw il-fond u kien fi stat aċċettabli għalihom qabel iffirmaw il-konċessjoni lokatizja. (fn. 2: Vide Klawsola 2.20 skrittura lokazzjoni)*

3. Illi kuntrarjament għal dak li ngħad fir-rikors promotur, l-esponenti mingħajr preġudizzju u b'sinjal ta' buona volonta *u rieda tajba, offrew għajnuna lir-rikorrenti fil-pandemija iżda l-pretensjoni ventilata mir-rikorrenti bħala għajnuna kienet esaġerata u toħloq preġudizzju kummerċjali serju lill-esponenti. Dana kif ser jirriżulta fit-trattazjoni tal-kawża.*

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

5. Illi r-rikorrenti eventwalment unilateralment iddeċidew li jabbandunaw il-fond, mingħajr ma jirritornaw iċ-ċwievet u mingħajr ebda komunikazzjoni f'dana is-sens. Konsegwentement, l-esponenti permezz tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija, formalment invokaw l-artikolu 9.03 tal-iskrittura lokatizja u tterminaw il-konċessjoni lokatizja. Sussegwentement, l-esponenti ntavolaw proċeduri quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex il-kuntratt jiġi formalment itterminat u sabiex ir-rikorrenti jiġu kkundannati jħallsu lill-esponenti l-arretrati ta' kera, għall-perijodu di fermo *rimanenti u l-kont tad-dawl u l-ilma li r-rikorrenti ħallew;*

6. Illi huwa fl-isfond tas-suespost li riferenza ssir ghal-artikolu 9.02 tal-konċessjoni lokatizja li jispeċifika li d-depozitu moghti 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 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."

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

5. Permezz tad-digriet tiegħu tat-2 ta' Diċembru, 2021, il-Bord laqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjetajiet appellati, u ordna li r-Rikors Nru. 239/2020 u dak odjern kellhom jinstemgħu flimkien quddiemu.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra:

Illi kif ġie aċċennat iktar 'il fuq, din il-kawża ġiet mismugħa flimkien ma' kawża oħra fl-ismijiet **KPJ Company Ltd. et vs Life in Malta Ltd et** *(Rikors Nru. 239/20). Il-maġġoranza tal-provi nġabru f'dik il-kawża, però permezz ta' verbal datat 27 ta' Ġunju 2022 il-partijiet qablu li kwalukwe prova prodotta f'dik il-kawża tgħodd bħala prova fir-rikors 239/20.*

Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara l-kirja tas-6 ta' Diċembru 2019 terminata għal raġunijiet 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 ħolqot ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet jirriżulta illi l-kirja de quo *saret għal żmien ħames (5) snin, bl-ewwel tliet (3) snin perijodu* di fermo*, liema kirja kellha tibda fl-1 ta' Frar 2020 u tispiċċa fil-31 ta' Jannar 2025. Però, 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 r-rikorrenti jsostnu li ma setgħux jiġġestixxu n-negozju tagħhom mill-fond de quo *peress li skoprew diversi nuqqasijiet, fosthom is-segwenti, u ċioé:*

1. *Ilma mhux ta' kwalità tajba minħabba sadid;*
2. *Nuqqasijiet ta'* fire *safety;*
3. *Il-post tat-*tank *tad-*diesel *u l-fatt li kienu qed jikkunsmaw ħafna* diesel *għall-misħun;*
4. *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. Però 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 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, ir-rikorrent bagħat messaġġ lil Rudolph Azzopardi li kien jgħid hekk: Hi Rudolph good afternoon finally problem with water seems sorted…*(fn. 4: A fol. 136) 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 perijodu kkawżat li jiġi ġenerat sadid fl-ilma jekk kien hemm xi ilma bis-sadid meta l-*guesthouse *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*. Ir-rikorrenti stqarrew illi minħabba n-nuqqas ta'* fire safety *kellhom problemi ma' Expedia. Però 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-Awtorità 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, però 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 Ċivili, 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 ħamsa u għoxrin (25) kamra. Illi l-Bord jirrileva illi minn dak li xehed ir-rappreżentant tal-Awtorità 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 l-intimati dejjem ipprovdew għajnuna meta nqalgħat problema fil-*lift *billi kienu jibgħatu 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 rriskontra kienu kaġunati minn ħaddiema tal-istess* guesthouse*.*

Ilment ieħor tar-rikorrenti huwa li meta l-intimati 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 r-rikorrenti innifsu kellu suspett li l-persuni li mlewlu t-*tank *tad-*diesel *ma mlewhx kif suppost. (fn. 5: a fol. 138)*

*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 ċioé eżattament fiż-żmien meta r-rikorrenti bdew joperaw il-fond in kwistjoni. Il-Bord huwa konsapevoli li dan kien perijodu 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-perijodu, però 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 għamluhiex impossibbli li l-fond jiġi ġestit skont l-iskop li għalih inkera.

Illi però, 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-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 għall-indenniz li jista' jiġi wara rikonoxxut lilu*". (fn. 6: Appell Ċivili Nru: 61/2013/1)*

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 tirrappreżenta lil Frederick Schell u lil Eva Pia Kistner*** *deċiża mill-Qorti tal-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-waħda jivvanta dan id-dritt u mill-banda l-oħra jirrifjuta li jħallas il-kera. Jekk l-inkwilin ma kienx sodisfatt bl-eżekuzzjoni 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 minħabba dan in-nuqqas. Minn dan jidher li l-konvenuti ma għamlu xejn; kull ma għamlu kien li ma ħallsux il-kera għax ħasbu, skorrettament, li kellhom dritt jagħmlu dan.

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

> (ii) Dwar l-inadempjenza kuntrattwali, din il-Qorti tirreferi għall-Artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili li l-konvenuti qegħdin jagħmlu wkoll referenza għalih fit-tieni eċċezzjoni tagħhom speċifikatament għall-paragrafu (ċ) tal-istess Artikolu li jipprovdi illi:
>
> "Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –
>
> (a) jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;
> (b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija;
> (c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa għaż-żmien kollu tal-kiri.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għall-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li l-kera pattwita għandha dejjem titħallas għax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-liġi tinsisti li l-kera għandha titħallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu, u l-inkwilin ma jistax jaġixxi unilateralment u biex "jagħmel tajjeb" għan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jħallas il-kera. Meta inkwilin jaġixxi waħdu u ma jsegwix il-proċedura li trid il-liġi, jitlef id-dritt li jżomm 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 Ċivili fit-28 ta' April 2005 Ċitazzjoni numru 1419/2000TM u r-raġunijet hemm mogħtija). Fil-kawża fl-ismijiet "**Abela v. Gauci**" deċiza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'każ li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tiegħu li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija paċifika tal-fond għaż-żmien tal-kirja u għall-użu li għalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin "huwa tenut jħallas il-kera pattwit u ma jistax f'kawża li jagħmillu l-lokatur għall-ħlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jħallas dik il-kera." Meta wieħed jiġi mċaħħad mill-użu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tiegħu huwa, f'kull każ, għad-danni u mhux li ma jħallasx il-kera.

Fil-każ in eżami, għalkemm il-konvenuti jsostnu illi huma ma kellhomx it-tgawdija tal-fond mikri lilhom huma bl-ebda mod ma interpellaw b'att ġudizzjarju lis-soċjetà attriċi, lanqas b'sempliċi ittra u bl-ebda mod ma agixxew kontra s-soċjetà attriċi għad-danni. Il-konvenuti li għamlu kien li ma jħallsux il-kera dovuta lis-soċjetà attriċi għaliex ħasbu li b'dan il-mod huma setgħu jiġu kkumpensati għall-allegat nuqqas tas-soċjetà 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 r-rikorrenti 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 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-diffikultà finanzjarja li ltaqgħu magħha r-rikorrenti, fil-maġġorparti tagħha kkawżata mill-pandemija tal-*Covid 19.*"*

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom quddiem din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru, 2024, fejn talbu sabiex:

"...jogħġobHa tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li tilqa' t-talbiet tal-appellanti bl-ispejjes taż-żewg istanzi kontra l-appellati."

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. Is-soċjetajiet appellati wieġbu fit-18 ta' Novembru, 2024, fejn jikkontendu li l-appell odjern m'għandux jintlaqa' għar-raġunijiet li huma jfissru fir-risposta tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmulin mis-soċjetajiet appellati fit-tweġiba tagħhom, u dan fid-dawl tas-sentenza appellata.

10. L-appellanti qabel xejn jagħmlu riferiment għall-atti proċesswali tar-Rikors Nru. 239/2020 u għall-appell tagħhom mis-sentenza li ngħatat f'dawk il-proċeduri mill-Bord, u jissottomettu li huma qiegħdin jirreplikaw l-argumenti hemm magħmulin safejn dawn huma rilevanti għall-appell odjern. Jgħidu li ma jistax jingħad li s-soċjetajiet appellati kellhom dritt li jakkreditaw id-depożitu ta' tlieta u sittin elf u seba' mija u ħamsin Euro (€63,750) kontra l-arretrati ta' kera li setgħu kienu dovuti mingħandhom. Huma jissottomettu li meta l-Bord fil-proċeduri l-oħra laqa' it-talbiet tas-soċjetajiet appellati għall-ħlas tal-arretrati li huma kienu qiegħdin jippretendu mingħandhom, huwa naqas li jikkunsidra li dawn kienu rċevew pagament ta' ħamsa u għoxrin elf ħamsa u sebgħin Euro (€25,075) għax-xahar ta' Frar, 2020. Jirrilevaw li kif tajjeb għaraf il-Bord, u kif mhux ikkontestat bejn il-partijiet, kien sar ftehim bejniethom sabiex il-kirja

tibda fl-1 ta' Marzu, 2020 u għalhekk il-pagament ta' Frar 2020 kellu jiġi akkreditat għaż-żmien li bdiet il-kirja u b'mod differenti minn kif muri fid-'Dok. B' anness mar-rikors promotur tal-proċeduri l-oħra. L-appellanti jissottomettu li jirriżulta li kienet ġiet skambjata korrispondenza permezz ta' *email* fil-15 ta' Mejju, 2020, fejn is-soċjetajiet appellati kienu aċċettaw li fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-pandemija, huma ma kienux qiegħdin jippretendu li titħallas il-kera għax-xhur ta' Marzu, April, Mejju u Ġunju, u li l-kera għax-xhur sussegwenti ta' Lulju, Awwissu u Settembru 2020, kellha titħallas bin-nofs. Jirrilevaw li imbagħad għax-xahar ta' Ottubru kienet tħallset kera ta' sebat elef u tmenin Euro (€7,080) għaliex kien sar suġġeriment li din ir-rata kellha tapplika matul il-pandemija sa Frar 2021. Iżda mbagħad kien proprju f'Ottubru 2020 li huma kienu ddeċidew li ma jkomplux bil-kirja minħabba diversi nuqqasijiet li tfaċċaw fil-fond li ma ppermettewx l-operat sħiħ tal-fond, iżda wkoll minħabba ċ-ċirkostanzi ta' dak iż-żmien li ekonomikament kienu diffiċli għalihom. L-appellanti jsostnu li ma jidhirx li l-Bord ikkunsidra d-dokumenti annessi mal-affidavit tal-appellanti. Jgħidu li *dato ma non concesso* li kien hemm xi arretrati fuq il-kera dovuta sa Diċembru 2020, is-soċjetajiet appellati setgħu jippretendu biss il-kera tax-xhur ta' Novembru u Diċembru 2020 bir-rata ta' sebat elef u tmenin Euro (€7,080) fix-xahar. Iżda jgħidu li dan kien diġà tħallas meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-ftehim li l-kirja kellha tibda fl-1 ta' Marzu, 2020. L-appellanti jgħidu li għalhekk fl-agħar ipoteżi huma debituri fis-somma ta' erbatax-il elf mija u sittin Euro (€14,160) rappreżentanti xahrejn kera, flimkien ma sitt elef tliet mija wieħed u tletin Euro u sbatax-il ċenteżmu (€6,331.17) rappreżentanti kont tad-dawl u tal-ilma għall-perijodu li l-fond dam fil-pussess tagħhom. Jinsistu li għalhekk is-soċjetajiet appellati kellhom favur tagħhom

kreditu ta' erbat elef ħames mija tlieta u tmenin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€4,583.83). L-appellanti jgħidu li huma ma jaqblux mal-Bord fejn dan għamel paragun ma' każijiet oħra u applika l-insenjament ta' diversi sentenzi, għaliex il-fatti f'dawk il-każijiet kollha kienu jindikaw li l-kuntratt kien wieħed validu *ab initio,* fejn l-oġġett jingħata lill-inkwilin fl-istat miftiehem. Jgħidu li madankollu fil-każ odjern l-istat li kien fih il-fond u l-istrutturi tiegħu, u anki l-illegalità tal-operat saru jafu bihom wara li bdiet il-kirja. Huma jagħmlu riferiment għax-xhieda tal-appellant Amorim permezz tal-affidavit, fejn dan spjega id-diversi problemi li tfaċċaw, imma minkejja l-bosta provi, l-Bord iddeċieda li dawn ma kienux rendew l-operat impossibbli. L-appellanti jissottomettu li huma ma jistgħux jifhmu r-raġunament tal-Bord, għaliex ma kienx hemm bżonn li huma jkunu waslu fi grad ta' impossibilità sabiex b'hekk jiġi kkunsidrat li huma ma ngħatawx dak li ġew imwiegħda. Jinsistu li l-fond ma kienx skont dak li ġie miftiehem, u dan kien jirriżulta mill-provi li huma pproduċew, fejn intwera li l-problemi li huma qegħdin jilmentaw minnhom kienu eżistenti sa mill-bidunett, anzi minn qabel. L-appellanti jgħidu li l-Bord kien żbaljat meta kkunsidra li l-fond kien kopert mill-permessi kollha meħtieġa għall-operat miftiehem bejn il-partijiet, għaliex skont kif jirriżulta mill-affidavit tal-appellant Amorim, dan ma kellux il-permess meħtieġ mill-MTA sabiex jopera ħamsa u għoxrin kamra, għaliex il-permess kien biss għal għoxrin kamra, u għalhekk huma kienu qegħdin joperaw fi stat ta' illegalità. Jikkontendu li l-konsiderazzjoni kuntrattwali kienet illegali, u huwa magħruf li dan iwassal għan-nullità tal-ftehim, u sid il-kera f'dak il-każ ma setax jeżiġi l-osservanza tiegħu.

11. Is-soċjetajiet appellati qabel xejn jissottomettu li huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza, li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel qorti ma jiġix

faċilment iddisturbat minn qorti tal-appell, u sabiex isaħħu l-argument tagħhom is-soċjetajiet appellati jiċċitaw dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Mejju, 2011, fl-ismijiet **Perit John Gambina vs Fithome Limited**. Jissottomettu li ċ-ċifri li fuqhom jistrieħu l-appellanti, jidher li huma msejsa fuq it-taħditiet li setgħu saru bejn il-partijiet qabel ma saret il-kawża odjerna u bl-intendiment li jiġu evitati proċeduri ġudizzjarji, u jinsistu li huwa l-ftehim bil-miktub li jorbot lill-partijiet. Is-soċjetajiet appellati jelenkaw id-diversi pagamenti li saru mill-appellanti, b'kollox mija tlieta u tletin elf ħames mija u sbatax-il Euro u ħamsin ċenteżmu (€133,517.50). Jissottomettu li għalkemm huma ma jaqblux ma' dak li ddeċieda l-Bord fis-sentenza tiegħu fir-Rikors Nru. 239/2020 dwar meta bdiet il-kirja, u jikkontendu li din l-kirja fil-fatt kienet bdiet xahar qabel, jgħidu li huma jaqblu mal-ammont li ġie kkalkolat mill-Bord. Jikkontendu li jirriżulta wkoll li fil-komputazzjoni tiegħu l-Bord ikkunsidra l-ammont tad-depożitu li tħallas mill-appellanti. Is-soċjetajiet appellati mbagħad jgħaddu sabiex jindirizzaw id-diversi lmenti li l-appellanti kienu qegħdin jissolevaw fir-rigward tal-fond:

(a) ***<u>Lift</u>:*** Jirriżulta li kull ilment kien ġie ndirizzat, billi f'ħin massimu ta' siegħa u nofs minn meta dan ġie ppreżentat, marret persuna fuq il-post sabiex tinvestiga l-allegata problema, u saħansitra kien proprju l-appellant li naqas li jidħol f'*service agreement* kif mitlub, u l-problemi li tfaċċaw kienu riżultat ta' dan in-nuqqas, u f'seba' minn tmien każijiet il-ħsara kienet seħħet tort tal-impjegati tas-soċjetajiet appellanti. Wara li dawn irrilaxxjaw il-fond, kien sar *service* fuq il-*lift* u dan ħadem sew;

(b) ***Ilma bis-sadid:*** L-appellanti kienu ppreżentaw *engineering report* tas-6 ta' Novembru, 2019, iżda naqsu li jipproduċu mqar xhud wieħed biss in sostenn tal-allegazzjoni li huma kienu rċevew diversi lmenti. Min-naħa tagħhom is-soċjetajiet appellati kienu ipproduċew l-Inġinier Johann Aloisio, li xehed li l-problema kienet ġejja min-nuqqas ta' manutenzjoni. Jirrilevaw li skont il-ftehim ta' bejn il-partijiet, il-manutenzjoni ordinarja kellha tkun ir-responsabbiltà tal-appellanti. Madankollu l-Inġinier Aloisio kien mar fuq il-post, u sussegwentement ħareġ ċertifikat li kien juri li fl-10 ta' Settembru, 2020, il-kundizzjoni tal-ilma kienet perfetta. Huwa xehed ukoll li wara li ġie rrilaxxjat il-fond, huwa kien ikkonstata li ma kien hemm xejn ħażin bl-ilma. Is-soċjetajiet appellati jgħidu wkoll li l-messaġġ tal-appellanti stess tat-13 ta' Frar, 2020, lir-rappreżentant tagħhom Rudolf Azzopardi, kien jindika li *"...finally problem with the water seems sorted..."*;

(ċ) ***Istallazzjoni ħażina ta' ħażna tad-*****diesel**: Huma jagħmlu riferiment għal dak li qal l-Inġinier Johann Aloisio li sa mis-sena 2017, il-fond kellu il-permessi kollha mingħand l-awtoritajiet konċernati, u meta sar ix-xogħol fuq it-*tank* tad-*diesel* ma kienx hemm l-obbligu li dan jiġi reġistrat;

(d) ***Problemi ta' assigurazzjoni:*** Jgħidu li ma tressqet l-ebda prova li setgħet turi li l-appellanti kellhom xi problema ma' xi kumpannija assiguratriċi sabiex jassiguraw il-fond in kwistjoni, u saħansitra rriżulta li kemm dam il-fond għandhom u anki qabel, dan kien ġie debitament assigurat mingħajr problemi.

(e) ***Il-liċenzjar tal-fond:*** Dwar l-ilment tal-appellanti li l-fond ma kienx liċenzjat sabiex jopera ħamsa u għoxrin (25) kamra, is-soċjetajiet appellati jissottomettu

li r-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar kien xehed li minn meta l-fond beda jopera fl-2017, dan dejjem kien liċenzjat b'ħamsa u għoxrin (25) kamra. Huma jirrilevaw li għalkemm l-appellanti kienu qegħdin jsostnu li l-fond ma kellux id-debiti permessi mill-MTA, l-ebda prova ma tressqet in sostenn tal-allegazzjoni tagħhom.

12. Il-Qorti tagħraf li s-sentenza appellata hija tajba. Tikkunsidra li l-Bord qabel xejn irrileva li l-proċeduri odjerni fejn inġabru l-parti l-kbira tal-provi, kienu qiegħdin jinstemgħu flimkien ma' dawk tal-kawża fl-ismijiet **KPJ Company Limited et *vs.* Life in Malta Ltd et**, Rikors Nru. 239/20, iżda kif kien jixhed il-verbal tas-27 ta' Ġunju, 2022, il-partijiet kienu qablu li kull prova li saret f'din il-kawża kellha tiġi ammessa bħala prova fil-proċeduri l-oħra.

13. Il-Bord ikkunsidra li skont l-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet, il-kirja kienet għal perijodu ta' ħames (5) snin, fejn l-ewwel tlieta (3) kienu *di fermo,* u kellha tibda tiddekorri mill-1 ta' Frar, 2020, u tispiċċa fil-31 ta' Jannar, 2025. Irrileva li madankollu wara li tfaċċaw xi problemi, il-partijiet sussegwentement kienu ftehmu li l-kirja kellha tibda fl-1 ta' Marzu, 2020. Il-Bord ikkunsidra li l-appellanti kienu qiegħdin jinsistu li huma ma setgħux jiġġestixxu n-negozju tagħhom mill-fond wara li tfaċċaw diversi nuqqasijiet fosthom (a) l-ilma ma kienx ta' kwalità tajba minħabba s-sadid li kien fih; (b) kien hemm nuqqasijiet fis-sistema tal-*fire safety;* (ċ) il-post fejn kien jinstab it-tank tad-*diesel,* u l-fatt li kien qiegħed jiġi kkunsmat ħafna *diesel* għall-misħun; u (d) kien hemm xi kmamar li ma kienux liċenzjati.

14. Il-Bord ikkunsidra li skont l-iskrittura lokatizja, l-użu permess tal-fond kien dak ta' *guesthouse,* u korrettement ikkunsidra li l-Klawsola 2.02 kienet tipprovdi li *"The Leased Premises shall be leased in favour of the Tenants* tale quale *and inspected by the Tenant as provided in Exibit 'C' attached to this Agreement; however excluding all Linen, Towels, Kettles, Hairdryers and the Washing Machine".* Iżda 'Exhibit 'C'' ma kienx ġie esebit mal-imsemmija skrittura. Qal li b'hekk huwa ma setax jifhem x'kien fih dan id-dokument, għalkemm sewwa għaraf li l-appellanti kienu aċċettaw il-fond kif kien *tale quale*. B'hekk tgħid il-Qorti, l-appellanti ma jistgħux illum jikkontendu li sussegwentement bdew jitfaċċaw diversi problemi, u jissuġġerixxu li l-iskrittura lokatizja għalhekk qatt ma kienet valida, għaliex il-fond ma nkeriex fl-istat miftiehem bejniethom. Minkejja li l-Bord seta' waqaf hawn u ċaħad kull ilment li kien qiegħed jitressaq mill-appellanti, sabiex tassew ikun ġust magħhom huwa kkunsidra l-erba' ilmenti prinċipali tal-appellanti.

15. Għal dak li jirrigwarda l-ilment li l-ilma kien fih is-sadid, il-Bord irrileva li l-appellanti kienu pproduċew rapport tal-Inġinier Sammut, fejn dan qal li huwa kien ikkonstata xi nuqqasijiet meta għamel spezzjoni fi Frar 2021. Il-Bord rrileva li madankollu l-Inġinier Aloisio xehed li qabel ma bdiet il-kirja, ma kienx hemm problemi, u lanqas meta wettaq spezzjoni fl-10 ta' Settembru, 2020. il-Bord kkunsidra li fit-13 ta' Frar, 2020, l-appellant kien bagħat messaġġ lil Rudolph Azzopardi fejn qal *"Hi Rudolph good afternoon finally problem with water seems sorted...".* Il-Bord osserva li ma kienu ġew esebiti l-ebda ritratti min-naħa tal-appellanti bħala prova ta' dak li kienu qegħdin jilmentaw minnu, iżda tajjeb ikkunsidra wkoll li l-fond kien għamel numru ta' ġimgħat magħluq minħabba l-

pandemija, u għalhekk seta' kien il-każ li n-nuqqas ta' użu tas-sistema wasslet sabiex sussegwentement tfaċċa s-sadid fl-ilma. Meħud dan kollu in konsiderazzjoni, ġustament il-Bord sab li l-ilment ma kienx ġie ppruvat b'mod sodisfaċenti. Il-Qorti żżid tgħid li mir-rapport esebit fl-atti[1], ma jirriżultax li l-problema li kellha tiġi ndirizzata mill-Inġinier kienet dik ta' sadid fl-ilma, iżda pjuttost skont il-para. 2.0 tiegħu ntestat *'Scope of report and notices of risks',* dan kien intiż *"...to give an account on the observations of the hot water heating system observed to be installed in the premises and compare it to the requirements laid out in the Maltese Technical Document F Part 2, '*Minimum Energy Performance Requirements for Building Services in Malta', *which is in turn referenced in LN 47 of 2018* 'Energy Performance of Buildings Regulations, 2018'". Huwa r-rapport ikkummissjonat mill-inkwilin preċedenti Saviour Borg[2], li ndirizza l-allegata problema ta' sadid fl-ilma, iżda kif sewwa rrileva l-Bord, jidher mill-messaġġ suriferit li l-appellant bagħat lil Rudolph Azzopardi, li l-kwistjoni kienet ġiet riżolta.

16. Il-Bord imbagħad għadda sabiex ikkunsidra l-ilment fir-rigward tal-miżuri favur il-*fire safety,* li allegatament wassal għal problemi ma' Expedia, li riedet li l-klijenti jiġu akkomodati biss fl-ewwel tliet sulari tal-fond. Il-Bord korrettement irrimarka li ma kienx ċar x'wassal proprju għal din il-problema ma' Expedia. Ikkunsidra li min-naħa l-oħra s-soċjetajiet appellati kienu spjegaw li kull kamra kellha *fire door* u anki l-apparat kollu neċessarju fir-rigward ta' *fire safety,* u l-Inġ. Aloisio saħansitra xehed li qabel ma kien ġie approvat l-iżvilupp tal-fond mill-Awtorità tal-Ippjanar, kienu saru diversi testijiet minn terzi, fosthom id-Dipartiment

[1] 'Dok. 2' *a fol.* 68 tal-imsemmija atti.
[2] 'Dok. 1' *a fol.* 49 tal-atti proċesswali tal- kawża preżenti.

tal-Protezzjoni Ċivili. Din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni r-rapport tal-Inġinier Johan A. Psaila tad-19 ta' Frar, 2021, li ġie nkarigat mill-appellanti sabiex jagħmel *'Fire Risk Assessment',* u kif diġà kellha l-opportunità li tirrileva, tgħid li l-appellanti skont l-iskrittura lokatizja kienu ħadu l-fond mingħand is-sidien *tale quale,* fejn iddikjaraw ukoll li kienet saret spezzjoni minnhom tal-istess fond. Tikkunsidra li għalhekk l-appellanti kellhom kull obbligu li jaċċertaw li kienu kuntenti b'dak li kienu qiegħdin jirċievu, u fejn ma kienux kompetenti, jinkarigaw kif fil-fatt sussegwentement għamlu, dawk il-persuni esperti sabiex jagħtuhom il-parir neċessarju sabiex b'hekk huma setgħu kienu f'pożizzjoni tajba u nfurmata jekk kellhomx tassew jaċċettaw il-fond kif inhu.

17. Għal dak li jirrigwarda l-ilment dwar il-fatt li t-*tank* tad-*diesel* kien jinstab taħt ir-*reception area,* il-Bord sewwa għaraf li dan tassew ma kienx reġistrat mar-REWS, iżda ma tressqet l-ebda prova sabiex jintwera li dan kien qiegħed ta' perikolu, u tajjeb għaraf li din setgħet faċilment issir billi jiġi prodott rappreżentant tar-REWS jew tad-Dipartiment tal-Protezzjoni Ċivili. Il-Qorti ttenni għal darb'oħra li ġaladarba fl-iskrittura lokatizja l-appellanti kienu aċċettaw li jieħdu l-fond *tale quale* u saħansitra ddikjaraw li kienet saret spezzjoni tiegħu, l-ilment tagħhom ma jistax jiġi milqugħ. Tikkunsidra li huma kienu tenuti jaċċertaw li kienu kuntenti b'dak li kienu qiegħdin jirċievu, anki billi jinkarigaw l-istess inġinier sabiex jispezzjona l-fond u jagħti l-opinjoni tiegħu qabel ma ffirmaw l-imsemmija skrittura.

18. Il-Bord ikkunsidra l-aħħar ilment prinċipali dwar in-numru ta' kmamar, li allegatament ma kienux liċenzjati. Hawnhekk il-Bord korrettement sab li mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, kien irriżulta li l-fond għandu

permess ta' żvilupp għal ħamsa u għoxrin (25) kamra, jiġifieri l-kmamar kollha tiegħu.

19. Il-Bord ikkunsidra wkoll l-ilment tal-appellanti fir-rigward tal-allegata ħsara fil-*lift,* iżda sab li min-naħa tagħhom is-soċjetajiet appellati kienu dejjem ikkoperaw meta tfaċċat xi problema, billi kienu jibghatu lil ċertu Allan Mifsud sabiex isewwi. Osserva li dan kien xehed li l-appellanti qatt ma kienu daħlu f'*maintenance agreement,* u l-ħsarat kienu saru min-naħa tal-ħaddiema tal-fond. Għalhekk il-Qorti tikkunsidra li anki jekk wieħed kellu jwarrab il-klawsola tal-iskrittura lokatizja, fejn l-appellanti ntrabtu li kienu qiegħdin jieħdu l-fond *tale quale,* ma jirriżultax xi nuqqas min-naħa tas-soċjetajiet appellati.

20. Madankollu l-Bord ma waqafx hawn, u indirizza xi lmenti oħra li kienu qegħdin jagħmlu l-appellanti. Irrileva li huma kienu qegħdin isostnu li meta nbidlet is-sistema tal-misħun, beda jinħela ammont żaġerat ta' *diesel*. Qal li meta xehed is-Sur Azzopardi, dan qal li meta l-fond beda jiġi ġestit minnhom, il-konsum kien inqas sew minn dak li kien qiegħed jindika l-appellant li huwa stess esprima s-suspett tiegħu li min kien mela t-*tank* ma kienx imlieh kif kellu jagħmel.

21. Il-Bord ikkunsidra li l-messaġġi skambjati bejn il-partijiet kienu juru li wħud mill-problemi kienu ġew riżolti mis-sidien, iżda ġustament esprima l-fehma li l-akbar problema tfaċċat mal-pandemija tal-COVID-19, li waslet f'Malta f'Marzu 2020 meta proprju bdew joperaw il-fond l-appellanti. Ammetta li dan kien żmien diffiċli għall-industrija tat-turiżmu fejn saru *lockdowns* mad-dinja kollha, u li hawnhekk il-partijiet kienu wasslu għal kompromess dwar xi pagamenti dovuti f'dan il-perijodu. Qal li kien imbagħad f'*email* tat-28 ta' Ottubru, 2020, li l-appellant informa lis-soċjetajiet appellati li l-appellanti ma kienux ser jkomplu joperaw il-fond. Irrileva li

kien hemm diversi *emails* oħra qabel din, li kienu xhieda dwar iċ-ċirkostanzi diffiċli li kienu jinsabu fihom l-appellanti. Ikkunsidra korrettement għalhekk li għalkemm tassew kien hemm xi problemi li nqalgħu matul il-kirja, dawn ma kienux għamluha impossibbli sabiex il-fond jiġi ġestit għall-iskop li nkera. Il-Bord hawnhekk ikkunsidra l-pożizzjoni legali tal-inkwilini, u korrettement għaraf li għall-grazzja tal-argument jekk tassew kien hemm xi difetti li fixxklu lill-appellanti, kellu jsir riferiment għad-diversi deċiżjonijiet tal-Qrati kif ċitati minnu, fejn ingħad li f'tali każ l-inkwilin li jibqa' fil-pussess tal-fond ma jistax ma jħallas il-kera jew parti minnha.

22. Il-Bord ikkunsidra li skont il-klawsola 9.02 tal-iskrittura lokatizja ffirmata bejn il-partijiet, l-appellanti kellhom id-dritt li jirċievu rifużjoni tad-depożitu li huma kienu għamlu, iżda skont il-kundizzjonijiet hemmhekk imfissra.

23. Il-Bord fid-dawl tal-problemi li ħolqot il-pandemija tal-COVID-19, irrileva li l-appellanti ma kienux qegħdin jistrieħu fuq id-difiża tal-forza maġġuri, iżda madankollu huma ma kienx irnexxielhom jippruvaw li kien hemm xi problema fil-fond li impediet it-tgawdija tiegħu skont l-iskop li nkera. Ġustament għaraf li l-problema tal-appellanti kienet fil-verità waħda finanzjarja li ġabet magħha l-pandemija tal-COVID-19.

24. Il-Qorti tikkondividi r-raġunijiet imfissra mill-Bord u tagħmilhom tagħha, filwaqt li tgħid li hija tassew m'għandha xejn aktar x'iżżid magħhom. B'hekk issib li l-aggravji tal-appellanti mhumiex ġustifikati u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur