BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GĦAL GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 42/2015 PC

Joseph u Grace konjuġi Camilleri

vs

Jessica Bajada

Illum il-Ħamis 10 ta' Ottubru 2019

Iċ-Chairman,

Ra l-Avviż intavolat quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fejn il-konjuġi Camillieri talbu s-somma ta' ħames mija u ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€501.52ċ) rappresentanti bilanċ ta' kera ta' kamra f'appartament l-Imsida u sehem l-intimata mill-kontijiet tad-dawl u l-ilma li baqgħu mhux imħallsa. Intalbu wkoll l-interessi fuq l-istess somma u l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Ra r-risposta tal-intimata li qed topponi t-talba.

Ra d-digriet tal-Ġudikatur tat-Tribunal tal-20 ta' Mejju 2016 fejn irrefera t-talba lil dan il-Bord minħabba nuqqqas ta' kompetenza.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-16 ta' Marzu 2017 fejn ikkonferma l-validita' ta' din ir-referenza.

Ra d-digriet tad-9 ta' Mejju 2019 fejn it-talba tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi.

Ra l-atti kollha, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi l-konjuġi Camilleri qegħdin jitolbu s-somma ta' ħames mija u ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€501.52ċ) rappresentanti bilanċ ta' kera ta' kamra f'appartament l-Imsida li jgħidu li għadhom dovuti mill-intimata għax-xhur ta' Mejju, Ġunju u Awwissu 2015 u sehmha mill-kontijiet tad-dawl u l-ilma li baqgħu mhux imħallsa kemm damet tikri din il-kamra.

L-intimata qegħdha tikkontesta t-talba għax issostni li:

1. Hija kienet kostretta titlaq mill-kamra fl-aħħar ta' Marzu 2015 minħabba li ma felħitx tissaporti aktar tirrisjedi f'dan l-appartament minħabba l-imġieba tal-inkwilini l-oħra, u b'dan ir-rikorrenti kien ġew mgħarrfa;

2. Ma kellhiex tħallas l-ammont kollu mitlub fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, billi hija ma kenitx tikkonsma daqstant dawl u ilma, u aktar kienu jagħmlu użu minn danw is-servizzi l-inkwilini l-oħra li spiss kien ikollhom terzi magħhom f'dan l-appartament.

Il-kirja in kwistjoni kienet ġiet regolata permezz ta' skrittura privata bejn is-sid Joe Camilleri u l-intimata Jessica Bajada. Il-kirja kellha tkun għal sena b'effett mill-1 ta' Awwissu 2014, bir-rata ta' mitt euro (€100) fix-xahar. L-ispejjeż għas-servizzi kellhom jinqasmu bejn l-inkwilini. Billi f'dan l-appartament kien hemm erba' kmamar tas-sodda li kienu jinkrew separatament, sehem l-intimata mill-ispejjeż relattivi kellu jkun ta' kwart (1/4).[1]

Ġara illi tnejn mill-inkwilini l-oħra kienu ta' sikwit qegħdin idaħħlu familjari u ħbieb tagħhom f'dan l-appartament, jieklu u jinħaslu hemm u jagħmlu l-istorbju, bil-konsegwenza li l-intimata ma setgħetx tgawdi l-kirja kif kien mistenni. Waħda minn dawn l-inkwilini kienet saħansitra żżomm ukoll fenek jiġri u jħammeġ mal-appartament kollu. Meta ma felħitx iżjed, l-intimata avżat b'dan lis-sid, li qalilha li jekk ma xtaqitx tibqa' f'din il-kirja setgħet titlaq basta tavżah minn qabel. Huwa anke taha xi numri tat-telephone ta' sidien oħra li seta' kellhom appartamenti għall-kiri biex tara kienx hemm xi wieħed disponibbli għaliha. Infatti l-intimata sabet akkomodazzjoni alternattiva f'April 2015, ħarġet mill-appartament tar-rikorrenti u ħallietlu ċ-ċavetta fil-kaxxa tal-ittri.

Billi l-kirja kienet sal-aħħar ta' Lulju 2015, is-sid ippretenda ħlas għax-xhur kollha li kien baqa', minkejja li l-intimata ħarġet mill-post f'April. Kif spjega r-rikorrent, il-ħlas tax-xahar ta' April ġie paċut mal-mitt euro (€100) depożitu li l-intimata kienet għamlet mal-iffirmar tal-ftehim tal-kirja,[2] u għalhekk kien qed jitlob dak dovut għax-xhur ta' Mejju, Ġunju u Lulju. Fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-intimata baqgħet qatt ma ħalset sehmha sa minn Ottubru 2014.[3]

L-intimata qegħdha tirrifjuta li tħallas il-bilanċ tal-kera dovuta, għax issostni li s-sid kien jaf li sejra toħroġ qabel mal-kirja kellha tiskadi. Mill-korrispondenza li kienet ġiet skambjata bejniethom permezz ta' messaġġi (SMS) f'dan ir-rigward, jirriżulta li Camilleri fis-7 ta' April 2015 kitbilha hekk:

"*This is a gentle reminder of the two bills still pending. Please inform me also of your last month of stay at the flat.*"[4]

---

[1] Ara kopja ta' din l-iskrittura, esebita bħala Dok. A a fol. 4 – 5 tal-proċess;
[2] Ara klawsola 3 tal-istess skrittura;
[3] Ara xhieda ta' Joseph Camilleri tal-15.12.2015 a fol. 51 – 59 tal-proċess u kopji tal-kontijiet relattivi esebiti bħala Dokti. B, C, D u E a fol. 6 – 9 tal-proċess;
[4] Ara kopja ta' dan il-messaġġ esebita mal-affidavit tal-intimata a fol. 142.

Ftit minuti wara, l-intimata weġbitu hekk:

"*On the contract I have till the end of July however if I will be going out beforehand I will for sure let you know … regards the bills, when you want you can come so that I pay you the amount I actually used … thanks a lot.*"[5]

Imbagħad, fit-8 ta' Mejju 2015, xahar wara, s-sid bagħtilha dan il-messaġġ:

"*Il-lejla sibt envelope bic-cwievet. Dan ma ftahtux u jekk sa nhar it tnejn ma tkellimnix sa naddijom lill avukat biex jittiehdu passi legali. Int taf li l kuntratt jghid li l-kirja sa l-ahhar ta' Lulju.*" [6]

Għalkemm il-kirja kienet għal perijodu determinat ta' sena, jidher li s-sid kien dispost li din tiġi terminata qabel il-waqt, basta li l-intimata tavżah meta tkun sejra toħroġ. Madankollu jidher li l-intimata qabdet u telqet mingħajr ma nfurmat lis-sid, li sar jaf biss meta sab iċ-ċwievet fil-letterbox. Ma jirriżultax li kien hemm xi ftehim konsenswali dwar it-terminazzjoni tal-kirja qabel ma kellha tiskadi, u għalhekk il-kuntratt ta' kiri kellu jibqa' jiġi osservat (*pacta sunt servanda*), bil-konsegwenza li l-intimata kellha tħallas dak li kien għadu dovut, anke jekk ma baqgħetx tirrisjedi fl-appartament tar-rikorrenti. L-istess fir-rigward ta' sehemha mill-kontijet tad-dawl u l-ilma. L-intimata ssostni li ma jistax ikun li hija kkonsmat kwart ta' dak li ġie indikat fil-kontijiet esebiti, għax il-biċċa l-kbira tal-ħela kien isir mil-inkwilini l-oħra u l-mistednin tagħhom. Imma ġialadarba aċċettat li tieħu r-riskju u ntrabet fl-iskrittura tal-kera li tħallas kwart tal-kontijiet tas-servizzi, kwalunkwe lment dwar dan kellu jiġi ndirizzat lil dawn l-inkwilini u mhux lis-sid.

Għaldaqstant, peress li jirriżulta li t-talba tas-sid hija ġustifikata, filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallashom is-somma mitluba ta' ħames mija u ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu, (€501.52ċ). Bl-interessi relattivi mid-data tal-preżentata tal-Avviż quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra tat-12 ta' Mejju 2015 kontra l-istess intimata.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

10.10.2019 – Bord42.2015 – Camilleri Joseph et vs Bajada Jessica
982

[5] Ibid.
[6] Ara kopja ta' dan il-messagg a fol. 144