BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 17 ta' Lulju 2025

KPJ Company Limited (C 56016) u Ten Star Properties Co. Ltd. (C 35437)

vs

(i) Elsil Limited (C 87781)
(ii) Elaine Cuschieri (ID162281M)
(iii) Silvio Borg (ID466565M)

Numru fil-Lista: 1
Rikors Numru: 290/19 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' KPJ Company Limited (C 56016) *et* datat 17 ta' Diċembru 2019 fejn ġie premess:

*1. **ILLI** permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni (Dok. A) datata sebgha (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) l-intimati Borg u Cuschieri krew minghand l-esponenti, il-fond, ossija il-Guesthouse bin-numru sittin (60) fi Triq il-Wilga Paceville, liema guesthouse kienet qed tigi mmexxija u gestita ukoll mis-soċjeta' intimata Elisil Limited, li nonostante li fil-mument ta' l-iffirmar ta' l-iskrittura, s-soċjeta intimata ma kenitx għadha formalment kostitwita, ħadet ukoll ir-responsabbilita tal-kirja;*

*2. **ILLI** kien patwit skond il-preċitata skrittura (Artikolu 2.10) li l-konċessjoni kellha tkun ghal ghaxar (10) snin liema perjodu kien maqsum f'żewg perjodi distinti u separtati bl-ewwel perjodu ta' hames (5) snin ikun di fermo.*

*3. **ILLI** arbitrarjament u minghajr ebda raguni valida fil-ligi, l-intimati tterminaw din il-lokazzjoni fil-18 ta' Novembru 2019 u dana peress illi permezz ta' cedola ta' depositu 2187/19 iddepositaw iċ-ċwievet ta' l-imsemmi fond taht l-awtorita' tal-Qorti wara li vvakaw l-istess fond. Ghalhekk il-kirja titqies mitmuma fit-18 ta' Novembru 2019.*

*4. **ILLI** meta l-intimati jew min minnhom ivvakaw mill-fond fuq imsemmi u ddepositaw iċ-ċwievet taht l-awtorita' tal-Qorti serqu divsersi oggetti mobbli appartenenti lis-soċjetajiet esponenti kif ukoll kkawzaw hsarat volontarji sostanzjali f'mobbli ohra li bih hija arredata l-imsemmija guesthouse. Dana kif ser jirrizulta minn rapport ta' espert inkarigat mis-soċjetajiet esponenti.*

***GĦALDAQSTANT,** l-esponenti umilment jitlobu lil dana l-Bord, minħabba r-raġunijiet su esposti:*

*(i) **JIDDIKJARA** li t-terminazzjoni ta' l-inkwilinat kienet arbitrarja u minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*

*(ii) **JIDDIKJARA** li l-intimati solidalment bejniethom jew min minnhom huma tenuti ihallsu l-kera patwita skond it-termini ta' l-iskrittura privata datata sebgha (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmientax (2018) sas-sebgha (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (2023) peress li l-ewwel perjodu ta' hames (5) snin huwa di fermo;*

*(iii) **JILLIKWIDA** l-ammont dovut in liena mat-talba preċedenti u jikkundana lill-intimati solidalment bejniethom jew min minnhom ihallas dan l-ammont bl-imghax mid-data tat-terminazzjoni ta' l-inkwilinat ossija 18 ta' Novembru 2019;*

*(iv) **JIDDIKJARA** li l-intimati solidalment bejniethom jew min minnhom serqu divsersi oggetti mobbli appartenenti lis-soċjetajiet esponenti kif ukoll kkawzaw hsarat volontarji sostanzjali f'mobbli ohra li bih hija arredata l-imsemmija guesthouse;*

*(v) **JILLIKWIDA** l-ammont dovut in liena ta' danni in vista tat-talba preċedenti u jikkundana lill-intimati solidalment bejniethom jew min minnhom ihallsu dan l-ammont hekk likwidat bl-imghax mid-data ta' l-eventwali sentenza jekk ikun il-kaz.*

Bl-ispejjez tal-prezenti, tal-kontro-protest numru 511/19 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1675/19 kontra l-intimati u bl-imghax mid-data tas-sentenza jekk ikun il-kaz.

Ra r-Risposta tal-intimati Elsil Limited (C 87781) *et* (fol 36 *et seq*) datata 17 ta' Jannar 2020 fejn ġie eċċepit hekk:

1. Illi ghandu jigi rilevat illi l-intimati odjerni ipprezentaw rikors fl-atti ta' dan ir-rikors, ghar-revoka li jgib in-numru 2/2020SG u dan wara l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 8/2020 stante illi l-ammont mitlub mhuwiex dovut peress illi l-iskrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Awwissu 2018 Dokument A fil-process rigwardanti l-gestjoni tal-fond 60, Triq Wilga, Paceville, San Giljan biex tigi wzata bhala guest house, giet terminata ai termini tal-Ligi stante li r-rikorrenti accettaw il-pussess tac-cwievet tal-fond in kwistjoni u llum qed jikru l-istess fond lill-terzi kif jirrizulta mid-dokumentazzjoni EL3 sa EL5 mal-atti processwali tar-rikors ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u dan mill-4 ta' Dicembru 2019.

2. Illi r-rikorrenti ma jistghu qatt jitolbu il-hlas ta' kera li talvolta ghadha mhix dovuta u li tithallas bi tlett xhur bil-quddiem stante illi r-rikors odjern gie prezentat fis-17 ta' Dicembru 2019 u ghalhekk t-terminu li talvolta huwa dovuta huwa dak ai termini tal-Artikolu 3 tal-istess skrittura sezzjoni 3.02, ossia ghall-perjodu mid-19 ta' Novembru 2019 sat-18 ta' Frar 2020 ammontanti ghal-€83,447.24c li minnhom kera dovuta hija ta' €70,718 waqt li r-rimanenza ta' €12,729.24 hija ta' VAT u dan minghajr pregudizzju ghal dak li gie eccepit fl-ewwel eccezzjoni fuq riferita.

3. Illi l-Artikolu 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Awwissu 2018 ossia sezzjoni 3.02 jistipula illi the rent for the leasing of the leased premises shall be €282,872 excluding VAT per annum paid every three months in advance.

4. Illi ghalhekk dak li jista jigi talvolta percepit huwa l-kera ta' tlett xhur ammontanti ghall-€83,447 u dan kieku r-rikorrenti ma krewx l-istess fond lill-terzi ossia 'Life in Malta Limited' (C61115) gestita mid-diretturi Adalberto Gonclaves Amorim u Lilian Ronsoni Mendes u dan mill-4 ta' Dicembru 2019.

5. Illi r-rikorrenti hadu pussess ta-fond in kwistjoni u l-intimat Silvio Borg ghaddha c-cwievet lir-rikorrenti fil-persuna ta' Rudolph Azzopardi u missier Chris Calleja biex b'hekk il-kirja in kwistjoni giet terminata u ghalhekk ma jistghux jippretendu li jithallsu ghal-perjodu kollu stipulat fil-kuntratt ghax hemm rinunzja tad-drittijiet lokatizzji bl-accettazzjoni tac-cwievet imsemmija u tal-kirja fuq riferita.

*6. Illi hemm gurisprudenza varja rigwardanti dan u naghmlu referenza ghas-sentenza deciza mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' April 2010 fil-kawza Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolocci, Stivala Operations Limited vs Shandell Scicluna deciza mill-Qorti tal-Magistrati fil-15 ta' Lulju 2014 u Pierre Fava et vs Marcus Tonna deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-10 ta' Ottubru 2018.***

7. Illi ghalhekk gialadarba l-fond qed jigi gestit kommercjalment mir-rikorrenti u qieghed f'idejn terzi ghal tali gestjoni ma jista qatt jintalab il-hlas ghall-perjodu di fermo kollu sas-17 ta' Awwissu 2023 ghax b'hekk ikun qed isir arrikkiment indebitu u dan stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda telf u qed jircievu l-kera talvolta dovuta minn ghand terzi gialadarba l-fond regghu illokawh.

8. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess xejn mhu dovut lir-rikorrenti ghax l-intimati kienu fil-possibilta guridika biex ikomplu jiggestixxu l-fond in kwistjoni peress li l-fond kien affettat b'difetti serji fl-istrutturi tal-bini konsistenti li l-fond ma kienx licenzjat mill-Awtorita` tat-Turizmu ghax minkejja li r-rikorrenti ftehmu mal-intimati li jtuhom 25 kamra bil-permess kien hemm 20 kamra b'dan it-tali permess.

9. Illi inoltre hemm nuqqasijiet rigward fire and safety kif ukoll nuqqas ta' fire doors, dry risers u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Inginier Gordon Camilleri tas-6 ta' Novembru 2019 Dokument EL1 fil-process u rapport tal-Inginier Chris Sammut tas-6 ta' Novembru 2019 Dokument EL2 fil-process annessi mar-rikors ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju minn fejn jirrizulta illi l-ilma tal-guest house kien kollu irrogenit u sistema tal-mishun ma tahdimx u dan peress li l-calorifiers ghandhom jitbiddlu flimkien mal-apparat u l-pompi.

10. Illi minhabba dawn in-nuqqasijiet, il-post ma setghax jigi assikurat ai termini tal-Ligi u ai termini tal-Artikolu 4.04 l-Awtorita` tat-Turizmu waqfet biex jinghalaq il-fond minhabba dawn in-nuqqasijiet liema depoziti imhallsa mill-intimati ghandhom jigu ritornati mis-sidien b'kontro talba li qed tigi pprezentata kontestwalment ma' din ir-risposta u jirrizervaw li jipprezentaw rikors guramentat appozitu ghall-hlas tad-danni minnhom sofferti ghat-telf ta' profit li talvolta setghu jaghmlu mill-gestjoni tal-fond in kwistjoni fil-kaz li dan kien adebit skond is-sengha u l-arti.

11. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra l-Kontro-Talba mressqa mill-intimati rikonvenzjonanti Elsil Limited (C 87781) *et* (fol 39 *et seq*) datata 17 ta' Jannar 2020 fejn ġie premess u ntalab hekk:

1. Illi b'kuntratt tas-7 ta' Awwissu 2018 Dokument A fil-process, l-intimati rikonvenzjonanti krew minn ghand ir-rikorrenti rikonvenzjonati il-guest house 60, Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm elenkati.

2. Illi l-perjodu lokatizzju di fermo kien jiskadi fis-17 ta' Awwissu 2023 ai termini ta' klawzola 2.01.

3. Illi l-intimati ma setghux ikomplu jiggestixxu l-fond in kwistjoni minhabba nuqqasijiet kif jirrizultaw mir-rapporti tal-Inginiera Gordon Camilleri u Chris Sammut

datati 6 ta' Novembru 2019 Dokumenti EL1 u EL2 fil-process u li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi l-intimati rikonvenzjonanti ma setghux jassumu r-responsabbilta` ghan-nuqqasijiet tar-rikorrenti rikonvenzjonati u ghalhekk kellhom per forza jikkongedaw mill-fond in kwistjoni.

5. Illi l-lokazzjoni odjerna ai termini tal-iskrittura tas-7 ta' Awwissu 2018 Dokument A fil-process giet terminata u c-cwievet gew ritornati lir-rikorenti rikonvenzjonati biex b'hekk giet annullata u rexissa il-kirja.

6. Illi qabel id-19 ta' Novembru 2019 l-intimati rikonvenzjonanti gew kongedati u rritornaw ic-cwievet lir-rikorrenti rikonvenzjonati ossia f'idejn Rudolph Azzopardi u missier Chris Calleja.

7. Illi l-lokazzjoni fuq imsemmija ghalhekk giet itterminata u r-rikorrenti rikonvenzjonati ghandhom jirritornaw id-depozitu ta' €70,718 ai termini ta' klawzola 3.02 tal-kuntratt fuq imsemmi oltre l-imghax legali mid-19 ta' Novembru 2019.

8. Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati qed jirrifjutaw li jirrifondu lill-intimati rikonvenzjonanti s-somma tad-depozitu fuq imsemmija oltre l-imghax legali u dan minkejja illi n-nuqqasijiet da parti taghhom skond rapporti tal-Inginiera Gordon Camilleri u Chris Sammut datati 6 ta' Novembru 2019 Dokumenti EL1 u EL2 fil-process u li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza huma lampanti oltre l-fatt illi huma rcevew ic-cwievet tal-fond in kwistjoni.

9. Illi r-ricevuta tac-cwievet da parti tar-rikorrenti rikonvenzjonati tammonta ghall-rinunzja ghal-lokazzjoni fuq imsemmija u dan kif jirrizulta mill-gurisprudenza vasta in materia.

10. Illi ma hemm ebda raguni gialadarba il-kirja giet terminate illi id-depozitu fuq imsemmi m'ghandux jigi ritornat lill-intimati rikonvenzjonanti bl-imghaxijiet.
Ghaldaqstant, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune jghid r-rikorrenti rikonvenzjonati ghaliex dan il-Bord Li Jirregola l-Kera m'ghandux:

1. Tiddikkjara u Tiddeciedi illi l-fond 60, Triq Wilga, Paceville, San Giljan skond skrittura ta' lokazzjoni Dokument A tas-7 ta' Awwissu 2018 giet xolta u rexissa bir-ritorn tac-cwievet qabel id-19 ta' Novembru 2019

2. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jirritornaw lill-intimati rikonvenzjonanti s-somma ta' €70,718 oltre l-imghaxijiet legali mid-19 ta' Novembru 2019 rapprezentanti rifuzjoni ta' depozitu mhallas ai termini tal-Artikolu 3.02 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Awwissu 2018 Dokument A fil-process.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra tat-3 ta' Settembru 2019 u tal-email tal-14 ta' Novembru 2019 u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tas-soċjetajiet attriċi rikonvenzjonati KPJ Company Limited (C 56016) *et* (fol 45) għall-kontro-talba tal-intimati, datata 4 ta' Frar 2020 fejn ġie eċċepit hekk:

1. ILLI fl-ewwel lok għandu jiġi rilevat li huma skorretti l-intimati meta jgħidu li ċ-ċwievet ġew ritornati f'idejn l-esponenti. Jiġi rilevat li ċ-cwievet ġew depositati mill-istess intimati taħt l-awtorita' tal-Qorti u konsegwentement huwa palesi li att arbitrarju ta' wieħed mill-kontraenti ma jġibx terminazzjoni awtomatika ta' l-inkwilinat. Tant u hekk li l-intimati korrettament permezz ta' l-istanza de quo qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-lokazzjoni hija terminata.

2. ILLI fit-tieni lok, it-talbiet ta' l-intimati kif esposti fil-kontro-talba huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante li fi klawsola 9.2 tal-ftehim ta' l-inkwilant huwa patwit li l-esponenti huma tenuti iżommu l-istess depositu fl-eventwalita li l-inkwilini ntimati fost materji oħra, ikunu kisru l-obbligazzjonijiet tagħhom skond il-ftehim jew jekk il-fond ma jkunx tħalla fi stat tajjeb ta' manutensjoni. F'dan l-istadju jingħad sintetikament li meta l-intimati vvakaw il-fond fost affarijiet oħrajn kkommettew ħsarat volontarji fil-fond u serqu mobbli appartenenti lill-esponenti. Dana kif ser jirriżulta aħjar fit-trattazjoni tal-kawża apparti li naqsu li jħallsu l-kera dovuta skond il-ftehim viġenti.

Bl-ispejjez

Ra li din il-kawza ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imħallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tat-23 ta' Novembru 2021.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-atti allegati.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fil-5 ta' Ġunju 2025 (fol 2746 *et seq*) u dawk tal-intimati ppreżentati fil-fil-5 ta' Ġunju 2025 (fol 2767 *et seq*) u fl-4 ta' Lulju 2025 (fol 2835 *et seq*).

Sema t-trattazzjoni orali (reġistrata) tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-14 ta' Lulju 2025 (fol 2846 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitlobu l-ħlas tal-kera kummerjċali tal-*guesthouse* bin-numru 60 fi Triq il-Wilġa, Paceville għar-rimanenti perijodu *di fermo* tal-ftehim u cioe' sas-7 ta' Awwissu 2023 u kif ukoll danni rappreżentanti oġġetti misruqa mill-fond u ħsarat oħra fil-mobbli tal-istess fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom r-rikorrenti rriduċew il-pretensjonijiet tagħhom billi għal dak li jirrigwarda t-talba tagħhom għall-kera tal-perijodu *di fermo* qalu li kienu qed jippretendu biss ħlas tal-kera għal perijodu bejn id-19 ta' Novembru 2019 u l-31 ta' Jannar 2020 ammontanti għal €55,799. Sostnew ukoll li għandom jitħallsu €12,000 bħala utilitajiet u kkwantifikaw id-danni sofferti fis-somma ta' €26,247.

L-intimati opponew għal dawn it-talbiet u sostnew li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt oltre li permezz tal-kontro-talba tagħhom l-intimati talbu r-rifużjoni tad-depożitu minnhom imħallas lir-rikorrenti fuq il-kuntratt lokatizju fl-ammont ta' €70,718 peress li sostnew li kienu ġustifikati jitterminaw il-kirja qabel iż-żmien pattwit.

Provi

Fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2020 xehed il-Perit Pierre Farrugia[1] b'rabta mar-rapport imħejji minnu fuq inkarigu tal-atturi f'Diċembru 2019[2] – u cioe' wara li kienu ħarġu l-intimati mill-fond – sabiex jagħmel osservazzjonijiet fuq il-kundizzjoni tal-binja in meritu kif kienet dakinhar tal-ispezzjoni. Ir-rapport jinkludi informazzjoni dettaljata, kamra b'kamra u sular b'sular. Huwa identifika nuqqasijiet konsistenti fl-assenza ta' *fittings* bħal *shower heads*, *toothpaste holders*, imħaded u *wires* u *cables* esposti f'żoni pubbliċi. Saru wkoll osservazzjonijiet dwar difetti kosmetiċi u funzjonali f'diversi kmamar. Fuq mistoqsijiet relatati ma' aspetti ta' sigurtà strutturali u użu tal-binja ddikjara li l-binja mill-perspettiva tiegħu kienet strutturalment tajba u mgħammra b'elementi ta' *safety* bażiku bħal *handrails* u ventilazzjoni naturali. Madanakollu, huwa kkonferma li l-binja, fl-istat tagħha dak in-nhar ma setgħetx topera b'mod immedjat bħala lukanda peress li kien hemm diversi nuqqasijiet prattiċi u funzjonali li jimpedixxu operat komdu u sigur relatati mal-akkomodazzjoni. B'hekk kienu meħtieġa interventi essenzjali biex jintlaħaq l-*istandard* meħtieġ għal użu kummerċjali.

Fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2020 xehed l-Inġinier Johann Aloisio[3] li fl-2014 kien ġie nkarigat sabiex jiddisinja u jissorvelja s-servizzi relatati mal-*guesthouse*. Il-proġett kien immirat biex jopera bħala lukanda u mhux bħala blokka ta' appartamenti. L-ingaġġ tiegħu kien jinkludi disinji għall-installazzjonijiet mekkaniċi u elettriċi, kif ukoll konformità mal-*istandards* regolatorji applikabbli, fosthom dawk tal-MEPA, MTA, CRPD u Civil Protection Department. Il-proġett irċieva ċertifikazzjoni u *clearance* sħiħa mill-

[1] Fol 690
[2] Dok. PF1 – Fol 705
[3] Fol 1268

entitajiet regolatorji kollha sabiex il-binja tkun tista' topera bħala lukanda fl-2017. Dak iż-żmien il-lukanda kien jisimha Gold Lion. Spjega li l-installazzjonijiet li kienu saru kienu jinkludu sistema ta' *hot water circulation* permezz ta' *calorifiers* u *boilers*, flimkien ma' pompi, *safety valves*, *expansion tanks* u *sacrificial anodes*. Dawn ġew kollha installati skont id-disinn oriġinali. Huwa żied li l-provvista tal-ilma sħun kienet iddisinjata b'mod li tkun effiċjenti u tirrispetta r-rekwiżiti għall-prevenzjoni tal-*legionella*. Ċaħad li kien hemm problemi matul l-operat inizjali tal-lukanda taħt Gold Lion Holiday Co. Ltd. Spjega li matul iż-żmien taħt il-Gold Lion Holiday Co. Ltd kien hemm persuna li tieħu ħsieb il-*maintenance* li kienet tirrapporta b'mod regolari lilu u kienet tieħu ħsieb il-filtri tas-sistema tal-ilma. Iddikjara li qatt ma rċieva lment dwar is-sadid matul dak il-perjodu. Il-problema tas-sadid bdiet wara li l-lukanda għaddiet f'idejn il-kumpanija Luma fl-2018.

Huwa kien ġie kkuntattjat sabiex jeżamina l-problema tal-ilma msaddad u wettaq spezzjoni f'Ottubru 2019 u ħareġ rapport[4] fejn iddikjara li l-kawża prinċipali tas-sadid kienet nuqqas ta' manutenzjoni regolari u traskuraġni tas-sistema, inkluża assenza ta' tindif ta' *calorifiers*, nuqqas ta' sostituzzjoni ta' *anodes*, *expansion tanks* bil-ħsara, u *air vents* blokkati. Irrimarka wkoll li l-pompi li ntużaw minn Luma kienu tal-ilma kiesaħ u mhux adattati għall-ilma sħun, b'konsegwenza li ħallew sadid fil-fluss tal-ilma. L-ispejjeż għal din il-manutenzjoni ta' emerġenza ġew stmati madwar €500 u kienu jinkludu tindif tal-*calorifiers* u tibdil tal-*anodes*. Dawn is-servizzi saru minn kuntrattur wieħed – Anthony Falzon – taħt l-istruzzjoni tiegħu. Wara li sar it-tindif l-ilma kien ċar u l-problema ġiet irrimedjata.

Fir-rigward ta' *fire safety* sostna li l-proġett tiegħu kien ibbażat fuq il-gwidi tekniċi Maltin, u mhux fuq il-BS9999 jew SIPSO *guidelines* tal-Ingilterra, li kienu qegħdin jintużaw mill-Inġinier Gordon Camilleri (inkarigat mill-intimati) fir-rapport tiegħu stante li l-Perit Camilleri kien qiegħed jibbaża r-rapport tiegħu fuq *standards* barranin li mhux applikabbli lokalment.

Dwar l-installazzjoni tal-*fire doors*, ċaħad l-allegazzjoni li l-bibien ma kienux approvati bħala *fire doors*. Qal li dawn il-*fire doors* kienu mgħammra b'ċertifikati ta' konformità. Irrikonoxxa li fil-komun ma ġewx installati *fire doors* addizzjonali bħalma hu rakkomandat f'ċerti każijiet barra minn Malta peress li l-konfigurazzjoni tal-binja kienet waħda żgħira u l-implimentazzjoni ta' miżuri addizzjonali ma kinietx prattika u saħansitra setgħet toħloq periklu.

Fir-rigward tad-*dry riser*, xehed li oriġinarjament dan kellu jsir ħdejn il-lift iżda l-installazzjoni finali saret band'oħra minħabba kwisjtoni ta' spazju u riskji għall-pubbliku. Huwa ddikjara li għal din il-modifika ma saritx applikazzjoni dwarha mal-awtoritajiet regolatorji u b'hekk ma tirrispekkjax il-pjanti approvati. Fil-binja ma setax jinħoloq *protected lobby* minħabba l-konfigurazzjoni tal-binja u minflok ġew implimentati miżuri oħra ta' mitigazzjoni bħal *fire doors* mal-kmamar. Huwa kkonferma li l-binja kienet

[4] Dok. JA2 – Fol 1320

mibnija, iddisinjata u ċċertifikata b'mod li tissodisfa r-rekwiżiti lokali kollha għall-operat bħala lukanda. Ikkonferma wkoll li l-problemi identifikati fl-2019 kienu riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni mill-operatur Luma u mhux relatati ma' ħsarat strutturali jew disinn. Iddikjara li ma kienx hemm elementi li jindikaw falliment tas-sistema oriġinali u li kull komponent essenzjali, inkluż il-provvista tal-ilma sħun, *fire doors* u *safety systems*, kienu ġew ikkunsidrati, installati u ċċertifikati b'mod xieraq.

Fis-seduti tat-2 ta' Frar 2021, 9 ta' Ġunju 2021 u s-16 ta' Ġunju 2021 xehed Mark Debattista[5], *executive* fid-Dipartiment tal-*Compliance and Regulation* fi ħdan l-Awtorita' Maltija Għat-Turiżmu (MTA), li l-involviment tiegħu f'dan il-każ beda meta l-MTA rċeviet ilment anonimu dwar ilma kannella tal-*guesthouse* fl-indirizz 60 Triq Wilga, San Ġiljan, magħrufa dak iż-żmien bħala *Luma Residence*. Minn spezzjoni li għamel irriżulta li dakinhar *Luma Residence* kienet diġa temmet l-operat tagħha u l-binja kienet vojta. Silvio Borg kien infurmah li t-turisti kienu diġà ġew rilokati. Waqt l-operat ta' *Luma Residence* l-MTA qatt ma ordnat l-għeluq tal-*guesthouse*. Rigward il-liċenzjar ikkonferma li l-*guesthouse* inizjalment kienet liċenzjata bħala *The Address Guesthouse* u l-ewwel liċenzja nħarġet fil-14 ta' Awwissu 2018 għal 20 kamra tas-sodda. Matul is-snin, l-isem inbidel għal *Life Inn Suites*.

Spjega li minkejja li l-liċenzja uffiċjali kienet turi 20 kamra, mill-ispezzjoni li saret f'Lulju 2020 u kif ukoll skont pjanti approvati mill-*Planning Authority*, ġew konstatati 25 kamra tas-sodda. Huwa ammetta li hemm diskrepanza fin-numru ta' kmamar bejn id-dokumentazzjoni uffiċjali tal-liċenzja u s-sitwazzjoni reali fuq il-post. Meta huwa nduna b'dan ta struzzjonijiet lir-rikorrenti Chris Calleja biex jgħaddi l-informazzjoni neċessarja lill-MTA sabiex il-liċenzja tiġi aġġornata. Huwa ppreżenta wkoll it-*Tourism Compliance Certificate* datat 15 ta' Lulju 2020[6], li nħareġ wara li l-MTA approvat aġġornament fuq bażi ta' pjanti ġodda. Dan iċ-ċertifikat juri li sussegwentement ġew approvati il-25 kamra mid-Dipartiment tiegħu iżda l-liċenzja uffiċjali baqgħet mhux aġġornata fuq is-sistema. Madanakollu spjega li din id-deskrepanza hija biss żball ta' aġġiornament amministrattiv u mhux indikazzjoni ta' operat illegali.

Fir-rigward tal-ilment dwar il-provvista tal-ilma kannella spjega li dan kien ikkonfermat lilu verbalment minn Silvio Borg u minn klijenta li kienet toqgħod hemm. Huwa kien bagħat lill-Awtorità tas-Saħħa biex isiru testijiet tal-ilma. Minn informazzjoni li rċieva mingħandhom wara li saru t-testijiet irriżulta li ma kien hemm l-ebda riskju għas-saħħa. In kwantu għall-operatur tal-*guesthouse* xehed li huwa rrealizza li l-operatur Silvio Borg jew Luma Residences ma kienux imniżżla fil-liċenzja bħala operaturi. Minkejja din l-informazzjoni huwa m'għamilx rapport bil-miktub formali, iżda għadda l-informazzjoni verbalment lill-head tad-dipartiment, David Mifsud. Peress li l-prijorità tiegħu kienet li jsir tindif u manutenzjoni tas-sistema tal-ilma saret laqgħa bejn Silvio Borg u Chris

[5] Fol 1359, 1413 u 1516
[6] Dok. MD3 – Fol 1408

Calleja sabiex tinstab soluzzjoni għall-problema tat-tank tal-ilma li fih ġie rrappurtat *sediment*.

Rigward is-sistema ta' *fire safety*, stqarr li fil-mansjoni tiegħu hu jivverifika affarijiet bħall-*exit signs* u *emergency lighting*, iżda mhux *fire doors* u *dry risers*. Mistoqsi jekk fl-2019 sabx nuqqasijiet jew ksur tal-istandards tal-MTA wieġeb li ma sabx nuqqasijiet. Il-kompetenza tiegħu kienet tirrigwarda affarijiet bħall-illuminazzjoni ta' emerġenza, sinjali ta' ħruġ, u t-tagħmir bażiku tal-kmamar, iżda mhux fuq *fire doors* u *dry risers*, li sostna ma jaqgħux taħt il-kompetenza tiegħu. Konfrontat b'korrispondenza[7] li kienet tindika ilmenti serji dwar sigurtà strutturali u bini kkonferma li l-MTA kienet ikkunsidrat dawn l-ilmenti, iżda l-ispezzjoni tiegħu ma sabitx irregolaritajiet. Madanakollu, ammetta li ma jistax jikkummenta fuq aspetti li ma jaqgħux taħt il-kamp ta' xogħlu, bħall-konformità mal-PA permit jew il-*Health and Safety Authority*. L-MTA rċeviet konferma mill-Awtorità tal-Ippjanar permezz ta' email datata 28 ta' April 2021, li ma kienx hemm devjazzjonijiet mill-pjanti approvati (PA3721/14) u l-istruttura kienet konformi. Rigward il-proċess ta' verifika, xehed li l-MTA tistrieħ fuq pjanti u *compliance certificates* maħruġa mill-PA, li jiġu ppreżentati mill-applikant.

<u>Fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021 u 31 ta' Jannar 2022 xehed Clayton Bonnici[8], in rappreżentanza ta' Bonnici Textiles</u>, li l-kumpanija kienet ħadmet fl-istess lukanda f'żewġ okkazzjonijiet. Fl-2017 fejn installaw u waħħlu purtieri u aktar riċenti meta ġew imqabbda mill-ġdid biex jinstallaw u jwaħħlu purtieri oħra fl-istess *guesthouse* peress li ġew infurmati li dawn kienu ġew neqsin u esbixxa fatturi Dok CB1 sa CB 3[9].

<u>Fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021 Daniela Bianchi in rappreżentanza ta' Firetech Limited</u> esebiet Dok DB 1 sa DB 3[10].

<u>Fis-seduti tal-31 ta' Jannar 2022 u 17 ta' Ġunju 2022 xehed Reuben Bonnici[11], in rappreżentanza ta' ARMS Limited,</u> u ppreżenta l-kontijiet tal-konsum ta' dawl u ilma, prospett tal-pagamenti u estratt tal-prospett relatati mal-fond in meritu għall-perjodu bejn is-16 ta' Awwissu 2018 u s-7 ta' Jannar 2020[12] fir-rigward tal-konsum tad-dawl u bejn l-2017 u l-2021[13] fir-rigward tal-konsum tal-ilma. Ikkonferma li sal-2021 il-meter tal-ilma kien għadu rreġistrat fuq Golden Lion Holiday Limited. Il-partijiet ivverbalizzaw li sas-17 ta' Ġunju 2022 il-meters tad-dawl u l-ilma kienu għadhom irreġistrati fuq Golden Lion Holiday Limited.

---

[7] Dok. MD9 – Fol 1494
[8] Fol 1953
[9] Fol 1923-1924 u 1927
[10] Fol 1947
[11] Fol 1950 u 2062
[12] Dok. RB1, RB2 u RB3 – Fol 1928
[13] Dok. RB4, RB5, RB6 u RB7– Fol 1962

Fis-seduti tas-17 ta' Ġunju 2022 u tal-4 ta' Novembru 2022 xehdet Melicienne Desira[14], in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, li hija kienet il-*case officer* mertu tal-permess PA3721/14 fejn l-applikazzjoni oriġinali kienet "*To demolish existing dwelling and construct a class A guesthouse consisting of basement, stores, semi-basement, lounge and reception, elevated and intermediate kitchen and breakfast and 20 guest rooms*". Il-*final compliance certificate* għal dan il-permess inħareġ fid-19 ta' Lulju 2017, u dak iż-żmien l-applikazzjoni kienet għal 20 kamra tas-sodda. Esebiet kopja tal-applikazzjoni[15] u spjegat li mill-pjanta approvata 104A (fol 2050) jirriżulta li ġew approvati 20 kamra. Ikkonfermat pero li l-pjanti 214B u 214C[16] juru li hemm 25 kamra u li dawn il-pjanti għandhom timbru uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar li jindika li ġew approvati sussegwentement. Dawn il-pjanti juru li ż-żieda saret permezz ta' minor amendment li saret fl-2021. Din iż-żieda fin-numru ta' kmamar approvati mhijiex akkumpanjata minn ċertifikazzjoni aġġornata mill-MTA.

Fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2023 xehed Ian Galea[17], in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, li l-permess oriġinali ġie ppublikat fit-23 ta' Novembru 2015[18] li permezz tagħha ġew approvati 20 kamra. Sussegwentement saret l-ewwel emenda li ġiet approvata fil-25 ta' Lulju 2016[19] fejn ġiet modifikata l-pjanta oriġinali iżda n-numru ta' kmamar baqa' 20. It-tieni emenda[20] datata 30 ta' Jannar 2017 saret skont il-pjanta 189A li permezz tagħha żdiedu l-kmamar minn 20 għal 23. Permezz tat-tielet emenda ġew approvati l-pjanti 220A u 214B[21] fil-05 ta' Lulju 2017. Permezz ta' din l-emenda ġew approvati 25 kamra minflok 23 kamra. It-tielet emenda ġiet superseded b'emenda oħra b'dokument 257 bid-data 23 ta' April 2021[22]. L-aħħar emenda (li ma biddlitx il-kmamar) hija datata 15 ta' April 2021 bil-pjanta relevanti hija 241B u 249[23]. Il-*compliance certificate* tal-Awtorita' tal-Ippjanar inħareġ fid-19 ta' Lulju 2017[24] u kien għal 25 kamra.

Qabel ma nħareġ dan iċ-ċertifikat kienet saret spezzjoni mill-uffiċjal tal-*enforcement* Nikolai Abela li kien ikkonferma li l-25 kamra kienu qegħdin hemmhekk u l-binja kienet konformi mal-aħħar permess. In kwantu għall-MTA, ġie sottomess *compliance certificate* mill-MTA[25] li fih l-MTA approvat il-proposta. Fil-proċess l-MTA hija biss *consultee* u ma tat l-ebda kundizzjoni restrittiva. Għalkemm l-MTA fil-bidu approvat l-applikazzjoni ai fini ta' turiżmu ma jirriżultax li saret konsultazzjoni mill-ġdid magħha meta saru l-applikazzjonijiet għall-emendi. L-unika entità li kienet imponiet

[14] Fol 2055 u 2074a
[15] Dok. MDX1 – Fol 2033
[16] Fol 1886 u 1887
[17] Fol 2091
[18] Dok 139A u 116A – Fol 1760, 1779 sa 1782
[19] Pjanta 145D – Fol 1789 u 1810
[20] Fol 1851
[21] Fol 1886 u 1890
[22] Fol 1919
[23] Fol 1908 u 1915
[24] Fol 1897
[25] Fol 1619

kundizzjonijiet speċifiċi kienet is-CRPD (*Commission for the Rights of Persons with Disability*).

<u>Fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023 xehed Peter Paul Coleiro[26], Direttur Ġenerali tal-Protezzjoni Ċivili,</u> li huwa kien qabbad lil ċertu David Borg Saydon biex iżomm aċċess fil-*guesthouse* u jagħmel evalwazzjoni[27] minħabba diskrepanza bejn rapporti ta' inġiniera differenti – wieħed redatt mill-inġinier Johann A. Psaila datat 22 ta' Ottubru 2020[28] u l-ieħor redatt mill-Inġinier Gordon Camilleri datat 6 ta' Novembru (bla annu) li jirreferi għal spezzjoni li saret fil-25 ta' Ottubru 2019[29] li jinkludi fih rapport tal-Inġinier Johan Aloisio. Xehed li l-binja kienet mhux konformi mal-*Standard Fire Safety Guidelines for Buildings in Malta* peress li t-taraġ tal-*guesthouse* ma kienx issegregat u protett, il-*fire door* li nfetaħ kellu l-viti neqsin li tfalli ċ-ċertifikazzjoni tal-bieb u d-*dry riser* tpoġġa fuq in-naħa ta' wara ta' kamra fuq barra. Fil-kuntest regolatorju, sostna li s-sistema Maltija tibbaża fuq standards internazzjonali minkejja li f'Malta japplikaw il-*Guidelines for Fire Safety in Malta*. Ir-rapport tal-Inġinier Gordon Camilleri japplika r-regolamenti barranin ossia l-*British Standard* BS9999 filwaqt li r-rapport tal-Inġinier Aloisio jsegwi regolamenti inqas onerużi skond id-*Design Guidelines on Fire Safety Buildings for Malta* u dan in linea mal-kundizzjoni imposta mill-MEPA.

<u>Fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023 xehed il-Perit Kevin Fsadni[30], Deputy CEO fi ħdan l-Awtorità Maltija għat-Turiżmu</u>, li fl-2018 l-operatur irreġistrat kienet certa Timea f'isem Gold Lion Holiday Company Limited, waqt li l-liċenzja kienet tgħajjat lil Christian Calleja. Minn dokumentazzjoni prodotta, irriżulta li l-permess inizjali tal-MEPA tal-2017 kien jinkludi 20 kamra, iżda b'emenda tal-2020, ġew approvati total ta' 25 kamra. Qabel din l-aħħar approvazzjoni, dawk il-kmamar żejda kienu, skont ix-xhud, teknikament mhux awtorizzati għall-użu.

Ix-xhud qal li l-involviment tiegħu kien jirrigwarda ilment li kien sar fuq il-binja in meritu rigward nuqqasijiet strutturali u dawk relatati mas-saħħa u sigurta liema lment wassal għal spezzjonijiet mill-MTA, l-Awtorita' tal-Ippjanar u d-Dipartiment tal-Protezzjoni Ċivili. Rapporti minn dawn l-ispezzjonijiet indikaw li kien hemm riskji għall-okkupanti u b'riżultat tagħhom l-MTA ħarġet *enforcement order* fis-26 ta' Lulju 2021 biex jieqaf l-operat[31], sakemm in segwitu għal dan saru interventi mis-sidien li ġew ċertifikati mill-Inġinier Aloisio fl-aħħar ta' Awwissu 2021 u in bażi tal-istess ġie rtirat l-*enforcement notice* EN 12/21[32].

[26] Fol 2111
[27] Dok. PPC3 – Fol 2208
[28] Dok. PPC1 – Fol 2121
[29] Dok. PPC2 – Fol 2138
[30] Fol 2217
[31] Dok KF 6 – fol 2229
[32] Dok KF 7 – fol 2231

Fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023 xehed Adalberto Concalvis Amorin[33], li huwa ffirma skrittura lokatizja mar-rikorrenti dwar il-proprjeta' in mertu wara l-intimati odjerni. Huwa beda jopera fl-1 ta' Jannar 2020 b'dan li l-pagament tal-kera kellu jibda fil-15 ta' Frar 2020 peress li l-proprjetà kienet għadha mhux lesta għall-użu peress li kienet nieqsa minn ċertu affarijiet. Il-kumpanija tiegħu waqfet mill-operat tal-*guesthouse* wara li esperjenzat problemi li kienu diġa' pre-eżistenti fil-proprjetà konsistenti fi problemi ta' ilma konsistenti f'ilma isfar fil-heaters tal-ilma. Għal bidu kien infurmat li l-problema tal-ilma kienet minħabba problema fis-sistema tal-Gvern iżda wara ntqal lilu li l-problema kienet ġejja mit-tankijiet tal-ilma. Ir-rikorrenti kienu bagħtu wkoll *technicians* li biddlu xi affarijiet fis-sistema iżda l-problema baqgħet tippersisti għal diversi xhur. Saret ukoll bypass li permezz tagħha tneħħa l-użu tat-tankijiet u minflok l-ilma beda jmur dirett ġol-*boilers* iżda din is-sistema kienet tikkonsma ħafna aktar dawl u aktar *diesel*.

Apparti din il-kwistjoni kien hemm ukoll problemi oħra fosthom bil-lift li kien kontinwament jieqaf. Għalkemm kienu jintbagħtu *technicians*, il-problema qatt ma ġiet solvuta. Problema oħra kienet dwar is-sigurta u l-liċenzjar – il-kumpanija ma setgħatx tikri mit-tielet sular 'l fuq permezz ta' *Expedia* minħabba nuqqas ta' *compliance* ma' rekwiżiti ta' sigurtà konsistenti f'problemi dwar *fire extinguishers* u sistema ta' *dry riser* li kienet inkorrettament installata ġewwa kamra minflok fil-kuritur. Is-soċjeta' assikuratriċi rrifjutat li tkoprih b'polza ta' assikurazzjoni. Jgħid li l-liċenzja tal-MTA kienet għal 21 kamra filwaqt li l-kuntratt tal-kera kien ikopri 25 kamra. Dwar il-problema tal-ilma ammetta li f'xi punt bagħat email jgħid li l-problema tal-ilma kienet solvuta iżda sostna li dan ma kienx il-każ għax il-problemi komplew jitfaċċaw u s-soluzzjoni kienet parzjali.

Mistoqsi għala ma talabx ir-rexissjoni tal-kuntratt wieġeb li hu għamel dan peress li xtaq li jibqa' jopera u jżomm rapport tajjeb mas-sidien minkejja d-diffikultajiet li semma. Mistoqsi għaliex fil-korrispondenza tiegħu kien jiffoka fuq tnaqqis fil-kera minħabba l-pandemija tal-Covid aktar milli jsemmi l-problemi strutturali, huwa wieġeb li lmenta bil-miktub ukoll dwar il-problemi tekniċi permezz ta' WhatsApp u emails iżda għażel li jżomm rapport diplomatiku mas-sidien biex jipprova jsalva l-kirja u l-investiment.

Fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2023 xehed l-Inġinier Christopher Sammut[34], li kien inkarigat f'żewġ okkażjonijiet distinti biex jagħmel ispezzjoni teknika fuq is-sistema tal-*boilers* u tal-misħun fil-binja in kwistjoni, fuq talba ta' Saviour Borg (l-intimat odjern) f'Ottubru 2019 u sussegwentement minn Adalberto Goncalves Amorin fil-bidu tal-2021. Ir-rapport tiegħu[35] jinkludi osservazzjonijiet tekniċi fuq is-sistema tal-ilma, b'mod partikolari fuq il-*boilers* u l-*calorifiers* (tankijiet tal-ilma sħun) fejn instab li dawn ma kienux konformi mal-ispeċifikazzjonijiet tal-manifattur u kienu qed jintużaw b'mod

[33] Fol 2233
[34] Fol 2484
[35] Dok. EC16 – Fol 2363

mhux intenzjonat bil-konsegwenza li l-ilma kien joħroġ sadid. Il-*boilers* kienu jitħaddmu b'temperaturi għoljin b'sistema ta' diesel li kienet nieqsa minn approvazzjoni kompetenti kif meħtieġ mill-*energy efficiency guidelines* ta' Malta. Dan jista' jirriżulta f'nuqqasijiet serji ta' sigurtà u effiċjenza. Id-deterjorazzjoni fl-istat tat-tankijiet tal-ilma – b'ilma kontaminat u b'sadid – kienet attribwita wkoll minħabba nuqqas ta' sistema ta' filtrazzjoni kif rakkomandata mill-manifattur. Il-problema kienet relatata man-nuqqas ta' installazzjoni adegwata u mhux marbuta ma' żmien jew konsum żejjed.

Huwa rrakomanda li s-sistema kollha jew għall-inqas ta' partijiet vitali bħall-*boiler* jiġu sostitwiti liema xogħol ma kienx meqjus bħala ta' natura straordinarja. Ippreċiża li l-problemi tekniċi osservati ma ġewx ikkawżati minn nuqqas ta' tindif imma minn nuqqas ta' konformità teknika mal-ispeċifikazzjonijiet tal-manifattur. Ikkonstata li s-sistema kienet teħtieġ intervent tekniku immedjat sabiex jiġu evitati perikli potenzjali, speċjalment fil-kuntest ta' operat ta' *guesthouse*. Ikkonferma li meta għamel it-tieni spezzjoni nnota li t-tankijiet tal-misħun li kien hemm fuq il-bejt li minnhom kien qed joħroġ l-ilma bis-sadid ġew *disconnected* mis-sistema u sar *heat exchanger* ieħor ċentrali u l-problema ġiet rimedjata skond il-*best practise*.

<u>Fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2023 xehed l-Inġinier Gordon Camilleri</u>[36] li huwa kien inkarigat mill-intimati biex jagħmel spezzjoni marbuta mal-adegwatezza tal-miżuri ta' *fire safety* fil-*guesthouse*. L-ispezzjoni saret fl-2019 u kienet immirata biex jevalwa l-konformità tas-sit mal-istandards applikabbli, partikolarment dawk ibbażati fuq il-*British Standards* u d-*Design Guidelines on Fire Safety for Buildings in Malta*. Mill-osservazzjonijiet tiegħu ħareġ li l-binja kienet nieqsa minn diversi elementi fundamentali ta' sigurta fosthom il-fatt li l-bibien tal-kmamar ma kienux *fire-rated*, jiġifieri ma kellhomx ċertifikazzjoni jew timbru li juri li huma reżistenti għan-nar. L-istess nuqqas kien preżenti wkoll fil-bibien li jisseparaw il-kmamar mill-partijiet komuni tal-binja, li skont il-linji gwida għandu jkollhom "*fire compartmentation*" biex jillimitaw it-tixrid tan-nar. Spjega li t-timbru tal-manifattur fuq il-bieb huwa kruċjali sabiex jiġi vverifikat jekk bieb huwiex konformi mal-istandards, u f'dan il-każ ma nstab l-ebda marka jew ċertifikat fuq il-bibien spezzjonati.

Huwa żied li s-sistema tad-*dry riser*, li tintuża mill-*fire fighters* biex jipprovdu ilma fl-emerġenzi, kienet installata f'post mhux skont ir-rekwiżiti – jiġifieri, barra mill-parti komuni protetta. Nuqqasijiet oħra kienu relatati mad-daqs tal-kurituri, assenza ta' *fire exit signs* u il-*lift shaft* mhux protett. Saħaq li l-bini ma kellux "safe zone" effettiv, u b'hekk ma jkunx possibbli li l-persuni jevakwaw b'mod sigur. **<u>Fil-kontro-eżami xehed</u>** li talab lil Silvio Borg biex jipprovdi ċertifikati għall-bibien, iżda ġie nformat li dawn ma kienux disponibbli. L-evalwazzjoni tiegħu kienet mibnija fuq l-osservazzjonijiet personali u l-assenza ta' dokumentazzjoni li tikkonferma konformità. Huwa ndika wkoll li l-permess għall-iżvilupp kien ġej mill-2014 u li l-informazzjoni relatata kienet limitata għall-files tal-MEPA ta' dak iż-żmien.

[36] Fol 2495

<u>Fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2023 xehed il-Perit Tancred Mifsud</u>[37] li huwa kien inkarigat wara li l-bdiet il-kirja in mertu mill-intimati b'rabta mal-kwistjoni tal-permessi tal-ippjanar tal-*guesthouse* u konformità tal-istess. Spjega li skont id-dokumenti li ra fis-sistema tal-Planning Authority, l-iżvilupp inizjali kien approvat fl-2014 għall-kostruzzjoni ta' *guesthouse* tal-Klassi 3A b'20 kamra. Fis-snin sussegwenti ġew approvati diversi *minor amendments* li uħud minnhom kienu għal żieda ta' kmamar. Spjega li din iż-żieda bi proċedura ta' *minor amendment* m'hijiex valida għaliex il-proċedura ta' *minor amendment* ma tippermettix li jiżdiedu n-numru ta' kmamar. Għalkemm id-deskrizzjoni proposta f'dawn l-emendi setgħet tindika żieda fil-kmamar, din ma ġietx aġġornata b'mod validu fil-permess approvat u lanqas ma kienet konformi mal-liġijiet u r-regolamenti applikabbli, fosthom dawk li jirregolaw żidiet fil-kapaċità tal-akkomodazzjoni. Enfasizza li *minor amendments* ma jistgħux jintużaw biex iżidu n-numru ta' kmamar għax dan huwa żvilupp sostanzjali li jeħtieġ applikazzjoni ġdida, u li l-liġi, inkluż il-legal notice applikabbli, ma tippermettix tali bidliet permezz ta' *minor amendments*.

<u>Fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2024 xehdet Fiona Spiteri[38], in rappreżentanza ta' Mapfre Middlesea,</u> li s-soċjetà intimata kienet koperta minn assigurazzjoni[39] in konnessjoni mal-binja in mertu bejn Mejju 2019 u Mejju 2020. Il-polza kienet tkopri danni fosthom *fire hazard* iżda kienet soġġetta għal esklużjonijiet. L-assigurazzjoni ġiet itterminata mis-soċjetà intimata stess minħabba tmiem tal-operat tan-negozju.

<u>Fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2024 xehed Steve Bajada</u>[40], li huwa kien involut fil-kwistjoni tas-sistema tal-ilma sħun fil-lukanda fuq talba ta' Silvio Borg li kien qiegħed jilmenta mill-ilma kulur is-sadid. Mill-osservazzjoni tiegħu innota li s-sistema tal-pajpijiet kienet kollha magħmula minn plastik, u għaldaqstant l-oriġini tas-sadid ma setgħetx tkun mill-pajpijiet infushom imma mill-komponenti oħra bħall-*calorifier* li huwa t-tank tal-ilma sħun u mill-*boiler*, li kienu tal-metall. Spjega li skont id-direzzjoni tal-manifattur, dawn is-sistemi jeħtieġu trattament kimiku regolari tal-ilma, jitnaddfu darba fis-sena biex jiġu evitati problemi ta' ossidazzjoni u sadid. In-nuqqas ta' dan it-tindif iwassal biex l-ilma li kien jinżel mis-*sinks* u *showers* tal-lukanda jkun kulur is-sadid. Spjega li f'dan il-każ kien impossibbli li jitnaddaf għaliex il-*calorifier* kien *sealed* kompletament meta normalment dawn ikunu jistgħu jinfetħu.

It-tieni sors tas-sadid setgħa kien ġej mill-*boiler* innifsu li jagħti għal ġol-*calorifier* li kien mgħammar b'sistema ta' pajpijiet oħra. Jekk dawn il-pajpijiet l-oħrajn kienu b'xi mod jillikjaw u qed iħalltu l-ilma *sia* tal-boiler ma' dak domestiku setgħet tinħoloq din il-problema wkoll. Fl-agħar poteżi kellhom jitbiddlu l-*calorifier* u *boiler* li bejn il-*calorifier*, *crane* u *labour* jammontaw għal spiża ta' circa €10,000.

---

[37] Fol 2502
[38] Fol 2529
[39] Dok. FS1 – Fol 2535
[40] Fol 2571

Fis-seduti tat-18 ta' Jannar 2024 u s-7 ta' Marzu 2024 xehdet Sarah Fenech[41], li hija konsulent ma' Expedia – aġenzija ta' vjaġġar online. Hija kienet involuta fit-tqegħid ta' lukandi fuq il-pjattaforma elettronika ta' Expedia. Matul is-sena 2019 kienet ġiet identifikata problema tas-sigurtà tan-nar fil-*guesthouse* in meritu li kienet qed tiġi promossa fuq il-pjattaforma tagħhom u dan in segwitu għal spezzjoni mill-*health and safety team* intern ta' Expedia. Fl-ispezzjoni ġie ndikat li t-taraġ tal-binja ma kienx protett u kien jikkostitwixxi perikolu għas-sigurtà. F'tali ċirkostanzi Expedia tipikament tipproponi żewġ għażliet:- (i) l-operatur jiffirma *notice of restriction* u jkompli joperaw b'limitazzjoni li f'dan il-każ kien li l-operatur seta' jpoġġi klijenti ta' Expedia mit-tielet sular 'l isfel biss jew (ii) jieħu azzjoni immedjata biex jirranġa l-infrastruttura biex tiġi konformi mal-istandards. F'dan il-każ, l-operatur ma aċċettax la li jiffirma n-*notice of restriction* u lanqas li jirranġa, u għalhekk il-proprjetà tneħħiet mis-sistema ta' Expedia, jiġifieri ma baqgħetx disponibbli għall-*bookings online* tramite Expedia.

Sussegwentement, operatur ġdid - "Life-In" aċċetta n-*notice of restriction* fl-2021 u l-lukanda reġgħet ġiet impoġġija fuq il-pjattaforma. Ġiet ppreżentata korrispondenza ta' email mal-*health and safety team* ta' Expedia li tinkludi d-diskussjonijiet mal-operaturi tal-lukanda dwar ir-restrizzjonijiet u l-konsegwenzi tan-nuqqas ta' kooperazzjoni[42]. Ikkonfermat li Expedia m'għamlu ebda talba lill-operatur Elsil sabiex jipprovdu *fire certification* tal-lukanda. Hija ppreżentat ukoll il-*Health and Safety Guidelines* tal-Expedia[43] li kienu mibgħuta lill-intimata f'żewġ okkazzjonijiet – fil-25 ta' Settembru 2019 u 11 ta' Lulju 2019.

Aleksandra Stancul xehdet permezz ta' affidavit[44] li hija kienet bdiet l-impjieg tagħha bħala *cleaner* fil-binja in mertu ma' Gold Lion Holiday Co. Ltd fl-2017. Minkejja li dak iż-żmien il-binja kienet għadha ġdida kien diġa hemm diversi intoppi strutturali pereżempju ingress ta' ilma tax-xita fil-*penthouse*, *reception* u l-*basement*, pipijiet jillikjaw fis-shaft. Sussegwentement hija saret *receptionist* fl-istess lukanda u kienet tisma' ħafna lmenti ta' turisti fosthom li kienu jeħlu fil-lift li ġrat anke lilha u *leaks* tal-ilma fil-kmamar tas-sodda. Meta l-operat għaddha fuq l-intimati hija ġiet offruta xogħol fl-istess rwol. Dawn il-problemi komplew anke wara li daħlet Elsil Limited. Meta daħlet Elsil Limited inħolqot problema oħra l-ilma fil-kmamar kien imsaddad bil-konsegwenza li kellhom anke jirrilokaw xi turisti f'lukandi oħra. Ikkonfermat li dak iż-żmien Expedia kienet ukoll qajjmet kwistjoni dwar il-*fire safety protocols* tal-binja. Xehdet li s-sidien ma kienux t'għajnuna f'dawn il-problemi.

Ir-rappreżentant tas-soċjeta rikorrenti Rudolph Azzopardi xehed permezz ta' affidavit[45] li hu direttur tal-kumpanija Ten Star Properties Ltd, u li flimkien ma' KPJ Co. Ltd, kienu proprjetarji tal-proprjetà in kwistjoni. Il-fond inkera lill-intimati permezz ta'

[41] Fol 2513 u 2577
[42] Dok. KBX1 – Fol 2520
[43] Dok. SFA1 – Fol 2579
[44] Fol 2511
[45] Fol 52. Rudolph Azzopardi xehed ukoll fis-seduta tad-19 ta' Frar 2020 fl-atti tar-Rikors 2/2020 (fol 167)

kuntratt ta' kiri tas-7 ta' Awwissu 2018, fejn ġie stipulat b'mod ċar li l-proprjetà kienet qed tiġi mikrija fi stat *tale quale* dak iż-żmien. Il-fond kien diġà qed jopera bħala *guesthouse* qabel. Wara li bdiet il-kirja Silvio Borg ilmenta dwar problemi relatati ma' nuqqasijiet fis-sistema tal-ilma u l-manutenzjoni tagħha. Darba minnhom ċempillu Silvio Borg li beda jallega li l-pompi tal-ilma ma kienux qed jaħdmu u wara li bgħatlu lil ċertu Falzon ta' A. Falzon Energy Projects Ltd, huwa ġie nfurmat mill-*foreman* li l-problema kienet li s-*switch* tal-pompi kien mitfi. Sussegwentement Borg beda jilmenta li l-misħun kien imdardar iżda meta reġa bagħatlu lil-Falzon dan infurmah li s-sistema kellha bżonn manutenzjoni. Dan kien konfermat ukoll mill-Inġinier Aloisio.

Fit-3 ta' Settembru 2019 huwa rċieva ittra mill-avukat ta' Borg fejn Borg sostna li kien hemm nuqqasijiet fil-boilers u l-pompi tal-ilma, *gauges* u *temperature sensors* neqsin, nuqqasijiet fil-pressure release valve, nuqqas ta' *fire doors* u preżenza ta' perkolazzjoni ta' ilma. Xehed li skont il-kuntratt l-obbligi ta' manutenzjoni ordinarja kien fuq l-inkwilini a spejjeż tagħhom. Iżda Silvio Borg ma bedix jaċċetta u baqa' jsostni li l-problemi kienu serji u wasslu għall-ilma sħun ikun imdardar, u saħansitra li l-pompi tal-ilma kienu qed jagħtu problema fis-sistema. Minn hemm Borg beda jgħamel il-bsaten fir-roti fosthom rapport mal-Awtorità tal-Ippjanar fejn qal li l-fond ma kienx konformi mal-permessi. Madankollu, uffiċjali tal-Awtorità kkonfermaw li ma kien hemm ebda irregolarità. Borg qal ukoll li l-*guesthouse* ma kinietx liċenzjata u ma kellhiex *compliance certificate*; dan ġie miċħud mill-MTA li kkonfermat li l-*guesthouse* kienet approvata. Silvio Borg sostna wkoll li l-fond ma kienx konformi mal-minimi stabbiliti għal persuni b'diżabilità iżda dan ġie miċħud ukoll peress li l-permess kien ġie approvat mill-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Diżabilità. Ir-rapport tekniku tal-Inġinier Aloisio datat 11 ta' Ottubru 2019 jikkonkludi li s-sistema tal-ilma sħun kienet nieqsa minn manutenzjoni regolari u ġenerali, u li s-sors tal-ilma skur fil-pajpijiet seta' ġie minn sostituzzjoni tas-sistema tal-WSC.

Mill-ilmenti li kienu qed isiru minn Silvio Borg ir-rikorrenti fehmu li huwa ried akkost ta' kollox jittermina l-kirja u saħansitra qalilhom li l-MTA ordnawlu biex jagħlaq il-*guesthouse* meta dan ma kienx minnu. Xehed li meta ċ-ċwievet ġew f'idejhom indunaw li saru ħafna ħsarat u vendikazzjonijiet apparti li kien hemm oġġetti neqsin konsistenti f'*safe deposit boxes*, *soap dispensers*, *bins*, *fire extinguishers*, *lampshades*, purtieri u pitturi fil-kmamar u diversi sufanijiet. Dan huwa oltre l-kont pendenti tal-ARMS ta' €12,000. Flimkien il-ħsarat, l-oġġetti nieqsa u l-kont tal-ARMS jammontaw għal €26,247.25.

Fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2024 xehed in kontro-eżami[46] li l-*guesthouse* in kwistjoni kienet fil-bidu mikrija lil Golden Lion għal sena, sussegwentement lill-intimati u wara lil ċertu Adalberto Concalvis Amorim. Golden Lion ma kellhomx problemi kbar waqt il-perjodu tagħhom u kienu rreġistrati wkoll bħala operaturi mal-MTA. Dwar il-permess tal-ippjanar u l-kwistjoni mas-Civil Protection Department, xehed li l-problema

[46] Fol 2730

dwar is-segregazzjoni tar-*reception* u t-tank tal-fuel kienu punti li tqajmu wara li Golden Lion telqu, u li dawn kienu preżenti wkoll qabel iżda qatt ma ġew indikati bħala problemi. Qal ukoll li l-*fire doors* u tagħmir ieħor ta' sigurtà kienu l-istess bħal meta kien hemm fiż-żmien il-Golden Lion. Ix-xogħolijiet ordnati mis-CPD konsistenti f'illi jsir *dry riser* ieħor fit-taraġ, sar bieb fil-ground floor level biex tissegrega r-*reception* mit-taraġ u tpoġġa *fire extinguisher* f'kull kamra. Xehed li lill-intimati inkrewlhom 25 kamra minkejja li dak iż-żmien kienu approvati biss 20 kamra mill-MTA. Meta ġiet sollevata l-kwistjoni, wara li l-intimati kienu diġa rrilaxxaw il-pussess tal-fond, ir-rikorrenti ħadu ħsieb jirregolarizzaw il-liċenzja mal-MTA għal 25 kamra. Fuq il-kwistjoni dwar l-ilma imsaddad qal li din kienet riżultat ta' nuqqas ta' *maintenance* da parti tal-intimati. Is-sistema tal-ilma kienet waħda standard u l-istess sistema kienet tintuża wkoll fi żmien Gold Lion. Ma kien hemm qatt rapporti ta' problema simili. Xehed li ċ-ċwievet tal-*guesthouse* ġabarhom għal ħabta ta' nofs Novembru 2019. Il-*guesthouse* reġgħet inkriet ftit taż-żmien wara lil Life in Malta Limited.

<u>L-intimati Elaine Cuschieri u Silvio Borg xehdu permezz ta' affidavits</u>[47] li fl-2018 iddeċidew li jikru l-*guesthouse* in meritu. Il-kuntratt ta' kirja sar fis-7 ta' Awwissu 2018 versu l-kera annwa ta' €282,872. Il-ftehim kien għal 25 kamra li kienu lesti għall-użu. Is-sidien kienu għarrfuhom li kien hemm applikazzjoni pendenti għall-liċenzja mal-MTA, iżda qatt ma ġew informati li l-applikazzjoni ma kinietx tkopri l-binja kollha. Ftit wara li bdiet il-kirja, bdew jinqalgħu problemi serji fil-binja. L-ewwel każ seħħ fl-ewwel xita ta' Awwissu 2018, fejn kien hemm perkolazzjoni ta' ilma tax-xita fil-ground floor u fil-basement, tant li kellhom jagħmlu użu minn umbrella biex jipproteġu s-servers. Apparti din il-problema rriskontraw ukoll problemi oħra konsistenti f'pompi tal-ilma difettużi, ilma kannella fil-pajpijiet, ilma minn drains tal-air condition li kien jixxerred fil-kmamar, showers difettużi li kkaġunaw ħruġ ta' ilma fit-taraġ tal-komun b'evidenza fi tbajja' fuq il-ħitan, ilma jiċċirkola minn pajpijiet difettużi fil-kmamar u minħabba nuqqas ta' drain fis-shaft l-ilma kien jinżel fis-sulari t'isfel, inkluż fuq klijenti reqdin.

Xehdu li dawn il-problemi ma setgħux ikunu ġodda jew inċidentali u kien evidenti li kienu pre-eżistenti u magħrufa mis-sidien. Fil-fatt, l-inkwilini preċedenti li kienu krew qabel qalulhom li kellhom l-istess problemi li ġgħeluhom jitilqu. Is-sidien qatt ma żvelaw dawn id-difetti qabel il-kuntratt, u l-proprjetà ġiet mikrija b'difetti moħbija. Isostnu li kieku kienu jafu b'dawn il-problemi, ma kienux jaċċettaw li jikru l-binja b'dak il-prezz. Il-fond ma nkerix bil-kundizzjoni li jirrikjedi xogħolijiet ta' manutenzjoni jew tiswija. Diversi esperti, fosthom l-inġiniera Christopher Sammut u Gordon Camilleri, ikkonfermaw li l-binja kienet qed titħaddem b'nuqqas ta' *fire protection* adegwat, inkluż taraġ mhux iżolat, nuqqas ta' *dry riser* fejn suppost, lift mhux approvat bħala *fire-fighting* u *fire doors* li la kienu ta' materjal xieraq u lanqas kienu jżommu n-nar għal sittin minuta kif meħtieġ. Ir-rapporti jindikaw li l-binja kienet f'kundizzjoni fejn, f'każ ta' nirien, il-konsegwenzi jistgħu jkunu katastrofiċi. Dan ġie aggravat mill-fatt li l-kumpanija

[47] Dok. EC1 u Dok. SB1 – Fol 2262 u 2470. Silvio Borg xehed ukoll fis-seduta tad-19 ta' Frar 2020 fl-atti tar-Rikors 2/2020 (fol 155)

Expedia, wara spezzjoni tas-sit, kienet issospendiet il-bejgħ ta' kmamar fuq is-sit tagħha minħabba riskji kbar għal-klijenti tagħha. Barra minn hekk, il-proprjetà ma kinitx liċenzjata kif suppost mill-MTA.

Huma ġew imqarrqa billi ġew mikrija 25 kamra filwaqt li l-MTA approvat liċenzja ta' 20 kamra. Is-sitwazzjoni kienet iktar aggravata mill-kundizzjoni ħażina tas-sistemi tal-ilma. L-ilma kien spiss nieżel kannella, bi problemi serji fit-tankijiet, fil-pajpijiet u fil-boilers, tant li saru diversi rapporti ta' klijenti li ġew affettwati. Il-problemi kienu mgħarrfa lir-rikorrenti. Esperti li tqabbdu dwar is-sistema tal-ilma kkonfermaw li s-sistema kienet difettuża u mhux skont is-sengħa u l-arti. Kien hemm ukoll problemi bil-kontijiet tas-servizzi ta' dawl u ilma peress li kien hemm kont pendenti ta' kważi €7,000 għal perjodu ta' qabel ma bdiet topera l-intimata. Dan wassal biex il-proprjetà kienet f'riskju reali li tinqatgħa mill-provvista tal-ilma u elettriku apparti l-fatt li ntalbu jħallsu rati aktar għoljin peress li l-*meter* kien għadu taħt tariffa *domestic* u mhux kummerċjali. Saru diversi tentattivi ripetuti biex isolvu dawn il-problemi — kemm b'interventi minn esperti, kemm b'komunikazzjoni mas-sidien, u anki b'konsultazzjoni mal-awtoritajiet bħall-MTA u l-CPD — iżda l-unika triq li kien fadlilhom kienet it-terminazzjoni tal-kirja.

Xehdu li l-inkwilini ta' qabilhom (Golden Lion) u dawk ta' warajhom (Life Inn Suites) telqu wkoll qabel iż-żmien stipulat u tilfu d-depożiti tagħhom. Dan juri l-*mala fede* tar-rikorrenti. B'hekk it-terminazzjoni da parte tagħhom kienet ġustifikata u neċessarja.

<u>Fis-seduti tas-7 ta' Marzu 2024, 2 ta' Mejju 2024 u 26 ta' Settembru 2024 Silvio Borg xehed in kontro-eżami</u>[48] li huwa kien żar il-proprjetà darba fl-2016 waqt li kienet għadha *shell form*. Fl-2018 ġie avviċinat minn aġent li nfurmah li l-*guesthouse* kienet disponibbli għall-kiri. Huwa kien żar it-tieni darba l-lukanda flimkien mal-aġent qabel iffirma l-iskrittura. Kien konsapevoli li l-*guesthouse* kienet qed tiġi operata minn operatur u għalhekk fil-kuntratt tniżżel li kienet qed tinkera "*in the current state and condition*". Irrikonoxxa li seta' jiltaqa' ma' xi nuqqasijiet jew difetti bħala parti mill-*wear and tear*. Madankollu, il-problemi li ltaqa' magħhom kienu sostanzjali u mhux ta' *wear and tear*.

Spjega li mill-ewwel ġurnata tal-operat bdew jitfaċċaw il-problemi konsistenti fis-sistema tal-ilma li kien kannella u kontaminat, ilma minn ċertu showers l-ilma kien imur fil-kamra ta' taħt jew inkella ġol-kuritur, airconditioners li ma jintfewx waħedhom, system tal-heating antika, il-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt ma kienux intiżi għall-misħun u ma kellhomx *hatch* allura ma setgħatx issirilhom *maintenance*, il-pompi tal-ilma kienu tal-ilma kiesaħ meta dawn kienu qegħdin jintużaw għall-misħun bil-konsegwenza li kienu qegħdin joħolqu inkonvenjent, l-ilma tax-xita kien jinżel fil-kantina fejn kienet tinsab is-sistema elettronika li tikkontrolla l-operat kollu tal-lukanda, inkluż is-servers u l-lift. Il-kantina kienet timtela bl-ilma wara xita qawwija, u dan wassal għal ħsarat sinifikanti, fosthom il-lift li kien jieqaf.

---

[48] Fol 2672, 2693 u 2727

Minħabba dawn id-difetti l-operat tal-lukanda kien qiegħed jiġi kompromess. Għamel diversi tentattivi biex jikkomunika mas-sidien u jsolvi l-problemi, iżda s-sidien ma wrew l-ebda rieda li jinvestu jew isewwu dawn id-difetti. Wara li l-intimati temmu l-operat, sabiex tissolva l-problema tal-ilma msaddad is-sidien eliminaw it-tankijiet. Xehed li l-lukanda kienet nieqsa minn bibien *fire-rated*, ma kellhiex sistema ta' *dry riser* f'post approvat u l-kurituri kienu mhux siguri f'każ ta' nar. Minħabba dan in-nuqqas Expedia irtirat il-proprjetà mill-pjattaforma *online* u ġiet involuta anke l-MTA minħabba nuqqas ta' konformità.

In kwantu għall-problema tas-sadid kienu anke qegħdin isiru *reviews* ħżiena mit-turisti. In kwantu għal-liċenzja maħruġa mill-MTA xehed li dawn dejjem kienu f'obbligu tas-sidien. Spjega li l-problema prinċipali kienet li l-ftehim kien għal 25 kamra meta kienu liċenzjati mill-MTA biss 20 kamra. Fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma spjega li waqt il-handover tal-proprjetà mill-operatur preċedenti, Gold Lion Holiday Co. Ltd, kienu diġà jeżistu kontijiet pendenti mal-ARMS għad-dawl u ilma. Huwa kien iħallas il-kontijiet tal-konsum waqt l-operat tiegħu għajr għall-aħħar kont ta' madwar €5,000 li aċċetta li jħallsu. Huwa ma ħallasx ukoll il-kontijiet tal-operatur preċedenti. Saħaq li l-problemi riskontrati ma kienux taħt ir-responsabbiltà tiegħu bħala kerrej peress li dawn kienu preżenti fil-binja mill-bidu nett u kienu nuqqas ta' intervent tas-sidien. Ċaħad li l-kumpanija naqset milli tagħmel il-ħlasijiet tal-kera dovuta.

IKKUNSIDRA

<u>Talbiet tal-Atturi</u>

Il-partijiet ftehmu li l-kirja in mertu kellha tkun għall-perjodu ta' għaxar snin, bl-ewwel ħames snin *di fermo* u l-bqija *di rispetto*. L-perijodu *di fermo* beda fit-19 ta' Awwissu 2018 u kellu jittermina fit-18 ta' Awwissu 2023. Iċ-ċwievet tal-fond ġew iddepożitati mill-intimati permezz ta' ċedola fit-18 ta' Novembru 2019 u cioe' ferm qabel l-iskadenza tal-perjodu *di fermo*. L-intimati mhumiex jikkontestaw li tterminaw il-kirja fil-perjodu *di fermo* iżda jikkontendu li kienu ġusitfikati jitterminaw il-kirja minħabba difetti moħbija fil-binja li wassluhom għall-impossibilita' li jkomplu joperaw il-*guesthouse* kif ukoll peress li l-fond ma kienx munit bil-permessi neċessarji.

1. Il-kwistjoni tal-Permess tal-Malta Tourism Authority

L-intimati jikkontendu li tul il-perjodu li kienu qegħdin joperaw il-fond il-kmamar ma kienux kollha koperti b'liċenzja tal-MTA u b'hekk l-operat kien illegali. Qabel ma ffirmaw l-iskrittura huma kienu aċċeddew fil-*guesthouse* u ġew murija ħamsa u għoxrin kamra. Il-kirja ġiet ibbażata fuq il-ħamsa u għoxrin kamra bil-kera kumplessiva ta' €282,872 fis-sena ċjoe €31 kull kamra kuljum. Huma kienu konsapevoli li l-atturi kellhom applikazzjoni pendenti għal-liċenzja mal-MTA. Spjegaw li ċ-ċertifikat maħruġ mill-MTA fl-2014 kien biss għal wieħed u għoxrin kamra. L-atturi applikaw mal-Awtorita' tal-

Ippjanar għal ħamsa u għoxrin kamra permezz ta' *minor amendment* f'Marzu 2021. Jgħidu li din il-proċedura ma setgħet qatt issir permezz ta' *minor amendment*. B'hekk dak li krew l-atturi lill-intimati ma kienx dak kif imwiegħed u ma setgħux ikomplu jikru l-fond peress li dan ma kienx konformi mal-liġijiet tat-turiżmu.

Fil-kuntratt lokatizzju[49] l-partijiet premettew li l-intimati kienu qegħdin jikru l-fond 60 fi Triq il-Wilġa, Paceville debitament liċenzjat mill-MTA kif deskritt skont Exhibit A. Exhibit A jagħmel referenza għal żewġ pjanti. Iż-żewġ pjanti ma ġewx esebiti u l-partijiet lanqas ma niżżlu n-numru ta' kmamar li kienu ser jinkrew. Iżda fil-kontro-eżami Rudolph Azzopardi[50] jikkonferma li l-atturi krew lill-intimati ħamsa u għoxrin kamra minkejja li dak iż-żmien kienu approvati biss għoxrin kamra mill-MTA. Da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar ġie kkonfermat li kienu approvati ħamsa u għoxrin kamra. B'hekk kienet biss il-liċenzja tal-MTA li ma kienetx tirrifletti n-numru ta' kmamar.

Il-Perit Kevin Fsadni, Deputy CEO fi ħdan l-Awtorità Maltija għat-Turiżmu spjega li l-liċenzja tal-MTA mhux dejjem tkun tirrifletti n-numru ta' kmamar approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar peress li l-MTA tikkunsidra l-proġett mil-lat ta' *tourism policy*. Xehed li la darba l-liċenzja tal-MTA kienet għal għoxrin kamra, il-ħamest' ikmamar żejda ma kienux awtorizzati għall-użu. Mill-banda l-oħra xehed ukoll Mark Debattista, uffiċjal eżekuttiv fid-Dipartiment tal-*Compliance and Regulation* tal-Awtorita' Maltija Għat-Turiżmu li kkonferma li d-diskrepanza fin-numru ta' kmamar kienet biss żball ta' aġġornament amministrattiv u mhux indikazzjoni ta' operat illegali stante li l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar tal-2017 kien fir-rigward ta' ħamsa u għoxrin kamra. L-MTA ġiet a konoxxenza tad-diskrepanza fin-numru ta' kmamar wara li saret spezzjoni fit-3 ta' Lulju 2020 u l-Awtorità tat struzzjonijiet lir-rikorrenti sabiex jirregolarizzaw din id-diskrepanza.

Il-Bord josserva waqt li l-MTA kienet konsapevoli b'din id-diskrepanza ma nħareġ l-ebda *enforcement* f'dan ir-rigward u lanqas ma tressqu provi li ttieħdu xi proċeduri jew miżuri fir-rigward tas-sidien. Filwaqt li huwa minnu li waqt il-kirja in mertu *on paper* l-MTA kienet approvat 20 kamra, in-nuqqas ta' azzjoni mill-MTA jagħti x'jifhem lill-Bord li d-diskrepanza bejn in-numru ta' kmamar reġistrati mal-MTA u dawk li fil-verita' kienu mibnija kien biss riżultat ta' żball li sar minħabba li meta saret il-*minor amendement* mal-Awtorita' tal-Ippjanar fl-2017 (li permezz tagħha ġew approvati ħamsa u għoxrin kamra), l-emenda ma ġietx riflessa fid-deskrizzjoni tal-applikazzjoni.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati jargumentaw li l-emenda għall-kmamar bil-proċedura ta' *minor amendment* kienet illegali peress li skont ir-Regolament 15 tal-Avviż Legali 162 tal-2016 il-proċedura biex jiġu ttrattati talbiet għal emendi żgħar ma tistax tintuża sabiex jinbidel l-użu jew in-numru ta' unitajiet permessi. Rigward dan il-punt il-Bord josserva li l-permess li għandu quddiemu li permezz tiegħu l-kmamar

[49] Fol 3
[50] Fil-kontro-eżami tal-25 ta' Novembru 2024

żdiedu għal ħamsa u għoxrin (25) huwa approvat u qatt ma ġie rrevokat mill-forum idoneu tal-Awtorita tal-Ippjanar. Il-Bord m'għandux kompetenza li jqis jew jiddikjara li dak il-permess huwa null. Din il-kwistjoni teżorbita l-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera u l-permess li għadu quddiemu għandu għalhekk jitqies validu sakemm dan ma jiġix dikjarat mod ieħor mill-Awtorita' kompetenti.

Il-Bord iqis li l-kwistjoni tan-numru ta' kmamar fil-lukanda ma kienetx ta' xkiel għall-intimati u ma tiġġustifikax it-terminazzjoni tal-kirja għaliex qabel xejn kif ingħad il-Bord għandu quddiemu permess approvat għall-25 kamra u l-kwistjoni mal-MTA irriżulta li kienet biss kwistjoni amministrattiva. Fi kwalunkwe każ lil Bord irriżultalu li l-intimati kienu xorta waħda qegħdin jagħmlu użu mill-binja kollha u allura inkluż il-ħamest ikmamar li huma jgħidu li ma kienux koperti mill-liċenzja u dan mingħajr ebda xkiel kwalunkwe u kif ukoll fil-perjodu li l-operat tal-*guesthouse* kien f'idejhom ma nġabet l-ebda prova li huma ġew imwaqqfa jew b'xi impeduti milli jutilizzaw l-istess kmamar.

Għaldaqstant il-Bord iqis li din il-ġusitfikazzjoni mhijiex attendibbli u qed tiġi miċħuda.

2. Difetti moħbija fil-binja li wassluhom għall-impossibilita' li jkomplu joperaw il-*guesthouse*

Apparti l-kwistjoni tan-numru ta' kmamar, l-intimati jittentaw jiġġustifikaw it-terminazzjoni prematura tal-kirja abbażi ta' difetti moħbija preżenti fil-binja fis-sistema tal-ilma, nuqqasijiet relatati ma' *Fire and Safety* u Expedia, it-tarag u l-komun, bibien u *dry riser*, nuqqas ta' *Evacuation Plan*, bibien tal-lift mhux *fire proof* u nuqqasijiet oħra.

Hawnhekk huwa siewi li qabel jiġu trattati l-allegati nuqqasijiet issir referenza għall-prinċipji li jirregolaw din il-kwistjoni. Ai termini tal-Artikolu 1539 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija. Huwa għandu jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa għaż-żmien kollu tal-kiri. Is-sid huwa wkoll obbligat li jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta u matul il-kiri għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll. F'każ ta' fond kummerċjali, "*tiswijiet strutturali*" jitqiesu dawk li għandhom x'jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa. Jekk it-tiswijiet li sid il-kera hu obbligat jagħmel huma tali li jekk ma jsirux ifixklu jew inaqqsu bil-wisq it-tgawdija tal-ħaġa mogħtija b'kiri, u sid il-kera jonqos li jagħmilhom fiż-żmien mogħti mill-Bord tal-Kera, il-kerrej jista' jitlob ukoll il-ħall tal-kuntratt, flimkien mal-ħlas tad-danni[51]. Imbagħad l-Artikolu 1545 tal-Kap. 16, dwar ir-responsabbiltà ta' sid il-kera dwar mankamenti jew difetti tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jipprovdi li sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-użu tagħha. Meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej

[51] Artikolu 1544 tal-Kap. 16

jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera. Dan jgħodd ukoll għal dawk il-mankamenti jew difetti li jkunu nqalgħu wara l-kuntratt. Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt. Imbagħad l-Artikolu 1546, dwar ir-responsabbiltà ta' sid il-kera għad-danni li jiġru minħabba difetti moħbija jipprovdi li meta minħabba mankamenti jew difetti moħbija li jkun hemm fil-ħaġa mikrija fiż-żmien tal-kuntratt, il-kerrej ibati ħsara, sid il-kera, jekk kien jaf b'dawk il-mankamenti jew difetti, jew kellu raġuni jissuspetta fihom, hu obbligat għall-ħlas tad-danni, kemm-il darba ma jkunx għarraf lill-kerrej li hemm, jew li jibża' li hemm, dawk il-mankamenti jew difetti.

Il-klawżoli 2.02 u 5 tal-iskrittura lokatizzja, jipprovdu li l-intimati krew il-fond "*tale quale, with fair wear and tear*" skont ir-rapport tal-Inġinier Johan Aloisio. Dan ir-rapport sar fl-24 ta' Lulju 2018 – ftit ġimgħat qabel ġiet iffirmata l-iskrittura bejn il-partijiet – u dwar l-installazzjoni mekanika u dik elettrika fil-binja jipprovdi li kollox kien qiegħed jaħdem tajjeb. Jirriżulta wkoll li qabel mal-intimati daħlu fil-kirja kienu raw il-fond.

i. Sistema tal-Ilma

Fir-rigward tas-sistema tal-ilma, l-Bord għandu quddiemu verżjonijiet oppositi tal-Inġiniera tal-partijiet. Fir-rapport tal-11 ta' Ottubru 2019 l-Inġinier Aloisio jgħid li s-sadid fis-sistema tal-ilma kien riżultat ta' tibdil tal-pipijiet tal-ilma tal-fondut fil-medda tal-Water Services Corporation fix-xahar ta' qabel. Huwa identifika wkoll nuqqas ta' manutenzjoni tal-*calorifiers* u s-sistema tal-ilma bħala sors ieħor tas-sadid. Flimkien mar-rapport ġie anness ritratt tal-anodes imsadda. Fir-rapport tiegħu huwa għamel rakkomandazzjonijiet ta' miljoramenti li kellhom isiru. L-atturi offrew li jagħmlu l-biċċa l-kbira ta' dak issuġġerit a spejjeż tagħhom għajr għat-tindif tal-*calorifiers* u tibdil tal-*anodes* li fil-fehma tagħhom kellhom isiru mill-intimati.

Mill-banda l-oħra l-Inġinier Christopher Sammut fir-rapport tiegħu datat 6 ta' Novembru 2019[52] spjega li l-problema kienet biss fl-ilma misħun. Il-*guesthouse* kienet tagħmel użu minn *calorifiers* li ma kellhomx *filters* minkejja r-rakomandazzjoni tal-manifattur. Issuġġerixxa li tiġi nstallata sistema ta' filtraġġ u *calorifiers* ġodda jew tiġi nstallata sistema ta' filtraġġ u jitnaddfu l-*calorifiers*. L-intimat Silvio Borg xehed li fir-rigward tal-*calorifiers* dawn ma setgħux jitnaddfu għaliex ma kellhomx *hatch*. Il-Bord iqis li dan mhuwiex minnu. Fir-rapport tal-Inġinier Christopher Sammut jingħad li l-*calorifiers* għandhom *access hatch* li għalkemm toffri aċċess limitat xorta waħda wieħed setgħa jnaddaf il-*calorifiers* skont l-istruzzjonijiet tal-manifattur. Fil-fatt it-tindif tal-*calorifiers* kienet proprju waħda miż-żewġ rakomandazzjonijiet tiegħu. La darba l-manutenzjoni li kien hemm bżonn kienet konsistenti f'tindif tal-*calorifiers*, li għandha titqies bħala manutenzjoni ordinarja, din kienet tinkombi fuq l-intimati, liema manutenzjoni qatt ma saret minnhom.

---

[52] Dok EL 2 fl-atti tar-rikors revoka 2/20 – fol 40

ii. *Fire and Safety*, it-taraġ u l-komun, il-bibien u *dry riser*, nuqqas ta' *Evacuation Plan*, il-bibien tal-lift mhux *fireproof*, il-bieb fil-komun u Expedia

In kwantu għal *Fire and Safety*, mill-provi prodotti jidher li d-diżgwit prinċipali huwa dwar liema regolamenti kellhom japplikaw. Din il-problema temani mill-fatt li f'Malta ma teżistix liġi komprensiva li tirregola s-sigurtà f'każ ta' nar. Peter Paul Coleiro, Direttur Ġenerali tal-Protezzjoni Ċivili, spjega li fil-kuntest regolatorju s-sistema Maltija hija forma *abridged* ibbażata fuq l-standards internazzjonali tal-BS9999 jew CIBSE Guidelines tal-Ingilterra li tinsab fil-Guidelines for Fire Safety in Malta. Xehed li wara spezzjoni li saret minn David Borg Saydon irriżulta li anke jekk wieħed japplika l-linji gwida Maltin, li ġew applikati mill-Inġinier Aloisio, il-binja xorta waħda ma kienetx konformi mal-linji gwida għaliex it-taraġ ma kienx iżolat u d-*dry riser* ma kienx jinsab fejn kellu jiġi nstallat.

Mhuwiex ikkontestat li sabiex setgħat tinfetaħ il-*guesthouse* kien jeħtieġ li tingħata l-*clearance* mill-Protezzjoni Ċivili. F'dan il-każ Peter Paul Coleiro ma setgħax jikkonferma jekk ingħatax il-*clearance* iżda spjega li jekk id-Dipartiment ma jagħtix l-approvazzjoni l-applikazzjoni tgħaddi awtomatikament wara tletin ġurnata. Mix-xhieda tiegħu jidher li anke jekk id-Dipartiment kien ra r-rapport tal-Inġinier Aloisio, l-applikazzjoni kienet tiġi approvata peress li *on paper* kien hemm kollox regolari meta fil-fatt l-affarijiet *on site* kienu differenti minn dak iddikjarat.

Il-mistoqsija li tqum issa hija jekk bil-modifiki li saru fil-post fejn ġie nstallat id-*dry riser* u bit-taraġ mhux iżolat tali nuqqasijiet humiex ta' tali portata li jwasslu lill-intimati fl-impossibilita' li joperaw il-*guesthouse.* Mix-xhieda ta' Peter Paul Coleiro dawn in-nuqqasijiet filwaqt li kienu gravi ma wasslux sabiex tingħalaq il-*guesthouse.* Inoltre l-intimati rnexxielhom ukoll ikopru l-operat b'polza t'assikurazzjoni. Fil-fehma tal-Bord, filwaqt li dan in-nuqqas mhuwiex wieħed li għandu jinjora ma kienx ta' tali portata li jpoġġi lill-intimati fl-impossibilita' li jgawdu l-ħaġa mikrija u joperaw il-*guesthouse*. L-istess jingħad dwar il-bqija tal-ilmenti tal-intimati.

In segwitu għall-ispezzjoni mis-CPD l-atturi għamlu *dry riser* ieħor fit-taraġ, sar bieb fil-*ground floor level* li ssegrega r-reception mit-taraġ u tpoġġa *fire extinguisher* f'kull kamra. Huwa minnu li fir-rigward ta' dawn in-nuqqasijiet u oħrajn inħareġ *enforcement notice* mill-MTA fis-26 ta' Lulju 2021[53] iżda dan inħareġ wara t-terminazzjoni tal-kirja in mertu u mhux waqt l-operat tal-intimati. Ta' min iqis ukoll li x-xogħolijiet rimedjali inkluż *evacuation signage* sabiex ġie revokat l-*enforcement notice* saru lkoll f'anqas minn xahrejn.

In kwantu għal *fire doors* tal-kmamar jirriżulta kunflitt ta' provi. Minn banda Peter Paul Coleiro jgħid li l-bieb li nfetaħ ma kellux timbru li huwa *fire door* u kellu l-vit nieqes li konsegwenza tiegħu tfalli ċ-ċertifikazzjoni tal-bieb. Mill-banda l-oħra r-rapport tal-

[53] Fol 2229`

Inġinier Camilleri jikkonferma li l-bibien kienu *fire doors* iċċeritifikati li iżda ma kienx jirriżulta kemm minuti setgħu iżommu d-duħħan. Fir-rapport tiegħu ma ta l-ebda rakkomandazzjoni dwar il-*firedoors*. In kwantu għal bibien tal-lift, li ngħad mhumiex *fire proof*, l-*enforcement notice* maħruġa mill-MTA ma tgħid xejn dwar dan.

Fl-aħħarnett in kwantu għal Expedia, il-Bord jinnota li l-kirja ma saritx bil-kundizzjoni li l-binja tkun approvata minn Expedia jew li tkun skont ir-regolamenti tagħha. Kienet għażla tal-intimati li jpoġġu l-kmamar tagħhom għal kiri fuq il-pjattaforma ta' Expedia u għaldaqstant kien f'obbligu tagħhom qabel ma krew il-fond li jaraw li l-binja tissodisfa l-kriterji ta' Expedia.

Fil-fehma tal-Bord in-nuqqasijiet imsemmija ma kienux ta' tali portata li jekwivalu għall-impossibilità li l-intimati joperaw il-*guesthouse*. Dan hu ċar ukoll minn numru żgħir tar-reviews ħżiena li rċievew kif ukoll mill-fatt li minkejja l-problemi li esperjenzaw irnexxielhom iżidu n-negozju fiż-żmien tal-operat tagħhom.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Johann Huy pro. et noe. vs Mark Attard**[54] deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fejn il-Qorti qieset li hu obbligu ta' min ikun ħa jikri li jara sew u bir-reqqa l-oġġett li jkun beħsiebu jikri, u mhux sempliċiment jara l-oġġett ta' fuq fuq. Inoltre, nuqqasijiet jew irregolaritajiet li ma jkunux ta' xkiel li jtellfu l-qliegħ lill-kerrej mhumiex biżżejjed sabiex juru li kien hemm *mala fede* fis-sid partikolarment meta l-kerrej ikun ra l-fond minn qabel.

Apparti din is-sentenza, il-Bord huwa a konjizzjoni wkoll tas-sentenzi mogħtija riċentement fid-9 ta' Lulju 2025 mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **KPJ Company Limited et vs Life in Malta Limited et**[55] u **Lilian Ronsoni Mendes et pro et noe vs KPJ Company Limited et**[56] li kienu jirrigwardaw ir-rikorrenti odjerni u l-inkwilin li daħal fil-*guesthouse* in meritu wara l-intimati odjerni u li fihom l-inkwilin issolleva l-istess nuqqasijiet sollevati mill-intimati odjerni. F'dawk il-proċeduri il-Qorti tal-Appell laqgħat it-talbiet tas-soċjetajiet rikorrenti u ċaħdet it-talba tal-inkwilin għar-rifużjoni tad-depożitu. Għalkemm jidher li l-provi f'dawk il-proċeduri kienu anqas rigorużi minn dawk li tressqu f'dawn il-proċeduri, madanakollu n-nuqqasijiet li kien hemm fil-*guesthouse* wara li bdiet il-kirja l-ġdida a favur Lilian Ronsoni Mendes et kienu l-istess li qegħdin jilmentaw minnhom l-intimati odjerni. B'hekk fil-każ li għandu quddiemu l-Bord m'hemm xejn ġdid jew differenti mill-kwistjonijiet li diġà ġew deċiżi mill-Qorti tal-Appell li jimmeritaw deċiżjoni mod ieħor u l-insenjamenti ġurisprudenzjali rapportati fl-imsemmija sentenzi għandhom japplikaw bl-istess mod u manjiera fil-każ preżenti.

[54] Appell 514/21/1 CFS
[55] 239/2020
[56] 241/2020

Għalhekk il-Bord iqis li anke din il-ġusitfikazzjoni marbuta mal-allegati nuqqasijiet lamentati mill-intimati hawn aktar il-fuq m'għandha mis-sewwa u qeda wkoll tiġi respinta.

3. Kera dovuta

Stabbilit li n-nuqqasijiet li kien hemm ma kienux ta' tali portata li jwasslu lill-intimati fl-impossibilita' li joperaw il-*guesthouse*, jonqos li l-Bord jillikwida l-ħlasijiet tal-kera dovuta għall-dak li jirrigwarda l-perjodu *di fermo.*

Il-partijiet ftehmu li l-kirja in mertu kellha tkun għall-perjodu ta' għaxar snin, bl-ewwel ħames snin *di fermo* u l-bqija *di rispetto*. L-perjodu *di fermo* beda fit-19 ta' Awwissu 2018 u kellu jittermina fit-18 ta' Awwissu 2023. Iċ-ċwievet tal-fond ġew iddepożitati permezz ta' ċedola fit-18 ta' Novembru 2019 – qabel l-iskadenza tal-perjodu *di fermo*.

F'dan il-kuntest il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gismond Attard et vs Yog. Art Catering Limited** (146/17 JD) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fil-31 ta' Jannar 2022 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-2 ta' Novembru 2022 fejn saret esposizzjoni tar-regoli relatati mat-terminazzjoni tal-kirja waqt il-perjodu *di fermo*. Ingħad:-

> *Fil-fehma tal-Bord l-ewwel ma jrid jiġi deċiż huwa l-punt dwar jekk it-terminazzjoni unilaterali min-naħa tal-kumpannija intimata kinitx waħda ġustifikata kif issostni hija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-istess soċjetà għamlet espożizzjoni dwar insolvenza ta' kumpannija u l-obbligi u responsabbiltajiet tad-diretturi tal-istess kumpannija meta tkun insolventi. Biss però dan il-Bord jirrileva fl-ewwel lok li in atti provi dwar tali allegata insolvenza ma tressqux ħlief ix-xhieda ta' wieħed mid-diretturi tagħha. Fi kwalunkwe każ, il-Bord iqis li anki kieku tali allegazzjoni kienet waħda fondata jqis li huwa ovvju li l-istess soċjetà m'għamlitx il-kalkoli sew qabel ma ddeċidiet li tikri l-istess fond. Filwaqt li għas-soċjetà intimata setgħet kienet id-deċiżjoni għaqlija u legalment korretta għaliha, madankollu għal dan m'għandhomx ibatu s-sidien tal-fond. Ma ġiex ippruvat għalhekk li t-terminazzjoni kienet waħda ġusta.*
>
> *Min-naħa l-oħra hemm ukoll il-punt dwar il-fatt li għalkemm ir-rikorrenti m'aċċettawx lura ċ-ċavetta tal-fond, madankollu ftit tax-xhur wara huma krew il-fond inkwistjoni lil terzi. X'inhi l-konsegwenza legali ta' dan? Ifisser allura li kien hemm l-aċċettazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti rinunzja għall-perjodu di fermo li kien fadal?*
>
> *F'dan l-istadju referenza ssir għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et fejn ingħad:-*
>
> *"Illi dwar il-kunċett ta' rinunzja ssir riferenza għad-deċiżjoni – "Anthony Scerri v Anthony Cutajar et" (A.I.C. (PS) - 16 ta' Marzu 2005) fejn ġew elenkati l-elementi*

neċessarji stabbiliti fil-ġurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan ingħad li:-

(1) "La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154).
(2) "Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s'intenda rimesso quanto meno sia possibile" ("Sciberras -vs- Giappone, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840)".
(3) "Ir-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċċljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preċiża tar-rinunzjant" - "Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.
(4) "In kwantu għall-eżami dwar in-natura ta' l-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646).

Illi applikati għall-fattispecie tal-każ in eżami jirriżulta li l-iktar l-iktar bejn iż-żewġ versjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt għall-ħlas skont il-kuntratt jista' jingħad li hemm dik tal-attriċi fejn hija tgħid li kienu l-konvenuti li riedu u fil-fatt tawha ċ-ċavetta, u dik tal-konvenuti fejn huma jgħidu li kienu l-attriċi li talbithom iċ-ċavetta.

Illi din il-Qorti tħoss li mill-kumpless tal-provi jirrizulta ċar li l-konvenuti kienu ċemplu lill-attriċi sabiex jgħidulha li huma ma kienux setgħu ikomplu bil-kirja, u fil-fatt sar appuntament sabiex jiltaqgħu fuq il-post, u jirriżulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet prezenti jitkellmu u sabiex tgħaddi din iċ-ċavetta tal-post mingħand il-konvenuti lill-attriċi, tenut kont ukoll tal-fatt li l-attriċi kienet konxja, kemm ta' dak li kienet gja qaltilha l-konvenuta, u kif ukoll il-post kien qed jinżamm magħluq, u jirriżulta li l-konvenuti ħadu, jew dak in-nhar, jew qabel, l-oġġetti li kienu tagħhom mill-istess fond, ħlief għall-cash register, u li l-attriċi effettivament aċċettaw iċ-ċavetta tal-istess fond, mingħajr ebda riserva kwalunkwe. Jidher li l-attriċi kienet konxja ta' dan kollu, tant li ppruvat tirrimedja għal dan bl-ittra tal-11 ta' Settembru 2006, li biha qalet li hija rċeviet l-istess ċwievet "mingħajr preġudizzju", u wara l-istess ittra hija rċeviet il-cash register fit-13 ta' Settembru 2006.

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tħoss li bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall-perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għal-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-uzu ta' haġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi,

li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taċċettax jew le l-istess ċwievet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, ħaġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tieħu l-fond lura, u fl-istess ħin tippretendi li titħallas mingħand il-konvenuti għall-użu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat iċ-ċwievet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom. Dan il-każ jiddistingwi ruħu minn dak ta' "Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et" (P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) peress li f'dak il-każ iċ-ċwievet gew depositati l-Qorti, proprju għaliex is-sidien f'dak il-każ ma aċċettawx l-istess.

Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li ġie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo mingħand il-konvenuti għal ghand l-attriċi, nkluz il-fatt li l-istess attriċi aċċettat l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-attriċi ta' kull dritt li seta` kellha sabiex tinsisti fuq l-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, ħaġa li ma għamlitx, b'dan li l-att tagħha li tirċievi ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenti mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa konsistenti anke in vista ta' dak kontenut fl-istess skrittura fejn jidher ċar li l-konsenja taċ-ċwievet lis-sid tekwivali għal terminazzjoni tal-kirja u dan joħroġ ukoll mill-artikolu 17 tal-istess. Huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza "Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra" (A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn ingħad li l-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jagħti titolu u dritt li jaġixxi lill-possessur tal-istess fond.

Illi f'dan jista' wkoll jingħad li f'dan l-isfond ladarba l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni tagħha, jirriżulta li l-istess attriċi ma hijiex intitolata għall-ebda kera wara ż-żmien li hija ħadet konsenja tal-istess post, għaliex l-istess fond ma ġiex utilizzat mill-konvenuti u lanqas kien iżjed fil-pussess tagħhom. Jingħad f'dan il-kuntest li l-ittra li hija bagħtet lill-konvenuti fil-11 ta' Settembru 2006, fejn hija zammet iċ-ċwievet tal-istess fond mingħajr preġudizzju, ma tistax tbiddel dak li hija stess kienet għamlet qabel, għaliex meta hija aċċettat iċ-ċavetta jew ċwievet tal-fond de quo hija għamlet dan bla ebda riserva jew kondizzjoni, b'dan li l-ittra hija f'dan is-sens tentattiv minn naħa tal-attriċi sabiex tirrimedja għall-effetti tal-aġir tagħha, ħaġa li fil-mument tal-ispedizzjoni ta' l-ittra kien tard wisq li jsir. Tali riserva kellha se mai issir kontestwalment mal-aċċettazzjoni taċ-ċavetta, iżda jidher ċar li ċ-ċavetta tal-fond de quo ġiet aċċettata bla ebda kondizzjoni, u allura l-fatt li l-attriċi ħadet il-pussess tal-fond għandha l-effett naturali tagħha, u cjoe' li jittermina l-istess kirja."

Illi l-fatti u ċirkostanzi tal-proċeduri odjerni huma differenti mix-xenarju fuq riferut. Madankollu xorta l-insenjamenti ċitati huma ta' għajnuna għad-determinazzjoni tal-każ odjern. F'dan il-każ meta r-rikorrenti ġew infurmati li s-soċjeta' intimata ma setgħetx tkompli bil-kirja m'aċċettatx iċ-ċwievet u għaldaqstant f'dak il-mument

stante li s-soċjeta' intimata kisret l-obbligazzjonijiet tagħha l-kirja ma ġietx terminata dakinhar tal-31 ta' Ottubru 2014 meta informat lir-rikorrenti li ma kienitx se tkompli bil-kirja. Madankollu l-mument li r-rikorrenti għażlu li jikru l-fond lil terzi, għalkemm ma ġabrux iċ-ċavetta mir-reġistru tal-Qorti madankollu huwa evidenti li huma ħadu pussess lura tal-fond inkwistjoni.

F'dak il-każ is-sidien kienu ġew infurmati bit-terminazzjoni fil-31 ta' Ottubru 2014 u ċ-ċwievet ġew iddepożitati f'Novembru 2014. L-iskrittura mal-kerrej il-ġdid saret fis-16 ta' Frar 2015 bil-kirja kellha tibda fl-10 ta' Marzu 2015. Il-Bord u l-Qorti tal-Appell qiesu li d-data tat-terminazzjoni tal-kirja preċedenti kellha tkun is-16 ta' Frar 2015 ċjoe d-data li fiha ġiet iffirmata l-iskrittura l-ġdida mal-kerrej il-ġdid minkejja li l-kirja kellha tibda aktar tard.

Abbażi tal-istess insenjament riportat *supra*, hu ċar li s-soċjetjiet attriċi ma jistgħux jippretendu l-ħlas tal-kera għall-perjodu *di fermo* wara li l-fond ġie fil-pussess tagħhom. Fis-sentenza ċitata, hu ċar li r-ripreża tal-pussess tal-fond mis-sid isseħħ mhux biss meta tiġi żbankat ċ-ċavetta iżda tista' ssir ukoll meta l-fond jiġi mikri lil terzi anke jekk iċ-ċavetta ma tkunx ġiet żbankata. Fil-każ li għandu quddiemu l-Bord, iċ-ċavetta tal-*guesthouse* ġiet iddepożitata fl-10 ta' Novembru 2019 u żbankata fis-26 ta' Novembru 2019. L-intimat Silvio Borg isostni li huwa ta kopja taċ-ċwievet extra lil Rudolph Azzopardi jumejn wara li għalqu l-*guesthouse*. Ma ġiex spjegat għaliex ma rritornax ukoll iċ-ċwievet oriġinali u minflok għaddha għad-depożitu tagħhom b'ċedola fir-Reġistru tal-Qorti. Mill-band l-oħra Rudolph Azzopardi xehed li ċ-ċwievet tal-*guesthouse* għaddew f'idejhom wara li ġew żbankati mill-Qorti u xi jiem wara l-intimat Silvio Borg irritorna l-bqija taċ-ċwievet tal-kmamar li kienu msakkrin.

Rudolph Azzopardi fix-xhieda tiegħu fl-atti tar-rikors revoka 2/2020 u fl-affidavit ippreżentant f'dawn il-proċeduri jgħid li ċ-ċwievet tal-bqija tal-kmamar ġew ritornati lilu madwar sitt ijiem wara li żbankaw iċ-ċavetta tal-*guesthouse*. Xehed li ċ-ċwievet żbankawhom peress li minn barra l-binja kien jidher li l-intimati ħallew id-dawl mixgħul – fatt li ġie kkonfermat ukoll mill-intimat Silvio Borg. Il-Bord iqis din ir-raġuni bħala plawsibbli meta wieħed jikkunsidra li fil-binja kien hemm ukoll ħażna ta' diesel u b'hekk kieku ġustifikati li riedu jidħlu fil-binja sabiex jaraw xi tħalla mixgħul.

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser japplika l-insenjament tas-sentenza ċitata u jqis li s-soċjetajiet attriċi ħadu l-pussess lura tal-*guesthouse* fis-6 ta' Diċembru 2019 li hija d-data li fiha ġiet iffirmata l-iskrittura ma' Life in Malta Limited. B'hekk il-kera għal perjodu *di fermo* li ser tiġi akkordata hija mit-18 ta' Novembru 2019 sas-6 ta' Diċembru 2019 li tammonta għal **erbatax-il elf seba' mija erbgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€14,724.84)**[57].

[57] €282,872 ÷ 365 = €774.99 x 19-il ġurnata = €14,724.84

4. Utilitajiet

In kwantu għall-utilitajiet tal-*guesthouse*, il-kontijiet jinsabu rreġistrati fuq Gold Lion Holiday Co. Ltd iżda l-intimati mhumiex qed jikkontestaw li fil-perjodu li kellhom f'idejhom il-pussess tal-fond ikkunsmaw dawl u ilma. Rudolph Azzopardi xehed li l-arretrati dovuti mill-intimati jammontaw għal €12,000. L-intimati jgħidu li meta ħadu f'idejhom il-*guesthouse* kien hemm kont pendenti tal-kerrej preċedenti. Da parti tagħhom kienu jħallsu l-konsum tagħhom iżda qatt ma ħallsu l-konsum li sar fiż-żmien tal-kerrej preċedenti. In kontro-eżami Silvio Borg xehed li da parti tal-intimati jonqos biss li jħallsu l-aħħar kont qabel ma telqu li jammonta għal circa €5,000.

Il-kirja in mertu bdiet fid-19 ta' Awwissu 2018. Mill-kontijiet tal-elettriku għall-perjodu bejn is-16 ta' Lulju 2018 u 31 ta' Awwissu 2018[58] jirriżulta li l-kont preċedenti fl-ammont ta' €3,561.06 kien tħallas u ma kien hemm l-ebda bilanċ pendenti fuq il-kontijiet ta' qabel. Iċ-ċwievet ġew iddepożitati fit-18 ta' Novembru 2019. Il-kont għall-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 2019 u s-7 ta' Jannar 2020 juri li l-bilanċ dovut kien ta' €726.41. Mir-rendikont tal-ħlasijiet[59] ma jirriżultax min kien qiegħed jagħmel il-pagamenti akkont.

In kwantu għall-kontijiet tal-ilma, mill-kont esebit għall-perjodu bejn it-22 ta' Frar 2018 u s-17 ta' Settembru 2018[60] kien hemm bilanċ ta' €12.05 ġej minn kont preċedenti. Milli jidher mir-rendikont tal-konsum[61], il-konsum kollu sar f'Settembru 2018 u ċjoe wara li l-intimati daħlu fil-*guesthouse*. L-aħħar kont relevanti għal dawn il-proċeduri jkopri l-perjodu bejn it-18 ta' Settembu 2019 u t-18 ta' Novembru 2019 fejn it-total dovut huwa ta' €1,393.44. Dan l-ammont tħallas mir-rikorrenti hekk kif jidher mic-cheque esebit mal-affidavit ta' Rudolph Azzopardi.[62] F'dan il-każ jirriżulta li Silvio Borg għamel pagamenti ta' €5,939.46[63] u €4,189[64]. Jirriżulta li sar pagament ieħor permezz ta' cheuqe fis-27 ta' Marzu 2019 ta' €4,000[65]. In kwantu għall-bqija tal-pagamenti ma jirriżultax min għamilhom.

L-ammont reklamat għall-utilitajiet huwa ta' €12,000. In sostenn ġew ippreżentati żewġ ċekkijiet maħruġa mir-rikorrenti fl-ammont ta' €10,685.67 u €1,393.44 b'total ta' €12,079.11. Iżda l-Bord josserva li fit-talbiet mertu tar-rikors promotur is-soċjetajiet attriċi ma jsemmu xejn dwar l-arretrati tal-utilitajiet. It-tieni u t-tielet talba huma dwar il-ħlas tal-kera u r-raba' u l-ħames talba filwaqt li huma dwar danni huma talbiet speċifiċi fir-rigward tas-serq ta' diversi oġġetti mobbli u ħsarat fil-guesthouse. Kif ingħad f'diversi sentenzi fosthom **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi** deċiża mill-

[58] Fol 1942
[59] Fol 1945
[60] Fol 2002
[61] Fol 2003
[62] Fol 685
[63] Fol 2029
[64] Fol 2028
[65] Fol 2722

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003 (Ċit. 1150/1994/2PS), il-Bord huwa limitat bit-termini tal-kawżali u tat-talba kif magħmula u fl-għoti tas-sentenza l-Bord irid joqgħod *"rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini taċ-ċitazzjoni u ta' l-eċċezzjonijiet".* La darba l-utilitajiet mhumiex inkluż fil-premessi u t-talbiet promoturi l-Bord mhuwiex ser jinvesti ulterjorment f'din il-materja u mhux ser jakkorda l-ħlas tal-utilitajiet reklamati mir-rikorrenti.

5. Danni

Fir-rikors promotur l-atturi jirreklamaw id-danni rappreżentanti diversi oġġetti mobbli appartenenti lilhom li nsterqu mill-fond kif ukoll xi ħsarat f'mobbli oħra. Rudolph Azzopardi xehed li l-oġġetti neqsin kienu konsistenti f'safe deposit boxes, soap dispensers, bins, fire extinguishers, lampshades, purtieri u pitturi fil-kmamar u diversi sufanijiet. L-intimati jsostnu li huma ħallsu lill-kerrej preċedenti tal-oġġetti elenkati fl-inventarju li ġie ffirmat bejniethom u ma kienux jafu li dawn kienu fil-verita' jappartjenu lis-soċjetajiet rikorrenti.

Mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-guesthouse inkriet lil Gold Lion Holiday Co. Ltd mingħajr mobbli. Mill-banda l-oħra Rudolph Azzopardi kien ikkuppjat fl-email bl-inventarju tal-oġġetti li kienu ser jinbiegħu bejn Gold Lion Holiday Co. Ltd lill-intimati u ma ħa l-ebda passi. Dan ma jfissirx li parti mill-oġġetti ma kienux tar-rikorrenti. Il-Bord hu konvint li meta ngħatat l-ewwel kirja il-*guesthouse* ġiet mikrija bil-mobbli nesessarji u għaldaqstant ser jgħaddi biex jillikwida d-danni. Il-fatt li r-rikorrenti ma ħadux azzjoni meta ġie ċirkolat l-inventarju ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż. Jibqa wkoll mhux mittiefes id-dritt ta' rivalsa tal-intimati fil-konfront ta' Gold Lion Holiday Co. Ltd.

In sostenn tad-danni Rudolph Azzopardi ppreżenta numru ta' riċevuti[66]. Il-Bord ser iqis is-segwenti:-

i.	Sofabed	-	€790
ii.	Purtieri	-	€7,640
iii.	Rapport Inġ. Pierre Farrugia	-	€1,416
iv.	Deco Manufacturing	-	€1,652
v.	Strand Electronics	-	€295
vi.	AB Wholesalers	-	€598.59
vii.	Firetech	-	€879.27
viii.	Mark Hardware Store	-	€18
TOTAL		**-**	**€13,288.86**

[66] Dok H – fol 668 *et seq*

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll ħlas li sar lill-APS akkont ta' LG Guarantee Fee[67] fl-ammont ta' €740. Ma ġiex spejgat x'kien dan il-ħlas u lanqas x'konnessjoni kellu mal-intimati. B'hekk mhuwiex ser jiġi nkluż fid-danni.

In kwantu għall-ispejjeż tal-kontro-mandat ma ssir l-ebda referenza għal liema kontro-mandat tħallas l-ammont ta' €350 u lanqas ma ġiet esebita t-taxxa uffiċjali. Ic-cheque inħareġ f'Ġunju 2020. Possibilment dan kien inħareġ b'referenza għar-rikors revoka ppreżentat mill-intimati li ġie ddekretat fit-28 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu l-Bord diversament presjedut kien ċaħad it-talbiet ta' Elsil Limited et bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom. La darba diġa hemm ġudikat fir-rigward tal-ispejjeż tal-kontro-mandat, il-Bord mhuwiex ser jinkludi dawn l-ispejjeż fil-likwidazzjoni tad-danni odjerni.

L-ammont reklamat mill-atturi huwa aktar iżda ma tressqux aktar irċevuti u ma ngħatax spjegazzjoni ta' x'setgħu kienu d-danni ulterjuri. Għaldaqstant id-danni ser jiġu likwidati fis-somma ta' **tlettax-il elf mitejn tmienja u tmenin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€13,288.86)**.

6. Depożitu u l-Kontro-Talba

Fil-kontro-talba l-intimati qegħdin jitolbu li d-depożitu ta' €70,718 imħallas minnhom ai termini tal-Artikolu 3.02 tal-kuntratt lokatizju oltre l-imgħax mid-19 ta' Novembru 2019 jiġi rifuż lilhom. Il-klawsola 9.02 tal-kuntrat tipprovdi f'liema ċirkostanzi l-atturi setgħu iżommu d-depożitu:-

In order to guarantee Tenants' obligations under this Agreement a deposit of seventy thousand seven hundred and eighteen Euros (€70,718), a sum equivalent to three months' rent, is being paid hereon by Tenants unto the Landlords, which deposit shall be refunded to Tenants at the termination of the Lease, ***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 save fair wear and tear as provided in this Agreement, Landlords and Tenants agree to appoint a mutually agreed engineer to determine such breaches. In the event of non-agreement it is agreed between the Parties that either of them may ask the Arbitration Centre to appoint an engineer for the purposes aforementioned. The engineer's decision shall be final and non-appealable and it is only then that the liquidated sum can be withdrawn from the security deposit aforementioned.*

[67] Fol 682

Skont din il-klawżola, id-depożitu jiġi rifuż jekk (i) il-fond jinsab fi stat tajjeb **u** (ii) l-intimati jkunu ottempraw ruħhom mal-obbligi assunti minnhom fil-kuntratt lokatizju. Mir-rapport tal-Inġinier Pierre Farrugia[68] jirriżulta li l-binja tħalliet f'kundizzjoni tajba ħlief xi difetti żgħar u mobbli nieqsa. Minn dak li ngħad aktar 'l fuq l-intimati naqsu mill-obbligi tagħhom ta' manutenzjoni tal-fond partikolarment dak li jirrigwarda s-sistema tal-ilma u kif ukoll naqsu milli jħallsu uħud mill-kontijiet tal-utilitajiet u tterminaw il-kirja qabel iż-żmien fil-perjodu *di fermo*. B'hekk id-depożitu m'għandux jiġi rifuż lilhom. Iżda, l-istess klawżola tipprovdi b'mod ċar li d-depożitu jista' jintuża mis-sidien sabiex jitħallsu lilhom sommom dovuti skont l-iskrittura lokatizzja inkluż meta jirriżultaw ħsarat fil-fond. B'hekk id-depożitu għandu jinżamm kollu mir-rikorrenti u jagħmel tajjeb għall-ammont tal-kera ta' €14,724.84 u d-danni fl-ammont ta' €13,288.86.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tas-soċjetajiet attriċi, l-eċċezzjonijiet tal-intimati, il-kontro-talba tal-intimati u l-eċċezzjonijiet tal-atturi għall-istess kontro-talba billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba tas-soċjetajiet rikorrenti u jiddikjara li t-terminazzjoni tal-inkwilinat kienet arbitrarja u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba u r-raba' talba u jiddikjara li l-intimati solidament bejniethom huma tenuti jħallsu l-kera pattwita skont it-termini tal-iskrittura privata datata sebgħa (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) mit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) sas-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) kif ukoll jiddikjara li l-intimati solidament bejniethom ħadu diversi oġġetti mobbli appartenenti lis-soċjetajiet attriċi u kkawżaw danni f'mobbli li biha hija arredata l-*guesthouse* in meritu.

3. Jilqa' in parte t-tielet u l-ħames talba u jillikwida l-ammont dovut rappreżentanti l-kera pattwita skont it-termini tal-iskrittura privata datata sebgħa (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) mit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) sas-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) fl-ammont ta' **<u>erbatax-il elf seba' mija erbgħa u għoxrin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€14,724.84)</u>** u d-danni sofferti mis-soċjetajiet rikorrenti fl-ammont ta' **<u>tlettax-il elf mitejn tmienja u tmenin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€13,288.86)</u>** u jiċħad dik il-parti tat-talbiet fejn qed jintalab il-kundanna għal ħlas tal-intimati jew min minnhom ta' tali ammonti stante li dawn l-ammonti għandhom jitnaqqsu mid-depożitu li jinsab f'idejn is-soċjetajiet rikorrenti.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn dawn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[68] Fol 112

5. Jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetajiet attriċi rikonvenzjonati għall-kontro-talba tal-intimati u jiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-intimati rikonvenzjonanti fil-kontro-talba.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha tat-talba prinċipali u tal-atti relattivi għat-talba prinċipali in vista li l-ammont oriġinarjament reklamat mir-rikorrenti ġie ridott b'mod konsiderevoli permezz ta' din is-sentenza u kif ukoll minħabba n-nuqqas tar-rikorrenti msemmi dwar l-inventarju kif fuq spjegat. L-ispejjeż tal-kontro-talba huma a karigu tal-intimati solidament bejniethom.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

17 ta' Lulju 2025