BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 29 ta' April 2022

Mifsud David Peter
ID 318052M

Vs

Ryabchenko Nina
ID 450216L

Kawża Numru : 4
Rikors Numru : 137/2020

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors tal-attur Peter Mifsud David datat 28 ta' Lulju 2020 fejn gie espost:

1. Illi, l-attur **Peter Mifsud David** u l-konvenuta Nina Ryabchenko daħħlu fi ftehim ta' lokazzjoni nhar it-**08.03.2020**, u dan għal kirja tal-fond urban li jinsab ġewwa '*Blue Coral Mansions', Blk. E, Fl. 4, Triq Ġdida fi Triq J. Quintinus, San Pawl il-Baħar*, liema lokazzjoni kienet għal perijodu ta' sena versu il-canone ta' **seba mija u ħamsin Ewro (€750)** fix-xahar, kopja ta' liema kuntrat qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **DOK 'A'**, liema kuntratt ġie debitament reġistrat mal-Awtorita` tad-Djar nhar it-**02.07.2020**, kopja ta' liema konferma ta' reġistrazzjoni qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **DOK 'B'**;

2. Illi, kemm il-darba il-konvenuta ħallset l-ammont ta' l-ewwel xahar kera u ċjoe` dak tax-xhar ta' Marzu, iżda sussegwentement qatt ma' reġgħet ħallset skadenza oħra mensili u lanqas ma' ħallset għal konsum tas-servizzi utili bħalma huma dawl u ilma;

3. Illi, stante li l-konvenuta inkwilina hija moruża fil-ħlas tal-kera u dan għal aktar minn tlett (3) skadenzi, din il-kirja għandha tinħall, senjatament iżda mhux esklussivament a tenur it-**tieni (2) proviso tal-Art. 11 tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta**, u l-konvenuta għandha tiġi ordnata tħallas kull skadenza flimkien mal-ispejjeż kollha relatati mal-perijodu kollu tal-okkupazzjoni sħiħa tagħha tal-fond lilha lokat;

4. Illi, kemm il-darba l-attur lokatur ittenta kemm il-darba jikkomunika magħha sabiex tiġi riżolta din is-sitwazzjoni, fejn saħansitra ġiet interpellata anke permezz ta' ittra uffiċjali iżda anke bil-fomm, il-konvenuta baqgħet inadempjenti u għaldaqstant kellha tiġi addotata din il-proċedura;

5. Illi, qabel xejn u saħansitra qabel ma' dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jiddeċiedi il-mertu tal-kawża u kwalsijasi domanda rigward il-ħlas, ossija morożita` tal-kera u spejjeż oħra relatati mal-istess, għandha tiddeċiedi fuq talba preliminari tal-lokatur attur li jiżgombra lill-inkwilina konvenuta mill-fond, senjatament *ai termini* tal-**Art. 18(2) tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta**, u li l-attur jerġa' jiġi reintegrat fil-pussess tal-fond fl-istat pristinu tiegħu u okkorendo bil-ħatra ta' periti nominadi li jaċċedu għal fond f'dik in-nhar li jseħħ l-iżgumbrament u dan għall-verifika u komputazzjoi ta' eventwali danni li l-fond ikun seta' irreka kaġun tal-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin;

Għaldaqstant tgħid l-konvenuta, prevja id-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija il-provvedimenti kollha opportuni, u wara li jkunu ittieħdu il-provi kollha, għaliex dan l-Onorabbli Bord, m'għandux:

(1) Jordna l-iżgumbrament immedjat tal-konvenuta Nina Ryabchenko mill-fond lokatizzju urban bl-indirizz *'Blue Coral Mansions', Blk. E, Fl. 4, Triq Ġdida fi Triq J. Quintinus, San Pawl il-Baħar* kif ukoll kontemporanjament tordna ir-reintegrazzjoni tal-attur fil-pussess sħiħ tal-fond mertu ta' din il-kawża;

(2) Jillikwida id-danni u spejjeż fil-fond lokat skond il-provi dokumentarji prodotti waqt is-smigħ tal-kawża u kif ukoll okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi għall-iskop imsemmi fil-ħames (5) premessa ta' dan ir-rikors, skond il-każ;

(3) Jillikwida l-ammont ta' arretrati ta' kera fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**, jew somma oħra aktar verjuri;

(4) Jordna lill-konvenuta tħallas dawk l-ammonti ta' kera, spejjeż u danni likwidati skond it-Tieni u t-tielet Talba;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali mid-data tal-likwidazzjoni il-quddiem, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali, u b'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent għal-kwalsijasi azzjoni ulterjuri skond il-Liġi

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra li nonostante l-intimata deheret fl-udjenza tal-21 ta' Frar 2021 hija baqghet ma pprezentatx risposta.

Sema t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-4 ta' Frar 2022.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Jirriżulta mhux kontestat li l-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni datat 8 ta' Marzu 2020 (fol 5) fir-rigward tal-fond Blue Coral Mansions, Block E Flat 4, Triq Ġdida fi Triq J. Quintinus, San Pawl il-Baħar. Il-kirja saret għall-perjodu ta' sena mit-8 ta' Marzu 2020 versu l-kera ta' €750 pagabbli fit-tminn (8) ġurnata ta' kull xahar. L-attur xehed fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2021 (fol 70) u permezz ta' affidavit a fol 80. Huwa jghid li fir-rigward tas-servizzi ta' dawl u ilma l-intimata kellha tħallas is-somma ta' €50 fix-xahar li ħallset biss darba. Fir-rigward tal-kirjiet dovuti, l-intimata ħallset xaharejn kera ta' €750 kull skadenza u s-security deposit ekwivalenti ghal xahar kera ohra. B'hekk hallset €2250. Ikkonferma li l-intimata ħarġet mill-fond fl-aħħar ta' Jannar 2021 u ppreżenta kont tal-ARMS (Dok. AB1 u AB2). Fl-affidavit tieghu jikkonkludi li l-ammont totali dovut lilu huwa ta' €8,275.80 li jikkonsisti fis-segwenti:-

i. Ammont dovut għall-konsum tad-dawl u l-ilma ta' 10 xhur u 26 ġurnata sat-2 ta' Frar 2021 – €1,346.25 ossia kont ta' €1,396.25 - €50 li hallset
ii. Ħsarat - €288.45 (Dok. PMD2) – fol 94 et seq
iii. Kirjiet - €6,641.10 (minn dan l-ammont tnaqqsu €1,500 li kienet diġa ħallset l-intimata)

Sussegwentement l-attur iddikjara illi minhabba zball fil-kalkolu tal-kera l-ammont minnu reklamat fil-fatt kellu jkun dak ta' €7575.80 peress li l-kera kellha tkun inqas minn €6,641.10 indikat minnu precedentement billi kif indikat mill-avukat tieghu fit-trattazzjoni tal-gheluq minn dik is-somma kellhom jitnaqqsu xi ammonti gja mhallsa mill-intimata. Rigward din il-figura ta' €7575.80 bhala l-fugura dovuta xehed l-istess attur fis-seduta tal-4 ta' Frar 2022 li kkonferma l-istess.

Minkejja li f'dawn il-proċeduri l-intimata naqset milli tippreżenta risposta, hija ppreżentat affidavit (Dok. RN a fol 99) fejn tgħid li hija ma setgħatx tkompli tħallas il-kera għaliex tilfet l-impjieg tagħha waqt il-pandemija tal-Covid-19. Ikkonfermat li telqet mill-appartamnet fit-2 ta' Frar 2021. Dwar il-ħsarat fl-appartament tgħid li hija ma kkawżatx ħsarat u l-attur infurmaha biss dwar ħsarat fil-washing machine u toilet seat. Fir-rigward tal-kont tad-dawl u l-ilma, dawn huwa bbażat fuq konsum ta' persuna waħda meta fl-appartament kienu jgħixu tlett persuni. Hija kienet talbet lill-atturi ripetutament biex jinkludi lill-persuni l-oħra sabiex il-kont ikun irħas iżda l-attur irrifjuta.

IKKUNSIDRA

Illi qabel xejn il-Bord jinnota li mhux ikkontestat li l-intimata ivvakat mill-fond fit-2 ta' Frar 2021. L-attur jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq it-tieni *proviso* tal-Artikolu 11 tal-Kap. 604 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu jgħid:

> *Iżda wkoll is-subartikolu (1) għandu jkun mingħajr preġudizzju għad-dritt ta' sid il-kera li jitlob għat-terminazzjoni tal-kirja fil-każ li l-kerrej jonqos milli jwettaq kwalunkwe wieħed (1) mill-obbligi tiegħu*

Il-Bord jinnota li fir-rigward tal-ħlas tal-kera dovuta, l-verżjoni tal-intimata hija kontradittorja. L-ewwel tgħid li ma setgħatx tlaħħaq mal-ħlasijiet u fis-sentenza ta' wara tgħid li baqgħet tħallas l-ammonti kollha dovuti minnha. Hija ma ressqet l-ebda prova sabiex tissostanzja l-ġustifikazzjoni tagħha li naqset mill-obbligu tagħha li tħallas il-kera dovuta minħabba li tilfet l-impjieg tagħha. Lanqas ma ġabet provi dwar l-ammonti li ħallset. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jistrieħ fuq il-verżjoni tal-intimat li hija ħallset żewġ pagamenti ta' €750-il wieħed u *security deposit* ekwivalenti ghal xahar kera ohra ossia total ta' €2,250. Għalhekk l-ammont tal-kera dovuta mill-intimata lill-attur mit-8 ta' Marzu 2020 sat-2 ta' Frar 2021 meta rrilaxxjat il-fond **hija ta' €5,946.43[1].**

[1] L-intimata żgumbrat fit-2 ta' Frar 2021 ċjoe 10 xhur u 26 ġurnata wara li bdiet il-lokazzjoni. €750x10 xhur = €7,500. €750x26 ġurnata /28 ġurnata li fih ix-xahar ta' Frar 2021 = €696.43. €7,500+€696.43 = €8,196.43-€2,250 imħallsa = €5,946.43.

Fir-rigward tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, il-ftehim ta' lokazzjoni ma jinkludi l-ebda ammont prefiss li għandu jitħallas għal dawn is-servizzi iżda fir-rendikont a fol 10 jidher li l-intimata ħallset €50 għal dawn is-servizzi għax-xahar ta' April 2020. Dan jikkorrabora l-verżjoni tal-attur li l-ftehim kien li l-intimata kellha tħallas €50 fix-xahar għad-dawl u l-ilma u meta jinħareġ il-kont titħallas id-diskrepanza. Skont il-kont a fol 72 l-ammont dovut mill-24 ta' Novembru 2020 sal-4 ta' Frar 2021 huwa ta' €270.06 li flimkien mal-arretrati ta' €1,116.35 u l-imgħaxijiet ta' €9.84 jammontaw għal €1,396.25. F'dan ir-rigward, l-intimata tgħid biss li l-attur irrifjuta jżid in-numru ta' residenti biex jonqos il-kont. Hija ma ressqet l-ebda prova tan-numru ta' residenti li kienu jgħixu fil-fond u anke jekk dan kien minnu, is-soluzzjoni ma kienetx li ma tħallasx il-kera dovuta minnha jew il-kont. Fil-messaġġ esebit a fol 83 datat 30 ta' Diċembru 2020 l-intimata ma tikkontestax li hija għandha tħallas aktar minn €1,000 lill-attur għad-dawl u l-ilma. L-ammont fil-kont a fol 72 huwa ta' €270.06 u jkopri ftit aktar minn xahrejn. Għalhekk il-konsum ta' xahar huwa bejn wieħed u ieħor ta' €135.03. Meta dan l-ammont immultiplikat għal 10 xhur u 26 ġurnata jammonta €1,475.41 li minnu iridu jitnaqqsu €50 (imħallsa mill-intimata) u b'hekk l-ammont jiġi €1,425.41. Dan l-ammont huwa viċin ħafna tal-ammont muri fil-kont. Għalhekk il-Bord ser iqis li l-ammont mitlub mill-attur **ta' €1,346.25 huwa ġustifikat.**

In kwantu għall-ħsarat fl-ammont ta' €288.45, l-attur ippreżenta 4 irċevuti f'Dok. PMD1 a fol 94 sa 97. L-intimata ssostni li l-attur kien qalilha biss dwar il-ħsara fil-washing machine u fit-toilet seat u ma kienet taf xejn dwar il-ħsarat l-oħra. Mill-messaġġi esebiti mill-attur, jidher li l-verżjoni tal-intimata hija korretta. Fil-messaġġi esebiti mill-attur huwa jagħmel referenza għall-ħsarat/rimpjazzament mertu tal-irċevuti a fol 96 u 97 iżda ma jsemmi xejn dwar l-oġġetti mertu tal-irċevuti a fol 94 u 95. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser iqis li l-attur għandu jiġi rimborsat tal-ħsarat tal-irċevuti a fol 96 u 97 biss **fl-ammont ta' €225**.

III. KONKLUŻJONI

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi: -

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante jirriżulta li l-intimata żgumbrat mill-fond fit-2 ta' Frar 2021;

2. Jilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet u jillikwida d-danni u spejjeż fil-fond mikri lill-intimata fl-ammont **ta' €225 ossia danni** għar-ripristinar u rimpjazzament tal-oġġetti mertu tar-riċevuti a fol 96 u 97, u s-somma ta' **€1,346.25 arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma**, filwaqt li jillikwida l-ammont ta' **arretrati ta' kera fl-ammont ta' €5,946.43** li flimkien jagħmlu total

ta’ €7517.68 **u jordna lill-konvenuta tħallas lill-attur is-somma ta’ sebat elef hames mija u sbatax il-Ewro u tmienja u sittin centezmu (€7517.68)** bl-imgħax mid-data ta’ din is-sentenza u bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Mario Spiteri - Deputat Reġistratur