BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Amar Damien (Passaport Franciz Numru 08CL08851) u Cecile Fontaine (Passaport Franciz Numru 12CL63661)

vs

Brian Degiorgio (I.D 438776M)

Kawża Numru : 1
Rikors Numru : 105/2018 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Amar Damien (Passaport Franciz Numru 08CL08851) u Cecile Fontaine (Passaport Franciz Numru 12CL63661) datat 31 ta' Lulju 2018 fejn gie premess:

I. ILLI, permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 t'Ottubru 2017 (DOK: A), l-intimat kera, lir-rikorrenti, l-fond ossija 75, St. Mary Street, Zejtun, u dan versu l-kera ta' elfejn u disa' mitt Euro fix-xahar (€2,900.00), u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra, fosthom il-hlas ta' security deposit fl-ammont ta' hamest elf u tmien mitt Ewro (€5,800.00) li thallas mir-rikorrenti lill-intimat kontestwalment mal-iffirmar tal-istess imsemmi kuntratt;

II. ILLI, tul id-durata kollha tal-kirja, r-rikorrenti, minnbarra l-kera msemmija, kienu jhallsu wkoll, lill-intimat, is-somma ta' mija u hamsin Ewro (€150.00) fix-xahar akkont tal-kera u l-konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma;

III. ILLI, madanakollu, r-rikorrenti qatt ma inghataw kontijiet ufficjali tal-ARMS Ltd., izda kienu jintalbu, mill-intimat, sabiex ihallsu ammonti ulterjuri li kienu jkunu, allegatament, dovuti mill-istess rikorrenti lill-intimat skond l-online billing calculator tal-istess ARMS Ltd. ;

IV. ILLI, meta r-rikorrenti insistew mal-intimat sabiex jipprovdihom b'kopja ufficjali tal-kontijiet tal-ARMS Ltd., l-istess intimat ordna lir-rikorrenti sabiex jivvakaw il-proprjeta' meritu tal-kuntratt tat-12 t'Ottubru 2017, wara li sostna li l-istess imsemmi kuntratt kien qieghed jigi terminat (DOK: B), u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

V. ILLI, f'dawn ic-cirkostanzi, r-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva ohra ghajr illi jivvakaw il-proprjeta' tal-intimat nhar it-18 ta' Lulju 2018, u dan f'cirkostanzi fejn huma kienu gja' hallsu, lill-intimat, il-kera kollha dovuta sal-31 ta' Lulju 2018;

VI. ILLI minkejja li l-intimat gie interpellat, permezz ta' ittra legali tad-19 ta' Lulju 2018 (DOK: C), sabiex, fost ohrajn, jirrifondi, lir-rikorrenti, l-ammont ta' hamest elf u tmien mitt Ewro (€5,800.00) li huma kienu hallsu bhala security deposit kif fuq inghad, u sabiex jipprovdi, lill-istess rikorrenti, b'kopja ufficjali tal-kontijiet kollha tal-ARMS Ltd., relattivament ghall-perjodu li matulu l-istess rikorrenti kienu qieghdin jokkupaw il-proprjeta' meritu tal-kuntratt tat-12 t'Ottubru 2017, ossija bejn l-1 ta' Novembru 2017 u t-18 ta’ Lulju 2018, l-istess intimat baqa’ inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

VII. ILLI, addirittura, l-intimat, wara li ttermina l-kuntratt tat-12 t'Ottubru 2017 huwa stess u minghajr ebda raguni valida fil-ligi, qieghed jippretendi li r-rikorrenti jhallsuh il-kera ghall-perjodu ta' bejn l-1 t'Awwissu 2018 u l-31 t'Ottubru 2018, billi l-istess kuntratt kien wiehed ghal perjodu ta' sena di fermo;

VIII. ILLI, madanakollu, r-rikorrenti tpoggew fl-impossibilita' li jibqghu jokkupaw il-proprjeta' meritu tal-kuntratt tat-12 t'Ottubru 2017, u dan billi kien l-intimat stess illi ttermina l-istess kuntratt u ordna lir-rikorrenti sabiex jivvakaw l-istess imsemmija proprjeta', u billi, ghalhekk, l-intimat kien naqas milli jqis illi r-rikorrenti, bhala l-kerreja, jkollhom it-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ossija tal-istess proprjeta', ghaz-zmien kollu tal-kiri, u dan bi ksur, fost ohrajn, tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1539 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

IX. ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

GHALDAQSTANT, jghid I-intimat ghaliex m'ghandux dan I-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. JIDDIKJARA li l-intimat ittermina I-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 t'Ottubru 2017, u ordna lir-rikorrenti sabiex jivvakaw il-proprjeta' meritu tal-istess imsemmi kuntratt, minghajr ebda raguni valida fil-ligi - liema proprjeta' giet vakata mir-rikorrenti nhar it-18 ta' Lulju 2018 - u konsegwentement I-ebda kera ma hija dovuta mir-rikorrenti lill-intimat ghall-perjodu ta' bejn I-1 t'Awwissu 2018 u I-31 t'Ottubru 2018;

II. JIDDIKJARA li l-intimat, bl-agir tieghu, naqas milli jqis illi r-rikorrenti, bhala I-kerreja, jkollhom it-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ossija tal-proprjeta' meritu tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 t'Ottubru 2017, ghaz-zmien kollu tal-kiri, bi ksur, fost ohrajn, tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1539 tal-Kodici Civili, u konsegwentement ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jivvakaw l-istess proprjeta' nhar it-18 ta' Lulju 2018 u ghalhekk I-ebda kera ma hija dovuta mir-rikorrenti lill-intimat ghall-perjodu ta' bejn I-1 t'Awwissu 2018 u l-31 t'Ottubru 2018;

III. TIKKUNDANNA lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' hamest elf u tmien mitt Ewro (€5,800.00) rapprezentanti s-*security deposit* li gie mhallas mir-rikorrenti lill-istess intimat mal-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 t'Ottubru 2017;

IV. TILLWIKWIDA I-ammont, rapprezentanti kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, li thallas zejjed mir-rikorrenti lill-intimat ghall-perjodu ta' bejn I-1 ta' Novembru 2017 u t-18 ta' Lulju 2018, flimkien mal-ammont, rapprezentanti kera, li thallas zejjed mir-rikorrenti ghall-perjodu ta' bejn id-19 ta' Lulju 2018 u I-31 ta' Lulju 2018;

V. TIKKUNDANNA lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti I-ammonti hekk likwidati.

BI-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qieghed jigi pprezentat mir-rikorrenti, kontra I-intimat, kontestwalment ma' dan ir-rikors, u bl-imghaxijiet, kontra I-intimat, li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat skond il-ligi, inkluz azzjoni ghad-danni kollha li gew sofferti mill-istess rikorrenti b'konsegwenza tal-agir tal-intimat.

Ra r-risposta ta' Brian Degiorgio (ID 438776M) datata 16 ta' Novembru 2018 (fol 27) fejn ġie eccepit:

1. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

L-eccepjent kien jikri lir-rikorrenti l-fond bin-numru hamsa u sebghin (75), Triq Santa Marija, Zejtun, ghall-perjodu di fermo ta' tax (12)-il xahar bejn l-1 ta' Novembru 2017 u l-1 ta' Novembru 2018, skond kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 ta' Ottubru 2017. Ir-rikorrenti, matul l-istess kirja kienu talbu lill-eccepjent biex jiftehmu bejniethom u jkunu jistghu johorgu mill-kirja qabel l-gheluq taghha. In vista tal-kuntratt ta' bejniethom l-eccepjent talab li jigi osservat fis-shih il-kuntratt ta' lokazzjoni u ghalhekk ir-rikorrenti ghazlu li jibqghu fil-post wara li hadu parir legali. Fl-ahhar ta' Gunju 2018, ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-hlas tal-kont tad-dawl u tal-ilma prezentat mill-eccepjent, u dan minkejja l-obbligu taghhom a tenur tal-klawsola numru 8 tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni. Dakinhar, l-eccepjent informa lir-rikorrenti li gjaladarba huma ma kienux sejrin ihallsu l-kont tad-dawl u tal-ilma, huma kien ser ikollhom jivvakaw il-fond mertu tal-kirja. Sussegwentement, u cioe' fit-23 ta' Gunju 2018, ir-rikorrenti accettaw li jhallsu l-kont tad-dawl u tal-ilma dovut minnhom, u fis-26 ta' Gunju 2018, l-eccepjent ikkonferma li kien ircieva l-hlas tal-kont tad-dawl u tal-ilma mitlub minnu u li ghalhekk kollox kien sew.

Minkejja dan, fit-18 ta' Lulju 2018, ir-rikorrenti, unilateralment u minghajr ebda dritt skond il-ligi u/jew skond il-kuntratt ta' lokazzjoni, abbandunaw il-fond mertu tal-kirja u ppretendew it-terminazzjoni immedjata tal-kirja u r-rifuzjoni tad-depozitu mhallas minnhom skond il-kuntratt ta' lokazzjoni. Din il-posizzjoni giet komunikata lill-eccepjent b'ittra legali tad-19 ta' Lulju 2018 mibghuta f'isem ir-rikorrenti. Illum, ir-rikorrenti qed jippretendu li l-eccepjent huwa responsabbli ghat-terminazzjoni u konvenjentement jissottomettu li b'rizultat t'hekk, ma ghandhom ihallsu xejn tal-perjodu di fermo li *pacta sunt servanda* qablu mieghu.

2. Inoltre mhuwiex minnu li l-eccepjent ittermina l-kirja in kwistjoni izda huma proprju r-rikorrenti li minghajr ebda dritt legali, abbuzivament u minghajr ebda avviz, abbandunaw il-fond mertu tal-lokazzjoni.

3. Fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, l-eccepjent jichad li huwa cahhad lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-fond mikri lilhom.

Ghall-kuntrarju, l-eccepjent personalment jew b'nies imqabbda minnu kienu, bl-gharfien tar-rikorrenti, jiehu hsieb xi manutenzjoni tal-fond bla hlas, inkluz tal-pixxina tal-istess fond.

4. Dwar it-tielet talba, l-eccepjent m'ghandu ihallas xejn lir-rikorrenti izda huma proprju r-rikorrenti li ghandhom bilanc ta' kera di fermo xi jhallsu lill-eccepjent skond talbiet dedotti kawza fl-ismijiet Brian Degiorgio vs Cecile Fontaine et (Rikors numru 110/2018).

5. Dwar ir-raba' u l-hames talbiet tar-rikorrenti, l-eccepjent jichad li sar xi hlas zejjed ghall-ispejjez tal-konsum u tal-kiri tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Huwa kien jitlob il-hlas ta' dawn is-servizzi skond il-kalkolatur fis-sit ufficiali tal-ARMS Limited. F'kull kaz, ir-rikorrenti kienu qablu dwar ir-rati tad-dawl u tal-ilma fil-kuntratt ta' lokazzjoni ta' bejniethom.

6. F'kull kaz, ir-rikorrenti ghad fadlilhom ihallsu lill-eccepjent l-ispejjez tad-dawl u tal-ilma relattivi ghall-istess fond ghaz-zmien li kien fadal mill-kirja favur taghhom u cioe' sal-1 ta' Novembru 2018.

7. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u dan dwar ir-raba' u l-hames talbiet, ir-rikorrenti hallsu l-kontijiet kollha tad-dawl u tal-ilma prezentati lilhom mill-eccepjent minghajr ebda rizerva u ghas-saldu ta' dak dovut minnhom sa dakinhar tal-kont.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha inkluz dawk tal-process 110/2018 NB li miexja ma din il-kawza.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2022 (fol 187 et seq) u dik tal-intimat preżentata fil-11 ta' Mejju 2022 (fol 201 et seq).

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-intimat, sid il-fond 75 St. Mary Street, Żejtun, ittermina l-kuntratt ta' lokazzjoni li kellu magħhom datat 12 ta' Ottubru 2017 mingħajr raġuni valida u b'hekk fixkel it-tgawdija tar-rikorrenti tal-fond kif ukoll qegħdin jitolbu li l-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €5,800 rappreżentanti *security deposit* minnhom imhallsa mal-kuntratt u l-

likwidazzjoni ta' ammont rappreżentanti kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma li tħallas żejjed minnhom lill-intimat mill-1 ta' Novembru 2017 u sat-18 ta' Lulju 2018 u kera mhallsa zejda.

Dawn il-proċeduri qegħdin jimxu flimkien ma' proċeduri oħra quddiem dan l-istess Bord kif presjedut u li ser jigi decizi llum ukoll li jgibu n-numru **110/2018NB** fl-ismijiet inversi ***Brian Degiorgio vs Cecile Fontaine et*** permezz ta' liema l-intimat odjern qiegħed jitlob (i) dikjarazzjoni li r-rikorrenti odjerni kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u abbandunaw il-fond mingħajr ebda dritt, (ii) dikjarazzjoni li r-rikorrenti tilfu d-depożitu ta' €5,800 u (iii) kundanna għall-ħlas ta' kwalsiasi somma dovuta mir-rikorrenti inkluż kull kera dovuta sa tmiem il-kirja kif ukoll bilanċ tad-dawl u tal-ilma pendenti tas-data tal-abbandun.

<u>PROVI</u>

Fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018 (fol 34 sa 38) **Reuben Bonnici** in rappreżentanza ta' ARMS Limited intalab jesebixxi l-kontijiet tal-fond għad-dati meta l-fond kien okkupat mir-rikorrenti ossia mill-1 ta' Novembru 2017 u t-18 ta' Lulju 2018. L-eqreb kontijiet għad-dati mitluba huma mill-4 ta' Novembru 2017 sas-6 ta' Settembru 2018 li gew esebiti (Dok. RB1 – fol 39 sa 46). Ġie ppreżentat ukoll kopja tal-istatement tas-servizz reż u tal-pagamenti li saru (Dok. RB2 – fol 47). L-aħħar pagament sar fid-9 ta' Ottubru 2018 u b'hekk ma kien fadal l-ebda bilanċ. Il-kontijiet kollha esebiti huma ta' readings attwali għajr wieħed tal-21 ta' Ġunju 2018 li ma kienx inqara u peress li kien hemm aktar konsum, il-konsum inħareġ fil-kont datat mill-5 ta' Mejju 2018 sas-6 ta' Lulju 2018. Fir-rigward tan-numru ta' konsumaturi registrati fil-fond dan kien irreġistrat bħala wieħed biss. Sabiex jiżdiedu aktar konsumaturi kellha timtela formola apposita mill-*account holder*, li f'dan il-każ kienet Donna Marie Groves.

In kontro-eżami fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2020 l-istess xhud (fol 133 sa 138) ppreżenta l-kontijiet minn Novembru 2017 sa Lulju 2018 u kopja tal-bill calculator maħduma mix-xhud (Dok. ARMS1 – fol 139 sa 153) u xehed li bejn il-workings u l-bill calculator irriżultat avarija ta' massimu ta' għoxrin ċenteżmu għall-kont proprja. Il-kontijiet attwali ammontaw għal €1707.04 filwaqt li l-ammont skont il-bill calculator hu ta' €1,707.01. Il-kontijiet attwali jkopru l-perjodu mis-7 ta' Settembru 2017 sas-6 ta' Lulju 2018.

L-intimat Brian Degiorgio xehed in subizzjoni fit-28 ta' Jannar 2019 (fol 49 sa 69) li l-fond inkera mill-Aġenzija Remax mingħajr ma' r-rikorrenti kienu raw il-proprjeta'. Meta rawha l-ewwel darba kien hemm ilmenti li ġew indirizzati mill-intimat. Waqt li l-fond kien qiegħed jinkera lir-rikorrenti kien jinsab għall-bejgħ u kien hemm diżgwid għaliex ir-rikorrenti Amar ma riedx li jigu nies fid-dar waqt li qed huma kienu qed jgħixu fiha. Ikkonferma li rċieva mingħand ir-rikorrenti is-somma ta' €5,800 bħala *security deposit*. Dan l-ammont kien oltre l-kera ta' €2,900 li kellha titħallas fix-xahar u s-

somma ta' €150 rappreżentanti depożitu ta' ħlas għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Ikkonferma li huwa rċieva l-kera ta' €2,900 u l-ħlas ta' €150 rappreżentanti depożitu tas-servizzi tad-dawl u l-ilma għal perjodu ta' disa' (9) xhur mill-1 ta' Novembru 2017 sal-1 ta' Awwissu 2018. Huwa qatt m'għaddha kopja tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma lir-rikorrenti peress li l-kontijiet tal-ARMS qatt ma jkunu għall-perjodu attwali u jkunu jinkludu l-arretrati. B'hekk huwa kien jidħol juża l-*calculator* provduta fil-website tal-ARMS biex joħroġ il-kont skont il-qari u d-data. Din il-proċedura saret tul id-disa' xhur li r-rikorrenti okkupaw il-fond.

Jghid inoltre li r-rikorrenti qatt ma talbuh kopja tal-kontijiet qabel ma nqalet il-kwistjoni bejn Ġunju jew Lulju 2018 minkejja li l-kontijiat kienu jintbagħtu fil-fond stess. Meta nqala d-dizgwid ir-rikorrenti xorta waħda ħallsu d-diskrepanza li kien għad fadal fil-ħlas bil-ħlas sar fi ftit jiem fil-kont tal-bank dirett tiegħu mingħajr mar-rikorrenti nfurmawh li kienu bi ħsiebhom iħallsu u b'hekk fir-rigward tal-kontijiet tal-ARMS ma kienx fadal pendenzi. Spejga li Donna Marie Groves hija s-sid preċedenti tal-fond li mingħandha akkwista l-fond.

In kontro-eżami xehed li f'Ġunju 2018 inħareġ l-ewwel kont tad-dawl li kien fl-ammont ta' €2,369.78 mid-data ta' meta daħlu fil-fond sal-ġurnata li fiha nħareġ il-kont. Minn dan l-ammont ir-rikorrenti kienu ħallsuh €1,050 bil-pagamenti ta' €150 fix-xahar. Ir-rikorrenti kellhom aċċess għall-meters għaliex dawn jinsabu fid-dar iżda l-meters kienu nqraw mill-intimat u mgħoddija lir-rikorrenti u ma kienx hemm l-ebda kwistjoni fuq il-qari. Wara li tħallset id-differenza fil-kont tal-ARMS l-intimat informa lir-rikorrenti li setgħa jibqa fil-fond. Sussegwentement kien hemm kwistjoni oħra bil-pool. L-intimat beda jibgħat lir-rikorrenti iżda baqa' mingħajr risposta sakemm irċieva ittra mingħand l-avukat tar-rikorrenti biex jiġbor iċ-ċwievet tal-fond u jirritorna d-depożitu. Id-depożitu ma ngħatax lura għaliex il-perjodu *di fermo* kien għadu għaddej. Inoltre r-rikorrenti qatt ma nfurmawh li kienu ser jitilqu mill-fond għajr fil-bidu meta kien hemm xi lmenti u xtaqu jtemmu l-kuntratt. Ikkonferma li tul id-disa' xhur li kienu fil-fond huwa talabhom numru ta' drabi biex joħorġu mill-fond.

Ir-rikorenti ppreżentaw żewġ affidavits (Dok. AD u CF – fol 72 sa 98) fejn jgħidu li l-kirja tal-fond bdiet fl-1 ta' Novembru 2017 iżda bdew jokkupaw il-fond mit-23 ta' Novembru 2017. Fis-16 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrenti rċievew email mingħand l-intimat (Attachment 1 – fol 77) jitlobhom iħallsu s-somma ta' €1,319.78 rappreżentanti konsum ta' dawl u ilma. Ir-rikorrenti Amar Damien wieġeb permezz ta' email li kien lest iħallas l-ammont reklamat jekk jiġi pprovdut screenshots tal-kontijiet mill-1 ta' Novembru 2017 sal-10 ta' Ġunju 2018 u mhux screenshots tal-billing calculator (Attachment 2 – fol 78). Fis-26 ta' Diċembru 2017 ir-rikorrenti kien diġa talab lill-intimat jipprovdilu l-kontijiet tal-ARMS u l-intimat wieġbu b'sms li ma kellux problema (Attachment 3 – fol 79 tergo). Minkejja dan il-kont qatt ma ġie pprovdut. Ikkonferma li fil-fond kienu jirċievu bosta ittri ndirizzati lil terzi persuni iżda qatt ma fetħuhom u dejjem għaddewhom lill-intimat. Fit-23 ta' Ġunju 2018 l-intimat bgħat email lir-

rikorrenti (Attachment 4 – fol 82) jgħid "*there is no where written or in any way understood that I should provide you with the bills I paid... and I am not in any way obliged to give you anything*". Ir-rikorrenti wieġeb b'email datata 20 ta' Ġunju 2018 li kien qed jaqbel mar-readings u kien lest li jħallas izda biex iħallas ried li jkollu l-kontijiet maħruġa uffiċjalment mill-ARMS. Ir-rikorrenti kkontesta l-użu tal-calculator li tinsab fuq il-website tal-ARMS għaliex il-website jipprovdi għal *disclaimer* li mhijiex intiża biex tintuża minflok kont (Attachment 6 – fol 84). Ir-rikorrenti għamel kuntatt mal-ARMS biex jingħata kopja tal-kontijiet iżda ntalab jipprovdi firma tal-intimat. L-intimat ġie nfurmat dwar dan u minflok ma wieġeb dwar il-firma, l-intimat bgħat sms lir-rikorrenti datat 22 ta' Ġunju 2018 jgħidlu (fol 81) "*Our agreement is now over, you have 24H to vacate property*". Ftit minuti wara l-intimat bgħat sms ieħor jikkonferma dak li qal. Aktar tard dakinhar ir-rikorrent bgħat sms lill-intimat jinfurmah li qed jara kif isib rimedju għall-kwistjoni li kellhom. Izda l-intimat wiegeb "*I will come for key tomorrow*", "*what i paid is not your business, it could have been free for all you care*" u "*I have every right to terminate agreement if in default of payment and I have no option but to terminate*".

Fit-23 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrenti bagħat jinforma lill-intimat għaliex skond hu ma kienx qiegħed fi ksur tal-obbligi tiegħu u talab aktar żmien biex jivvakaw mill-fond (Attachment 7 – fol 85). L-intimat irrifjuta li jestendi ż-żmien (Attachment 8 – fol 86 – email datata 23/6/2018). Fiċ-ċirkostanzi u biex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom r-rikorrenti ħallas lill-intimati is-somma ta' €1,319.78. Fid-19 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti bagħtu ittra legali lill-intimat jinfurmawh li ma kellhomx għażla oħra għajr li jitilqu mill-fond (Dok. C – fol 17).

Xehed li mill-kontijiet li waslu għandhom permezz ta' din il-kawża jidher ċar li l-ammont mitlub mill-intimat ma kienx dovut. Ir-rikorrenti ħa kopja tar-readings fit-18 ta' Lulju 2018 ċjoe' dakinhar li telqu mill-fond (Attachment 10 u 11 – fol 96 u 97). Mill-kalkoli tiegħu l-intimat irid jirrifondi lir-rikorrenti s-somma ta' €222.44 oltre €54.59 tal-konsum li ma sarx minnhom mit-18 ta' Lulju 2018 sas-6 ta' Settembru 2018 li flimkien jagħmlu €277.03. Din is-somma hi oltre €5,800 *security deposit* u l-kera żejda mħallsa mid-19 ta' Lulju 2018 sal-31 ta' Lulju 2018 fl-ammont ta' €1,236.04. Flimkiem l-ammont reklamat mir-rikorrenti hu ta' €7,313.07.

In kontro-eżami fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2019 (fol 106 sa 116) ir-rikorrent **Damien Amar** ikkonferma li l-ammont mitlub mill-intimat tħallas f'Ġunju 2018 in vista li l-intimat ried jiżgumbrahom. Meta ħallas l-intimat għarrfu li rċieva l-ħlas. Mal-ħlas, l-intimat infurmah li setgħu jibqgħu fil-fond. Peress li l-intimat kien qalilhom qabel biex jiżgumbraw mill-fond xorta waħda ddeċidew li jitlqu. Ikkonferma li telaq mill-fond fis-17 ta' Lulju 2018. Fis-seduta tal-24 ta' Frar 2020 (fol 118) ir-rikorrenti ppreżenta l-ftehim lokatizzju ta' fond ieħor mikri minnu (Dok. DA1 – fol 122) u xehed li fit-28 ta' Ġunju 2018 għamel kuntatt ma' aġent tad-Dhalia biex ifittxlu residenza alternattiva malajr u ffirmaw l-iskrittura fit-8 ta' Lulju 2018.

Ir-rikorrenti Cecile Fontaine xehdet fis-seduti tat-28 ta' Ottubru 2020 (fol 154 sa 158) u tat-18 ta' Jannar 2021 (fol 160A sa 160M) li hi u Amar Damien talbu lill-intimat il-kont tal-ARMS biex iħallsuh iżda huwa baqa' jinsistli li jtihom il-*bill calculator*. L-ammont reklamat mill-intimat tħallas għax hassewhom obbligati minħabba l-biża li kien ser ikollhom jitilqu fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa. Ikkonfermat li huma qatt ma rrifjutaw li jħallsu iżda riedu l-kont uffiċjali. Kien biss wara l-ħlas li s-sid qalilhom li setgħu jibqgħu fil-fond izda xorta waħda ddeċiedew li jitilqu minħabba li kien qalilhom biex joħorġu fi żmien 24 siegħa. L-intimat kien informat li kienu ser jitilqu mill-fond b'komunikazzjoni mill-avukat tagħhom. Il-komunikazzjoni mal-intimat kien jieħu ħsieba Amar Damien. Huma ma kienux jafu li l-ARMS toħroġ kontijiet perjodiċi u din kienet l-ewwel kirja tagħha f'Malta. Ċaħdet li qabel inqalgħet il-kwistjoni kienu qegħdin ifittxi positjiet oħra b'kiri iżda kkonfermat li kienu qegħdin jippruvaw jixtru dar f'Għawdex. Sad-data tax-xhieda tagħha kienu għandhom ma akkwistaw l-ebda fond.

Fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2021 **xehed David Sultana** prodott mill-intimat (fol 168 sa 177) li hu aġent tal-proprjeta' ma' Dhalia Real Estate. Ir-rikorrenti kienu avviċinawh biex jikru fond f'Għawdex. Kellhom interess jakkwistaw u saru anke viewings iżda kienu daħlu f'kirja *long let* fir-rigward ta' fond Iż-Żebbuġ, Għawdex. Il-kirja ġiet iffirmata fit-8 ta' Lulju 2018 (Dok. DS – fol 178 sa 182) u daħlu fil-fond fis-17 ta' Lulju 2018. Meta krew kienu raw biss il-fond li spiċċaw krew. Fi żmien ġimgħa r-rikorrenti raw il-fond u daħlu. Ix-xhud ma kien ingħata l-ebda raġuni għaliex riedu jitilqu minn Malta.

IKKUNSIDRA

Illi l-kwistjonijiet f'din il-kawża huma essenzjalment (i) ir-responsabblita' għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, (ii) il-ħlasijiet għas-servizzi tad-dawl u l-ilma u (iii) id-depożitu. Peress li l-kwistjoni tal-ħlasijiet u r-responsabilita' għat-terminazzjoni huma konnessi ser jiġu trattati flimkien. Filwaqt li l-kwistjoni tad-depożitu hija anċillari għall-kwistjonijiet l-oħra.

Ir-rikorrenti jsostnu li kien l-intimat unilateralment li ttermina l-ftehim meta ordnalhom jitilqu mill-fond fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa. Inoltre l-intimat ma tax it-tgawdija paċifika tal-fond ai termini tal-Art. 1539 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Minn naħa tiegħu l-intimat isostni li l-inkwilini fehemu tajjeb li huma kellhom dritt jibqgħu fil-fond wara li jħallsu dak dovut minnhom u huma għażlu li jħallsu dak dovut minnhom u abbandunaw il-fond minghajr raguni valida.

Hemm qbil bejn il-partijiet li l-ftehim kien għall-perjodu ta' sena *di fermo* b'effett mill-1 ta' Novembru 2017 sal-1 ta' Novembru 2018. L-inkwilini ħarġu mill-fond fit-18 ta' Lulju 2018, ftit xhur qabel m'għaddha il-perjodu *di fermo*. Id-diżgwid beda meta r-rikorrenti talbu lill-intimat jgħaddi kopja tal-kontijiet tal-ARMS. Il-klawsola 8 tal-ftehim lokatizzju tipprovdi:-

> *8. Utilities and Taxes*

> *8.1 The Lessee shall be responsible at its own expense, for all dues incurred in respect of the Premises relating to water, electricity, internet and satellite/cable TV during the period of the lease. Water & electricity will be charged according to the standard and ongoing rate of €5.65/unit consumed for water and €0.32/unit consumed for electricity. A deposit €150 will be collected every month over and above the lease against utility bill, a reading will be taken every quarter (3) months and a bill be issued and is to be settled by the lessee immediately.*

Minkejja li l-klawsola tistipola r-rati tal-units ikkonsmati huwa car li l-obbligu finali tar-rikorrenti in kwantu hlas tad-dawl u ilma kellu jkun dak li finalment jirrizulta li hu dovut skond il-kont mahrug mill-ARMS Ltd. Di fatti l-klawsola tipprovdi li l-inkwilini huma tenuti jhallsu €150 fix-xahar bhala depozitu 'against the utility bill' umbaghad kull 3 xhur '*a bill be issued and is to be settled by the lessee immediately'.* Minn dan huwa ċar li r-responsabbilita tar-rikorrenti kwantu hlas ta' dawl u ilma hija skond l-ammont li jkun jirrizulta mill-kont – li naturalment il-kont ghandu jkun dak mahrug mill-ARMS limited bhala l-provvditur tas-servizz. Ghalhekk huwa car li r-rikorrenti kellhom ragun li jinsistu li jinghataw il-kontijiet ufficjali maħruġa mill-ARMS.

Fil-fehema tal-Bord il-ftehim skond il-kuntratt hu ċar fis-sens li r-rikorrenti kellhom iħallsu s-somma ta' €150 fix-xahar akkont ta' dawn il-kontijiet – liema hlas jirriżulta li huma għamlu. Kien hemm qbil ukoll li kull tlett xhur kellu jittieħed reading u jinħareġ kont li l-inkwilini jridu jħallsu b'mod immedjat. Il-Bord iqis li l-intimat kellu l-obbligu li jgħaddi l-kontijiet lir-rikorrenti. L-użu tal-*bill calculator,* ghalkemm huwa utli, ma kienx biżżejjed sabiex jissodisfa l-obbligu tiegħu li jghati lill-inkwilini l-kont ufficjali mahrug mill-entita ufficjali. Filwaqt li l-avarija bejn il-kont skont il-*bill calculator* u l-kontijiet attwali li nħarġu kienet ta' ftit ċenteżmi, ta' min jinnota d-*disclaimer* fil-*bill calculator* li tipprovdi:-

> *The Calculator is a self-help tool intended for **illustrative** purposes only. ARMS Ltd. Neither guarantees the accuracy of the calculation nor gives warranty or representation of any kind in any circumstances. **In case of any discrepancies between an actual bill and that calculated by this tool, the amount indicated on your bill prevails**. ARMS Ltd. Shall not entertain any claims, relating to errors, omissions or other inaccuracies resulting from the use of the Calculator, or from the reliance on information procured therefrom, and in no event shall ARMS Ltd. Be liable under any legal theory, for any direct, indirect, special, incidental, consequential or any other claims arising out of the use of the Calculator. **By using the Calculator, users acknowledge and accept this disclaimer.***

Il-ġustifikazzjoni tal-intimat għaliex għamel użu mill-*Bill Calculator* minflok ma għaddha l-kontijiet lir-rikorrenti kienet li l-kontijiet ma kienux attwali u kellhom fihom bilanċi pendenti. Għalhekk ir-rikorrenti kien ser ikollu diskrepanza bejn l-ammont imsemmi fil-kont u dak li attwalment gie kkunsmat. Dan huwa kontradittorju għax-xhieda ta' Reuben Bonnici li xehed li l-kontijiet maħruġa kienu kollha attwali għajr għal dak tal-

21 ta' Ġunju 2018. Di piu f'każ li kien hemm bilanċ pendenti minn kontijiet li nħarġu qabel dawn ikunu mniżżla separatament fil-kont maħruġ mill-ARMS. B'hekk wieħed ikun jista' jara kemm kien verament il-konsum fil-perjodu mertu tal-kont minkejja li jkun hemm bilanċ pendenti ġej minn kontijiet oħra. Dan jirrizulta car mill-kontijiet ezebiti. Hekk per ezempju fil-kont esebit a fol 43 li jkopri l-perjodu mis-6 ta' Marzu 2018 sal-4 ta' Mejju 2018 jirriżulta li kien hemm bilanċ ta' €692.74 fuq l-arretrati, €5.33 imgħax fuq l-arretrati filwaqt li l-bilanċ tal-kont fl-ammont ta' €194.48 kien fil-fatt il-konsum bejn il-perjodu msemmi fl-istess kont inkluż kirjiet. B'hekk il-Bord iqis li l-ġustifikazzjoni tal-intimat m'għandhiex mis-sewwa.

Fir-rigward tal-kontijiet tal-ARMS imiss li wieħed jara jekk ir-rikorrenti ħallsux ammonti żejda lill-intimat. Mhux kontestat li r-rikorrenti ħallsu s-somma ta' €150 kull xahar għal disa' xhur li jammontaw għal €1,350. L-intimat talab li jitħallas ukoll l-ammont ta' €1,319.78 meta ghedded li se jkeccihom u dan l-ammont tħallas ukoll biex b'hekk ir-rikorrenti ħallsu total ta' €2,669.78 għas-servizzi tad-dawl u l-ilma mill-1 ta' Novembru 2017 sat-18 ta' Lulju 2018. Mill-kontijiet ippreżentati minn Reuben Bonnici irriżulta li l-ammont dovut fuq dan il-perjodu kienu s-segwenti:-

Perjodu tal-kont	**Fol**	**Ammont dovut għal dan il-perjodu (eskluż kontijiet preċedenti u imgħax)**
04/11/17 – 06/01/18	46	€354.28
06/01/18 – 06/03/18	44	€690.33
06/03/18 – 04/05/18	43	€194.48
05/05/18 – 06/07/18	41	€355.03
06/07/18 – 06/09/18	39	€152.74
Total		**€1,746.86**

Illi r-rikorrenti daħlu fil-fond fl-1 ta' Novembru 2017, b'hekk mal-ammont ta' €354.28 (fol 46) għandu jiżdied konsum ta' tlett ijiem (sal-4 ta' Novembru 2017 – data tal-kont) li *pro rata* jammonta għal €16.61[1]. Ir-rikorrenti vvakaw il-fond fit-18 ta' Lulju 2018, għalhekk mill-aħħar kont (fol 39) huma dovuti biss tlettax-il jum (ċjoe mis-6 ta' Lulju 2018 sat-18 ta' Lulju 2018). Ir-readings tal-konsum dakinhar li r-rikorrenti vvakaw mill-fond kienu ta' 37486 fir-rigward tad-dawl u 722 fir-rigward tal-ilma. B'hekk mill-aħħar kont mis-6 ta' Lulju 2018 sat-18 ta' Lulju 2018 id-differenza fil-konsum kienet ta' 471 units fir-rigward tad-dawl[2] u 5 units fir-rigward tal-ilma[3] li bir-rati applikabbli fil-perjodu bejn is-6 ta' Lulju 2018 u s-6 ta' Settembru 2018 skont il-kont a fol 40

[1] €354.28 ÷ 64 ġurnata mill-4 ta' Novembru 2017 sas-6 ta' Jannar 2018) x 3 ijiem = €16.61. Dan l-ammont irid jiġi kkalkulat *pro rata* skont il-kont

[2] 37486 – 37015 = 471 unit

[3] 722 – 717 = 5 unit

jammontaw għal €52.31 fir-rigward tad-dawl[4] u €6.98 fir-rigward tal-ilma[5] u li flimkien jagħmlu €59.29. Flimkien ma' dan l-ammont trid tiżdied *pro rata* l-kirja tal-meters li tammonta għal €2.28[6] fir-rigward tal-meter tad-dawl u €2.07[7] fir-rigward tal-meter tal-ilma li flimkien jagħmlu €4.35. Dan l-ammont miżjud mal-konsum jammontaw għal €63.64.

B'hekk l-ammont dovut mill-1 ta' Novembru 2017 sat-18 ta' Lulju 2018 jammonta għal €1,674.37 maħdum kif ġej:-

Perjodu tal-kont	**Fol**	**Ammont dovut għal dan il-perjodu (eskluż kontijiet preċedenti u imgħax)**
01/11/17 – 04/11/17	-	€16.61
04/11/17 – 06/01/18	46	€354.28
06/01/18 – 06/03/18	44	€690.33
06/03/18 – 04/05/18	43	€194.48
05/05/18 – 06/07/18	41	€355.03
06/07/18 – 18/07/18	-	€63.64
Total		**€1,674.37**

Id-diskrepanza bejn l-ammont imħallas mir-rikorrenti lill-intimat (€2,669.78) għal dak li attwalment kien dovut lill-ARMS (€1,674.37) **hija ta' €995.41**. Dan l-ammont ġie mħallas żejjed mir-rikorrenti lill-intimat. Il-Bord jinnota li fil-kunteġġi tagħhom il-partijiet jaslu għal ammont differenti ta' €222.44 (fol 75) u €222.74 (fol 208) li huwa ferm anqas minn dak stabbilit mill-Bord *supra*. Dawn il-kunteġġi huma ħżiena għaliex ġew inklużi fihom l-arretrati tal-kont a fol 43 meta dawn kieku diġa mniżżla fil-kont ta' qabel u ghalhekk ma kienux konsum tar-rikorrenti inoltre ngħaddew ukoll l-imgħaxijiet minħabba ħlas li sar tardivament lill-ARMS li wkoll ma kellhomx jiġu mgħaduda peress li jirriżulta li r-rikorrenti dejjem ħallsu l-ammonti dovuti lill-intimat fil-ħin u f'każ li kien kemm nuqqas da parti tiegħu fil-ħlas tal-kontijiet lill-ARMS, dan għandu jbagħtih l-intimat.

Mill-provi jirriżulta li l-intimat kien fil-pussess tal-kontijiet jew almenu li dawn kienu jew kellhom ikunu disponibbli ghalih bhala s-sid tal-fond u għalhekk ma kellu xejn xi jzommu milli jikkonstata kemm kien l-ammont dovut lilu mingħajr ma juża l-bill calculator u setgħa jgħaddi l-istess kontijiet lill-inkwilini, li ai termini tal-klawsola 8 kellhom l-obbligu li jħallsu biss meta jinħareġ il-kont u mhux jintbagħat *screenshot* ta' *bill calculator*. B'hekk fil-fehma tal-Bord ir-responsabbilita' għat-terminazzjoni tal-ftehim kienet tal-intimat liema terminazzjoni mhijiex ġustifikata. Mill-korrispondenza li saret bejn il-partijiet huwa ċar li huwa ttermina l-kirja minħabba li l-ammont li allega

[4] 339.726 units x 0.1047 = €35.57 u 131.274 units (id-differenza bejn 471 u 339.726 units) x 0.1298 = €17.04 li flimkien jagħmlu €52.31

[5] 5 units x 1.3965 = €6.98

[6] €11.04 (skont il-kont a fol 39) ÷ 63 ġurnata (mis-6 ta' Lulju 2018 sas-6 ta' Settembru 2018) x 13-il ġurnata= €2.28

[7] €10.02(skont il-kont a fol 39) ÷ 63 ġurnata (mis-6 ta' Lulju 2018 sas-6 ta' Settembru 2018) x 13-il ġurnata= €2.07

li kien dovut lilu kien għadu ma tħallasx, meta fil-verita – jekk wiehed jiehu kont tal-ammont li kien attwalment dovut lilu kif mahdum hawn fuq – hija parti żgħira biss li kienet dovuta u kien hemm ammont dovut ghaliex kien hu stess li naqas li jipprovdi l-kontijiet relattivi fiz-zmien. Rinfaċċjati bid-deċiżjoni tal-intimat li jwaqqaf il-kirja ħabta u sabta, l-aġir tal-inkwilini li jitilqu mill-fond u jsibu akkomodazzjoni alternattiva hija ġustifikata u konsegwenzjali għad-deċiżjoni tal-intimat li jittermina l-kirja mingħajr ma kkonstata l-fatti b'mod sew. Dan huwa aktar minnu meta wiehed iqis li l-intimati huma persuni barranin, kellhom l-effetti kollha taghhom storjati fil-proprjeta mikrija, bezghu li jispiccaw barra fit-triq u kif ukoll tenut l-agir u t-ton deciziv li bih ikkomunika maghhom l-intimat fejn qalilhom *senza mezzi termini* ghal darba tnejn li kien ser jigi ghac-cavetta l-ghada u sabiex jivvakaw immedjatamdent. Ir-rikorrenti daħlu fil-ftehim għal akkomodazzjoni alternattiva fit-8 ta' Lulju u ċjoe wara li l-intimat kien ittermina l-kirja permezz tal-email (a fol 9 u 82) datata 23 ta' Ġunju 2018.

Il-Bord iqis li f'kwistjonijiet ta' fondi residenzjali fejn persuna tista' tisfa mingħajr saqaf fuq rasha, għandu jkun hemm ċerta kawtela da parti ta' sid il-fond li jaċċerta ruħu li l-ksur li jkun qiegħed jallega huwa tassew minnu speċjalment meta l-kwistjoni teskala u jiġri bhalma ġara f'dan il-każ fejn l-inkwilini ngħataw biss erbgħa u għoxrin siegħa biex jiżgumbraw. F'dan il-każ l-aġir tal-intimat poġġa lill-inkwilini darhom mal-ħajt biex jagħmlu l-ħlas ta' korrispettiv li l-parti l-kbira tiegħu irrizulta li lanqas biss kien dovut. Dan l-aġir wassal sabiex l-intimat fixkel lir-rikorrenti mit-tgawdija bil-kwiet tal-fond mikri.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella et vs Brian Micallef et (Rik Nru 60/13)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju 2020 ingħad:-

> *Inoltre, hawn huwa rilevanti wkoll u għandu jiġi applikat l-Artikolu 1539 tal-Kap. 16 li jgħid hekk: "Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali – (a) Jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija; (b) Iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija; (ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri." U ċioe illi s-sid ma għandu jagħmel xejn li jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-fond mikri, anzi għandu jieħu ħsieb li l-inkwilin jista' jgawdi l-fond mikri lilu u dan għad-durata kollha tal-perijodu tal-kiri. Dan ifisser li s-sid ma għandux jagħmel ostakoli għat-tgawdija sħiħa mill-inkwilin tal-fond mikri.*

Fl-istess sentenza l-Qorti kompliet tghid illi:-

> *L-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili jispeċifika x'inhuma l-obbligazzjonijiet tas-sid ta' fond fir-rigward tal-inkwilin, u fost l-oħrajn jistabbilixxi li:*
>
> *"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jeħtieġ ebda ftehim speċjali:*
>
> *...*

(ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri."

Il-kelma "iqis" f'dan is-subartikolu tal-liġi tpoġġi fuq is-sid l-oneru li jassigura li l-inkwilin qiegħed igawdi l-oġġett tal-kirja bil-kwiet, mingħajr ebda tip ta' molestja, u dan għaż-żmien kollu tal-kirja. Inkwilin li jikri fond sabiex joperah bħala stabbiliment minn fejn jisserva x-xorb, ma jistenniex li jkun is-sid li krielu dak l-istabbiliment li joħloqlu ċerti problemi, jew li jagħmel rapporti kontinwi lill-Pulizija kull darba li fuq is-sit ma jarax il-vettura tal-persuna li għandha l-liċenzja f'isimha jew li hija rikonoxxuta bħala substitute fuq il-liċenzja. Sid il-fond għandu obbligu pożittiv li jassigura li l-inkwilin tiegħu jieħu l-benefiċċju massimu mill-fond minnu lokat, u li fejn il-fond jinkera għal skopijiet kummerċjali, dan mhux biss ikun jista' jintuża għall-iskop li għalih inkera, iżda wkoll l-inkwilin ikun f'pożizzjoni li jimmassimizza l-potenzjal tal-fond.

Dwar id-disturb fit-tgawdija ta' fond, f'deċiżjoni fl-ismijiet Alfredo Zammit vs. P.L. Giuseppe Mangion noe et (Kumm. 11.03.1932), intqal:-

> *"In caso di turbativa nel godimento del fondo, l'inquilina ha diritto alla garanzia del locatore, quindi anche tale turbativa proviene dalla amministrazione o per il fatto del principe, se il fondo fosse stato locato per l'esercizio di un commercio o di una industria fossati ai termini dalla convenzione."*

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Luigi Cini vs. Giorgio Ciappara (P.A., 13.06.1935), il-Qorti spjegat l-obbligu pożittiv li għandu sid il-kera b'dan il-mod: "Il-lokatur għandu jagħmel mod li l-inkwilin ikollu l-godiment paċifiku tal-fond fiż-żmien kollu tal-lokazzjoni."

Fil-kaz in ezami, r-rikorrenti, li kienu krew il-fond in meritu bhala r-residenza taghhom kellhom id-dritt li jabitaw fil-fond u jgawdu r-residenza mikrija minghajr il-biza li sid il-kera ser ikeccihom il-barra mil-llum ghall-ghada fuq pretiza li rrizultat kienet bla bazi. Mhux hekk biss izda anke jekk għall-grazzja tal-argument wieħed iqis li r-rikorrenti kisru l-obbligu tagħhom għaliex itterminaw il-kirja qabel m'għaddha l-perjodu *di fermo*, dan kien kollu riżultat tal-ksur tal-obbligu tal-intimat li jforni l-kontijiet attwali lir-rikorrenti kif wara kollox jinsab pattwit fil-kuntratt. F'dawn iċ-ċirkostanzi il-Bord jaqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li wieħed għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-prinċipju ta' *inademplenti non est ademplendum*.

Dan il-prinċipju hu bażat fuq ir-raġuni ġuridika li "*jekk wieħed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligu tiegħu di fronte ghall-kontraent l-ieħor ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li għamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kondizzjoni, għaliex da parte tiegħu hemm vjolazzjoni oħra tal-kuntratt*".[8]

[8] Celestino Muscat vs Giovanni Attard et – Appell Civili, 3 ta' Gunju 1938

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li kien l-intimat li kiser l-obbligi tiegħu u kien responsabbli għat-terminazzjoni tal-ftehim. Bhala konsegwenza ta' dan mhux leċitu li l-intimat jibqa jzomm l-ammont ta' €5,800 mhallas lilu mill-atturi mal-kuntratt bhala *security deposit* liema depożitu għandu ghalhekk jiġi ritornat lura lir-rikorrenti. Bl-istess mod għandu jkun hemm rifużjoni tal-kera mħallsa żejda għall-perjodu mid-19 ta' Lulju 2018 sal-31 ta' Lulju 2018 li tammonta għal €1,216.13[9] u tal-ammont imħallas żejjed fir-rigward tal-kontijiet tal-ARMS Ltd fl-ammont ta' €995.41.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimat billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat ittermina l-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 t'Ottubru 2017 mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) rappreżentanti s-*security deposit* li ġie mħallas mir-rikorrenti lill-istess intimat mal-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 t'Ottubru 2017;

4. Jilqa' r-raba' talba u jillikwida s-somma ta' disa' mija ħamsa u disgħin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€995.41) rappreżentanti ammont li tħallas żejjed mir-rikorrenti lill-intimat in konnessjoni ma kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Novembru 2017 u t-18 ta' Lulju 2018, flimkien mal-ammont ta' elf mitejn sittax-il Ewro u tlettax-il ċenteżmu (€1,216.13) rappreżentanti kera li tħallset żejda mir-rikorrenti għall-perjodu ta' bejn id-19 ta' Lulju 2018 u l-31 ta' Lulju 2018;

5. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammonti likwidati fil-paragrafu precedenti ossia s-somma ta' disa' mija ħamsa u disgħin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€995.41) rappreżentanti ammont li tħallas żejjed mir-rikorrenti lill-intimat in konnessjoni ma kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Novembru 2017 u t-18 ta' Lulju 2018 u s-somma ta' elf mitejn sittax-il Ewro u tlettax-il ċenteżmu (€1,216.13) rappreżentanti kera li tħallset żejda mir-rikorrenti għall-perjodu ta' bejn id-19 ta' Lulju 2018 u l-31 ta' Lulju 2018 li flimkien jagħmlu total ta' elfejn mitejn u ħdax-il Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€2,211.54).

[9] (€2,900 fix-xahar ÷ 31 ġurnata fix-xahar ta' Lulju) x 13-il ġurnata (mid-19 ta' Lulju 2018 sal-31 ta' Lulju 2018) = €1,216.13

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimat. Stante li ma nġabet l-ebda prova dwar il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju imsemmi fir-rikors promotur (fol 3), l-Bord mhux ser jikkundanna lill-intimat iħallas l-ispejjeż ta' dan il-mandat.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Ottubru 2022