MALTA

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 10 ta' April 20l9

Rikors Numru 12/20l9

Olive Gardens Investments Limited
(C 167l5)

vs

Jessica Mifsud
(ID 536284M)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fil-2l ta' Jannar 20l9 fejn is-socjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

Illi b'kuntratt datat ħamsa (5) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (20l8), l-intimata kriet mingħand ir-rikorrenti l-appartament mgħammar, bin-numru mitejn u sitta (206), formanti parti mill-binja maghrufa bhala "St Agatha Complex", u liema binja tinsab fi Vjal l-Indipendenza, Zurrieq, u dan skond it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt, li kopja tiegħu qed tigi ezebita bhala "Dok A".

Illi fost pattijiet oħrajn, il-kontendenti ftehmu li l-kirja kienet ghal sena, versu l-kera ta' sitt mija u hamsin Ewro (€650) fix-xahar, eskluża t-taxxa fuq il-valur miżjud, pagabbli kull xahar bil-quddiem, kif ukoll versu l-hlas tas-somma ta' ħamsa u għoxrin Ewro (€25) fix-xahar għall-ispejjeż kondominali.

Illi wkoll, il-kontendenti ftehmu (viz. paragrafu tlieta u għoxrin tal-kuntratt lokatizju) li l-intimata kellha thallas f'idejn ir-rikorrenti s-somma ta' disa' mitt Ewro (€900) bħala depozitu in garanzija ta' l-obbligazzjonijiet tagħha kif assunti fil-kuntratt lokatizju, liema depożitu kellu jithallas in kwantu ghal nofs dakinhar tal-kuntratt stess, u in kwantu għan-nofs l-iehor sad-disgha (9) ta' Marzu tas-sena

elfejn u tmintax (20l8). Gie wkoll miftiehem li dak id-depozitu kellu jintilef favur ir-rikorrenti jekk l-intimata tabbanduna l-kirja qabel it-tmiem taghha.

Illi effettivament l-intimata qatt ma ħallset it-tieni nofs tad-depożitu kif kien miftiehem, minkejja li ġiet interpellata.

Illi l-intimata abbandunat il-kirja waqt il-kors taghha, u naqset milli thallas is-somma ta' ħames mija disgha u erbghin Ewro u disgha u disghin centezmu (€549.99) rappreżentanti arretrati ta' kera, kontribuzzjonijiet kondominali, konsum u servizz ta' utilitajiet kif ukoll tindif ta' l-appartament mikri lilha, u dan kollox skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt precitat u kif se jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi in oltre stante l-abbandun tal-kirja, r-rikorrenti għandha l-jedd iżżomm id-depożitu ammontanti ghal erba' mija u hamsin Ewro (€450), imħallas kontestwalment mal-kuntratt lokatizju, filwaqt li hija wkoll kreditrici ta' l-intimata fis-somma ta' erba' mija u ħamsin Ewro (€450) li l-intimata kellha tħallas sad-disgħa (9) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (20l8), oltre l-ammonti l-oħra fuq imsemmija.

Illi l-intimata baqgħet inadempjenti, minkejja li giet debitament interpellata u minkejja li wegħdet li sejra thallas dak dovut minnha.

Illi għalhekk qed issir din il-kawza.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan ir-rispettabbli Bord, previa kull provvediment u dikjarazzjoni opportuni, jogħġbu:

(i) jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata abbandunat il-kirja qabel it-tmiem taghha, u ghalhekk hija soggetta ghall-penali komminata fil-kuntratt tal-hamsa (5) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018), fl-ammont ta' disa' mitt Ewro (€900);

(ii) jiddikjara u jiddeciedi li r-rikorrenti ghandha l-jedd izzomm l-ammont imhallas mill-intimata bhala depozitu ta' garanzija fl-ammont ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450);

(iii) jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' disa' mija, disgha u disghin Ewro u disgha u disghin ċenteżmu (€999.99), konsistenti in kwantu ghas-somma ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450) rapprezentanti it-tieni nofs tad-depozitu ta' garanzija dovut mill-intimata, u in kwantu ghas-somma ta' ħames mija disgha u erbghin Ewro u disgha u disghin centezmu (€549.99) rapprezentanti arretrati ta' kera, kontribuzzjonijiet kondominali, konsum u servizz ta' utilitajiet kif ukoll tindif ta' l-appartament mikri lilha;

(iv) tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' disa' mija disgha u disghin Ewro u disgha u disghin Centezmu (€999.99), bl-imghax legali dekorribbli mill-jum li fih giet promossa l-kawza odjerna sal-jum tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata, li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

2. Ra illi fit-8 ta' April 2018, l-intimata, debitament notifikata, dehret quddiem il-Bord u għarrfet lill-istess Bord illi hija kienet ser tammetti t-talba kif dedotti purche' tinghata l-fakolta' illi tħallas l-ammont dovut permezz ta' pagamenti rateali fuq medda ta' sitt xhur mis-sentenza.

3. Ra illi s-socjeta' attriċi għarrfet lill-Bord illi hija kienet disposta illi taċċetta tali proposta, b'dan illi tiġi inkluża fis-sentenza finali, filwaqt illi ikkonċediet illi imgħax jibda jiddekorri biss f'kaz illi l-pagament ma jsirx fil-hin stipulat.

4. Ra illi, in vista ta' tali ammissjoni u d-dikjarazzjoni tas-soċjetà rikorrenti, l-partijiet għarrfu lill-Bord illi setgħet tingħata sentenza abbażi ta' dan fuq indikat.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra li l-intimata, debitament notifikata, dehret u ammettiet it-talba odjerna filwaqt li talbet li tinghata l-fakolta' thallas l-ammont dovut permezz ta' pagamenti rateali fuq medda ta' sitt xhur.

Wara illi ra illi s-socjeta' rikorrenti accettat tali proposta u ddikjarat illi ma kienetx qed tinsisti fuq imghax, sakemm isiru l-pagamenti regolarment.

Jilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti kif dedottti fir-rikors promotur, u ghalhekk,

Jikkundanna lill-intimata Jessica Mifsud tħallas lis-socjeta' rikorrenti Olive Gardens Investments Limited is-somma ta' **disgha mija, disgha u disghin Euro u disgha u disghin centezmu (€ 999.99)** kif aħjar deskritti fl-avviz promotur.

Spejjez tal-proċeduri odjerni ikunu a kariku ta' l-intimata

Tordna lill intimata thallas l-ammont fuq likwidat ta' disgha mija, disgha u disghin Euro u disgha u disgin centezmu (€999.99) flimkien ma' l-ispejjez tal-proceduri odjerni permezz ta' sitt pagamenti rateali, pagabbli kull l-ahhar gurnata tax-xahar, l-ewwel pagament jithallas fl-ahhar gurnata tax-xahar ta' April 2019, b'dan illi, f'kaz illi l-intimata tonqos milli thallas pagament rateali wiehed fil-hin, l-bilanc kollu ikun dovut minnufih minghajr il-htiega ta' ebda att gudizzjarju iehor da' parte tas-socjeta' rikorrenti.

Imghax huwa dovut biss fuq il-bilanc dovut u biss f'kaz illi l-intimata tonqos milli thallas il-pagament rateali fuq stabbilit, b'dan illi, f'tali kaz, tali imghax ghandu jiddekorri mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv fuq il-bilanc kollu illi jkun ghad fadal dovut.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur