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

Illum 27 ta' Novembru 2023

Rikors Numru 279/2021

Kaysie Wood

Vs

Eve William Eisho

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Kaysie Wood** fis-7 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datata 26 ta' Awwissu 2019, l-esponent kkonċeda b'titolu ta' kera lill-intimata l-fond preċedentement magħruf bħala Bobby's Tattoo Studio, formanti parti minn blokka msemmija SunnyVale, Triq iċ-Ċern, San Pawl il-Baħar, taħt diversi kundizzjonijiet (ara kuntratt, Dok.'A').*

2. *Illi l-partijiet qablu fl-ewwel klawsola tal-kuntratt li l-perjodu tal-kirja, ossia ta' sena, kellu jibda jiddekorri mid-data li l-Awtorità tal-Ippjanar, toħroġ il-permess relattiv għall-bidla fl-użu tal-proprjetà. Bħala stat ta' fatt, permess li awtorizzata din il-bidla fl-użu nħarġet fit-2 ta' Diċembru 2019 (ara Dok. 'B) u għalhekk il-kirja daħlet fis-seħħ fl-imsemmija data.*

3. *Illi nonostante l-istipulazzjoni ċara fil-kuntratt, l-intimata bdiet topera mill-fond in kwistjoni f'Mejju 2020 u kien biss f'Mejju 2020 li hi bdiet tħallas il-kera. L-intimata ħallset il-kera fl-intier tagħha għax-xhur ta' Mejju, Ġunju, Lulju, Awwissu u Settembru 2020. Għax-xhur ta' Ottubru, Novembru u Diċembru 2020, il-partijiet qablu verbalment li l-kera pagabbli matul dan il-perjodu kellu jkun ta' tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar u mhux elf Ewro (€1,000) fix-xahar kif ikkontemplat fil-kuntratt. Dawn it-tliet xhur tħallsu kif miftiehem.*

4. *Illi billi l-kuntratt daħal fis-seħħ d'Diċembru 2019, kellu jintemm mat-tmiem ta' Diċembru 2020. Madankollu, l-intimata baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni minkejja l-interpellazzjonijiet tal-esponent biex tivvaka. L-intimata baqgħet tokkupa l-fond sat-3 ta' Mejju 2021 sakemm fl-aħħar irritornat – jew aħjar, garat – iċ-ċwievet lill-esponent.*

5. *Illi l-esponent sab li l-fond kellu diversi ħsarat li b'kollox ammontaw għal elfejn mija u żewġ ewro u tmienja u tletin ċenteżmi (€2,102.38) sabiex jissewwew (ara Dok. 'C' u 'D').*

6. *Illi di più, fid-data li l-intimata vvakat mill-fond, kien hemm kont pendenti mal-ARMS Limited fl-ammont ta' elf tliet mija ħamsa u għoxrin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmi (€1,325.38) (ara Dok.'E').*

7. *Illi a tenur tat-tmien klawsola tal-kuntratt, ġiet pattwit u stipulat li: ''Upon termination of the rental period, the Tenant is irrevocably bound to consign the keys and vacant possession of the premises to the Landlord, failing which she shall pay a penalty of two thousand Euros (€2,000) for each day in delay in consigning to the Landlord the key and the vacant possession of the premises''*

8. *Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, inkluż permezz tal-ittra uffiċċjali 2225/2021 sabiex tħallas dak kollu dovut minnha, l-intimata baqgħet inadempjenti.*

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

Għaldaqstant, l-esponent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, previa kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna:

1. *Jiddikjara terminata l-lokazzjoni tal-fond preċedentement magħruf bħala Bobby's Tattoo Studio, formanti parti minn blokka msemmija SunnyVale, Triq iċ-Ċern, San Pawl il-Baħar kif konċess mill-esponent lill-intimata permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 26 ta' Awwissu 2019;*

2. *Jiddikjara illi l-intimata għandha tħallas lill-esponent is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti arretrati ta' kera għall-perjodu mit-2 ta' Diċembru 2019 sat-30 ta' April 2020;*

3. *Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponent is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti arretrati ta' kera għall-perjodu mit-2 ta' Diċembru 2019 sat-30 ta' April 2020;*

4. *Jiddikjara illi l-intimata għandha tħallas lill-esponent is-somma ta' elf, tliet mija ħamsa u għoxrin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmi (€1,325.38) rappreżentanti l-kont tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni għall-perjodu li l-intimata kienet qed tokkupa l-istess fond;*

5. *Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponent is-somma ta' elf tliet mija ħamsa u għoxrin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmi (€1,325.38) rappreżentanti l-kont tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni għall-perjodu li l-intimata kienet qed tokkupa l-istess fond;*

6. *Jiddikjara illi l-intimata kkaġunat danni lill-esponent fil-fond in kwistjoni fl-ammont ta' elfejn mija u żewġ Ewro u tmienja u tletin ċenteżmi (€2,102.38);*

7. *Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponent is-somma ta' elfejn mija u żewġ Ewro u tmienja u tletin ċenteżmi (€2,102.38) rappreżentanti danni kkaġunati minnha fil-fond in kwistjonil;*

8. *Jiddikjara illi l-intimata ma rritornatx iċ-ċwievet u l-pussess battal tal-fond mikri lill-esponent fit-tmiem tal-kirja kif pattwit, jistabbilixxi l-perjodu taż-żmien li l-intimata okkupat il-fond bla titolu u konsegwentement jillikwida l-penali pagabbli mill-intimata lill-esponent għal dak il-perjodu hekk stabbilit;*

9. *Jikkundanna lill-intimata tħallas dawk il-penali hekk likwidati lill-esponent;*

Ra r-risposta ta' **Eve William Eisho** ippreżentata fis-16 ta' Novembru 2021, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-pretensjonjiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt tant illi l-premessi u t-talbiet imniżżla fir-rikors huma errati u saħansitra qarrieqa, hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

2. *Illi filwaqt li mhux kontestat illi l-konċessjoni kellha tkun għal sena, liema perjodu kellu jibda jiddekorri mid-data li l-Awtorita' tal-Ippjanar toħroġ il-permess relattiv għall-bidla fl-użu tal-proprjeta', assolutament mhuwiex minnu li l-intimata esponenti bdiet topera l-fond in kwistjoni f'Mejju, 2020 – di fatti r-rikorrenti jaf ben tajjeb li l-esponenti bdiet topera biss fix-xahar ta' Ġunju, 2020 u dan esklussivament għal raġunijiet attribwibbli lir-rikorrenti;*

3. *Illi fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet u ċioe' l-arretrati ta' kera għal perjodu mit-2 ta' Diembru, 2019 sat-30 ta' April, 2020 kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-esponenti intimata ma kelliex għażla oħra għajr li tivvaka l-fond u r-rikorrenti kien infurmat b'kollox. Di fatti r-rikorrenti kien iżomm kuntatt regolari mal-esponenti;*

4. *Illi in kwantu għas-sitt u seba talbiet u ċioe' dawk rigwardanti l-allegat danni, jingħad li dawn huma biss fabrikazzjoniiet da parti tar-rikorrenti li in ogni każ iridu jiġu ppruvati;*

5. *Illi in kwantu għat-talbiet numerate tmienja u disa' jingħad li l-esponenti qatt ma żammet iċ-ċwievet u di fatti per ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tar-rikors odjern hija għaddiet iċ-ċwievet mill-ewwel lis-sid il-fond u ċioe' lir-rikorrenti;*

6. *Illi għal dawn ir-raġunijiet it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

7. *Salvi eċċezzjonjiet oħra ulterjuri permessi mill-liġi.*

Sema' lill-partijiet u lix-xhieda mressqa minnhom;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda b'din il-kawża wara li skont hu r-rikorrenti ma onoratx diversi obbligi li kienet marbuta bihom permezz ta' ftehim ta' kera iffirmat bejn il-partijiet fis-26 ta' Awwissu 2019.[1]

Ir-rikorrent xehed illi l-kirja in kwistjoni kellha tibda tiddekorri minn meta l-Awtorita` tal-Ippjanar toħroġ il-permess ta' *change of use*. Spjega li dan il-permess ħareġ fit-2 ta' Diċembru 2019. Spjega li huwa għamel dak kollu li seta' biex l-intimata jkollha s-servizz tad-dawl u malli hi tagħtu d-dokumenti relattivi mar japplika. Xehed illi sa fejn jaf hu, l-meter tad-dawl ġie nstallat f'April 2020 u l-ewwel pagament tal-kera li rċieva mingħand l-intimata kien f'Mejju 2020 u baqgħat hekk titħallas sa Settembru 2020. Pero` huma ftehmu li għal Awwissu u Settembru 2020 l-intimata kellha tħallas seba' mitt ewro (€700) u d-differenza jitnaqqsu mis-*security deposit*. Għax-xahar ta' Ottubru 2020 l-intimata ħallset tmien mitt ewro (€800) li tħallsu mis-*security deposit*. Spjega li oriġinarjament is-*security deposit* kien ta' tlett elef ewro (€3000) u għalhekk kien fadal bilanċ ta' elf u sitt mitt ewro (€1600). Sussegwentement tnaqqsu tmien mitt ewro (€800) oħra mis-*security deposit* u dan għax-xahar ta' Novembru 2020 filwaqt li l-kera ta' Diċembru 2020 tħallset *cash*. Xehed li l-aħħar pagament li għamlet l-intimata kien ta' tmien mitt ewro (€800) *cash* għal Jannar 2021. Għalhekk kien fadal tmien mitt ewro (€800) bħala *security deposit*. Spjega li l-intimata baqgħat topera l-ħanut in kwistjoni pero` ma baqgħatx tħallas kera, sakemm fit-3 ta' Mejju 2021 bagħtitlu messaġġ li kienet ħallietlu ċ-ċavetta wara x-*shutter* tal-ħanut. Xehed li meta mar jispezzjona l-ħanut sab li l-plakek inqalgħu minn mal-ħajt u kien hemm ħsara fil-bieb tal-aluminium. Spjega wkoll li kien għad hemm arretrati ta' dawl u ilma meta l-intimata vvakat mill-ħanut in kwistjoni, liema arretrati ġew imħallsa minnu.

Reuben Bonnici, uffiċjal ta' ARMS Ltd., xehed illi l-arloġġ tad-dawl fil-fond in kwistjoni ġie installat f'Ġunju 2020.

Christian Borg, ħaddiem tal-*aluminium*, xehed li l-bieb tal-aluminium tal-ħanut *de quo* kellu ħafna ħsarat u għalhekk lir-rikorrent tah stima għal bieb ġdid. Spjega li l-istess bieb kellu ħġieġ imkisser, ċappetti maqlugħin u lakstu nieqes. Hu spjega li ma ċċekkjax kemm kienu l-ispejjeż biex il-bieb jissewwa għaliex ir-rikorrent qallu biex jagħmillu stima ta' bieb ġdid.

[1] Dokument A a fol. 4

Geoffrey Faenza, *electrician,* xehed illi kien ta stima lir-rikorrent dwar xi affarijiet li kien hemm neqsin fil-ħanut in kwistjoni u dwar is-sistema tal-elettriku stante li ma kinitx kompluta. Dan għamlu wara li kien aċċeda fil-ħanut in kwistjoni.

L-intimata xehdet li meta marret biex tiffirma l-ftehim ta' kera, ma kien hemm xejn imsemmi fuq il-provvista tad-dawl. Għalhekk hi staqsiet lir-rikorrent dwar dan u hu qalilha li jdum xi ġimgħatejn wara li joħroġ il-permess mill-Awtorita` tal-Ippajanar. Tispjega li għalkemm il-permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar ħarġu f'Diċembru 2019 hija ma setgħetx tibda topera peress li ma kellhiex dawl fil-ħanut. Spjegat li peress li r-rikorrent ma kellux id-dokumentazzjoni in regola dwar il-proprjeta`, ma setax joħroġ il-*compliance* sabiex tapplika għall-meter tad-dawl. Spjegat li f'Mejju 2020 ir-rikorrent beda jinsisti li tibda tħallas il-kera u hi pprotestat għaliex kienet għadha ma bdietx topera peress li ma kellhiex dawl. Pero` r-rikorrent heddidha li jekk ma tħallasx, il-ħanut ma kinitx se tieħdu u titlef id-depożitu ta' tlett elef ewro (€3000). Għalhekk stqarret li ma kellhiex triq oħra u ħallsitu għax-xahar ta' Mejju 2020. Kompliet tgħid li kien biss f'Ġunju 2020 li ngħatat il-*compliance certificate* u għalhekk bdiet topera l-ħanut u ħallset il-kera sħiħa minn Ġunju 2020 sa Settembru 2020. Għax-xhur ta' Ottubru u Novembru 2020 ir-rikorrent kien qabel li l-kera tinżel għal tmien mitt ewro (€800) peress li n-negozju ma kienx sejjer tajjeb. F'Diċembru 2020 u f'Jannar 2021 ħallset il-kera fi flus kontanti. Spjegat li peress li kienet ħallset xi kirjiet mis-*security deposit,* kien fadal biss tmien mitt ewro (€800) bħala *security deposit.* Għax-xahar ta' Frar 2021 l-intimata talbet lir-rikorrent jaqta' l-pagament mis-*security deposit* li kien fadal u sabiex il-pagament ta' kera li kienet għamlet għax-xahar ta' Mejju 2020 jallokah għax-xhur ta' Marzu u April 2021. Spjegat li hija ma riditx tkompli bil-kirja wara April 2021 pero` r-rikorrent beda jirrifjuta li jieħu ċ-ċwievet lura. Għalhekk hi żarmat l-affarijiet li kienet għamlet hi u ħallietlu ċ-ċwievet fil-*letter box* u meta marrejt jumejn wara biex tbattal il-*fridges* ma ħallihiex tidħol u talabha l-flus tal-kera. Hija għalhekk tagħtu tmien mitt ewro (€800) u infurmatu li d-dejn ta' sitt mitt ewro (€600) li kellu magħha iżommhom u jħallas il-kontijiet tad-dawl bihom. Hija kkonfermat li lir-rikorrent qatt ma tagħtu xi flus biex iħallas il-kontijiet tad-dawl u li kienet ħallstihom direttament hi ad eċċezzjoni tal-aħħar kont.

Fir-rigward tal-ħsarat l-intimata ċaħdet illi hija kkaġunat xi danni fil-ħanut in kwistjoni, tant illi esebiet ritratti li tella' r-rikorrent stess fuq is-*social media* dakinhar stess li rritornatlu ċ-ċavetta fejn fihom jidher li ma hemm ebda ħsarat. Hija stqarret li dakinhar li rrilaxxat il-ħanut hija wkoll ħadet ritratti minn fejn jidher li m'hemm ebda ħsarat.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel talba r-rikorrent qiegħed jitlob lil dan il-Bord jiddikjara terminata l-lokazzjoni tal-fond preċedentement magħruf bħala Bobby's Tattoo Studio ġewwa Triq iċ-Ċern, San Pawl il-Baħar kif konċessa lill-intimata permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 26 ta' Awwissu 2019. Illi ma jirriżultax li hemm xi kontestazzjoni dwar din it-talba. Huwa paċifiku li l-intimata rritornat iċ-ċwievet lir-rikorrent fit-3 ta' Mejju 2021, liema ċwievet ġew aċċettati mir-rikorrent. Illi kif se jiġi stabbilit iktar 'il quddiem f'din is-sentenza, il-perjodu lokatizju ġie fi tmiemu fit-2 ta' Diċembru 2020, wara liema l-intimata baqgħat tokkupa l-fond *de quo.* Illi ai termini tal-artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili, meta jagħlaq żmien il-kera u l-kerrej jibqa'mħolli jgawdi l-ħaġa, hu meqjus li l-kirja ġiet imġedda għal żmien kif meqjus fl-artikolu 1532 tal-Kodiċi Kriminali. Fil-każ odjern, peress li l-kera kienet titħallas kull xahar, allura t-tiġdid kien isir minn xahar għal xahar.

Illi għalhekk il-Bord sejjer jeżamina t-talbiet rimanenti tar-rikorrent li permezz tagħhom qiegħed jirreklama mingħand l-intimata s-segwenti somom, u ċioe`:

1. Ħamest elef ewro (€5000) rappreżentanti arretrati ta' kera mit-2 ta' Diċembru 2019 sat-30 ta' April 2020;
2. Elf, tliet mija, ħamsa u għoxrin ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€1325.38) rappreżentanti kont tad-dawl u ilma;
3. Elfejn, mija u żewġ ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€2102.38) rappreżentanti danni sofferti fil-fond in kwistjoni.
4. Penali għall-okkupazzjoni bla titolu tal-intimata wara li għalqet il-kirja.

Arretrati ta' kera

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob lil dan il-Bord jikkundanna lill-intimata tħallas ħamest elef ewro (€5000) rappreżentanti arretrati ta' kera mit-2 ta' Diċembru 2019 sat-30 ta' April 2020. Illi r-rikorrent jisħaq illi l-kuntratt ta' kera beda jiddekorri minn Diċembru 2019 u li allura ġie fi tmiemu f'Diċembru 2020. Min-naħa l-oħra l-intimata tgħid li l-kuntratt beda jiddekorri minn meta hija kisbet il-*compliance certificate*, u ċioe` minn Ġunju 2020 u li allura kellu jiġi fi tmiemu f'Mejju 2020.

Illi għalhekk bejn il-partijiet m'hemmx qbil minn meta beda jiddekorri t-terminu lokatizju.

Skond il-kuntratt esebit a fol. 4 tal-proċess jirriżulta illi t-terminu lokatizju kien ta' sena u kellu jibda jiddekorri mid-data li l-Awtorita` tal-Ippjanar toħroġ il-permess għall-bdil tal-użu tal-fond in kwistjoni. Minn Dokument B anness mar-rikors promutur jirriżulta illi dan il-permess inħareġ fit-2 ta' Diċembru 2019, liema deċiżjoni ġiet pubblikata fit-18 ta' Diċembru 2019.

Illi l-intimata ssostni li għalkemm il-permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ħareġ f'Diċembru 2019, hija ma setgħetx tibda topera qabel Ġunju 2020 għaliex ma kellhiex is-servizz tad-dawl. Mill-atti jirriżulta illi l-applikazzjoni għall-installazzjoni tal-meter tad-dawl saret fil-11 ta' Mejju 2020 minn omm ir-rikorrent. L-intimata timputa dan id-dewmien lir-rikorrent u dan wara li meta kienu se jiffirmaw il-kuntratt, ir-rikorrent kien qalilha li l-meter tad-dawl seta' jiġi nstallat fi żmien ġimagħtejn minn meta joħorġu l-permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Illi miċ-*chats* esebiti jirriżulta ċar illi l-intimata bdiet topera l-ħanut f'Ġunju 2020, u ċioe` wara li ġie nstallat il-meter tad-dawl. Huwa minn ewl id-dinja li bla kurrent elettriku l-intimata ma setgħatx tibda l-ġestjoni tal-ħanut in kwistjoni. Għalhekk dak li jrid jara dan it-Tribunal huwa jekk fit-trapass ta' żmien bejn meta ħareġ il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar f'Diċembru 2019 sa Ġunju 2020 bdietx tiddekorri l-kirja *de quo.*

Illi ai termini tal-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili ***"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."

Illi għalhekk l-obbligu li l-fond *de quo* ikun fi stat li tista' tagħmel użu minnu l-intimata kien jinkombi fuq ir-rikorrent. Filwaqt li mingħajr dubju ta' xejn il-kirja bdiet tiddekorri mit-2 ta' Diċembru 2019, kif stipulat fil-kuntratt, min-naħa l-oħra kien obbligu tas-sid li jara li l-inkwilina kienet fi stat li tagħmel użu mill-fond kif stipulat fl-istess kuntratt.

Illi filwaqt li dan il-Bord għandu prova li l-*Compliance Certificate* ħareġ fit-8 ta' Mejju 2020, ma ġiet prodotta ebda prova da parti tar-rikorrent illi l-istess *Compliance Certificate* dam ma ħareġ għal xi raġuni imputabbli lill-intimata. Jirriżulta biss li wara ftit jiem li ħareġ il-*Compliance Certificate*, u ċioe` fil-11 ta' Mejju 2020, omm ir-rikorrent applikat sabiex jiġi nstallat il-meter, liema meter eventwalment ġie installat fl-1 ta' Ġunju 2020.

Illi għalkemm il-*Compliance Certificate* ħareġ fit-8 ta' Mejju 2020, l-intimata kienet pprovduta bis-servizz tal-elettriku fl-1 ta' Ġunju 2020. Fin-nuqqas ta' dan is-servizz hija ċertament ma setgħetx topera n-negozju tagħha. Illi fil-fehma ta' dan il-Bord ma hemm ebda prova fl-atti illi l-intimata kienet b'xi mod traskurata fil-mod kif hija pproċediet biex fl-aħħar inħareġ il-*Compliance Certificate* jew kien hemm xi prokrastinazzjoni da parti tagħha biex jiġi nstallat il-meter, pjuttost jirriżulta bil-kontra.

Illi għalhekk għalkemm il-kirja bdiet tiddekorri mit-2 ta' Diċembru 2019 u għalhekk kellha tiġi fi tmiemha fit-2 ta' Diċembru 2020, kien biss f'Ġunju 2020 li l-intimata setgħet verament tibda t-tgawdija sħiħa tagħha tal-fond in kwistjoni.

Illi mill-affidavit tar-rikorrent jirriżulta illi l-intimata għamlet is-segwenti pagamenti:

1. Sitt elef ewro (€6000) li jkopru x-xhur ta' Mejju sa Settembru 2020;
2. Tmien mitt ewro (€800) li jkopru x-xhur minn Ottubru 2020 sa Jannar 2021.

Illi l-intimata ħallset kirja ta' tmien mitt ewro (€800) flok elf ewro (€1000) għal xi xhur bi ftehim mar-rikorrent. Jirriżulta wkoll illi parti minn dawn il-pagamenti tħallsu mis-*security deposit* biex f'għeluq il-kirja kien baqa' biss tmien mitt ewro (€800) bilanċ bħala *security deposit*.

Illi għar-raġunijiet imsemmija iktar 'il fuq, il-Bord huwa tal-fehma illi ladarba l-intimata ma setgħetx tagħmel użu mill-fond kif stipulat fil-kuntratt, hija ma kinitx obbligata li tħallas ebda kirja lir-rikorrent sa Mejju 2020. Kien biss wara li ġie installat il-meter li r-rikorrent kellu

dritt jesiġi ħlas tal-kera. Għalhekk jirriżulta li l-intimata ħallset il-kirja għax-xahar ta' Mejju 2020 fl-ammont ta' elf ewro (€1000) mingħajr ma din kienet dovuta. Għalhekk ebda ammont ta' kiri m'hu dovut lir-rikorrent stante li l-intimata għandha kreditu favur tagħha ta' elf u tmien mitt ewro (€1800).[2]

Kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' elf, tliet mija ħamsa u għoxrin ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€1,325.38)

Illi r-rikorrent esebixxa kont maħruġ għall-perjodu ta' bejn l-14 ta' April 2021 u t-3 ta' Mejju 2021, liema kont jinkludi fih bilanċ ta' kont ta' qabel fl-ammont ta' elf, mitejn u sitta u disgħin ewro u sbatax-il ċenteżmu (€1,296.17). Illi filwaqt li l-intimata tammetti li hi ma ħallsitx għall-konsum muri fuq dan il-kont, u ċioe` bejn l-14 ta' April 2021 u t-3 ta' Mejju 2021, iddikjarat li ħallset il-kontijiet kollha preċedenti billi kienet tmur l-Uffiċju tal-Posta u tħallas il-kontijiet fi flus kontanti. Madanakollu l-intimata, anke jekk mitluba, ma kinitx f'posizzjoni li tesebixxi ebda riċevuta ta' dawn il-ħlasijiet. Il-Bord eżamina r-rendikont esebit bħala Dokument RB3 a fol. 109 li minnu jirriżulta illi wara li ġie nstallat il-meter u sakemm il-fond ġie vakat mill-intimata fit-3 ta' Mejju 2021, sar pagament wieħed fid-29 ta' Diċembru 2020. Illi kwindi dan ma jikkombaċax ma' dak mistqarr mill-intimata.

Illi għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimata hija debitriċi versu r-rikorrent għall-bilanċ mitlub minnu.

Ħlas għal danni kaġunati mill-intimata

Illi r-rikorrent xehed illi dawn id-danni jikkonsistu fi ħsara fil-bieb tal-aluminium u plakek maqlugħin minn posthom. Huwa esebixxa żewġ stimi dwar dawn il-ħsarat.[3]

Illi fir-rigward tal-bieb tal-aluminium, il-Bord ħa in konsiderazzjoni r-ritratti esebiti mill-intimata, liema ritratti ġew pubblikati mill-istess rikorrent ma' riklam għall-kiri tal-ħanut. Illi għalkemm forsi mhumiex ir-ritratti ideali, dawn jagħtu kredibbilita` iktar lil dak li sostniet l-intimata. Illi dan il-Bord jirrileva illi r-rikorrent kellu kull

[2] €1000 mħallas żejjed għax-xahar ta' Mejju 2020 u €800 bilanċ mis-*security deposit*
[3] Dokument C u D a fol. 29 u 30

opporunita` li jipprovdi lil dan il-Bord b'ritratti dwar l-allegati danni. Pero` huwa ma esebixxa ebda ritratti sabiex jikkomforta l-verżjoni tiegħu. Il-Bord iqis li mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent mhux xi wieħed ma jafx jieħu ħsieb l-affarijiet tiegħu, u allura kien jippretendi li ladarba qiegħed jirreklama danni mingħand l-intimata kellu tal-inqas jipprovdi prova viżiva dwar l-istess danni u dan meta fi kliem Christian Borg, u ċioe` l-ħaddiem tal-*aluminium,* ix-xogħol fuq il-bieb baqa' ma sarx.

Fir-rigward tal-*points* tad-dawl, lanqas f'dan ir-rigward ma tirriżulta xi prova konvinċenti li fil-fatt kien hemm il-ħsarat allegati. Kif ġia ntqal fil-paragrafu preċedenti, dan il-Bord kien jistenna tal-inqas xi prova viżiva da parti tar-rikorrent u mhux sempliċement stima.

<u>Penali għall-okkupazzjoni bla titolu tal-intimata wara li għalqet il-kirja.</u>

Illi kif ingħad iktar 'il fuq, l-intimata baqgħet tokkupa l-fond wara t-2 ta' Diċembru 2020 sat-3 ta' Mejju 2021. Illi ma jirriżultax illi r-rikorrent qatt interpella lill-intimata biex tirrilaxxa l-fond *de quo* u kwindi l-kirja baqgħat tiġġedded taċitament. Jirriżulta illi l-partijiet kienu laħqu ftehim illi l-kirja kellha tkun ta' tmien mitt ewro (€800) fix-xahar. Illi għalhekk, fil-fehma tal-Bord, ir-rikorrent m'hu dovut ebda penali iżda hu dovut il-ħlas tal-kera bir-rata ta' tmien mitt ewro (€800) fix-xahar mit-2 ta' Diċembru 2020 sat-3 ta' Mejju 2021. Għaldaqstant, l-intimata għandha tħallas lir-rikorrent ħames (5) xhur kirja għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4000) li pero` minnhom għandhom jitnaqqsu l-kreditu li għandha favur tagħha fis-somma ta' elf u tmien mitt ewro (€1800).

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent u l-eċċezzjonijiet tal-intimata bil-mod segwenti:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond preċedentement magħruf bħala Bobby's Tattoo Studio, formanti parti minn blokka msemmija Sunnyvale, Triq iċ-Ċern, San Pawl il-Baħar hija terminata;

2. Jilqa′ t-tieni u t-tielet talba fis-sens li jiddikjara li l-intimata għandha tħallas lir-rikorrent is-somma ta′ erbat elef ewro (€4000) bħala arretrati ta′ kera li pero` peress li l-intimata għandha kreditu favur tagħha mingħad ir-rikorrent ta′ elf u tmien mitt ewro (€1800), jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent is-somma ta′ elfejn u mitejn ewro (€2200);
3. Jilqa′ r-raba′ talba u jiddikjara li l-intimata għandha tħallas lir-rikorrent is-somma ta′ elf, tliet mija u ħamsa u għoxrin ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€1325.38) rappreżentanti l-kont tad-dawl u ilma tal-fond in kwistjoni għall-perjodu okkupat minnha;
4. Jilqa′ l-ħames talba u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent is-somma ta′ elf, tliet mija u ħamsa u għoxrin ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€1325.38) rappreżentanti l-kont tad-dawl u ilma tal-fond in kwistjoni għall-perjodu okkupat minnha;
5. Jiċħad is-sitt u s-seba′ talba u kwindi jilqa′ r-raba′ eċċezzjoni tal-intimata;
6. Jiċħad it-tmien u d-disa′ talba u kwindi jilqa′ t-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-intimata;
7. Jiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet sakemm dawn mhux inkompatibbli ma′ dak li ntqal hawn fuq.

In vista li kull parti ngħatat xi forma ta′ raġun u tort, l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Maġistrat Dr. Charmaine Galea

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur