BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Mehdawi Gamal (KI 48006A)

Vs

Mifsud Rudolph (KI 38471M)

Rikors nru. 100/16

Illum 3 ta' Lulju 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Gamal Mehdawi li jaqra hekk:

1. Illi l-esponenti kera minghand il-konvenut il-fond 'Flat 3 Central Court, George Badger Street, Saint Julians' ghal sena, liema kirja kienet ghal sena, u cioe bejn l-ghaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tletax (2013) u l-ghaxra ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) u dan kif jidher f'kopja tal-kunratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet, hawn anness u mmarkat bhala 'Dok' GM 1';

2. Illi din l-istess kera giet estiza ghal sena ohra, kif jidher f'kopja tal-kuntratt ffirmat bejn il-partijiet fit-tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn

u erbatax (2014) kopja ta′ liema qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'Dok CM 2';

3. Illi meta gie ffirmat l-ewwel kuntratt, u cioe Dok GM 1, l-esponenti hallas is-somma ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2,500) bhala depozitu, liema somma kella tigi rimborzata lura lill- esponenti mat-terminazzjoni tal-kera, u dan dejjem jekk jirrizulta li ma sarux hsarat u li l-proprjeta giet ritornata lura lill-konvenut fi stat tajjeb ta′ ndafa u manutenzjoni, u dan kif jidher f′kopja ta′ rcevuta li inghatat lil esponent mil-konvenut, kopja ta′ liema qedgha tigi hawn annessa u mmarkata bhala ′Dok GM3′,

4. Illi irid jinghad li l-esponenti kien kuntent jikri din il-proprjeta minghand il-konvenut, u li fiha huwa kien qieghed jabita flimkien mal-familja tieghu. Fil-fatt l-esponenti dejjem ha hsieb li jhallas il-kera fil-hin kif ukoll l-ispejjez relatati mad-dawl u l-ilma, u kien anke fi hsiebu li jerga′ jikri l-fond hawn fuq imsemmi ghal sena ohra.

5. Illi mandankollu, meta huwa avvicina lill-konvenut sabiex jergghu jestendu l-kera ghal sena ohra, il-konvenut zied il-prezz tal-kera b'tali mod li l-esponenti iddecieda li ma jergax jikri l-fond u li minflok isib x′imkien iehor fejn jikri, b'liema decizjoni huwa informa lill-konvenut f'Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015);

6. Illi ghal ragunijiet mhux maghrufa mill-esponenti, fis-sittax 16 ta' Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015), il-konvenut unilateralment u minghajr ebda raguni, qabad u qaccat parti mil-′fuse box′ tad-dawl u ghalaq l-ilma fil-fond mikri lill-esponenti, kif ukoll biddel il-katnazz tal-kaxxa fejn jinzammu l-meters relattivi ghall-fond hawn imsemmi.

7. Illi dan l-agir illegali u abbusiv fuq il-kerrej, pogga lill-esponenti fi stat ta'paniku mhux biss minhabba li ma kellux dawl u ilma fid-dar residenzjali tieghu, imma wkoll minhabba li martu ma setatx tpoggi fil-fridge, kunjetti medici li huma necessarji ghas-sahha taghha;

8. Illi fis-sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015), l-esponenti mar anke ghamel rapport l-ghassa, liema rapport igib in-numru 6A/N/7158/2015, fejn talab lill-puluzja sabiex jippruaw jaghmlu kuntatt mal-konvenut, liema attentati madanakollu rrizultaw fin- negattiv;

9. Illi minkejja li ll-kera suppost kella tigi tterminata fil-wiehed u tletin (31) ta' Settembru tas-sena eifejn u hmistax (2015), minhabba c-cirkostanzi li spicca fihom l-esponenti, huwa kellu jsib residenza alternattiva ghalih u ghal familja tieghu qabel iz-zmien stipulat;

Ragunijiet ghat-talbiet tal-attur

10. Illi minkejja li l-esponenti halla l-proprjeta nadifa, bla ebda hsarat u fi stat tajjeb ta manutenzjoni, il-konvenut ghazel li ma jirrifondix id-despozitu mhallas mill-esponenti.

11. Illi l-esponenti prova kemm il-darba jinterpella lill-konvenut sabiex jirrifondih bis-somma ta' eifejn u hames mitt Ewro (€2,500) li kien hallas bhala depozitu, tant li anke giet intavolata ittra ufficjali, liema ittra ggib in-numru 5/2016, pero madanakollu l-konvenut ghazel li jibqa inadempjenti;

12. Illi ghaihekk keila tigi ntavolata din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qieghed jitlob lil dan il-Bord:

1. Jiddikjara u Jiddeciedi li l-agir abbusiv tal-konvenut wassal sabiex l-attur kellu jitlaq mil-fond mikri qabel iz-zmien u li minkejja l-interpellazjonijiet li sarulu, huwa naqas milli jirrifondi lura d-depozitu moghti lilu mill-esponenti.

2. Jordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir ihallas lura is-somma ta' elfejn u hames mitt ewro (€2,500) lill-esponenti u dan peress li huma dovuti in linea mal-istipulazzjonijiet tal-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk referribli ghall-ittra uffijali bin-numru 5/2016, kontra l-konvenut li qieghed jigi minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra li l-intimat ghalkemm debitament notifikat baqa' la pprezenta risposta, la deher quddiem dan il-Bord u lanqas prezenta nota ta' osservazzjonijiet dwar il-kaz hekk kif inghata l-opportunita' sabiex jaghmel hekk fil-verbal tas-seduta tas-16 ta' Mejju 2017.

Sema' x-xhieda tar-rikorrent.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li l-intimat kera lir-rikorrent il-fond Flat 3, Central Court, George Badger Street, Saint Julians permezz ta' skrittura privata[1] datata 7 ta' Ottubru 2013. Il-kirja kienet ghal zmien sena. Din l-istess kirja giet estiza ghal sena ohra permezz ta' skrittura ohra ffirmata bejn il-partijiet fit-3 ta' Ottubru 2014[2].

Fi klawzola numru 8 tal-iskrittura Dok GM1 (li giet ukoll riflessa f'Dok GM2) li hija l-iskrittura tal-lokazzjoni gie pattwit is-segwenti:

"The Tenant is hereby paying a deposit of Euros (€2500) solely for damages purposes, and will be refunded inspecting the above

[1] Dok GM1 a fol 28 tal-process
[2] Dok GM2 a fol 30 tal-process

apartment at the end of the lease. Such deposit shall be refunded to the tenant upon termination of the lease, provided that the premises, after being vacated by the tenant and inspected by the landlord and found to be in good order and in the same condition it was in the commencement of the lease, fair wear and tear excepted. Any damages occurring during the lease shall be paid by the tenant and by no means deducted from the deposit…."

Fl-atti giet prezentata ircevuta li fil-fatt ir-rikorrent kien hallas l-ammont ta' €2,500 bhala depozitu li ggib id-data tas-7 ta' Ottubru 2013.

Ir-rikorrent xehed li qabel ma ntemm il-perjodu tat-tieni kirja, l-intimat talbu zieda fil-kirja li kienet ghad trid tigi miftehma. Ir-rikorrent ma qabilx u ghalhekk huwa informal ill-intimat li ghalih tali zieda ma kinitx accettabbli. Ghalhekk il-kirja kienet se tiskadi fl-ahhar ta' Settembru 2015. F'daqqa wahda f'nofs Settembru 2015. Ghall-habta ta' nofs Settembru 2015 l-intimat qabad unilateralment qaccat parti mill-fuse box tad-dawl u ghalaq l-ilma fil-fond mikri lir-rikorrent u tali azzjoni waslet sabiex ir-rikorrent flimkien mal-familja tieghu kellhom isibu post ta' akkomodazzjoni alternattiv.

Fil-frattemp ir-rikorrent spjega u esebixxa diversi ritratti biex jipprova l-fatt li huwa halla l-post mikri fi stat tajjeb u skont kif kellu l-obbligu li jaghmel. Ghalhekk huwa talab lill-intimat biex jirrifondilu l-ammont imholli bhala depozitu izda huwa rrifjuta li jaghmel dan u wiegbu biex fil-kaz jiehu proceduri legali fil-konfront tieghu.

Tali provi mressqa ma gewx kontrastati b'xi provi ohrajn. Ghaldaqstant il-Bord iqis li r-rikorrenti rnexxielu jipprova t-talbiet tieghu.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u ghalhekk:

1. Jiddikjara u Jiddeciedi li l-agir abbusiv tal-konvenut wassal sabiex l-attur kellu jitlaq mil-fond mikri qabel iz-zmien u li minkejja l-interpellazjonijiet li sarulu, huwa naqas milli jirrifondi lura d-depozitu moghti lilu mill-esponenti.

2. Jordna lill-istess konvenut sabiex jhallas lura s-somma ta' elfejn u hames mitt ewro (€2,500) lir-rikorrent u dan peress li huma dovuti in linea mal-istipulazzjonijiet tal-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur