BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

ASADJ Ltd.

vs

Oleg Ltd.

Rik Gur Nru: 8/2018JD

Illum 2 ta' Dicembru 2020.

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tas-socjeta' rikorrenti[1] li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura ta' kera datata 1 ta' Gunju, 2017 s-socjeta intimata kriet minghand is- socjeta rikorrenti l- Flats 1,2,3 u l-penthouse No. 28, St. John the Baptist Street, St. Paul's Bay ghal sena dana versu il-kera ta' E 3800 (VAT inkluza) fix-xahar, kopja ta' l-iskrittura ta' kera qed tigi hawn mehmuza (Dok. A) .

2. Illi ai termini ta' l-istess skrittura ta' kera , bhala inkwilina l-istess socjeta intimata kellha thallas lir-rikorrenti is-somma ta' 7000 euro depozitu ai termini ta' klawsola 3 ta' l-iskrittura fuq imsemmija.

3. Illi l-istess intimata kellha ukoll thallas is-somma ta' 500 euro fix-xahar kull xahar bil-quddiem rigwardanti "utility bills ".

4. Illi effettivament is-socjeta' intimata hallset biss zewg pagamenti u cioe' is-somma ta' 2,400 euro fit-3 ta' Lulju, 2017 u s-somma ta' 7000 euro fl-4 ta' Lulju, 2017 u dana minkejja diversi weghdiet fiergha illi saru minn naha ta' l-istess intimata.

5. Illi s-sitwazzjoni sal-21 ta' Awwissu 2017 kienet hekk:- kien hemm dovuti mill-intimata is-somma ta' 7000 euro bhala depozitu, tlett skadenzi ta' kera fis-somma ta' 3800 euro fix-xahar li skadew fl-1 ta' Gunju 2017, fl-1 ta' Lulju 2017, fl-1 ta' Lulju 2017 u fl-1 ta' Awwissu

[1] Fol. 1 sa 3

2017 li jghoddu ghal 1,1400 euro; is-somma ta’ 500 euro fix-xahar li jithallsu kull xahar bil-quddiem rigwardanti “utility bills “ ghax-xhur ta’ Gunju 2017, Lulju, u Awwissu 2017 li jghoddu ghal 1500 euro; komplessivament ammontanti ghal 19900 euro; minn liema somma l-intimata hallset biss is-somma ta’ 9400 euro, bl-ahhar pagament maghmul fl-4 ta’ Lulju 2017 sa dakinhar kien fadal bilanc ta’ 10,500 euro x’jithallas mill- intimat u dana bi ksur tal-iskrittura fuq imsemmija.

6. Illi ghalkemm giet interpellata anke permezz ta’ ittra ufficjali data 21 ta’ Awwissu 2017, l-istess socjeta’ intimata baqghet indempjenti.

7. Illi intant l-istess socjeta’ inkwilina baqghet tokkupa illegalment u abbuzivament l-istess fond sal-24 ta’ Novembru 2017 meta sabiex tigi evitata kawza ta’ zgumbrament hija kkonsenjat ic-cwievet lill-istess socjeta’ rikorrenti “and this without prejudice to ASADJ LTD’s rights at law “. (DOK B).

8. Illi inoltre irrizulta ukoll illi l-istess intimjata kkwawzat diversi danni fil-fond lilha originarjament mikri u hemm oggetti neqsin mill-inventarju li fuq kollox gie iccekjat fil-prezenza ta’ l-istess socjeta intimata u kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

9. Illi r-“readings” relattivi ghal-konsum ta’ dawl u ilma ittiehdu ukoll fil-prezenza ta’ l-istess intimate qabel ma gew mghoddija ic-cwievet.

10. Illi ukoll l-istess socjeta’ intimata tinsab debitrici lejn is-socjeta’ rikorrenti fis-somma ta’ erbgha u erbghin elf tmien mija u ghoxrin Ewro u tmienja u sittin centezmu (E44820.68) skond l-anness prospett (Dok. C.) u dana oltre danni u penali.

Ghaldaqstant ir-rikorrent titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex ;

1. Jiddikjara illi in segwitu tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni , tal-konsenja tac-cwievet u zgumbrament mill- fond de quo, is-socjeta’ intimata tinsab debittrici versu ir-rikorrenti fis-somma ta’ erbgha u erbghin elf tmien mija u ghoxrin Ewro u tmienja u sittin centezmu (E44820.68) skond l-anness prospett u dana in forza tal-ftehim ta’ lokazzjoni fuq imsemmi.

2. Jiukkundanna lis-socjeta’ intimata thallas is-somma imsemmija ta’ erbgha u erbghin elf tmien mija u ghoxrin Ewro u tmienja u sittin centezmu (E44820.68) .

3. Jiddikjara illi s-socjeta' intimata matul il-perjodu tal-kera ikkawzat ukoll danni lir-rikorrenti konsistenti kemm fi hsarat fil-fond mikri u kif ukoll meta ma rritornatx l-oggetti kollha kif imsemmija fl-inventarju anness ma' l-istess skrittura ta' kera.

4. Jillikwida okkorrendo bl-operat ta' perit nominandi d-danni hekk sofferti.

5. Jikkundanna lill-intimata thallas id-danni hekk likwidati.

6. Jiddikjara illi s-socjeta' intimata baqghet hekk tokkupa il-fond illegalment anke wara illi hija kisret il-kondizzjonijiet lokatizji.

7. Jillikwida l-ammont dovut bhala penali ta' 500 euro ghal kull gurnata illi l-fond baqa' hekk jigi okkupat minghajr ebda titolu validu skond il- ligi u tikkundanna lis-socjeta' intimate thallas l-istess ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 21 ta' Awwissu 2017 u tal-mandat ta' sekwestru li qed jigi ipprezentat kontestwalment u bbl-imghaxxijiet skondil-ligi kontra l-istess socjeta' intimata li minn issa hija ingunta in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat[2].

Ra r-Risposta tas-socjeta' intimata[3] li permezz taghha eccepiet li:

1. Illi fl-ewwel lok l-eccipjenti qieghed jecepixxi n -nuqqas ta' kompetenza ta' dana l- Bord u dana ghaliex il-kompetenza tal-Bord tissusisti f'kirjiet vigenti u f'kaz ta' kirja li tkun skadiet izda l-inkwilin ikun baqa' jokkupa tali fond. Illi f'kaz odjern is-socjeta' eccipjenti ma baqghetx tokkupa tali fond u dan ghax effetivament telqet mill- fond f' Gunju 2017 u rritornat ic-cwievet f' Novembru 2017 u dan wara diversi tentattivi bonarji bejn il-partijiet.

   Illi bil-konsenja tac-cwievet il-lokazzjoni giet itterminata u ghalhekk il-kirja ma baqghetx vigenti. Kwindi l- Bord m'ghandiex kompetenza u ghalhekk ghandha tastjeni milli tisma' u tiddeciedi fuq il-kaz odjern.

2. Illi fit-tieni lok u dan minghajr l-ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatti u fid-dritt u dana ghaliex l-ebda hlasijiet ta' kera, konsum u utilitajiet kif

[2] Fol. 4 sa 15
[3] Fol. 18 sa 20

ukoll f'penali jew danni mhuma dovuti lius-socjeta' attrici kif se jigi spjegat fil-mertu tal-kawza.

3. Illi fit-tielet lok l-ammont pretiz mhumiex dovuti ghal diversi ragunijiet, fosthom illi d-depozit diga' gie mhallas mal-kuntratt u ghalhekk ma tistax is-socjeta' attrici titlob xi haga li hija diga' thallset minnha. Illi di piu' ma hemm l-ebda pagamenti jew hlasijiet dovuti lis-socjeta' attrici mis-socjeta' konvenuta kif pretizi fir-rikors promotur u dan kif se jigi spjegat fil-mertu tal-kawza.

4. Illi fir-raba' lok hija l-istess socjeta' attrici illi naqset mill-obbligi taghha bhala sid il-kera illi tikkonsinja propjeta' minghajr l-ebda problemi u fil-fatt tant kien hemm problemi illi dawn ikkawzaw lis-socjeta' eccipjenti telf ta' qliegh u danni ohra, liema qeghdin jigu prezentement riservati d-drittijiet tas-socjeta' eccepjenti li tmexxi kontra s-socjetra' attrici fuq dawna l-fatti.

5. Illi fil- hames lok u minghajr l-ebda pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' konvenuta ma' kkawzat l-ebda danni fil-fond in kwistjoni.

6. Ili fi-sitt lok is-socjeta' konvenuta ma kinitx qiedgha tokkupa l-fond illegalment. Illi s-socjeta' attrici kienet taf illi s-socjeta' konvenuta ma kinitx baqghet tokkupa dana l-fond u riedet tirritorna c-cwievet lis-socjeta' attrici u kienet l-istess socjeta' konvenuta li damet sabiex taccett c-cwievet lura.

7. Illi fis-seba' lok il-kuntratt ta' kirja in kwestjoni fiha klawzoli senjatament klawzoli numri wiehed (1) hamsa (5), u sebgha (7) li huma a zvantagg kbir lis-socjeta' konvenuta meta hija ddahhlet f'dana l-ftehim u ghalhekk dana l-ftehim huwa null ghax ghandhu fih klawzoli li huma zvantagguzi u ta' pregudizzju ghas-socjeta' konvenuta'.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez ta' dawna l-proceduri kontra s-socjeta' attrici li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Ra d-dokumenti pprezentati mis-socjeta' rikorrenti.

Sema' lix-xhieda mressqa minnha.

Ra li dan il-Bord, fl-udjenza tat-13 ta' Frar 2020, iddikjara maghluqa l-provi tas-socjeta' intimata, li baqghet ma resqitx provi, u halliet din il-kawza ghas-sentenza fin-nuqqas ta' ostaklu.

Rat li, sallum, ma zdied xejn mal-atti ta' din il-kawza.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza bejn zewg kumpaniji, ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u hlasijiet ohra allegatament dovuti, mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti, wara t-terminazzjoni qabel l-iskadenza miftiehma ta' kirja tal-appartamenti 1, 2 u 3, u l-penthouse 28, fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar, ghal skop kummercjali.

Skont il-kuntratt ta' kiri datat 1 ta' Gunju 2017 ezibit mis-socjeta' rikorrenti[4], hija kienet kriet dawn l-appartamenti lis-socjeta' intimata ghal zmien sena mill-1 ta' Gunju 2017 sal-31 ta' Mejju 2018, bil-kera ta' €3800 (tlett elef u tmien mitt Ewro) kull xahar, oltre €500 (hames mitt Ewro) fix-xahar kontribuzzjoni ghall-ispejjez tad-dawl u l-ilma. Dawn l-appartamenti s-socjeta' intimata kriethom ghal skop kummercjali biex tissullokahom lil haddiehor. In garanzija tal-osservanza tal-obbligi taghha skont dan il-ftehim ta' kiri, is-socjeta' intimata hallset depozitu ta' sebat elef Ewro (€7000). Mal-kuntratt hemm anness inventarju dettaljat tal-mobbli li nkrew lis-socjeta' intimata mal-appartamenti, u tal-hlasijiet dovuti f'kaz ta' hsara jew bzonn ta' rimpjazzar ta' dawn il-mobbli. Is-socjeta' rikorrenti pprezentat ukoll dikjarazzjoni[5] ffirmata mid-diretturi tal-kumpaniji kontendenti li permezz taghha s-socjeta' rikorrenti ddikjarat li fl-24 ta' Novembru 2017 irceviet lura l-konsenja tac-cwievet ta' dawn il-fondi mikrija minghand is-socjeta' intimata, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha kontra l-istess socjeta' intimata skond il-ligi. Is-socjeta' rikorrenti intavolat ukoll prospett tad-danni[6] bi spjegazzjoni tas-somma ta' €44,820.68 (erbgha u erbghin elf tmien mija u ghoxrin Ewro u tmienja u sittin centezmu) reklamat minnha b'din l-azzjoni, u rapprezentanti t-total tal-kera dovuta ghaz-zmien kollu tal-kiri, skont il-kuntratt imsemmi, flimkien mal-ispejjez tal-konsum tad-dawl u l-ilma, telefon u internet ghaz-zmien li ghadda bejn Gunju 2017 u Novembru 2017. Skond is-socjeta' rikorrenti, minn dan id-dejn kollu, is-socjeta' intimata hallset biss €9400 (disat elef u erba' mitt Ewro), konsistenti f'€7000 (sebat elef Ewro) depozitu u €2400 (elfejn u erba' mitt Ewro) kera, u ghalhekk baqaghlha thallas lis-socjeta' rikorrenti l-bilanc ta' €44,820.68

---

[4] Dok. A, fol. 4 sa 13
[5] Dok. B, fol. 14
[6] Dok. C, fol. 15

(erba’ u erbghin elf tmien mija u ghoxrin Ewro u tmienja u sittin centezmu), oltre l-prezz ta’ oggetti li nstabu nieqsa mil-appartamenti b’paragun mal-lista fl-inventarju.

Illi s-socjeta’ intimata rtirat l-ewwel eccezzjoni fis-seduta tal-24 ta’ April 2018.

Kwantu ghall-mertu, irrizulta mill-provi mressqa mis-socjeta’ rikorrenti li din hija sid ta’ dawn l-erba’ appartamenti f’San Pawl il-Bahar, u fl-1 ta’ Gunju 2017, kriethom lis-socjeta’ konvenuta kif ga inghad aktar ‘il fuq. Skont Arthur Magri[7], direttur tas-socjeta’ rikorrenti, dakinhar is-socjeta’ intimata ghaddiet zewg cekkijiet, wiehed ta’ €800 (tmien mitt Ewro) u iehor ta’ €10,500 (ghaxart elef u hames mitt Ewro) lis-socjeta’ rikorrenti, li pero’ ma ssarrfux, kif jidher mill-kopji relattivi ezibiti fl-atti[8]. Minflok, is-socjeta’ intimata, fix-xahar ta’ Lulju 2017, hallset zewg ammonti, senjatament €2400 (elfejn u erba’ mitt Ewro) fit-3 ta’ Lulju 2017 u €7000 (sebat elef Ewro) fl-4 ta’ Lulju 2017, u mbaghad ma hallset xejn aktar. Dawn il-hlasijiet ghamlithom permezz ta’ trasferimenti bankarji. Kien hemm diversi mpenji u weghdiet mid-direttur tas-socjeta’ intimata, li din kienet ser thallas l-ammonti dovuti minnha, anke ghaliex kienet ghadha qed tgawdi l-appartamenti mikrija lilha, pero’ dan ma sehhx. Eventwalment, fit-28 ta’ Ottubru 2017, ir-rapprezentanti tal-kumpaniji involuti ltaqghu fuq il-post u giet verifikata l-kundizzjoni tal-appartamenti, u l-mobbli ta’ go fihom, b’paragun ma’ dak elenkat fl-inventarju. Saru n-notamenti fir-rigward,[9] u ttiehed anke l-qari tal-arloggi tad-dawl u l-ilma. Fil-verifika, instabu xi mobbli nieqsa, u s-socjeta’ intimata kellha tirritornahom. Eventwalment, fl-24 ta’ Novembru 2017, is-socjeta’ intimata rritornat ic-cwievet tal-appartamenti.

Ir-rapprezentant tas-socjeta’ rikorrenti ddikjara bil-gurament li, ghaz-zmien li ghadda bejn l-1 ta’ Gunju 2017 u l-24 ta’ Novembru 2017, is-socjeta’ intimata issullokat dawn l-appartamenti lil terzi, u kienet tirreklamahom ghall-kiri anke barra minn Malta bil-mezzi elettronici.

Is-socjeta’ rikorrenti ressqet b’xhieda taghha lir-rapprezentanti tal-forrnituri tas-servizzi tad-dawl u ilma, telefon u internet, fl-appartamenti mikrija lis-socjeta’ intimata, ghaz-zmien kollu li damu hekk detenuti minnha. Paul Gatt[10], ghal Go plc, ipprezenta kopja tal-kontijiet tas-servizzi tat-telefon u l-internet[11]. Reuben Bonnici[12], ghal ARMS Ltd, ipprezenta rendikont tal-kontijiet u hlasijeit tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-appartamenti mikrija fiz-zmien rilevanti[13].

---

[7] Ara affidavit, Dok. AM, fol. 34 sa 36
[8] Fol. 31
[9] Fol. 47 sa 52
[10] Ara xiehda, 26.3.2019, fol. 83 sa 84
[11] Dok. PG, fol. 86 sa 102
[12] Ara xiehda, 6.5.2019, fol. 22 sa 23
[13] Fol. 134 sa 135

Is-socjeta' rikorrenti ressqet ukoll b'xhud taghha lil rapprezentant tal-BNF Bank[14], li kkonferma li, fil-kont tas-socjeta' rikorrenti, kienu dahlu zewg cekkijiet li pero' gew ritornati ghaliex ma ssarfux, u mbaghad dahlu tlett pagamenti kif dikjarat minn Arthur Magri fl-affidavit tieghu fit-3 u fl-4 ta' Lulju 2017, ammontanti b'kollox ghal €9,400 (disat elef u erba' mitt Ewro)[15]. Ic-cekkijiet li ma ssarrfux kienu mahruga mis-socjeta' intimata fuq il-Bank of Valletta plc, u Joanna Bartolo[16], in rapprezentanza ta' dan il-Bank, ikkonfermat li kienu kancellati, u ddikjarat li l-Bank of Valletta plc kienet irtira l-ktieb tac-cekkijiet li kellha s-socjeta' intimata minhabba fl-abbuz li kien qed isir minnu.

Fl-ahharnett, is-socjeta' rikorrenti pprezentat zewg affidavits ohra, u kopja legali ta' ittra ufficjali interpellatorja li kienet ghamlet lis-socjeta' intimata fil-21 ta' Awwissu 2017[17]. Xehed ghaliha bl-affidavit it-tabib Alex Magri[18], hu d-direttur tas-socjeta' rikorrenti Arthur Magri, li ddikjara li kien qed jghinu f'din il-kwistjoni. Huwa qal li kien f'komunikazzjoni kontinwa mas-sensara li kienet introduciethom mas-socjeta' intimata, u li bl-intervent taghha, kienu qed jippruvaw jaslu li jithallsu l-ammonti dovuti lilhom, u mbaghad li jiehdu lura c-cwievet tal-appartamenti minghand is-socjeta' intimata meta din baqghet ma hallsitx. Huwa xehed fuq okkazjonijiet differenti meta mar fizikament jigbor il-flejjes dovuti, meta u fejn talbu d-direttur tas-socjeta' intimata, pero' l-hlas baqa' ma sarx. Qal li kien pezenti wkoll meta saret l-ispezzjoni tal-appartamenti qabel dawn gew ritornati lis-socjeta' rikorrenti.

Din il-verzjoni kkonfermatha s-sensara Cherianne Farrugia, li ddikjarat li kienet hi li ghaqqdet dan in-negozju, u li mbaghad irceviet diversi komunikazzjonijiet minghand ir-rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti ghaliex is-socjeta' intimata ma kinetx qed thallas dak dovut minnha. Qalet li, min-naha taghha, cemplet kemm-il darba lir-rapprezentant tas-socjeta' intimata, li kien dejjem iwieghedha li ser ihallas, imma ma zammx kelmtu. Hija ddikjarat li taf li, fil-frattemp, is-socjeta' intimata baqghet tikri u taghmel qligh mill-appartamenti tas-socjeta' rikorrenti. Qalet ukoll li lanqas hi ma thallset ghax-xoghol li ghamlet ghall-beneficcju tas-socjeta' intimata.

Is-socjeta' rikorrenti ressqet ukoll b'xhud taghha lil Oleg Skylarov[19], direttur tas-socjeta' intimata, li ddikjara li s-socjeta' intimata tipprovdi servizzi ta' akkomodazzjoni lil turisti, u li kienet kriet dawn l-appartamenti minghand is-socjeta' rikorrenti proprju ghal dak l-iskop. Huwa kkonferma li ffirma f'isem is-socjeta' intimata l-kuntratt ta' kiri datat 1 ta'

---

[14] Ara xiehda, 26.3.2019, fol. 103 sa 104
[15] Fol. 105
[16] Ara xiehda, 6.5.2019, fol. 136 sa 138
[17] Fol. 142
[18] Ara affidavit, Dok. AMT, fol. 109
[19] Ara xiehda, 12.6.2018, fol. 25 sa 30

Gunju 2017 ezibit fl-atti, u li ghalhekk is-socjeta' intimata kienet marbuta bl-obbligi stipulati fih favur is-socjeta' rikorrenti. Huwa allega li s-socjeta' intimata ma hallsitx dak dovut minnha ghaliex, meta hadet pussess tal-fondi, irceviet diversi lmenti minghand klijenti taghha dwarhom. Huwa kkonferma li c-cekkijiet li bihom hallset inizjalment is-socjeta' intimata ma gewx onorati, probabbilment ghaliex il-kumpanija ma kellhiex bizzejjed fondi fil-kont bankarju taghha.

Is-socjeta' intimata ma ressqet ebda prova in sostenn tal-eccezzjonijiet taghha f'din il-kawza.

Ikkunsidra wkoll li:

Jirrizulta pruvat, tal-anqas sal-livell mehtieg f'dawn il-proceduri tal-bilanc tal-probabiltajiet, li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti, li kienet regolata bil-kuntratt ta' kiri datat 1 ta' Gunju 2017, u li ntemmet qabel iz-zmien meta fl-24 ta' Novembru 2017 is-socjeta' intimata irritornat ic-cwievet tal-fondi mikrija lis-socjeta' rikorrenti, li accettathom, minghajr pregudizzju ghall-jedd taghha li tezigi minghand is-socjeta' intimata l-hlasijiet dovuti skont l-istess kuntratt ta' kiri, u l-ligi. Ghaldaqstant billi l-accettazzjoni tac-cwievet saret billi nzammu ferm id-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti jsegwi li ma ghandha d-dritt titlob ghar-rimanenti xhur tal-kera.

Jirrizulta pruvat ukoll li s-socjeta' intimata hallset biss is-somma ta' €9,400 (disat elef u erba' mitt Ewro) in konnessjoni ma' din il-kirja. Dan minkejja li l-kirja kienet ghal terminu fiss ta' sena. Dan il-Bord huwa sodisfatt ukoll li s-socjeta' intimata naqset li thallas tas-servizzi li gew ikkunsmati fil-fondi mikrija matul iz-zmien li dawn kienu fid-detenzjoni taghha. Dawn is-servizzi kienu d-dawl u l-ilma, it-telefon u l-internet.

Mill-atti jirrizulta li ghall-perjodu bejn l-1 ta' Awwissu 2017 u l-25 ta' Novembru 2017, sar dovut l-ammont ta' €173.83 (mija u tlieta u sebghin Ewro u tlieta u tmenin centezmu)[20] lil Go plc ghas-servizzi tat-telefon u l-internet fl-appartamenti in kwistjoni. Skont ma jirrizulta mill-atti wkoll, ghall-perjodu bejn Gunju u Novembru 2017, sar dovut l-ammont komplessiv ta' €310 (tlett mija u ghaxar Ewro) ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond 28, Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar. Ma jirrizultax li dawn l-ammonti hallsithom is-socjeta' intimata, kuntrarjament ghal dak dikjarat fir-raba' eccezzjoni taghha, u l-presunzjoni hi li dawn hallsithom is-socjeta' rikorrenti li f'isimha jinsabu registrati s-

[20] Ara rendikont prezentat mix-xhud Paul Gatt, fol. 101, l-ewwel erba' entrati fit-Tabella tal-kont numru 40750427

servizzi. Mill-banda 'l ohra, is-socjeta' rikorrenti ma ressqet ebda prova ulterjuri fir-rigward, u allura l-Bord ma jistax jaccetta bhala veritieri, fuq bilanc ta' probabilitajiet, l-ammonti oghla dikjarati fil-Prospett[21] imressaq minnha.

Il-Bord ma jaqbilx li s-socjeta' rikorrenti ghandha jedd tippretendi wkoll il-hlas tad-depozitu b'zieda mal-ammonti dovuti skond il-kuntratt ta' kiri in linea ta' kera, u spejjez tal-konsum tas-servizzi.

Ghalhekk, l-ewwel zewg talbiet tas-socjeta' rikorrenti ser jintlaqghu biss limitatament ghas-somma ta' €36,683.83 (sitta u tletin elf sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tmenin centezmu).

Illi s-socjeta' intimata eccepiet li kienet l-istess socjeta' rikorrenti li naqset mill-obbligi taghha bhala sid il-kera billi kkonsenjat proprjeta' li kienet mimlija problema. Ebda prova ma ngabet dwar dan u partikolarment is-socjeta' intimata la jidher li baghtet xi korrispondenza dwar dan l-ilment u lanqas ipprocediet b'xi kontro-talba f'dawn il-proceduri.

Kwantu ghat-tielet talba, l-unika prova mressqa mis-socjeta' rikorrenti fir-rigward huwa d-dokument bil-verifika tal-inventarju mill-partijiet flimkien qabel ma s-socjeta' intimata rritornat ic-cwievet tal-appartamenti lis-socjeta' rikorrenti. Minn din il-verifika, jirrizulta li kien hemm nieqsa mill-Flat 1 *android box*, *wi-fi repeater*, *double bed*, saqqu taghha, *mattress protector* u 4 mhaded, mill-Flat 2 *android box* u *wi-fi repeater*, *mattress protector* u 3 mhaded, fil-Flat 3 *android box*, *wi-fi repeater*, *mattress protector* u 2 mhaded, u fil-Penthouse 2 *mattress protectors*, *AC remote control* u *sofa bed*. Skond il-ftehim bejn il-partijiet, il-prezz ghar-rimpjazzar tal-maggoranza ta' dawn il-mobbli dovut mis-socjeta' intimata jammonta b'kollox ghal €635 (sitt mija u hamsa u tletin Ewro). Dan il-prezz ma jinkludix il-prezz ghar-rimpjazzar tas-sodda li nstabet nieqsa fi Flat 1, il-*wi-fi repeaters* u s-*sofa bed*. Sfortunatament, is-socjeta' rikorrenti ma ressqet ebda prova fir-rigward tat-telf li sofriet f'dan ir-rigward, u ghalhekk il-Bord ma jistax jillikwida dawn id-danni ulterjuri.

Kwantu ghas-sitt talba, minkejja li jirrizulta pruvat li s-socjeta' intimata kisret il-kundizzjonijiet lokatizji ghaliex naqset li thallas il-kera skaduta u dovuta, fil-hin, u ghaliex naqset li thallas ghas-servizzi, u li din baqghet tiddetjeni l-fondi mikrija anke wara dak il-ksur kuntrattwali, dan il-Bord ma jaqbilx li b'daqshekk skatta l-obbligu tas-socjeta' intimata li thallas il-penali gornaljera ta' €500 (hames mitt Ewro) stipulata minhabba fid-dewmien. Skont klawsola hamsa (5) tal-kuntratt ta' kiri, il-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji

[21] Fol. 15

min-naha tas-socjeta' intimata ta d-dritt lis-socjeta' rikorrenti *'to rescind without warning this agreement 'IPSO JURE'*. Din id-dicitura kuntrattwali sfortunatament hija infelici u ma tinftiehemx. Jekk is-socjeta' rikorrenti riedet id-dritt li tittermina l-kirja minhabba ksur kuntrattwali tal-obbligi lokatizji mill-inkwilin, kellha zzomm dan id-dritt kuntrattwali, mhux tghid li jkollha dritt taghmel dan b'effett tal-ligi. Lanqas ma gie stipulat il-mod kif setghet taghmel dan. Mill-atti ma jirrizultax li dan sar qabel ma s-socjeta' intimata rritornat ic-cwievet fl-24 ta' Novembru 2017, u ma jirrizultax li s-socjeta' intimata zammet il-pussess tal-fondi wara dik id-data. Konsegwentement, fit-termini ta' klawsola wahda (1) tal-kuntratt ta' kiri, il-penali gornaljera ta' €500 (hames mitt Ewro) ma skattatx.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq spjegati, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata, u jilqa' limitatament it-talbiet imressqa mis-socjeta' rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz u jichadhom ghall-bqija, jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma komplessiva ta' €37,318.83 (seba' u tletin elf tlett mija u tmintax-il Ewro u tlieta u tmenin centezmu) dovuta kwantu ghal €36,683.83 arretrati ta' kera u prezz tas-servizzi, u l-bilanc ta' €635 kumpens ghad-danni fil-fondi mikrija.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur