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

Illum 24 ta' Novembru, 2022

Rikors Numru 218/2020

Veduta Estate Limited

Vs

Milczarek Gabriela Malgorzata

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Veduta Estates Limited** fl-10 ta' Novembru, 2020, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Premess illi s-soċjetà rikorrenti hija propjetarja tal-villa bin-numru sebgħa (7) fi Triq il-Majjiesa, il-Manikata, il-Mellieħa, liema villa ġiet mikrija lill-intimata għal żmien sena sabiex tintuża għal skop residenzjali u dan versu l-kera mensili ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2500) pagabbli bejn l-ewwel u l-għaxar jum ta' kull xahar. Kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A.*

2. *U Billi l-intimata hija moruża fil-ħlas tal-kera u għandha tagħti lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500) rappreżentanti skadenzi ta' kera dovuti għax-xhur ta' Ġunju, 2020, Lulju, 2020, Awwissu, 2020, Settembru, 2020 u Ottubru, 2020, u dan skond rendikont li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument B.*

3. *U Billi inoltre l-intimata tinsab moruża fil-ħlasijiet tal-kontijiet tal-konsum ta' dawl u ilma għall-perjodu minn Marzu, 2020, sa Settembru, 2020, li jammontaw għall-elfejn, mitejn u tlieta u sittin ewro u disgħa u tmenin ċenteżmi (€2,263.89c) u dan skond tliet kontijiet li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti C, D u E.*

4. *U Billi minkejja li l-intimata ġiet debitament interpellata permezz tal-ittra uffiċjali numru 1768/20 sabiex tħallas lir-rikorrenti l-ammonti dovuti minnha bħala arretrati ta' kera u bir-riżerva tad-dritt li tiġbor kull somma dovuta minnha għas-servizzi u utilitajiet fil-villa in kwistjoni, hija baqgħet inadempjenti;*

5. *U Billi minkejja li l-intimata tinsab moruża fl-ammonti msemmija, hija għadha qiegħda tokkupa l-villa in kwistjoni u tagħmel użu mis-servizz tad-dawl u ilma.*

6. *U Billi l-esponenti Anne Marie Muscat Fenech Adami taf personalment bil-fatti kif esposti;*

7. *U Billi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;*

8. *U Billi għalhekk kellha ssir din il-kawża u f'liema procedure huma applikabbli d-disposizzjonijiet għad-dispenza mis-smiegħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *U Billi s-soċjetà rikorrenti ħarġet mandat ta'sekwestru kawtelatorju kontestwalment fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi.*

   Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq esposti, is-soċjetà rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu;

1. *Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors ġuramentat jiġi ttrattat bi proċedura sommarja u mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimata Milczarek Gabriela Malgorzata mill-villa numru sebgħa (7) fi Triq il-Majjiesa, il-Manikata fil-Mellieħa u li tirritorna ċ-ċwievet tal-propjetà in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord.*

3. *Jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tas-soċjetà rikorrenti fis-somma ta' erbatax-il elf, seba' mija u tlieta u sittin elf ewro u disgħa u tmenin ċenteżmi (€14,763.89) rappreżentanti skadenzi ta' kera dovuti għax-xhur ta' Ġunju, 2020, Lulju, 2020, Awwissu, 2020, Settembru, 2020 u Ottubru, 2020, kif ukoll kontijiet ta' konsum ta' dawl u ilma għall-perjodu minn Marzu, 2020 sa Settembru, 2020.*

4. *Jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' erbatax il-elf, seba' mija u tlieta u sittin elf ewro u disgħa u tmenin ċenteżmi (€14,763.89) kif fuq premess, oltre l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.*

Ra l-verbal tal-partijiet tad-9 ta' Diċembru, 2020, fejn infurmaw lill-Bord li kienu se jippruvaw jittransiġu din il-pendenza u f'każ li ma jaslux għal ftehim, l-intimata tkun tista' tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha;

Ra r-risposta ta' **Milczarek Gabriela Malgorzata** ippreżentata fil-21 ta' Jannar, 2021, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-kera dovuta mill-intimata għall-fond lilha mikri mis-soċjeta' attriċi, u ċioe' l-fond bin-numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa, ma tħallasx stante l-fatt li l-intimata batiet ħsara minħabba numru ta' mankamenti u difetti moħbija fil-fond imsemmi, għal liema ħsara s-soċjeta' rikorrenti hi obbligata li tħallas id-danni lill-initmata ai termini ta' l-Artikolu 1546 tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kera dovuta mill-intimata lis-soċjeta' attriċi għall-istess fond in kwistjoni ma tħallasx ukoll in kwantu l-imsemmija proprjeta' mogħtija b'kiri mis-soċjeta' attriċi lill-intimata għandha numru ta' mankamenti u difetti li jfixklu u jnaqqsu l-użu u t-tgawdija tal-istess proprjeta' da parte tal-intimata u għalhekk l-intimata għandha d-dritt għal tnaqqis tal-kera ai termini ta' l-Artikolu 1545 tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' attriċi naqset milli twettaq l-obbligu kuntrattwali tagħha li ssewwi u tirrimedja l-ħsarat u d-difetti fil-fond in kwistjoni kif identifikati f'Anness C mal-kuntratt ta' kera relattiv;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mis-soċjeta' attriċi in kwantu konsum tad-dawl u tal-ilma fl-istess fond mikri m'huwiex dovut lis-soċjeta' attriċi fl-ammont mitlub peress li s-soċjeta' attriċi naqset mill-obbligu tagħha li tirreġistra mal-ARMS Limited l-ammont korrett ta' residenti fil-fond in kwistjoni;*

5. *Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kontijiet relattivi għall-konsum tad-dawl u tal-ilma fl-istess fond mikri ingħataw lill-intimata wara l-intavolar tal-kawża odjerna u għalhekk l-intimata ma kienetx konxja u kellhiex l-opportunita' li tivverifika l-istess kontijiet, għalkemm kien l-obbligu tas-soċjeta' attriċi li tipprovdi l-istess kontijiet lill-intimata, liema kontijiet fi*

kwalunkwe każ iridu jiġu verifikati, u għalhekk l-intimata m'għandhiex tbagħti l-ispejjeż f'dan ir-rigward;

Ra illi ma' din ir-risposta ġiet ippreżentata kontro-talba li permezz tagħha l-intimata ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat it-28 ta' Jannar 2020 l-intimata rikonvenjenti kriet mingħand is-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta l-fond bin-numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;*

2. *Illi permezz tal-istess kuntratt is-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta obbligat ruħa li ssewwi u tirrimedja l-ħsarat u d-difetti fil-fond in kwistjoni kif identifikati f'Anness C mal-kuntratt imsemmi, pero' l-istess soċjeta' naqset milli twettaq tali obbligu kuntrattwali tagħha u dan a dannu tal-intimata rikonvenjenti, kif se jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża;*

3. *Illi in oltre, wara l-iffirmar tal-kuntratt imsemmi, l-intimata rikonvenjenti batiet ħsara minħabba numru ta' mankamenti u difetti moħbija fil-fond in kwistjoni, kif se jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża, għal liema ħsara s-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta hi obbligata li tħallas id-danni lill-initmata rikonvenjenti ai termini ta' l-Artikolu 1546 tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi in oltre, fil-fond in kwistjoni nstabu numru ta' mankamenti u difetti li jfixxklu u jnaqqsu l-użu tiegħu, liema mankamenti u difetti jippermettu lill-konvenuta illi titlob it-tnaqqis tal-kera ai termini ta' l-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi l-intimata rikonvenjenti taf b'dawn il-fatti personalment;*

6. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-intimata rikonvenjenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu:

(1) *Jiddikjara illi s-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta naqset milli twettaq l-obbligu kuntrattwali tagħha li ssewwi u tirrimedja l-ħsarat u d-difetti fil-fond mikri lill-intimata rikonvenjenti bin-numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa kif identifikati f'Anness C mal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet tat-28 ta' Jannar 2020 relattiv għall-fond in kwistjoni;*

(2) *Jikkundanna lis-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju twettaq l-obbligu kuntrattwali tagħha u ċioe' ssewwi u tirrimedja l-ħsarat u d-difetti fil-fond in kwistjoni kif identifikati f'Anness C mal-kuntratt ta' kera relattiv u fin-nuqqas tawtorizza lill-intimata rikonvenjenti ssewwi u tirrimedja hi l-ħsarat u d-difetti in kwistjoni bl-ispejjeż relattivi a karigu tas-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta;*

(3) *Jiddikjara illi l-intimata rikonvenjenti batiet ħsara minħabba numru ta' mankamenti u difetti moħbija fil-fond mikri lilha bin-numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa u konsegwentement jillikwida d-danni sofferti mill-intimata rikonvenjenti, occorrendo bl-għajnuna ta' perit nominandi, u jordna lis-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta tħallas id-danni hekk likwidati lill-initmata rikonvenjenti u dan kollu ai termini ta' l-Artikolu 1546 tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta;*

(4) *Jiddikjara illi fil-fond bin-numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa mikri lill-intimata rikonvenjenti jinsabu numru ta' mankamenti u difetti li jnaqqsu u jfixxklu lill-intimata rikonvenjenti mill-użu tiegħu, u konsegwentement tordna tnaqqis tal-kera dovuta mill-initmata rikonvenjenti lis-soċjeta' rikorrenti rikonvenuta għall-fond in kwistjoni, occorrendo bl-għajnuna ta' perit nominandi, u dan kollu ai termini ta' l-Artikolu 1545 tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta.*

Ra r-risposta ta' **Veduta Estates Limited** għall-kontro-talba, liema risposta ġiet ippreżentata fit-3 ta' Frar, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet rikonvenjonali tal-intimata huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda kontriha, bl-ispejjeż.*

2. *Illi l-ħsarat u d-difetti kollha identifikati fl-Anness C issewwew mis-soċjetà rikorrenti u dan seħħ bi qbil mal-intimata qabel ma aċċettat li tibda tirrisjedi fil-villa in kwistjoni, u dan kif ser jirriżulta tul it-trattazzjoni tal-kawża.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-diffetti u l-ħsarat li l-intimata qiegħda tallega li kienu u għadhom jeżistu fil-villa de quo, qatt ma ġew senjalati fil-passat lis-soċjetà esponenti, ħlief fir-risposta u fil-kontro-talba tal-intimata u għalhekk jinkombi fuq l-intimata rikonvenzjonanti ġġib il-prova tagħhom.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux assolutament veru li l-intimata soffriet danni kif qiegħed jiġi allegat minnha u dan għax baqgħet u għadha sal-lum tirrisjedi fil-villa tas-soċjetà rikorrenti u li f'sena, ħalset tliet xhur kera biss.*

Illi għalhekk huwa evidenti li din it-talba rikonvenzjonali hi frivola u vessatorja intiża biss biex tippermetti lill-intimata rikonvenzjonanti tkompli tirrisjedi fil-Villa mingħajr ma tħallas kera.

5. *Illi fl-aħħarnett, il-kera hija ġusta u m'għandhiex tiġi ridotta u dan għaliex mhux assolutament minnu li l-villa kienet b'xi mod diffetuża. Kif ġia ngħad, din hija skuża tal-intimata qiegħda ġġib sabiex b'malizja u b'malafede taħrab mill-obbligi tagħha għall-ħlas tal-kera dovuti minnha.*

Ra l-affidavit ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami;

Sema' lill-intimata;

Sema' lix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi s-soċjeta` rikorrenti pproċediet bil-kawża odjerna sabiex tiġi mħallsa arretrati ta' kera, ħlasijiet tal-kontijiet tal-konsum ta' dawl u ilma u wkoll sabiex dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond numru sebgħa (7), Triq il-Majjiesa, il-Manikata, Mellieħa.

Illi l-intimata eċċepiet li l-kera mitluba ma tħallsitx peress li kien hemm ħsara u difetti moħbija fil-fond in kwistjoni li naqqsu l-użu u t-tgawdija tal-istess proprjeta`. Illi għalhekk l-intimata ssostni li hija għandha dritt tnaqqas il-kera dovuta. Fir-rigward tal-kontijiet ta' dawl u ilma, l-intimata eċċepiet li l-ammont mitlub mhux dovut peress li s-soċjeta` rikorrenti naqset li tirreġistra l-ammont korrett ta' residenti mal-ARMS Limited. In oltre, l-kontijiet tad-dawl u ilma ġew mgħoddija lilha mis-soċjeta` rikorrenti wara li ġiet intavolata din il-kawża, u kwindi ma kellhiex opportunita` tivverifikahom qabel.

Illi in vista ta' dan l-intimata ppreżentat kontro-talba li permezz tagħha talbet lil dan il-Bord, fost affarijiet oħra, sabiex jordna lis-soċjeta` rikorrenti twettaq l-obbligi kuntrattwali tagħha u tirrimedja l-ħsarat eżistenti fil-fond in kwistjoni u tħallas id-danni likwidati minħabba ħsarat u difetti moħbija.

Illi s-soċjeta` rikorrenti eċċepiet li hija sewwiet il-ħsarat u difetti msemmija mill-intimata, u dan qabel ma l-intimata bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni. In oltre, mhux minnu li l-intimata sofriet xi danni stante li kienet għadha tirrisjedi fl-istess fond filwaqt li ħallset biss tliet (3) xhur kera.

Anne Marie Muscat Fenech Adami, impjegata mas-soċjeta` rikorrenti, spjegat illi hija tieħu ħsieb il-proprjetajiet tal-istess soċjeta` speċjalment fejn jidħlu kirjiet. Tispjega li l-partijiet iffirmaw il-kuntratt tal-kirja fit-28 ta' Jannar 2020 u ftehmu li l-intimata kellha tibda tabita fil-fond in kwistjoni fl-1 ta' Marzu 2020. Tispjega wkoll li kien hemm *snag list* ta' xi affarijiet li kellhom isiru u għalhekk tqabbad kuntrattur biex jagħmel l-istess xogħolijiet. Lista da' din l-*snag list* tinsab esebita bħala Dokument AMFA 1 a fol. 70 sa 80 tal-proċess.

Tispjega li fl-1 ta' Marzu 2020 irċeviet messaġġ mingħand l-aġent tal-Quicklets fejn ġibdilha l-attenzjoni għal xi nuqqasijiet li kien hemm. Hija stqarret li dawn ġew kollha rranġati fi ftit jiem. Tispjega li l-intimata qatt ma bgħatet xi korrispondenza jew għamlet xi lment verbali dwar il-kundizzjoni tal-villa jew li kien hemm xi ħaġa mhux taħdem sew. Spjeat ukoll illi fis-17 ta' Jannar 2021 mar il-kuntrattur tal-ACs biex jagħmel *service* u sab li l-intimata kienet ġabet ħaddiema hi mingħajr ma avżat lis-soċjeta` rikorrenti u kienu bidlu xi *parts*. Dan wassal biex saret ħsara fis-sistema kollha u l-ACs ma baqgħux jaħdmu.

Kompliet tispjega illi hija ċemplet diversi drabi lill-intimata għall-ħlas tal-kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma u hi kienet tgħidilha li n-negozju tagħhom ma kienx sejjer tajjeb u fil-fatt baqgħet ma ħallsitx dak dovut. Fir-rigward tal-kwistjoni tal-ARMS tispjega li hija kienet assistiet lill-intimata sabiex timla formula biex tkun tista' żżid in-numru ta' residenti fil-fond in kwistjoni u fil-fatt l-intimata stess bgħatet email lill-ARMS pero` ma kinitx segwiet l-istess applikazzjoni u t-tibdil baqa' ma sarx.

Joseph Farrugia, il-persuna li kienet inkarigata mis-soċjeta` rikorrenti biex tieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni, spjega li l-intimata kienet kuntenta bix-xogħolijiet rimedjali li kienu saru qabel daħlet fil-fond. Spjega li l-uniku ħaġa li rrimarkat fuqu kien il-*fireplace* għaliex kien hemm bżonn jinbidel ir-regolatur. Jispjega wkoll li kien hemm ukoll diffikulta fuq l-*air conditioning* fejn huma ħadu t-tekniċi li jaħdmu magħhom pero` nel frattemp l-intimata ġabet nies oħra u qalgħu xi *parts* mingħajr ma avżat lis-soċjeta` rikorrenti.

In kontro-eżami spjega li meta l-intimata daħlet fil-fond f'Marzu 2020 huma kienu ċċekkjaw li l-*air conditioning* jaħdem. Spjega li sussegwentement kienet infurmatu li kellha l-problemi u għalhekk hu bagħat lit-tekniku biex jiċċekkja u nfurmah li kien hemm bżonn tinbidel *part* u għalhekk għamel l-ordni tagħha. Madanakollu l-intimata ma qagħditx tistenna l-*part* tasal u ġabet Kumpanija

oħra. Mistoqsi jekk f'Awissu l-problema tal-*air condition* kinitx għadha eżistenti, x-xhud wieġeb li iva u dana peress li l-Kumpanija li ġabet l-intimata kienet qalgħat xi *parts* u għalhekk it-tekniku tagħhom ma setax jirranġa peress li kien hemm *parts* għand il-Kumpanija l-oħra. Spjega li l-Kumpanija inkarigata minnhom kienet damet bejn erbgħa u sitt ġimgħat biex ġabet il-*parts* li kien hemm bżonn.

Conrad Xerxen, impjegat bħala *quantity surveyor* mas-soċjeta` rikorrenti, spjega li kien hemm *snag list* fir-rigward tal-fond in kwistjoni u li pero` x-xogħolijiet saru mill-ewwel.

L-intimata spjegat li wara li bdew jabitaw fil-fond in kwistjoni, kien hemm numru ta' nuqqasijiet u hija kkuntattjat lil Anna Marie. Spjegat li kien hemm l-*intercom,* il-*gate* tal-garaxx, u d-*dishwasher* ma jaħdmux u partijiet fid-dar mingħajr ilma sħun. Tispjega li anke kien hemm perkolazzjoni tal-ilma tant li kienet kellmitha l-ġara għax kien qed jidħol l-ilma għandha. Pero` tispjega li l-ikbar problema kienet tal-*air conditioner*. Tispjega li meta qalet b'din il-problema lil Joe f'Awwisu huwa taha kuntatt ta' Kumpanija tal-*air conditioners* pero` dawn kienu mħabbtin u marru wara xi ġimgħa u rranġawh. Pero` wara xi tlett ijiem is-sid tal-Kumpanija mar fil-fond in kwistjoni, ħa xi *parts* tal-*air conditioner* u meta ppruvat tixgħelu ma ħadimx. Għalhekk l-għada hija kkuntattjat lis-sid tal-Kumpanija, ċertu Colin, u qalilha li kien se jikkuntattjaha. Tispjega li meta qaltlu li forsi l-problema kienet għaliex kien qala' l-*parts* hu qalilha li ma kien ħa ebda *part* u qalilha li kien hemm bżonn tiġi rranġata l-*main board*. Meta beda għaddej iż-żmien u baqgħat bla soluzzjoni, hija nkarigat tliet Kumpaniji biex jiċċekkjaw x'kienet il-problema u kollha qalulha li kien hemm *part* nieqsa u xi *wires* maqlubin. Għalhekk reġgħet ikkuntattjat lil Colin u qaltlu li kienet lesta li tħallas il-*part* hi. Pero` Colin qalilha li hu ma setax jitħallas minn għandha iżda mingħand is-soċjeta` rikorrenti. Tispjega li din is-sitwazzjoni damet madwar tliet ġimgħat u eventwalment ordnat il-*part* hi miċ-Ċina. Minkejja dan, xorta il-problema ma ssolvietx sax-Xitwa sakemm f'Jannar/Frar 2021 marru żewġ ħaddiema u qalulha li kienu se jnaddfu l-*air conditioner* peo` minflok biddlu xi *cable* u l-*air conditioner* beda jaħdem.

Tispjega wkoll li l-*intercom* baqa' ma jaħdimx, l-*alarm* ma jaħdimx, u l-bieb tal-garaxx ġie msewwi minnha f'Mejju. Spjegat ukoll illi Joe kien sewwa *leak* u problema fl-ilma sħun u ħallsu lilu. B'referenza għar-ritratti esebiti mis-soċjeta` rikorrenti li jirrappreżentaw l-*snag list* l-intimata spjegat kif ċerti affarijiet ġew irranġati pero` oħrajn le.

L-intimata esebiet numru ta' riċevuti rigwardanti ħlasijiet li hija għamlet sabiex jiġu rranġati ċerti affarijiet fil-fond in kwistjoni filwaqt li spjegat illi hija kellha tabbanduna l-fond in kwistjoni peress li fis-7 ta' Lulju 2021 kienet inqatgħet il-

provvista tad-dawl u ilma peress li ġiet infurmata li kien hemm arretrati x'jitħallsu. Hija spjegat li kienet lesta li tħallas dak dovut pero` l-uffiċjali tal-ARMS infurmawha li anke jekk tħallas ma kinux se jerġgħu jagħtuha l-provvista tad-dawl għax dawk kienu l-istruzzjonijiet li kellhom. L-intimata qalet li fil-perjodu kollu li għamlet tikri l-fond in kwistjoni hija qatt ma rċeviet kontijiet tad-dawl u l-ilma da parti tas-soċjeta` rikorrenti u rċeviethom biss wara li nfetħet din il-kawża.

In kontro-eżami l-intimata xehdet illi minn Marzu 2020[1] hija kienet ħallset tmenin ewro (€80) għad-dawl u ilma.

Ikkunsidra:

Illi l-kirja *de quo* hija regolata permezz ta' skrittura privata datata 28 ta' Jannar 2020[2] fejn fost affarijiet oħra il-partijiet ftehmu illi l-kirja kellha tibda fl-1 ta' Marzu 2020 għal perjodu ta' sena. Illi fuq l-istess ftehim l-intimata ħallset is-somma ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2500) depożitu bħala garanzija għall-ħlas tal-kera u wkoll mitt ewro (€100) bħala depożitu għall-kontijiet tad-dawl u ilma.

Illi mhux kontestat illi l-ammont mitlub mis-soċjeta` rikorrenti fil-fatt ma tħallasx mill-intimata. Madanakollu l-intimata tisħaq illi l-konsum ta' dawl u ilma ma ġiex imħallas peress li hija qatt ma rċeviet kontijiet, u fir-rigward tal-arretrati tal-kera iridu jitnaqqsu d-danni sofferti minnha fil-kors tal-kirja.

Illi ai termini tal-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili, sid il-kera għandu jżomm il-ħaġa mikrija fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija.

Illi ai termini tal-artikolu 1545 tal-Kodiċi Ċivili:

(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew ***il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.***

(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.

(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt.

---

[1] il-mistoqsija maghmula mid-difensur tas-socjeta` rikorrenti taghmel referenza ghas-sena 2019 pero` dan huwa kjarament zball peress li l-kirja bdiet fl-2020

[2] Dokument A a fol. 13

Illi wara li dan il-Bord eżamina l-provi kollha prodotti, huwa tal-fehma li jirriżultaw is-segwenti fatti:-

1. Illi huwa paċifiku li l-intimata ma ħallsitx l-ammont reklamat bħala kera u arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma;
2. Illi fil-fond in kwistjoni, filwaqt li saru fih xi xogħolijiet rimedjali qabel ma' l-intimata daħlet fl-istess fond, kien hemm numru ta' nuqqasijiet oħra li kellha tirranġa hi, a spejjeż tagħha, fil-kors tal-kirja;
3. Dwar il-kwistjoni tal-arja kundizzjonata dan il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimata ma kellhiex għalfejn toqgħod tidħol f'dik il-battikata li kieku s-soċjeta` rikorrenti pprovdiet soluzzjoni aċċettabbli fil-pront. Illi għalhekk il-Bord iqis li l-intimata kienet kostretta tieħu passi rimedjali biex l-arja kundizzjonata terġa' titħaddem, anke jekk fl-aħħar mill-aħħar jirriżulta li xorta soluzzjoni ma nstabitx mid-ditta mqabbda minnha, u soluzzjoni nstabet biss meta, fix-xitwa tal-2021, marru xi impjegati tal-kuntrattur inkarigat mis-soċjeta` rikorrenti;
4. Illi fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma, il-Bord josserva illi s-soċjeta` rikorrenti ggwidat lill-intimata kif għandha tirreġistra n-numru ta' residenti fil-fond in kwistjoni. Dan huwa evidenti mill-messaġġi mibgħuta lill-intimata minn Anne Marie Muscat Fenech Adami.[3] Pero` l-Bord iqis li l-verżjoni tal-intimata għandha mis-sewwa meta tgħid li hija qatt ma rċeviet l-emejls u l-kontijiet esebiti mis-soċjeta` rikorrenti minn Dokument A sa Dokument G a fol. 209 sa 234 tal-proċess u dana għaliex l-indirizz elettroniku li kienu qed jintbagħtu fuqu huwa m.g.malgorzata@gmail.com mentri l-indirizz elettroniku tal-intimata huwa m.g.milczarek@gmail.com. Dan l-indirizz jirriżulta kemm mill-iskrittura tal-kirja nnifisha u kemm minn emejls mibgħuta mill-intimata lis-soċjeta` rikorrenti.[4]

Illi għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi filwaqt li l-intimata hija ċertament moruża fil-ħlasijiet tal-kera u fil-ħlasijiet tal-konsum tad-dawl u ilma, hemm lok li jitnaqqas ammont mis-somma dovuta rappreżetanti ħlasijiet li hija għamlet sabiex jiġu rranġati difetti li kien hemm fil-fond *de quo*, liema difetti in parte ma ġewx irranġati skont kif miftiehem bejn il-partijiet qabel ma bdiet il-kirja u wkoll numru ta' riparazzjonijiet oħra li kienu neċessarji biex il-fond in kwistjoni jkun jista' jservi l-iskop li għalih inkera. Illi għalkemm is-soċjeta` rikorrenti ssostni li l-intimata qatt ma lmentat magħha dwar dawn id-difetti, il-Bord iqis li l-intimata ppruvat twassal l-ilmenti dwar dawn il-ħsarat tramite Joe Farrugia, u ċioe` l-kuntatt bejnha u bejn is-soċjeta` rikorrenti. Jekk Joe Farrugia

[3] A fol. 111 u 112
[4] Ara perezempju emejl a fol. 113

ma kienx qiegħed iwassal dawn l-ilmenti lis-soċjeta` rikorrenti allura l-problema hija tas-soċjeta` rikorrenti u mhux tal-intimata.

Illi mid-dokumenti esebiti mill-intimata jirriżulta illi hija għamlet is-segwenti ħlasijiet, u ċioe`:

Water heater fittings and labour	€210[5]
Garage door repair plus additional two remote controls	€500.32[6]
Verification of air conditioning system	€100.30[7]
Boiler valve replacement	€149.86[8]
Replacement of air conditioner mother board	€300.09[9]
Water pump repair	€50.15[10]
Removal of water leak in bedroom	€100.30[11]
Gas valve replacement	€50.15[12]
Air conditioning main board	€676.50[13]
Total	**€2,137.67**

Illi min-naħa l-oħra s-soċjeta` rikorrenti esebiet hi ukoll numru ta' riċevuti tax-xogħolijiet li għamlet fl-istess fond kemm qabel l-1 ta' Marzu 2020 u kemm wara, u ċioe` meta l-intimata kienet daħlet tgħix fil-fond. Illi pero` dawn ir-riċevuti ma jirrelatawx max-xogħolijiet li saru mill-intimata u li tagħhom esebiet ir-riċevuti dwar ħlasijiet li għamet hi. Uħud mix-xogħolijiet lanqas ma jirrelataw mal-villa in kwistjoni, iżda jirrelata għal dik adjaċenti, u ċioe` Villa numru 8.[14]

Illi wara li l-Bord ikkunsidra dawn il-fatti kollha, huwa evidenti li tul il-kirja kien hemm numru ta' ħsarat li għamlet tajjeb għalihom l-intimata u dan wara li ma bdietx tirċievi *feedback* mis-soċjeta` rikorrenti ta' kif se ssolvi l-istess ħsarat, jew aħjar xi kultant kienet qed tirċievi *feedback* da parti ta' Joe Farrugia li s-soċjeta` rikorrenti ma kinitx interessata li ssewwi l-istess ħsarat.[15]

Illi d-difetti riskontrati mill-intimata ma ppermettewlhiex li jkollha t-tgawdija totali tal-fond in kwistjoni. Illi dan huwa nuqqas li trid twieġeb għalih is-

[5] Dokument MG1 a fol. 167
[6] Dokument MG2 a fol. 188
[7] A fol. 189
[8] A fol. 190
[9] A fol. 191
[10] A fol. 192
[11] A fol. 193
[12] A fol. 194
[13] A fol. 195
[14] Ricevuta a fol. 96, quotation a fol. 123
[15] Ara xhieda tal-intimata a fol; 162

soċjeta` rikorrenti bit-telfien ta' parti mill-kirja. Illi dan il-Bord huwa tal-fehma illi għandu jkun hemm tnaqqsi ta' ħames mitt ewro (€500) għal kull skadenza mitluba mis-soċjeta` rikorrenti fir-rikors promutur.

Illi għalhekk, fil-fehma tal-Bord, filwaqt li l-intimata trid tħallas l-iskadenzi tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma kif ingħad iktar 'il fuq, għandha dritt tiġi rimborżata tal-ispejjeż magħmula minnha biex irranġat il-ħsarat li żviluppaw u li kienu jagħmlu l-fond mhux tajjeb għall-użu li nkera għalih, u wkoll għal tnaqqis fl-ammont ta' kera dovuta.

Illi fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament tal-intimata, il-Bord josserva illi permezz ta' ittra reġistrata datata 19 ta' Ottubru 2021, is-soċjeta` rikorrenti avżat lill-intimata li ma kinitx l-intenzjoni tagħha li ġġedded il-kirja *de quo*.[16] L-intimata spjegat li siccome` kienet inqatgħet il-provista tad-dawl u ilma f'Lulju 2021 hija kella titlaq mill-fond in kwistjoni u tmur tabita f'fond ieħor. Pero` ma jirriżultax illi hija għaddiet iċ-ċavetta tal-fond in kwistjoni lis-soċjeta` rikorrenti jew li ddepożitat l-istess ċavetta taħt l-Awtorita` ta' dan il-Bord. Illi għalhekk, għalkemm bħala fatt illum il-ġurnata l-intimata m'għadhiex tgħix fil-fond in kwistjoni, il-pussess tal-fond baqa' għandha.

Illi fir-rigward ta' spejjeż ta' din il-kawża, il-Bord se jkun qiegħed jieħu in konsiderazzjoni kif se jiġu deċiżi t-talbiet tal-partijiet u wkoll il-fatt li l-intimata ma rċeviet ebda kont tad-dawl u ilma qabel il-preżentata ta' din il-kawża.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, qiegħed jiddisponi mit-talba tas-soċjeta` rikorrenti u mill-kontro-talba tal-intimata bil-mod segwenti:

Fir-rigward tat-talbiet fir-rikors promutur u r-risposta għall-istess, il-Bord:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori;
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-villa numru sebgħa (7), Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa u li tirritorna ċ-ċwievet tal-imsemmi fond fi żmien jumejn (2) mil-lum;
3. **3.** Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tas-soċjeta` rikorrenti fis-somma ta' erbatax-il elf, seba' mija u tlieta u sittin elf ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€14,763.89) rappreżentanti skadenzi ta' kera dovuti għax-xhur ta' Ġunju 2020, Lulju 2020, Awwissu 2020,

[16] A fol. 172

Settembru 2020 u Ottubru 2020 u wkoll rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma għall-perjodu minn Marzu 2020 sa Settembru 2020, pero` mil-liema somma għandu jitnaqqas id-depożitu magħmul mill-intimata, u ċioe` s-somma ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2600). **Għalhekk is-somma dovuta mill-intimata lis-soċjeta` rikorrenti hija ta' tnax-il elf, mija u tlieta u sittin ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€12,163.89);**

4. Jilqa' r-raba' talba fis-sens li jikkundanna lill-intimata tħallas is-somma ridotta ta' **tnax-il elf, mija u tlieta u sittin ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€12,163.89) minn liema ammont irid jitnaqqas l-ammont li se jiġi deċiż li għandu jitnqqas iktar 'l isfel f'din is-sentenza,** bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv;
5. U konsegwentement, fil-parametri ta' dak deċiż hawn fuq, jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet u l-ħames eċċezzjoni fil-parametri hawn fuq spjegati filwaqt li jiċħad ir-raba' eċċezzjoni.

Bl-ispejjeż kif mitluba, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u l-ittra uffiċjali numru 1768/20, in kwantu ¾ għall-intimata u ¼ għas-soċjeta` rikorrenti.

Fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali u tar-risposta għall-istess talba, il-Bord:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li s-soċjeta` rikorrenti rikonvenzjonata naqset milli twettaq l-obbligu kuntrattwali tagħha li ssewwi u tirrimedja l-ħsarat u d-difetti kollha fil-fond mikri lill-intimata rikonvenzjonanti bin-numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa kif identifikati f'Anness C mal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet tat-28 ta' Jannar 2020 relattiv għall-fond in kwistjoni;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li ġie stabbilit li l-intimata rikonvenzjonanti telqet mill-fond in kwistjoni;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimata rikonvenzjonanti batiet ħsara minħabba numru ta' mankamenti u difetti moħbija fil-fond mikri lilha bin-numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa u konsegwentement qiegħed jillikwida d-danni sofferti minnha fis-somma ta' elfejn, mija u sebgħa u tletin ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€2,137.67) u jikkundanna lis-soċjeta` rikonvenzjonata tħallas id-danni hekk likwidati bl-imgħax dekoribbli fuq l-istess somma mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li fil-fond numru 7, Triq il-Majjiesa, Manikata, Mellieħa, kienu jinsabu numru ta' mankamenti u difetti li naqqsu u fixklu lill-intimata rikonvenjenti mill-użu sħiħ tiegħu, u konsegwentement jordna tnaqqis ta' ħames mitt ewro (€500) fix-xahar mill-kera dovuta minnha lis-soċjeta` rikorrenti rikonvenzjonata u dan għall-perjodu mertu tat-talba prinċipali;

5. U konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta` rikorrenti rikonvenzjonata.

Bl-ispejjeż tal-kontro-talba a karigu tas-soċjeta` rikorrenti rikonvenzjonata.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur