BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Josephine Darmanin detentrici tal-karta tal-identita` bin-numru 345935(M)

vs

Christian Said detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 591992(M) u

Raymond Pace detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 515179(M)

Rikors Guramentat Numru: 18/16

Illum 1 ta' Gunju 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Darmanin li jaqra hekk:

1. Illi in forza ta' ftehim datat l-1 ta' April tas-sena 2015, [anness u esebit bhala Dok. A], ir-rikorrenti kriet lill-intimati l-*Bar* u *Restaurant* bin-numru tlett mija u sittax (316) bl-isem ta' *Zanadu* fi Triq is-Salini, Marsaskala. Dan ghal perjodu ta' tlett (3) snin dekoribbli mill-1 ta' April tas-sena 2015 u versu l-kera ta' hamsa u ghoxrin Ewro (€25) kuljum;
2. Illi ai termini ta' artikolu tnejn (2) tal-ftehim, il-kontendenti qablu li: *"Il-kera tithallas kull xahrejn bil-quddiem, pagabbli fl-ewwel jum tax-xahar rispettiv li fiha jkun imiss li tithallas il-kera. L-ewwel rata ta' kera ghandha tithallas fi zmien tlett (3) xhur mid-data tal-lum u cioe' fl-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena kurrenti elfejn u hmistax (2015) b'hekk l-inkwilini qed jinghataw tliet (3) xhur bla hlas."*
3. Illi ai termini ta' artikolu numru tlieta (3) tal-ftehim surreferit, gie maqbul u miftiehem illi f'kaz li l-intimati jonqsu milli jhallsu l-kera fi zmien hamest' (5) ijiem minn meta tkun dovuta, din il-lokazzjoni tigi terminata awtomatikament minghajr ebda bzonn ta' xi formalita` ohra u f'dan il-kaz l-

intimati jkunu obbligati li jhallsu lir-rikorrenti bhala danni likwidati, is-somma tal elfejn Ewro (€2,000).

4. Illi l-intimati hallsu biss l-ewwel skadenza ta' kera jigifieri l-kera dovuta sal-31 ta' Awwissu tas-sena 2015. Wara din id-data r-rikorrenti ma rceviet ebda hlas iehor u b'hekk sal-lum ghandha tircievi minghand l-intimati s-somma ta' erbat elef hames mija u hamsin Ewro (€4,550) rapprezentanti l-kera dovuta fl-1 ta' Settembru 2015, fl-1 ta' Novembru 2015 u dik dovuta fl-1 ta' Jannar 2016 li tkopri l-perjodu sal-ahhar ta' Frar 2016.

5. Illi l-ftehim datat l-1 ta' April tas-sena 2015 jistipula li l-perjodu ta' lokazzjoni kellu jkun ta' tlett (3) snin, u ghalhekk apparti mill-arretrati ta' kera dovuta lir-rikorrenti kif spjegat fil-paragrafu precedenti, l-intimati ghandhom ihallsu s-somma ta' dsatax-il elf u hamsa u sebghin Ewro (€19,075) rapprezentanti kera dovuta minn Marzu 2016 sa Marzu 2018.

6. Illi l-intimati ikkonsmaw wkoll dawl u ilma mill-fond lilhom mikri mir-rikorrenti, liema servizzi ghadhom mhumiex imhallsa, u liema hlasijiet sad-data tal-intavolar ta' dan ir-rikors jammontaw ghas-somma ta' disa' mitt Ewro (€900), irridu jithallsu mir-rikorrenti.

7. Illi l-intimati kkagunaw ukoll hsara fil-fond ammontanti ghal mija hamsa u sebghin Ewro (€175).

8. Illi l-intimati naqsu wkoll milli jeffettwaw il-hlas relattiv in konnessjoni mal-gestjoni ta' *Bar & Restaurant* ghas-sena 2016 fis-somma ta' hames mija u wiehed u sittin Ewro (€561) ghas-sena 2016.

9. Illi artikolu numru dsatax (19) tal-ftehim surreferit jistipula li: *"Fl-eventwalita` ta' terminazzjoni mill-Inkwilin qabel iz-zmien stipulat f'dan il-kuntratt jew ta' xi ksur ta' xi kundizzjoni minn dan il-ftehim, l-Inkwilin jobbliga ruhu illi jhallas bhala danni lis-Sid is-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) u l-ftehim jigi terminat ipso jure".*

10. Illi ghalhekk jezistu c-cirkostanzi ghall-hall ta' din il-kirja, kif ukoll sabiex ir-rikorrenti tirreklama l-hlas ta' dak kollu dovut lilha skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

11. Illi minkejja li l-intimati gew interpellati bosta drabi sabiex ihallsu dak kollu dovut minnhom, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Novembru 2015

[annessa u esebita bhala Dok. B], l-istess intimati baqghu inadempjenti u baqghu bil-pussess tal-fond f'idhom minghajr ma qeghdin ihallsu xejn [anness u esebit affidavit tar-rikorrenti bhala Dok. C].

12. Illi safejn taf ir-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet/difiza x'jaghtu kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord joghgbu:

I. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jiddikjara illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi naqsu milli jhallsu l-kera dovuta ghall-iskadenza tal-1 ta' Settembru 2015 sal-31 ta' Ottubru 2015, tal-1 ta' Novembru 2015 sal-31 ta' Dicembru 2015 u tal-1 ta' Jannar 2016 sad-29 ta' Frar 2016.

III. Jiddikjara l-kirja naxxenti mid-Dok. A annessa dwar il-fond ossia l-*Bar* u *Restaurant* bin-numru tlett mija u sittax (316) bl-isem ta' *Zanadu* fi Triq is-Salini, Marsaskala, bhala mahlula.

IV. Jordna ghar-ragunijiet fuq premessi lill-intimati sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi, u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimati ghandhom jizgombraw mill-istess fond, u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess ta' dan il-fond.

V. Jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli *in solidum*, jew min minnhom, sabiex ihallsu l-kera dovuta ghall-iskadenza tal-1 ta' Settembru 2015 sal-31 ta' Ottubru 2015, tal-1 ta' Novembru 2015 sal-31 ta' Dicembru 2015 u tal-1 ta' Jannar 2016 sad-29 ta' Frar 2016.

VI. Jiddikjara illi l-intimat huma responsabbli *in solidum* jew min minnhom, sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' dsatax-il elf u hamsa u sebghin Ewro (€19,075) rapprezentanti kera dovuta minn Marzu 2016 sa Marzu 2018, u cioe' ghall-perjodu ta' lokazzjoni indikat fil-ftehim datat l-1 ta' April 2015.

VII. Subordinatament u biss fl-eventwalita` li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad is-sitt (6) talba, jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli *in*

solidum jew min minnhom, sabiex ihallsu l-ammonti ulterjuri dovuta ta' kera mid-data tal-intavolar ta' din l-kawza sakemm l-intimati jizgombraw mill-imsemmi fond.

VIII. Jekk l-intimati jibqghu fil-pussess tal-fond wara li jiskadi l-perjodu ta' kera skont il-ftehim datat l-1 ta' April 2015, u cioe' wara Marzu 2018, jillikwida l-hlas dovut mill-intimati lir-rikorrenti sad-data li fiha dan il-Bord iholl il-kijra u jigi hekk ritornat il-pussess tal-fond lir-rikorrenti, liema likwidazzjoni ghandha ssehh abbazzi tal-ammonti u rati pattwiti fil-kuntratt [anness u esebit bhala Dok. A].

IX. Jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli *in solidum* jew min minnhom, sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' disa' mitt Ewro (€900) rapprezentanti hlasijiet ghas-servizzi ta' dawl u ilma minnhom ikkunsmati mill-fond *de quo* u ghall-kirja tal-arloggi relattivi, filwaqt li jillikwida l-ammonti ulterjuri rapprezentanti konsum registrati mill-intimati ghal perjodi wara d-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors u ammonti ohra li jistghu ukoll ikunu dovuti ghaz-zmien precedenti l-intavolar ta' dan ir-rikors.

X. Jiddikjara illi l-intimati kkagunaw hsarat fil-*Bar* u *Restaurant* bin-numru tlett mija u sitta (316) bl-isem ta' *Zanadu* fi Triq is-Salini, Marsaskala fis-somma ta' mija hamsa u sebghin Ewro (€175).

XI. Jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli *in solidum* jew min minnhom, sabiex ihallsu l-permessi relatati mal-gestjoni tal-fond mikri lilhom li sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors mahluf jammontaw ghal hames mija u wiehed u sittin Ewro (€561), filwaqt li jillikwida l-ammonti ulterjuri ghal perjodi wara d-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors.

XII. Jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli *in solidum*, jew min minnhom, sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn Ewro (€2,000), rapprezentanti l-penali pre likwidati skont il-ftehim ta' bejn il-partijiet.

XIII. Jikkundanna lill-intimati solidament, jew min minnhom, ihallsu dawn is-somom hawn fuq indikati u sommom ulterjuri hekk likwidati minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 19 ta' Novembru 2015, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni,

danakollu b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti inkluz ghad-danni li jistghu jigu hekk lilha kagunati.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti.

Ra li l-intimati dehru fl-ewwel seduta u inghataw id-dritt li jipprezentaw risposta.

Ra ir-risposta ta' Christian Sant u ta' Raymond Pace li permezz taghha eccepixxew:

1. Illi l-esponenti ilhom li kkonsenjaw ic-cavetta tal-fond *de quo* mit-30 ta' Awwissu 2015, u dan bl-accettazzjoni tas-sid, f'liema data hallsu wkoll l-arretrati ta' kera, skont id-dokument ipprezentat fl-ewwel udjenza.

2. Illi stante li l-esponenti ftehmu li jitilqu l-fond qabel iz-zmien kollu tal-kirja, ir-rikorrenti mal-ewwel bdiet tinterpella ghall-hlas tal-penali ta' elfejn Ewro (€2,000), li l-intimati jaccettaw li dovuti, pero` jitoblu dilazzjoni ghall-pagament stante s-sitwazzjoni li jinsabu fiha issa.

3. Illi huma ma kkawzaw l-ebda danni fil-fond in kwestjoni.

Sema x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti qieghda titlob lill-Bord sabiex jizgombra lill-intimati mill-ford mertu ta' din il-vertenza minhabba ksur tal-kundizzjoni lokatizja senjatament morozita', talbet ukoll l-arretrati tal-kera kif ukoll il-hlas tar-rimanenti perjodu lokatizzju, hlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, hlas ta' danni kkawzati fl-istess fond u danni pre likwidati.

Il-kawza giet promossa bi procedura sommarja izda fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2016 l-intimati inghataw id-dritt li jipprezentaw ir-risposta taghhom fejn ressqu diversi eccezzjonijiet fil-mertu.

Ir-rikorrenti Josephine Darmanin[1] tghid li permezz ta' ftehim lokatizju tal-1 ta' April tas-sena 2015 hija kienet kriet il-fond proprjeta` taghha bl-isem *Zanadu Bar & Restaurant*, numru tlett mija u sittax (316), fi Triq is-Salini, Marsaskala lill-intimati ghal tlett (3) snin dekoribbli mid-data tal-ftehim, fejn fl-istess affidavit tispjega li in vista tal-agir tal-intimati li naqsu milli jonoraw il-kundizzjonijiet tal-istess ftehim hija tghid li s-somma kumplessiva li ghandha tircievi minghad l-intimati sas-16 ta' Frar 2016 tammonta ghal sebgha u ghoxrin elf, mitejn, wiehed u sittin Ewro (€27,261).

In-sintezi dak li jirrizulta mix-xhieda ta' iben ir-rikorrenti li in forza ta' prokura deher fuq il-ftehim lokatizzju ghan-nom taghha u ha hsieb in-negozjati tal-kirja tal-*bar* u *restaurant* mertu ta' din il-kawza hija dijatrikament opposta ghax-xhieda tal-intimati Christian Sant u Raymond Pace.

Iben ir-rikorrenti Lawrence Buhagiar[2] permezz tal-affidavit tieghu jghid li huwa ilu ghal dawn l-ahhar ghoxrin (20) sena jiehu hsieb il-kirjiet tal-proprjeta` ta' ommu r-rikorrenti. Fir-rigward tal-kirja in kwestjoni huwa jghid li permezz ta' ftehim lokatizzju tal-1 ta' April tas-sena 2015 ir-rikorrenti kriet il-fond lill-intimati ghal perjodu ta' tlett (3) snin dekoribbli mill-1 ta' April tas-sena 2015 versu r-rata ta' hamsa u ghoxrin Ewro (€25) kuljum. Ghalkemm l-inkwilini dahhlu fil-fond fid-data tal-ftehim, l-ewwel tlett xhur (3) tal-imsemmija kirja kienu bla hlas izda mill-1 ta' Lulju tas-sena 2015 bdiet tiddekorri il-kirja pagabbli kull xahrejn bil-quddiem. Lawrence Buhagiar jispjega li f'Lulju tas-sena 2015 huwa ircieva s-somma ta' €1,525 minflok €1,550 rapprezentanti l-kirja ta' xahrejn bil-quddiem u cioe' ta' Lulju u Awwissu tas-sena 2015, liema somma ma kenitx tkopri l-ahhar gurnata ta' Awwissu, izda huwa ma kellu l-ebda diffikulta` li jistenna sal-pagament ta' wara sabiex flimkien ma dak l-ammont jithallas l-bilanc ta' €25. Pero` minkejja din il-weghdha huwa jghid li kemm hu kif ukoll ommu r-rikorrenti ma regghux thallsu mill-intimati.

Huwa jispjega kif ommu, tramite l-avukat tal-fiducja taghha permezz ta' ittra legali tal-1 ta' Ottubru 2016 interpellat lill-intimati saibiex ihallsu l-arretrati ta' kera ta' Settembru u Ottubru tas-sena 2015 fl-ammont ta' elf, hames mija u hamsin (€1,550), id-danni prelikwidati ta' elfejn Ewro (€2,000) skont l-istess ftehim , hsarat li saru fil-fond, servizzi tad-dawl u ilma kif ukoll jikkonsenjaw il-pussess battal tal-imsemmi fond immedjatament. In vista tal-fatt li l-intimati

[1] Affidavit Josephine Darmanin – Dok. C – A Fol. 13-14.
[2] Seduta tas-17 ta' Novembru 2016

ma ottemporawx ruhhom ma' dak rijest fl-ittra legali Lawrence Buhagiar jispjega li ommu intavolat ittra ufficjali fid-19 ta' Novembru 2015 fejn l-intimati gew notifikati.

Min-naha tieghu l-intimat Christian Sant[3] permezz tal-affidavit tieghu jghid li huwa flimkien ma' zijuh Raymond Pace, kienu krew il-fond mertu ta' din il-kawza minghand Josephine Darmanin, ghalkemm huwa ma jafhiex u qatt ma iltaqa` maghha ghax dejjem kellu x'jaqsam ma' Lawrence Buhagiar. Huwa jsispjega kif l-ewwel tlett (3) xhur l-intimat ma hallsux kera sabiex jirringaw il-hanut mill-istat delipitat li kien jinsab fih. Christian Sant ikompli jghid li wara tlett (3) xhur flimkien ma zijuh huwa fetah il-hanut u sab li l-hanut ma bediex irendi, ghalhekk ghal habta ta' Awwissu huma kienu iltaqghu ma Lawrence Buhagiar, hallsuh il-kera u rritornaw ic-cwievet ghax ma riedux jergghu jidhlu ghall-ispejjez ta' kirjiet ohra. Huwa jichad li ghamlu xi hsarat fl-istess fond. Huwa jikkonkludi l-affidavit tieghu billi jghid illi ghadda diversi drabi minn fejn il-fond in kwetsjoni u ma jidhrix li dan jinsab mikri ghand haddiehor.

Raymond Pace[4] fl-affidavit tieghu, jikkorabora l-verzjoni kif moghtija minn Christian Sant u insista li meta kienu iltaqghu ma' Lawrence Buhaguar sabiex jikkonsenjawlu c-cwievet, kienu tawh mazz cwievet f'idejh u mazz iehor hallewh fl-istess fond. Huwa jghid li r-raguni ghalfejn l-intimati kienu iltaqghu mieghu kienet limitatament sabiex jikkonsejawlu c-cwievet tal-fond. Jishaq li minn dak il-mument huma ma kellhomx aktar access ghal fond u sahansitra Lawrence Buhagiar kien lest li jnaqqsilhom il-kera sabiex ikomplu jiggestixxu l-hanut.

Reuben Bonnici[5] in rapprezentanza tal-*Arms Limited* xehed li l-arretrati rapprezentanti l-kont tad-dawl u ilma attwali mit-3 ta' Aprit 2015 sat-28 ta' April 2017 kien jammontaw ghal €1,522.42. Mix-xhieda ta' Reuben Bonnici jirrizulta li s-servizz tad-dawl gie maqtugh fil-11 ta' Dicembru 2015. Mill-kont ezebit[6] jirrizulta li sal-20 ta' Awwissu 2015 l-ammont dovut kien ta' €807.39. Dan kien kont stima. Il-kont attwali li gie pprezentat jirraprezenta l-konsum li jirrizulta fid-dokument ippreentat wara li sar l-access fuq il-post huwa l-konsum

[3] Seduta tad-9 ta' Novembru 2017
[4] Seduta tad-9 ta' Novembru 2017

[5] Seduta tal-1 ta' Gunju 2017
[6] A fol 66 tal-process

li kien hemm qabel inqata' s-servizz tad-dawl. Ghalhekk ma giex indikat bi precizjoni l-ammont li kien dovut fid-data tat-30 ta' Awwissu 2015. Il-Bord iqis li fic-cirkostanzi l-ammont mitlub mir-rikorrent huwa gustifikat.

Dr Michael[7] Camilleri in rapprezentanza tal-*Malta Tourism Authority* jikkonferma li l-licenzja ghall-operat tal-istabbiliment in kwestjoni kienet giet imhallsa fl-ammont ta' €538.08, liema hlas kien ikopri l-perjodu sal-ahhar tas-sena 2016.

Minn tali provi jirrizulta ghalhekk li l-Bord jinsab rinfaccjat b'zewg versjonijiet dijametrikament opposti dwar din il-kwistjoni jekk ic-cavetta gietx ritornata jew le. Hemm qbil bejn il-partijiet li lejn l-ahhar ta' Gunju 2015, Lawrence Buhagiar mar fil-fond mertu tal-kwistjoni odjerna sabiex jigbor il-kera. Dakinhar huwa rrilaxxja ricevuta li taqra s-segwenti[8]:

'J. Darmanin received the sum of €1,500 for 61 days rent for Zanadu Bar and Restauraunt, Salini Road, M'Scala.

Has paid till 30/8/2015'.

Tali ricevuta giet ezebita minn Christian Sant fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2016.

L-intimati jsostnu li dakinhar stess li giet rilaxxjata tali rcevuta huma hallew ic-cwievet tal-fond lil Lawrence Buhagiar izda huma ma nghataw l-ebda ricevuta tar-ritorn tal-istess cwievet. Min-naha l-ohra, Lawrence Buhagiar jichad b'mod kategoriku li l-intimati qalulu li kien hemm il-mazz tac-cwievet li kienu disponibbli u li kien hemm mazz iehor tac-cwievet fuq l-ixkafef.

Fl-atti giet prezentata ittra legali[9] datata 1 ta' Ottubru 2015 li hija ndirizzata lill-intimati fejn inghad li huma kienu naqsu li jhallsu l-kera dovuta bejn l-1 ta' Settembru 2015 u l-31 ta' Ottubru 2015. B'hekk intalbu sabiex fi zmien hamest ijiem ihallsu l-ammont ta' €1,550 rapprezentanti l-kera dovuta ghax-xhur ta' Settembru u Ottubru ta' dik is-sena u l-ammont ta' €2,000 rapprezentanti penali li kienu obligaw ruhhom li jhallsu bhala danni prelikwidati u ntalbu jikkonsenjaw il-fond battal. Dr Albert Zerafa, li ffirma l-ittra legali, ikkonferma li l-ittra ntbaghtet mill-ufficjju tieghu u li l-ittra ma gietx lura. L-intimati min-naha taghhom ma kkonfermawx li rcevew tali ittra.

---

[7] Seduta tas-16 ta' Marzu 2017

[8] A fol 32 tal-process

[9] Dok LB3

Sussegwentement fid-19 ta' Novembru 2015 intbaghtet ittra ufficjali[10] li l-kontenut taghha kien fuq l-istess binarju tal-ittra legali appena msemmija hlief li intalbet skadenza ohra ta' kera. L-intimati gew debitament notifikati b'tali ittra[11] izda ma pprezentaw l-ebda twegiba ghall-istess u dan anki kif sostnew huma stess fix-xhieda taghhom.

Irid jigi rilevat ukoll li fix-xhieda tieghu in kontro-ezami, Lawrence Buhagiar ikkonferma li meta meta mar biex jigbor il-kera l-intimati qalulu li ma riedux ikomplu bil-kirja.

Abbazi ta' dak li rrizulta, il-Bord iqis li l-versjoni moghtija mill-intimati hija ferm aktar kredibbli minn dik moghtija mir-rikorrenti. Ghalkemm huwa minnu li l-intimati naqsu milli jirrispondu l-ittri li ntbaghtu lilhom u kien ikun ahjar li kieku rrispondewhom ma jfissirx necessarjament li c-cwievet ma hallewhomx ma' Lawrence Buhagiar. Dak li rrizulta huwa li dakinhar li Lawrence Buhagiar mar biex jigbor il-kera huwa ammetta fuq il-pedana tax-xhieda in kontro-ezami li l-intimati nfurmawh li ma riedux ikomplu bil-kirja peress li kellhom problem finanzjarji. Huwa xehed li telaq 'il barra u halla lill-intimati fil-hanut u ghalqu huma. Il-Bord jinnota li r-rikorrent kien pjuttost evaviz waqt ix-xhieda tieghu. Meta l-Bord fela l-affidavit u x-xhieda tar-rikorrent huwa qghad hafna attent billi xehed li l-intimati ma qalulux fejn hallew ic-cwievet izda b'mod specifiku ma qalx li l-intimati ma tawhomlux. Jehtieg ukoll issir referenza ghal dak li xehed Christian Sant li kien ferm specifiku fejn thallew ic-cwievet u li Lawrence Buhagiar accetta l-istess cwievet. Testwalment fix-xhieda tieghu huwa kompla:

"Umbaghad hu kien qalilna ghax ahna konna ghidnilu, ghidnilu nergghu mmorru ghand in-Nutar l-istess wiehed li ghamilna l-kuntratt ghandu? Kien qalilna l-irgiel m'humiex tfal. Dak kien id-diskors. Umbaghad konna qed nistennew il-karta biex suppost ha naraw ha naghmlu biex inhallsu l-elfejn euro, ma rcevejna xejn u l-ewwel karta li rcevejna ahna mill-ewwel morna ghand l-avukat taghna".

Christian Sant qal li huwa flimkien mal-intimat l-iehor u r-rikorrenti kienu flimkien fil-hanut u dakinhar tawh il-kera u huwa accettaha. L-intimat Raymond Pace ikkorobora tali xhieda. D'altronde fl-iskrittura l-intimati kienu inghata l-

[10] Dok B a fol 12 tal-process

[11] A tergo fol 12 tal-process

fakulta' li jitterminaw il-kirja. Ma giex miftiehem li ghal tali terminazzjoni kellha tigi xi adottata xi formalita'. Kwindi anki bil-fomm, kif sehh, kienet sufficjenti. Kull ma kien miftiehem kien li l-intimati ghandhom ihallsu penali ta' €2000 bhala danni prelikwidati.

Dan il-Bord huwa konvint li l-intimati verament hallew ic-cwievet ghaliex huma ma xtaqux ikomplu bil-kirja. B'hekk jirrizulta li fil-fatt il-kirja giet terminata dakinhar u dak li ghandha dritt ghalih ir-rikorrent hija l-hlas tal-penali li l-istess intimati jammettu li huma dovuti.

Ir-rikorrenti talbet ukoll il-hlas ghall-kontijiet tas-servizzi ta' dawl u ilma fl-ammont ta' €900 izda mix-xhieda ta' Reuben Bonnici u mid-dokumenti esebiti jirrizulta li mit-3 ta' April 2015 sat-28 ta' April 2017 l-arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma attwali u kera tal-*meters* ammontaw ghal €1,522.42. Biss pero' dan il-fond ma baqghax f'idejn l-intimati u ghalhekk filwaqt li huma ghandhom ihallsu l-ammont li ma kienux lahqu hallsu m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-meters tas-servizzi meta l-fond ma kienx f'idejhom. Ir-rikorrent talbet l-ammont ta' €900 liema ammont gie ppruvat li huwa dovut.

Ir-rikorrenti talbet ukoll l-ispejjez tal-hsarat li allegatament saru mill-intimati fil-fond in kwestjoni fl-ammont ta' €175. Fir-rigward ta' dawn l-ispejjez l-ebda prova ma ngabet mir-rikorrenti rigward id-danni ghajr ghal stima ghal tiswija ta' hgiega.

Ir-rikorrenti talbet ukoll il-hlas tal-licenzja ghall-operat tal-istabbiliment bhala *bar* u *restaurant*, liema spejjez kif xehed Dr Michael Camilleri ghas-sena 2016 ammontaw ghal €538.08 u thallsu. Dan l-ammont mhux dovut ghaliex il-fond ma kienx fil-pussess tal-intimati.

Ir-rikorrenti talbet ukoll il-hlas tal-kera dovuta ghall-iskadenza mill-1 ta' Settembru tas-sena 2015 sad-19 ta' Frar 2016 fl-ammont ta' €4,550 kif ukoll il-kera dovuta minn Marzu tas-sena 2016 sa' Marzu tas-sena 2018 fl-ammont ta' €19,075 rapprezentanti l-kera ghall-perjodu rimanenti tal-lokazzjoni koncessa indikat fil-ftehim senjatament Dok. A, a fol.9 fil-klawzola numru wiehed (1) fejn il-kirja stabbilita mill-partijiet kienet ghal tlett (3) snin dekoribbli mill-1 ta' April tas-sena 2015. Inkwantu ghall-iskadenzi mitluba tenut kont li dan il-Bord

ikkonkluda li l-intimati kienu rritornaw ic-cwievet dan ifisser li l-kirja kienet terminata u ghalhekk ebda kera ma baqghet dovuta.

L-istess jinghad ghat-talba ta' kera li kienet tkopri l-perjodu rimanenti tal-iskrittura. Dwar dan irid ukoll jigi rilevat li ladarba l-intimati kellhom id-dritt u kienu fil-liberta` li jitterminaw il-kirja, ladarba l-intimati tterminaw il-kirja u rritornaw ic-cwievet dan ifisser li r-rikorrenti ma setax ikollha dritt ghal-perjodu rimanenti originarjament miftiehem u l-uniku dritt li jkun fadlilha huwa l-ammont ta' danni prelikwidati li kien miftiehem pre-ordinatament.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati, jichad it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-hames, is-sitt, is-seba', it-tmien, l-ghaxar u l-hdax-il talbiet tar-rikorrenti u jilqa' biss id-disa', it-tnax u t-tlettax-il talba tar-rikorrenti u ghalhekk:

1) Jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli in solidum sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €900 rapprezentanti hlasijiet ghas-servizzi ta' dawl u ilma;
2) Jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli *in solidum* sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn Ewro (€2,000), rapprezentanti l-penali pre likwidati skont il-ftehim ta' bejn il-partijiet.
3) Jikkundanna lill-intimati solidament ihallsu dawn is-somom hawn fuq indikati hekk likwidati minn dan il-Bord.

Bl-imghaxijiet legali.

Bl-ispejjez ghandhom jinqasmu inkwantu ghal zewg terzi ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti, u r-rimamenti terz mill-intimati.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur