BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 21 ta' Marzu 2024

Giovanna sive Jeanette Pocock detentrici tal-Karta tal-Identita' Maltija Numru 542171(M)

vs

Maria Victoria Vella, detentrici tal-Karta tal-Identita' Maltija Numru 152386(M)

Kawza Numru: 3
Rikors Numru: 104/21 NB

Il-Bord,

1. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Giovanna sive Jeanette Pocock ID 542171(M) datat 27 ta' April 2021 fejn gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond bl-indirizz Fairfield, Triq Agata Barbara, Zabbar;*

2. *Illi r-rikorrenti dahlet f'kuntratt ta' kera mal-intimata li permezz tieghu ir-rikorrenti kriet lill-intimata l-propjeta' sopracitata ghal perijodu ta' sentejn, senjatament mill-1 ta' Awwissu 2019 sa 31 ta' Lulju 2021;*

3. *Illi kopja ta' dan il-kuntratt huwa anness u mmarkat bhala* ***Dok. A****;*

4. *Illi minn meta dahlet fil-fond mertu tal-kawza l-intimata, hi bdiet tikser il-kundizzjonijiet ta' dan il-kuntratt b'mod flagranti;*

5. *Illi l-intimata Maria Victoria Vella rarament ghamlet pagament shih tal-kera dovuta minna u sal-lum ghad ghanda ghadd sostanzjali ta' arretrati xi thallas lill-attrici;*

6. *Illi l-intimata qed izzomm ukoll f'dan il-fond terza persuna ad insaputa tal-attrici u kontra l-istess kuntratt ta' kera;*

7. *Illi aktar minn hekk, l-intimata irrifjutat li tirregistra dan il-kuntratt ta' kera mal-Awtorita' tad-Djar u dejjem irrifjutat li tiffirma d-dokumenti necessarji biex issir din ir-registrazzjoni;*

8. *Illi l-intimata tidher ukoll li abbandunat il-fond hekk kif it-tentattivi kollha tal-attrici biex tikkuntattja lill-intimata fil-fond merti tal-kawza kienu minghajr success;*

9. *Illi l-esponenti bghatet ukoll ittra registrata lill-intimata, liema ittra hija datata 16 ta' Jannar 2021 u hi annessa u mmarkata bhala* ***Dok. B****, kif ukoll ittra legali bin-Numru ta' Referenza 791/2020, liema ittra hija datata 26 ta' Frar 2021 u annessa bhala* ***Dok. C****;*

10. *Illi madankollu l-konvenuta baqghet ghal kollox inadempjenti u qieghda zzomm ic-cviewet u l-pussess tal-fond, tant li lanqas biss irrispondiet ghal din l-ittra ufficcjali jew ghat-tentattivi l-ohrajn minn naha tal-attrici biex tikkomunika tal-intimata;*

11. *Illi r-rikorrenti qieghed ukoll isofri danni skont il-Kap 69 bhala kumpens ghal telf ta' qliegh (kirjiet) minhabba l-intransigenza tal-konvenuta u dan sakemm il-konvenuta trodd lura l-pussess effettiv tal-fond;*

12. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qieghed jipprezenta dawn il-proceduri sabiex titlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-intimat kisret il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' kirja ffirmat bejn il-partijiet u datat 18 ta' Lulju 2019, tordna l-izgumbrament tal-konvenuta, jordna lill-konvenuta thallas l-arretrati tal-kirja sal-ahhar jum li ddum tokkupa l-fond, kif ukoll thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u jordna lill-konvenuta thallas lir-rikorrenti kumpens ghal telf ta' qliegh sakemm taghti lura l-pussess effettiv tal-fond;*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1. *Jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' kirja ffirmat bejn il-partijiet u datat 18 ta' Lulju 2019;*

2. *Jiddikkjara li l-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet intemm;*

3. *Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond Fairfield, Triq Agata Barbara, Zabbar u jordna lill-konvenuta sabiex tizgumbra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord;*

4. *Jordna lil konvenuta sabiex thallas l-arretrati kollha tal-kera dovuta minna sal-ahhar gurnata li fiha ddum tokkupa l-fond;*

5. *Jordna lil konvenuta sabiex thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fuq il-fond Fairfield, Triq Agata Barbara, Zabbar, u jordna u jikkundanna lil konvenuta thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti tinghata lura l-pussess effettiv tal-fond;*

6. *Jiddikjara l-konvenuta responsabbli sabiex thallas lir-rikorrenti danni ossija kumpens ghal danni naxxenti minn telf ta' qliegh sofferti mir-rikorrent u dan sakemm l-konvenuta taghti lura l-pussess effettiv tal-fond;*

7. *Jillikwida l-istess danni ossija kumpens ghal telf ta' qliegh pagabbli mill-konvenut kull gurnata jew kull xahar u dan okkorrendo bl-opera ta' Perit Arkitett, kif ukoll jipprovdi sabiex l-istess danni ossija kumpens ghal telf ta' qliegh jigu aggornati kull sena abbazi tal-indici tal-inflazzjoni tal-Kap 158 u/jew jigu aggornati regolarment b'metodu iehor stabbilit minn dan il-Bord;*

8. *Jordna u jikkundanna lill-konvenuta thallas lir-rikorrenti d-danni ossija kumpens ghal telf ta' qliegh hekk likwidati minn data stabbilita minn dan il-Bord sad-data li r-rikorrenti jinghata lura l-pussess effettiv tal-fond;*

9. *Jordna lil konvenuta thallas is-somma ta' mija u hamsin ewro (€150) ghal kull gurnata li damet tokkupa l-fond wara li naqset li thallas il-kirja dovuta minna u dan skond il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet.*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, inkluzi tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Frar 2021, u bl-imghaxijiet legali, u bil-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta ta' Maria Victoria Vella (K.I. 152386 M) datata fid-9 ta' Novembru 2021 (a fol 21) fejn ġie eċċepit:

1. *It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

2. *Illi l-ewwel erbgha talbiet attrici huma illum il-gurnata sorvolati gialadarba l-esponenti rritornat c-cwievet tal-fond lir-rikorrenti mat-terminazzjoni tal-kirja.*

3. *Illi t-talba attrici hija imsejsa fuq causa illecita u ghalhekk ma tistax tintlaqa gialadarba s-sid naqqset milli tirregistra l-kuntratt ta' kera residenzjali ai termini tal-Artikoli 4 u 5 tal-Kapitolu 604 tal-Ligijiet ta' Malta, liema nuqqas jikkostitwixxi reat ai termini tal-Artikolu 22 tal-istess Kap.*

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 4 u 5 tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba s-sid naqqset milli tirregistra l-fond in kwistjoni mal-Awtorita' tad-Djar, l-kirja odjerna hija nulla, u konsegwentament gialadarba* qudod nullul est nullum producit effectum, *ma jista jintalab l-ebda hlas ta' arretrati, danni jew hlas iehor naxxenti minn kuntratt ta' kera null.*

5. *Illi r-rikorrenti naqqset milli taghmel tiswijiet straordinarji fil-fond, liema nuqqas wassal sabiex fond residenzjali ma setghax jintuza u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 1571 tal-Kap 16, l-ebda kera ma hi dovuta u/jew din kellha tigi mnaqqsa.*

6. *Illi l-ebda danni ma huma dovuti lir-rikorrenti u l-ebda danni ma gew sofferti minnha.*

7. *Illi l-ebda hlas ghall-konsum ta' dawl u ilma ma huwa dovut stante illi l-konsum elevat kien frott biss tal-inadempjenza tar-rikorrenti illi naqqset milli taghmel tiswijiet straordinarji fis-sistema tal-ilma tal-fond in kwistjoni, u dan kif ser jigi ppruvat waqt t-trattazzjoni tal-kawza.*

8. *Illi kull talba ghall-penali hija irrita u nulla gialadarba l-uniku danni u/jew penali li wiehed jista jirreklama fuq nuqqas ta' pagament huwa l-hlas tal-imghax, li ukoll mhux dovut.*

9. *Illi in oltre l-klawzola Q fil-kuntratt ta' lokazzjoni li fuqha hija bbazata l-ahhar talba attrici hija illecitia u illegali gialadarba hija pprojbita ai termini tal-Artikolu 7(1)(a) u (d) tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta.*

10. *Illi in oltre r-rikorrenti ma tistax titlob hlas ta' kera u fl-istess hin titlob danni minhabba telf ta' qliegh kif ukoll penali, gialadarba tali talbiet m'humiex kompatibbli ma xulxin u ghalhekk ai termini tal-principju ta'* electa una via non datum recursus ad alterem t-talbiet *attrici huma lkoll infondati.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fid-29 ta' Frar 2024 (fol 123 et seq) u ra li l-intimata ghalkemm debitament awtorizzata ma ppreżentat ebda Nota Responsiva.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob ix-xoljiment tal-kirja tal-fond "Fairfield", Triq Agata Barbara f'Ħaż-Żabbar minħabba ksur ta' varji kundizzjonijiet lokatizzji da parti tal-intimata hekk kif stipulati fl-iskrittura lokatizzja tat-18 ta' Lulju 2019 (Dok A – fol 6 u 7). Mir-risposta tal-intimata jirriżulta li hija irritornat iċ-ċwievet lir-rikorrenti mat-terminazzjoni tal-kirja.

Fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2022 ir-rikorrenti xehdet li minn Ottubru 2019 l-intimata bdiet tħallas ammont ta' kera anqas minn dak dovut kif jirriżulta mir-rendikont Dok. GP1 (fol 35 sa 38). Waqt il-pandemija l-intimata waqqfet tħallas il-kera għal madwar seba' xhur, naqset milli tħallas il-kont tad-dawl u l-ilma u baqgħat tokkupa l-fond sal-aħħar ġurnata tal-kuntratt fil-31 ta' Lulju 2021 meta rritornat lura ċ-ċwievet tal-fond. Ikkonfermat li l-intimata ħallset €17,000 f'kirjiet. Dakinhar stess li r-rikorrenti ġabret iċ-ċwievet ispezzjonat il-fond fejn ikkonstatat numru ta' ħsarat konsistenti f'*letter box* maqlugħa (Dok. GP2 – fol 39), *fridge* maħmuġa (Dok. GP3 – fol 40), ħsarat f'żewġ bibien interni (Dok. GP4 u 5 – fol 41 u 42), *washing machine* bis-sadid (Dok. GP6 – fol 43), tpenġija mal-ħajt (Dok. GP 8 u 9 – fol 45 u 46) u vandaliżmu f'kamra oħra (Dok. GP10 – fol 47 u 48). Xehdet li meta ġieli marret tħabbat kienet issib raġel li ma tafx min hu.

Flimkien mal-affidavit (fol 103 sa 119) tagħha ppreżentat stima ta' Costruct Furniture sabiex jinbidlu l-bibien li ġarrbu ħsarat fl-ammont ta' €3,185 (Dok JP1 – fol 106 u 107), stima ta' Bad Boy Cleaners biex jitnaddaf il-fond ta' €1,132.80 (Dok. JP2 – fol 108 sa 111), spiża taż-żebgħa u xogħol tal-idejn biex jinżebgħu l-ħitan tal-kamra tas-sodda ta' €300, *remote* ġdida tal-bieb tal-garaxx u set ċwievet ġodda fl-ammont ta' €66. Żiedet li l-intimata kienet qablet li tieħu ħsieb tirranġa s-sistema tal-*flushing* u għalhekk ir-rikorrenti kienet għadditilha €50 tal-*plumber* iżda rriżulta li ma sarux tiswijiet tant li mill-*flushing* ħareġ ammont kbir ta' ilma li konsegwenza tiegħu intefħu l-bibien. Tgħid li hija ħadet passi biex tirreġistra l-kirja mal-Awtorita' tad-Djar (Dok. JP3 – fol 112 sa 114) iżda r-reġistrazzjoni ma ġietx aċċettata għaliex kellha l-inventarju nieqes li l-intimata rrifjutat tiffirma (Dok. JP5 – fol 116 sa 119). Tgħid li l-arretrati ta' kera jammontaw għal €7,000 bejn Jannar 2021 u l-aħħar ta' Lulju 2021, €1,804.40 fi ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u ilma li ħallset ir-rikorrenti u li jagħmlu €8,804.40. Tgħid li peress li l-intimata baqgħet tokkupa l-fond mingħajr ma tħallas il-kirjiet, hija sofriet telf

finanzjarju għaliex ma setgħatx tikri l-fond u għalhekk qed titlob €150 għal kull jum li l-intimata baqgħet tirrisjedi fil-fond irregolarment mis-16 ta' Jannar 2021 (data tal-ittra uffiċjali a fol 8). Fis-26 ta' Frar 2021 intbagħtet ukoll l-ittra uffiċjali 791/2021 (Dok. JP4 – fol 115) lill-intimata.

Fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 xehed Reuben Bonnici, in rappreżentanza ta' ARMS Limited (fol 50A sa 50E) li ppreżenta rendikont tal-kontijiet u ħlasijiet (Dok. RB1 sa RB3 0 fol 51 sa 94). Spejga li l-invoices 30254474 u 30084365 datati 8 ta' Awwissu 2020 u 12 ta' Lulju 2020 kienu ġew riveduti minn €2,164.74 għal €1,288.16. Dan it-tnaqqis setgħa kien minħabba *leak* fil-fond jew għaliex il-kont kien eċċessiv.

L-intimata minkejja li ppreżentat risposta ma ressqitx provi.

IKKUNSIDRA

Qabel ma jitratta l-mertu, l-Bord ser jikkunsidra t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimata fejn tgħid t-talba attriċi hija msejsa fuq *causa* illeċita għaliex naqset milli tirreġistra l-kirja ai termini tal-Art 4 u 5 tal-Kap. 604 mal-Awtorita' tad-Djar liema nuqqas jikkostitwixxi reat ai termini tal-Art. 22 tal-Kap. 604. Tghid li la darba ma saritx ir-reġistrazzjoni l-kirja hija nulla u l-Bord ma jistax jieħu konjizzjoni ta' dawn il-proċeduri.

F'dan il-każ l-iskrittura lokatizzja bejn il-partijiet saret fit-18 ta' Lulju 2019, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604 fl-1 ta' Jannar 2020. Peress li l-perjodu tal-kirja kien jiskadi wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604, il-kirja ġiet koperta bid-disposizzjoni tranżitorja tal-Art. 5 tal-Kap. 604 li tipprovdi:-

> *5. (1) Kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att, u li xorta jibqgħu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021, kemm jekk fit-terminu oriġinali jew imġedded tagħhom, għandhom jiġu rreġistrati:*
>
> *Iżda l-obbligu tar-reġistrazzjoni għandu japplika wkoll għal kwalunkwe kirja li tiġġedded wara l-1 ta' Jannar, 2021.*
>
> *(2) Għandu jkun id-dmir ta' sid il-kera li jirreġistra l-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità skont is-subartikolu (1) sal-1 ta' Jannar, 2021.*
>
> *(3) F'każ ta' kunflitt bejn il-kuntratt irreġistrat u l-artikoli 7, 9, u 11, l-artikoli li jinsabu fl-Att għandhom jipprevalu.*

(4) Ir-reġistrazzjoni ta' kirja skont is-subartikolu (1) għandha teħtieġ id-dikjarazzjoni ta' kull ammont iddepożitat mill-kerrej bħala garanzija skont l-artikolu 6(1)(b) u l-preżentazzjoni ta' inventarju skont l-artikolu 6(1)(ċ):

Iżda li jkun suffiċjenti li l-inventarju jafferma l-kondizzjoni tal-proprjetà fil-ħin tar-reġistrazzjoni tal-kuntratt:

Iżda wkoll l-inkwilin ikun obbligat li jipprovdi aċċess lil sid il-kera għall-finijiet ta' kumpilazzjoni ta' tali inventarju, u fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet, sid il-kera jista' jippreżenta rikors skont il-proċedura stabbilita taħt l-artikolu 1548A tal-Kodiċi Ċivili.

F'dan il-każ ir-rikorrenti ppruvat li hija ssottomettiet l-applikazzjoni sabiex tirreġistra l-kirja mal-Awtorita' tad-Djar iżda l-kirja ma setgħatx tiġi rreġistrata għaliex kellha l-inventarju nieqes. Xehdet ukoll li l-intimata rrifjutat li tiffirma l-inventarju għall-oġġetti li kien hemm fil-proprjeta', b'hekk il-kirja ma setgħatx tiġi rreġistrata. Din ix-xhieda ma ġietx ikkontesta mill-intimata. Ir-rikorrenti lanqas setgħet tirrikorri għall-azzjoni taħt l-Art. 1548A tal-Kap. 16 sabiex isir l-inventarju għaliex f'dan il-każ l-inventarju kien sar iżda ma ġiex iffirmat mill-intimata. In-nuqqas ta' firma tal-intimata kienet dak li żamm ir-reġistrazzjoni hekk kif jidher mill-email mibgħuta mill-Awtorita' tad-Djar lir-rikorrenti (fol 116). L-intimata ma tistax tippretendi li tinqeda bin-nuqqas tagħha li tiffirma l-inventarju biex taħrab mill-obbligi assunti minnha fil-kuntratt lokatizju. Għalhekk dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ser jiġu miċħuda.

L-eċċezzjoni dwar l-illeċita u l-illegalita' ngħatat ukoll fid-disa' eċċezzjoni fejn l-intimata tgħid li l-klawzola Q tal-iskrittura hija pprojibita mill-Art. 7(1)(a) u (d) tal-Kap. 604, li jipprovdu:-

7. (1) Kwalunkwe waħda mill-klawsoli li ġejjin li tiddaħħal f'kuntratt ta' kirja residenzjali privata, għandha titqies li tkun bla effett:

(a) klawsoli li jipprovdu għat-terminazzjoni awtomatika tal-kuntratt minbarra n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligi tal-kerrej taħt l-artikoli 1554, 1555, 1555A u 1614 tal-Kodiċi Ċivili jew in-nuqqas ta' osservanza ta' kwalunkwe waħda (1) mill-kondizzjonijiet tal-kirja li għalihom it-terminazzjoni ġiet espressament prevista:

Iżda fejn il-kerrej jonqos milli jħallas b'mod puntwali l-kera dovuta, sid il-kera għandu dejjem isejjaħ lill-kerrej skont l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili;

(d) klawsoli li jimponu l-ħlas ta' konsiderazzjonijiet addizzjonali, minbarra l-kera, id-depożitu, l-assigurazzjoni fuq il-kontenut tal-fond u kwalunkwe kontribut previst skont l-artikolu 11(4) tal-Att dwar il-Condominia:

Iżda kwalunkwe spejjeż relatati mal-manutenzjoni ordinarja tal-partijiet komuni ta' kondominju għandhom ikunu limitati għal dawk id-dmirijiet li, skont il-Kodiċi Ċivili, huma a kariku tal-kerrej:

Iżda wkoll li l-kerrej jista' jitlob ir-restituzzjonita' kwalunkwe ammonti mħallsa indebitament;

Mid-diċitura tal-Art. 7(1) hu ċar li l-iskrittura bejn il-partijiet tibqa valida għajr għal dawk il-klawżoli li jitqiesu pprojibiti skont l-Art. 7. Il-klawżoli pprojibiti skont l-artikolu ċitat ma jrendux l-iskrittura lokatizzja illeċita u illegali izda biss li l-kundizzjonijiet meqjusa pprojibiti m'għandhomx jiġu kkunsidrati. Għalhekk anke din l-eċċezzjoni ser tiġi skartata.

In kwantu għall-eċċezzjonijiet numru ħamsa, sitta u seba' dwar il-mertu, l-intimata ma kkontestax il-provi mressqa mir-rikorrenti u lanqas ressqet provi sabiex tissosstanzja l-eċċezzjonijiet tagħha. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond ġie mikri lill-intimata f'kundizzjoni aċċettabbli għaliha tant li baqgħat tokkupa l-fond sal-aħħar ġurnata tal-perjodu miftiehem. In kwantu għall-konsum tad-dawl u l-ilma jirriżulta li dan seħħ għaliex kien hemm *leak* fil-medda tal-ilma u l-ARMS naqqset il-kont kważi bin-nofs. Ma jirriżultax li l-*leak* ġara riżultat ta' xi inadempjenza tar-rikorrenti li tagħmel xi tiswijiet. In kwantu għad-danni sofferti mir-rikorrenti dwar il-ħsarat li saru fil-fond tul l-okkupazzjoni tal-intimata l-Bord josserva li lanqas dawn ma ġew kontestati madanakollu l-Bord josserva li t-talbiet attrici ghal dak li jirrigwarda d-danni jirreferu biss għad-danni naxxenti **minn telf ta' qliegh**. Il-Bord hu marbut mat-talbiet u kwindi hu prekluz milli jinoltra lill hinn minn dak mitlub.

In kwantu għat-tmien u l-għaxar eċċezzjoni dawn huma marbuta mal-penali. Il-klawsola O tal-iskrittura tipprovdi:-

In the event that the lessee is in arrears of a minimum of one month's rent and/or utilities contribution and remains so in arrears for ten days after the due date, this lease will be automatically rescinded and the premises will revert back to the lessor, who will have the right to retake possession of (sic) the prejudice to any other remedy. In the event of the lessee's failure or refusal to vacate the premises the lessee will be liable to pay the lessor a penalty of one hundred and fifty euro (€150) daily. Penalty shall not be liable to any revision or reduction by a court of law and the lessee will also be responsible for any legal charges.

Fit-tmien eċċezzjoni l-intimata eċċepiet li kull talba għal penali hija irrita u nulla ġjaladarba l-uniku danni u/jew penali li wieħed jista' jirreklama fuq nuqqas ta' pagament huwa l-ħlas tal-imgħax li mhuwiex dovut. Din l-eċċezzjoni m'għandhiex missewwa għaliex mill-klawsola ċitata hu ċar li l-penali mhijiex marbuta mal-arretrati ta' kirjiet iżda hija marbuta man-nuqqas tal-intimata li tiżgombra mill-fond.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-inkwilina ddekadiet kemm mill-ħlas tal-kirjiet ekwivalenti għal xahar kera kif ukoll mill-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Fis-26 ta' Frar 2021 l-intimata ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali sabiex tiżgombra mill-fond u tħallas l-arretrati ta' kera li sa dakinhar kienu jammontaw għal €4,633.83. Minkejja li hija ġiet notifikata bl-ittra uffiċjali xorta waħda baqgħat moruża. Ai termini tal-proviso tal-Art. 7(1)(a) tal-Kap. 604, fejn il-kerrej jonqos milli jħallas b'mod puntwali l-kera dovuta, sid il-kera għandu dejjem isejjaħ lill-kerrej skont l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili. L-Art. 1570 tal-Kap. 16 imbagħad jipprovdi li l-ħall tal-kirja jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika, hekk kif proprju ġara f'dan il-każ. Għalhekk wara li għaddew il-ħmistax-il ġurnata minn notifika tal-ittra uffiċjali, l-inkwilina bdiet tinkorri l-penali pattwiti minnha ta' €150 għal kuljum sakemm ma żgumbrat mill-fond ċjoe mis-27 ta' Mejju 2021 sal-31 ta' Lulju 2021.

Fl-għaxar eċċezzjoni l-intimata tgħid li r-rikorrenti ma tistax titlob ħlas ta' kera u danni minħabba telf ta' qliegħ kif ukoll penali ġjaladarba t-talbiet mhumiex kompatibbli ma' xulxin. Il-Bord jaqbel ma' dan l-argument għaliex jekk ir-rikorrenti tiġi akkordata l-arretrati ta' kera sal-31 ta' Lulju 2021 u danni minħabba telf ta' qliegħ u penali, ser tiġi kkumpensata darbtejn. Għalhekk għandhom jitħallsu biss l-arretrati ta' kera sal-31 ta' Lulju 2021 piu l-penali kif spejgat fil-paragrafu preċedenti.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi minn din il-kawża billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u t-tielet talba stante li l-intimata żgumbrat mill-fond ma' tmiem il-kirja.

2. Jilqa' ir-raba' talba u jordna lill-konvenuta tħallas l-arretrati kollha tal-kera dovuta minnha sal-aħħar ġurnata li fiha damet tokkupa l-fond ammontanti ghal sebat elef Ewro (€7,000).

3. Jilqa' il-ħames talba u jordna lill-konvenuta tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond Fairfield, Triq Agata Barbara f'Ħaż-Żabbar sad-data li r-rikorrenti ngħatat lura l-pussess effettiv tal-fond.

4. Jiċħad is-sitt, is-sebgħa u t-tmien talba.

5. Jilqa’ id-disa’ talba u jordna lill-konvenuta tħallas il-penali fis-somma ta’ mija u ħamsin ewro (€150) għal kull ġurnata li damet tokkupa l-fond wara li naqset milli tħallas il-kirja dovuta minnha u dan mis-27 ta’ Mejju 2021 sal-31 ta’ Lulju 2021.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri inkluż tal-ittra uffiċjali tas-26 ta’ Frar 2021 a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

21 ta’ Marzu 2024