Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli

Yvonne Mc Elhatton (K.I. Nru 206947(M))

Vs

Mario Agius (K.I. Nru. 342454 (M))

Rik Nru: 118/17

Illum 4 ta' Frar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra:

1. Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond Glory House, li jinsab gewwa Triq il-Karmnu, Birkirkara;

2. Illi r-rikorrenti dahlet f'kuntratt ta' lokazzjoni mal-konvenut Mario Agius datat sitta ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (06.03.2013) (Dok A anness), fir-rigward tal-fond fuq imsemmi; liema kirja bdiet tiddekorri mis-sitta ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (06.03.2013) versu kera ta' mitejn u hamsin euro (€250) ghal kull xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem,. Eventwalment il-kera kellha tkompli toghla u dan kif deskritt fil-kuntratt ta' lokazzjoni, anness;

3. Illi effettivament l-imsemmi konvenut Mario Agius naqas milli jhallas il-kera dovuta minnu skont il-kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat mill-partijiet ghall-iskadenza bejn il-5 ta' April 2014 u 4 ta' Mejju 2014 (Euro 250), minn 5 ta' Frar 2016 sa 4 ta' Marzu 2016 (Euro 250) u minn 5 ta' Marzu 2016 sa 4 ta' Settembru 2017 (Euro 300 x 18 = Euro 5400) u ghalhekk sallum, hemm arretrati ta' xejn anqas minn Euro 5900, u dana minkejja diversi interpellanzi biex ihallas dak dovut minnu;

4. Illi l-konvenut Mario Agius anke naqas milli jhallas il-kontijiet tad-dawl u ilma u dana minkejja li l-ftehim skont il-kuntratt ta' lokazzjoni kien ighid li dawn iridu jithallsu minnu li sallum jammontaw ghal Euro 358.91 certament ma hijiex l-ammont totali ghaliex l-ahhar kontijiet ma kienux actual izda estimates;

5. Illi l-konvenut kiser diversi drabi l-klawsola (d) tal-kuntratt ta' kera ghaliex kemm il-darba kien waqa' lura fil-kera u baqa' hekk moruz ghal aktar minn hamest ijiem u ghalhekk il-kuntratt kellu skont l-istess klawsola jigi awtomatikament rexiss;

6. Illi anke d-depozitu ta' xahar kera skont il-klawsola (f) bhala gatanzija ta' hlas ta' dak dovut mill-inkwilin intuza mill-istess intimat u qatt ma gie rimpjazzat;

7. Illi ghaldaqstant, bl-agir tieghu, il-konvenut kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-lokazzjoni ffirmat bejn il-partijiet u huwa ghalhekk li r-rikorrenti qed tipprosegwi f'din l-istanza;

8. Illi l-partijiet permezz tal-kuntratt tal-kera li kien hemm bejn il-partijiet, kienu qablu li l-lokazzjoni tkun ghall-perjodu ta' tlett snin u li jiggedded bi tlett snin ohra sal-4 ta' Marzu 2019 bil-hlas ta' kirja jkun ta' tlett mitt ewro (€300) fix-xahar eskluz il-VAT, liema perjodu ghadu qed jiddekorri u ghaldaqstant, skont il-principju tal-*pacta sunt servanda*, il-kirja ta' tlett mitt ewro (€300) ghal kull xahar, eskluz il-VAT, sal-4 ta' Marzu 2019 hija dovuta mill-konvenut lir-rikorrenti;

9. Illi safejn ta fir-rikorrenti, l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti ghat-talbiet taghha;

Ghaldaqstant in vista tal-premess ir-rikorrenti talbet lil Bord sabiex:

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illi bl-agir tieghu, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat sitta ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (06.03.2013);

3. Konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond bl-isem Glory House, li jinsab gewwa Triq il-Karmnu, Birkirkara;

4. Jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord, u dana minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti ghal kwalsiasi danni, rizultanti b'konsegwenza ghall-agir abbusiv tal-intimat;

5. Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera dovuti fl-ammont ta' hamest elef u disgha mitt Ewro (€5900) li jkopri l-kera dovuta sal-4 ta' Settembru 2017 flimkien mal-imghax dekoribbli skont il-ligi sad-data tal-pagament effettiv;

6. Jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' hamest elef u erba' mitt Ewro (€5400) dovuta minnu ghal bqija tal-perjodu tal-kirja u cioe' bejn il-5 ta' Settembru 2017 sal-4 ta' Marzu 2019;

7. Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-arretrati kollha tal-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond Glory House, li jinsab gewwa Triq il-Karmnu, Birkirkara;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-pagament effettiv; u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li hu ngunt minn issa, in subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Mario Agius li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament dwar it-talba ghal hlas tad-dawl u ilma jinghad li l-attrici m'ghandha l-ebda interess guridiku tippromwovi dik it-talba f'dan l-istadju qabel ma tipprova li hija effettivament hallset lis-socjeta' koncernata l-kontijiet inkwistjoni.

2. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif sejjer jigi ampjament ippruvat waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri.

3. Illi l-kera dejjem giet imhallsa u dana kif diga' ntwera mid-dokumenti annessi fl-ewwel seduta u kif ser jigi ampjament ippruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri;

4. Illi dwar il-hlas tad-dawl u ilma jinghad li kien obbligu tal-attrici li tipprezenta l-kontijiet dovuti. L-intimat dejjem hallas dawk il-kontijiet li ghaddietlu l-attrici. Jekk hemm xi kontijiet mhux imhallsa dan huwa tort tal-istess attrici li ma infurmatux dwarhom. Ghalhekk ex turpi causa. Konsegwentement m'ghandux ibati spejjez ta' din it-talba.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Marzu 2013, ir-rikorrenti kriet lill-intimat il-fond mertu tal-proceduri odjerni ghal perjodu ta' tlett snin[1]. Kienu ftehmu imbaghad li hija kienet disposta ggedded il-kirja ghal tlett snin izda wara l-kera kienet toghla minn Euro 250 ghal Euro 300 fix-xahar.

Ir-rikorrenti xehdet fl-affidavit taghha li ghall-ewwel hames xhur l-kera kien jaghtihomlha fi flus kontanti wicc'imbwicc. Izda wara dan il-perjodu beda jimpustalha cekkijiet jew bank drafts. Hija spjegat li l-intimat kien hafna drabi jaqa' lura fil-hlas tal-kera u li hafna drabi kellha tirrikorri ghand l-avukat taghha biex jiktiblu u jitolbu l-arretrati ta' kera u ghall-hlas tal-kontijiet tal-utilitajiet. Hija xehdet li l-ahhar cekk li accettat allokatu ghall-kera bejn Frar u l-5 ta' Marzu 2016. Minn dakinhar hija m'accettatx kera. Tghid li saru laqghat mal-avukati tal-intimat u inoltre' bil-gurament taghha qalet li kuntrarjament ghal dak li sostna l-intimat mhux minnu li l-kera ghal perjodu bejn is-7 ta' Jannar 2016 u s-6 ta' Frar 2016 thallset fi flus kontanti. Dawn il-flus qatt ma nghataw lilha. Hija qalet li baqghet issib cekkijiet fil-letter box taghha mahruga min-nies li hija ma tafx min huma u m'accettathomx. Barra minn hekk tghid ukoll li kien hemm diversi kontijiet li l-intimat ma hallasx u kellha thalalshom hija billi l-meter qieghed registrat fuq isimha.

Illi fl-imsemmija skrittura l-partijiet ftehmu fi klawsola (d) li:

In the event that the tenant should be in arrears of one month's rent, and remains so for 5 days after the due date, then this letting agreement will be

[1] Dok A a fol 6 tal-process

automatically rescinded and the premises will revert back to the landlord, and the landlord will have the right to retake possession of the premises without having recourse to the courts and without paying compensation to the tenant and this without prejudice to his claim and/or right of action for payment of any arrears of rent due and/or damages.

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti nterpellat lill-intimat sabiex ihallas u anki taghtu l-congedo.

Sussegwentement fis-seduta tad-19 ta' April 2018 l-intimat obbliga ruhu li jizgombra mill-fond sal-4 ta' Jannar 2019 u li fil-mori huwa kien se jibda jhallas il-pagamenti dovuti kemm ta' kera, kif ukoll konsum ta' dawl u ilma.

Mill-atti jirrizulta li l-intimat hallas l-ammont ta' €1,376 fil-mori.

Fis-17 ta' Jannar 2019 l-avukat tar-rikorrenti pprezenta prospett tal-bilanc li ghadu dovut lir-rikorrenti u talab li l-kawza tmur ghas-sentenza stante li l-intimat inghat aktar minn okkazjoni wahda u ntrabat mal-Bord li jizgombra mill-proprjeta' u dan baqa' ma sarx. Il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti.

Fil-fehma tal-Bord jirrizulta ampjament li l-intimat kiser il-kundizzjoni fl-iskrittura billi naqas mill-obbligu tieghu li jhallas il-kera puntwalment u lanqas hallas l-utilitajiet.

Abbazi tal-prospett ipprezentat[2] jirrizulta li bhala arretrati ta' kera hemm dovuti l-ammont ta' €9,600. Mill-ammont li l-intimat hallas fil-mori fadal €585.59 u ghalhekk l-ammont dovut mill-intimat sal-ahhar ta' Dicembru 2018 huwa €9,015.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi, filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti:

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi bl-agir tieghu, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat sitta ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (06.03.2013);

3. Jilqa' t-tielet talba u konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond bl-isem Glory House, li jinsab gewwa Triq il-Karmnu, Birkirkara;

[2] Dok FG

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana f’terminu perentorju ta’ ghoxrin (20) jum, u dana minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti ghal kwalsiasi danni, rizultanti b’konsegwenza ghall-agir abbusiv tal-intimat;

5. Inkwantu ghall-hames, sitt u seba’ talbiet jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ €9,015 rapprezentanti arretrati ta’ kera flimkien mal-imghax dekoribbli skont il-ligi sad-data tal-pagament effettiv’.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-pagament effettiv kontra l-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur