BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 14 ta' Settembru 2021

Rikors Numru 2/2021

Gaetano Cutajar

Vs

Polly Axiaq

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Gaetano Cutajar fis-7 ta' Jannar 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"1. Illi permezz ta' skrittura datata it-tnax (12) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020), l-esponenti kera lill-intimata, u dan għal skop ta' villeġġjatura, il-fond ossia il-ground floor maisonette bin-numru sebgħa u disgħin (97), fi triq iż-Żonqor ġewwa Marsaskala, u dan għal perjodu ta' ħames (5) xhur, u cioe b'effett mis-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020), sal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), bil-kera ta' tmien mitt Ewro (€800), fix-xahar, liema kera titħallas bil-quddiem, kull sitta u għoxrin (26) tax-xahar. (Dok GC 1).

2. Illi l-intimata fl-istess skrittura, intrabtet ikoll illi tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma matul il-perjodu li l-fond ikun mikri lilha, u li tħallas depositu ta' tletin Ewro (€30), kull xahar, akkont ta' l-istess konsum ta' dawl u ilma.

3. Illi l-intimata ħallset ukoll ma' l-imsemmija skrittura is-somma ta' darba, ta' tmien mitt Ewro (€800), bħala depositu (security deposit), liema depositu qatt ma għandu jkun sostitut għall-kera, u liema depositu skont l-istess kuntratt ta' kera, għandu jinżamm mill-esponenti, kemm-il darba l-intimata tittermina il-kirja qabel id-data miftiehma.

4. Illi l-intimata naqset milli tħallas il-kera għall-iskadenzi tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas- sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dan fis-somma ta' tmien mitt Ewro (€800), għal kull waħda mill-iskadenzi.

5. Illi l-intimata naqset ukoll milli tħallas il-depositi relattivi għal-konsum tad-dawl u l-ilma, għall-iskadenzi tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas- sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dan fis-somma ta' tletin Ewro (€30.00), għal kull waħda mill-iskadenzi.

6. Illi l-intimata, inoltre, itterminat unilateralment, u mingħajr ebda pre avviż, u mingħajr ebda raġuni valida, il-kirja in kwistjoni, u abbandunat il-fond mikri, u rritornat iċ-ċwievet ta' l-istess fond, nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020).

7. Illi l-esponenti kien interpella fil-fatt lill-istess intimata permezz ta' żewġ (2) ittri datati id-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u nhar it-tnejn (2) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), iżda baqgħet inadempjenti. (Dok GC 2 u Dok GC 3).

8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti, jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu;

1). Jiddikjara illi bl-aġir tagħha, l-intimata, mingħajr ebda raġuni valida, u mingħajr ebda pre-avviż, unilateralment, u bi ksur ta' l-istess kundizzjonijiet tal-kirja, itterminat il-kirja tal-fond, ossia il-ground floor maisonette bin-numru sebgħa u disgħin (97), fi triq iż-Żonqor ġewwa Marsaskala, u dan billi abbandunat l-imsemmi fond, u rritornat iċ-ċwievet ta' l-istess, nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020);

2). Jiddikjara illi l-intimata għandha tħallas is-somma globali ta' elf u sitt mitt Ewro (€1600), kwantu skadenzi ta' kera, tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tmien mitt Ewro (€800) kull waħda;

3). Jiddikjara illi l-intimata għandha tħallas is-somma globali ta' sittin Ewro (€60.00), kwantu skadenzi ta' depożiti dwar id-dawl u l-ilma, tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik

tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tletin Ewro (€30) kull waħda;

4). Tiddikjara, illi l-intimata, għandha tħallas għal konsum tad-dawl u l-ilma, għal matul il-perjodu, bejn is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin, (2020), u il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020);

5). Tiddikjara illi minħabba l-aġir ta' l-intimata, l-esponenti għandu id-dritt iżomm id-depożitu suindikat ta' tmien mitt Ewro (€800), u dan ai termini tal-kundizzjonijiet ta' l-istess kirja;

6). Tikkundanna lill-intimata tħallas is-somma globali ta' elf u sitt mitt Ewro (€1600), kwantu skadenzi ta' kera, tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tmien mitt Ewro (€800) kull waħda;

7). Tikkundanna lill-intimata tħallas is-somma globali ta' sittin Ewro (€60.00), kwantu skadenzi ta' depożiti dwar id-dawl u l-ilma, tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tletin Ewro (€30) kull waħda;

8). Tikkundanna lill-intimata tħallas għal-konsum kollu tad-dawl u l-ilma għall-perjodu bejn bejn is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin, (2020), u il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u li mill-imsemmi kontijiet rigwardanti dan il-konsum, għandu jinqata' kwalunkwe depożitu ġia mħallas, inkluż dak fit-talba preċedenti, talvolta jitħallas."

Ra illi l-intimata debitament notifikata bil-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni ma ressqet l-ebda risposta;

Ra l-affidavit tar-rikorrent;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021 il-Bord ikkonċeda lill-intimata sal-aħħar ta' Awwissu 2021 sabiex tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi ma ġiet ppreżentata l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fit-12 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti daħal fi ftehim mal-intimat rigward kirja tal-fond numru 27, Triq iż-Żonqor, Marsaskala. Illi l-istess kirja kellha tkun għall-perjodu mis-26 ta' Ġunju 2020 sal-25 ta' Novembru 2020 versu l-ħlas ta' tmin mitt ewro (€800) fix-xahar.

Mill-affidavit tar-rikorrent jirriżulta illi l-intimata ħarġet mill-fond qabel id-data miftehma u naqset li tħallas l-aħħar żewġ (2) skadenzi tal-kera, u cioe` dik tal-25 ta' Settembru 2020 u dik tal-25 ta'Ottubru 2020. Illi r-rikorrenti xehed ukoll illi xi jiem wara l-25 ta' Ottubru 2020 huwa sab biċċa karta fil-*letter box* tal-fond in kwistjoni li permezz tagħha l-intimata nfurmatu li kienet qiegħda tħallilu ċ-ċavetta fl-istess *letter box*. Iżid jgħid illi l-intimata naqset ukoll li tħallas tletin ewro (€30) ma' kull skadenza rappreżentanti depożitu akkont għall-konsum ta' dawl u ilma.

Illi l-fatti kif spjegati mir-rikorrent ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimata.

Il-Bord, abbażi tal-provi prodotti, huwa tal-fehma illi l-intimata ma kellha l-ebda raġuni valida li ma tonorax it-termini tal-ftehim lokatizju. Illi għaldaqstant hija għandha tħallas l-aħħar żewġ skadenzi ta' kera, id-depożitu li suppost tħallas ma' kull skadenza, u kull bilanċ dovut għall-konsum tad-dawl u ilma.

Illi ai termini ta' klawsola 10 tal-ftehim lokatizju, l-intimata kienet qablet illi d-depożitu ta' tmien mitt ewro (€800) imħallas mal-iffirmar tal-ftehim kellu jintilef jekk hija tittermina l-kirja qabel id-data stipulata, u cioe` dik tal-25 ta' Novembru 2020. Illi mill-provi jirriżulta illi l-intimata fil-fatt ħarġet mill-fond qabel ma skadiet il-kirja u kwindi skattat l-imsemmija klawsola. Kwindi r-rikorrent għandu raġun jitlob li d-depożitu ta' tmien mitt ewro (€800) jinżamm minnu.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha kif dedotti u għaldaqstant:

1. Jiddikjara illi bl-aġir tagħha, l-intimata, mingħajr ebda raġuni valida, u mingħajr ebda pre-avviż, unilateralment, u bi ksur ta' l-istess kundizzjonijiet tal-kirja, itterminat il-kirja tal-fond, ossia il-ground floor maisonette bin-numru sebgħa u disgħin (97), fi Triq iż-Żonqor ġewwa Marsaskala, u dan billi abbandunat l-imsemmi fond, u rritornat iċ-ċwievet ta' l-istess, nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020);

2. Jiddikjara illi l-intimata għandha tħallas is-somma globali ta' elf u sitt mitt Ewro (€1600), kwantu skadenzi ta' kera, tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tmien mitt Ewro (€800) kull waħda;

3. Jiddikjara illi l-intimata għandha tħallas is-somma globali ta' sittin Ewro (€60.00), kwantu skadenzi ta' depożiti dwar id-dawl u l-ilma, tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tletin Ewro (€30) kull waħda;

4. Jiddikjara, illi l-intimata, għandha tħallas għall-konsum tad-dawl u l-ilma, għal matul il-perjodu, bejn is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin, (2020), u il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020);

5. Jiddikjara illi minħabba l-aġir ta' l-intimata, ir-rikorrent għandu d-dritt iżomm id-depożitu ta' tmien mitt Ewro (€800), u dan ai termini tal-kundizzjonijiet ta' l-istess kirja;

6. Jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent is-somma globali ta' elf u sitt mitt Ewro (€1600), kwantu skadenzi ta' kera, tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tmien mitt Ewro (€800) kull waħda;

7. Jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent is-somma globali ta' sittin Ewro (€60.00), kwantu skadenzi ta' depożiti dwar id-dawl u l-ilma, tas-

sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u dik tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ta' tletin Ewro (€30) kull waħda;

8. Jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent għall-konsum kollu tad-dawl u l-ilma għall-perjodu bejn bejn is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin, (2020), u il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u li mill-imsemmi kontijiet rigwardanti dan il-konsum, għandu jinqata' kwalunkwe depożitu ġia mħallas.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata u bl-imgħax legali fuq l-arretrati ta' kera mid-data ta' kull skadenza u fuq l-ammonti l-oħra mid-data tan-notifika tar-rikors promutur, u cioe` mill-10 ta' Ġunju 2021.

____
Maġistrat Dr. Charmaine Galea

____
Diane Gatt
Deputat Reġistratur