BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 134/2021
Nru fuq il-Lista: 13

Spinney Ltd (C83510)

vs

Christie Farrugia (PB1188328)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 28 ta' Mejju 2021[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat 8 ta' Ġunju 2020 (kopja hawn annessa u mmarkata* **Dok SP1***), l-intimata kriet l-proprjeta' bl-indirizz 27, Bramcote, Triq Fuq il-Ġonna, Swieqi (minn issa 'l quddiem imsejjaħ "***il-Fond***"), mingħand is-soċjeta' rikorrenti għall-perjodu ta'*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

sena, b'effett mill-1 ta' Lulju 2020, u dana versu l-kera ta' elf, mija u ħamsin Ewro (€1,150) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem;

2. *Illi ai termini ta' klawżola 10.3 tal-imsemmi kuntratt ta' kera, l-intimata kienet obligata tħallas mitt Ewro (€100) fix-xahar bħala kontribuzzjoni għall-konsum tad-dawl u tal-ilma u f'każ illi l-kontijiet jiġu aktar minn din il-kontribuzzjoni, l-intimata kienet obligata toħroġ id-differenza;*

3. *Illi l-intimata naqset milli tħallas il-kera dovuta għax-xahar ta' Diċembru 2020 nkluż il-kontribuzzjoni għall-konsum tad-dawl u tal-ilma;*

4. *Illi fl-aħħar ta' Diċembru 2020, l-intimata vvakat il-Fond mingħajr ma bagħtet avviż lis-soċjeta' rikorrenti minn tal-inqas xahar qabel permezz ta' ittra reġistrata kif jirrikjedi l-Artikolu 11(1)(a) tal-Att dwar Kirjiet Residenzjali Privati (Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta);*

5. *Illi li kieku l-intimata bagħtet l-avviż hawn fuq imsemmi lis-soċjeta' rikorrenti fl-aħħar ta' Diċembru 2020 (u ċioe meta vvakat il-Fond), dan kien ifisser li l-kirja kienet tittermina fl-aħħar ta' Jannar 2021. Għalhekk u kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, peres illi dan ma seħħx, is-soċjeta' rikorrenti hija dovuta li titħallas ukoll il-kera għax-xahar ta' Jannar 2021;*

6. *Illi l-kontijiet għall-konsum tad-dawl u tal-ilma tul il-perjodu tal-kirja b'kollox jammontaw għal elf, mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€1,183.30), għal-liema kontijiet l-intimata kkontribwiet ħames mitt Ewro (€500). Għalhekk, jirriżulta li l-intimata hija dovuta*

tħallas lis-soċjeta rikorrenti sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€683.30) f'arretrati ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma (kontijiet hawn annessi u mmarkati ***Dok SP2****);*

7. *Illi magħtul il-perjodu ta' kera l-intimata għamlet diversi ħsarat fil-propjeta tar-rikorrenti u mobbli misjub fl-istess kif ser jiġi pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

Għaldaqstant, *is-soċjeta' rikorrenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiassi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna:*

(i) Jiddikjara li l-intimata naqset milli tħallas l-kera għax-xahar ta' Diċembru 2020 fl-ammont ta' elf, mija u ħamsin Ewro (€1,150);

(ii) Jiddikjara li l-intimata naqset milli tavża lis-soċjeta' rikorrenti bit-terminazzjoni tal-kirja minn tal-inqas xahar qabel permezz ta' ittra reġistrata kif jirrikjedi l-Artikolu 11(1)(a) tal-Att dwar Kirjiet Residenzjali Privati (Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta);

(iii) Jiddikjara l-intimata hija dovuta tħallas il-kera għax-xahar ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' elf, mija u ħamsin Ewro (€1,150);

(iv) Jiddikjara li l-intimata naqset milli tħallas għad-differenza fil-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li akkumulaw fil-perkors tal-kirja, fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€683.30);

(v) *Jiddikjara lill-intimata debitriċi tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont totali ta' elfejn, disa' mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€2,983.30), jew kwalunkwe somma oħra verjuri;*

(vi) *Jordna lill-intimata tħallas l-ammont ammont totali ta' elfejn, disa' mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€2,983.30), jew kwalunkwe somma oħra verjuri, lis-soċjeta' rikorrenti;*

(vii) *Jiddikjara li l-intimata għamlet diversi ħsarat fil-propjeta tar-rikorrenti minħabba liema ħsarat l-intimata tilfet id-dritt ta' rifuzjoni tad-depozitu mħallas minnha;*

(viii) *Jillikwida d-danni kaġunati mill-intimata;*

(ix) *Jordna lill-intimata tħallas id-danni hekk likwidati minn dan l-Onorabbli Bord sa fejn dawn jeċċedu d-depozitu mogħti mill-intimata;*

Bl-ispejjez inkluz l-ispejjez tal-Ittra Uffiċjali 166A nru 49/2021 u bl-imgħax sad-data tal-ħlas effettiv.

Ra n-nota tas-soċjetà rikorrenti tal-14 ta' Ottubru 2021[2] permezz ta' liema ġiet ppreżentata l-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur, kif ukoll l-oġġeżżjoni tal-konvenuta għall-istess ittra.

Ra li l-konvenuta debitatment notifikata[3] naqset milli tħejji d-difiża tagħha bil-miktub u li tirreġistra dehra waħda f'dawn il-proċeduri.

[2] A fol 32 tal-proċess.
[3] Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.

Ra x-xhieda ta' Reuben Bonnici, Andrew Xuereb u Amber Wismayer[4], flimkien mad-dokumenti ppreżentati.

Ra x-xhieda ta' Lilian Wismayer[5].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[6].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[7].

Sema' t-trattazzjoni finali tas-soċjetà rikorrenti mwettqa waqt is-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023[8]. Dakinhar il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimata, għad li ġiet debitament notifikata, naqset milli tippreżenta risposta formali u li tidher quddiem dan il-Bord.

Illi għalhekk l-intimata naqset milli ssegwi dak li jrid l-artikolu 30 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-karenza u passivitá tagħha f'dan il-proċediment

[4] Ilkoll magħmula waqt is-seduta tal-20 ta' Ġunju 2022.
[5] Magħmula waqt is-seduta tas-16 ta' Novembru 2022.
[6] A fol 102 tal-proċess.
[7] A fol 103 *et seq* tal-proċess.
[8] Liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta hekk kif ordnat. Din tibda a fol 110 tal-proċess.

ġudizzjarju ma jistgħux ikunu wisq t'għajnuna għaliha. Wara kollox, min jorqod fuq il-jeddijiet u rimedji li tipprovdi l-liġi ma jistax imbagħad isib wens minn awtorità ġudizzjarja, anke għaliex *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[9]. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tas-soċjetà rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ppreżentata kontestazzjoni formali bil-miktub tal-intimata[10].

Illi mix-xhieda prodotta mis-soċjetà rikorrenti, kif ukoll mid-dokumenti eżebiti, emerġa ċar l-inadempjenza kuntrattwali tal-istess intimata u għalhekk hemm lok għar-riżarċiment[11] kif mitlub. Dwar il-ħsara misjuba fil-fond in kwistjoni , il-Bord iqis li għalkemm ma ġewx ippreżentati rċevuta ta' kull ħsara, ma jarax li għandu għalfejn jonqos milli jagħti somma *ex aequo et bono* għal din il-ħsara[12]. Jerġa jiġi mfakkar li l-provi tas-soċjetà rikorrenti ma ġew kontradetti bl-ebda mod. Il-Bord

---

[9] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

[10] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,** (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: *"Kif qorti ghandha, "kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord.* B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,** (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn."*

[11] Fl-opra tiegħu Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano, il-ġurist **Giorgio Giorgi** jgħid hekk dwar il-kulpa kuntrattwali: "*La colpa invero é un quid iuris, sinché sta nei columi dei tattatisti al cospetto della scienza; ma la colpa é un quid facti, quando deve essere provata davanti al giudice, il quale non puó trovarla, se non nei fatti, che gli vengono dimostrati."* – FRATELLI CAMMELLI, 1903, VII edizzjoni, Vol II, fol 55.

[12] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Attard vs Carmela Frendo *et*,** (Rik Nru: 523/1983/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Ottubru 2003 fejn ġie mfakkar hekk: *" fejn il-provi fir-rigward ta' l-ammont tad-danni ma humiex tant lineari jew ben stabbiliti jew f'kaz ta' nuqqas ta' mezzi probatorji l-ammont ghandu jigi ffissat ex aequo et bono mill-gudikant".*

iqis li l-ammont ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (€4,300)[13] huwa wieħed ġust fiċ-ċirskostanzi. Minn dan l-ammont għandu jitnaqqas l-ammont ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) li nżammew mis-soċjetà attriċi bħala *Security Deposit* skond l-istess kuntratt. B'hekk l-ammont dovut huwa ta' elfejn u tminn mitt Ewro (€2,800).

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqtá din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata naqset milli tħallas il-kera għax-xahar ta' Diċembru 2020 fl-ammont ta' elf, mija u ħamsin Ewro (€1,150);

2) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata naqset milli tavża lis-soċjeta' rikorrenti bit-terminazzjoni tal-kirja skond il-liġi;

3) Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimata għandha tħallas il-kera għax-xahar ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' elf, mija u ħamsin Ewro (€1,150);

4) Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimata naqset milli tħallas għad-differenza fil-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li akkumulaw fil-perkors tal-kirja, fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€683.30ċ);

[13] Għall-affarijiet sostanzjali ġew eżebiti dokumenti sodisfaċenti. Dawn jammontaw għal erbat elef, mija u sitt Ewro (€4,106).

5) Jilqa' l-ħames talba u jiddikjara lill-intimata debitriċi tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont totali ta' elfejn, disa' mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€2,983.30ċ);

6) Jilqa' s-sitt talba u jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' elfejn, disa' mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€2,983.30) lis-soċjetà rikorrenti, bl-imgħax legali mit-2 ta' Frar 2021[14] sad-data tal-pagament effettiv.

7) Jilqa' s-seba', it-tmien u d-disa' talba tas-soċjetà rikorrenti u b'hekk jordna lill-intimata sabiex tħallas ukoll lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' elfejn u tmin mitt Ewro (€2,800) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-ittra uffiċjali a tenur tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata[15].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[14] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali.
[15] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.