



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Mejju 2024

Anthony Caruana (330168M)

vs

Zhivko Mitkov Petkov (34532A) u
Dimka Kaneva Petrova (34671 A)

Numru fil-Lista: 8

Rikors Numru: 747/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors Guramentat ta' Anthony Caruana (330168M) datat 19 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

- 1. Illi l-esponent kera lill-intimati Zhivko Mitkov Petkov u Dimka Kaneva Petrova l-appartament internament markat bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-blokk maghruf bl-isem 'Yanika Court', fi Triq San Guzepp, Msida, bil-kera u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-kuntratt ta' kiri datat 14 ta' Ottubru 2020 hawn anness (Dokument A);*
- 2. Illi dan il-kuntratt jinsab debitament registrat mal-Awtorita' tad-Djar bin-numru LL046923 (Dokument B)*
- 3. Illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera għall-iskadenzi li għalqu f'Mejju 2021, Gunju 2021, Lulju 2021, Awissu 2021 u Settembru 2021, ammontanti b'kollox għal €3250 (tlett elef mitejn u hamsin Ewro).*

4. Illi fit-termini tal-kuntratt ta' kiri msemmi, minhabba li l-intimati naqsu li jhallsu l-kera dovut fi zmien sebat (7) ijiem, l-esponent ghadha biex xolja l-kirja b'effett immedjat b'avviz bil-miktub datat 13 ta' Settembru 2021 (Dokument C).

5. Illi minkeja li bl-istess avviz, l-intimati gew imsejha jivvakaw mill-appartament, li issa qed jokkupaw minghajr titolu, u jirrilaxxjawh vojt u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti, sal-lum dawn baqghu inadempjenti.

6. Illi inoltre, l-intimati ghandhom jaghtu lill-esponent is-somma ta' €3250 (tlett elef mitejn u hamsin Ewro) rapprezentanti arretrati ta' kera skadut u dovut.

7. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) sabiex it-talbiet tal-esponent, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlas fuq imsemmi dovut mill-intimati, jigu decizi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn jaf l-esponent l-intimati m'ghandhomx difizi x'jaghtu kontra dawn it-talbiet.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponent jitlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, dan il-Bord joghgbu:

- i. jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;
- ii. jordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord, jizgombraw mill-appartament internament markat bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-blokk maghruf bl-isem 'Yanika Court', fi Triq San Guzepp, Msida, u jirritornawh lill-esponent bl-ghamara u bl-attrezzi kollha mikrija mieghu, u f'kundizzjoni tajba;
- iii. jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-esponent is-somma ta' €3250 (tlett elef mitejn u hamsin Ewro) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti minnhom sat-tmien tal-kirja.

Bl-ispejjez, inkluzi daww tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponent skond il-ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizzi fil-fond sad-data tal-izgumbrament, u ghal kwalsiasi danni minhabba okkupazzjoni illegali sofferti minnu bi htija tal-konvenuti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Marzu 2022 fejn il-Bord, wara li sema sottomissjonijiet minn entrambi l-partijiet dwar it-talba tar-rikorrenti biex dawn il-proceduri jigu decizi bid-dispensa mis-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-

Ligijiet ta' Malta, iddeċieda li l-intimati kellhom difiżi validi xi jressqu biex jikkontestaw it-talbiet attriċi u kwindi ingħataw għoxrin jum biex jipprezentaw risposta.

Ra r-Risposta ta' Zhivko Mitkov Petkov (34532A) u Dimka Kaneva Petrova (34671A) datata 25 ta' Lulju 2022 (fol 81 et seq) fejn gie eċċepit:

- 1. Preliminarily, the Sworn Application promotor of this court case, and therefore also the demands contained therein are null and void and legally unfounded in fact and in law since, as is clearly evidenced from the search results carried out on eCourts by the undersigned lawyer (Documents ZMP1 and ZMP2 attached), Applicant never complied with the provisions of Article 1570 of Chapter 16 of the Laws of Malta, precisely the Proviso thereto and never, prior to filing this court case, called upon Exponents by means of a judicial letter to settle any alleged arrears due, accordingly this Court case could not even have been legally filed and this Board should immediately reject all Plaintiff's demands and throw it out entirely;*
- 2. Preliminarily also, and without prejudice, the Sworn Application promotor of this court case, and therefore also the demands contained therein are null and void and legally unfounded in fact and in law given that there is no claim by which this Honorable Court may lead to the dissolution of the lease in force between the contendants and which may then justify this Board to accede to Plaintiff's request for exponents to be evicted from the premises leased to Exponents, namely, Flat 3, Yanica Court, Saint Joseph Street, Msida;*
- 3. Preliminarily also, and without prejudice, since Exponents have been given leave to defend this lawsuit, it is not the case that this Board should first decide upon the demand for eviction, indeed, as stipulated in Article 16A(5)(c) of the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance, this court case must be tried and determined, on the same acts, in the ordinary course as provided in the said Ordinance;*
- 4. That as will be proven during this lawsuit, Plaintiff is not correct when stating that exponents "failed to pay all the rent instalments falling due in May 2021, June 2021, July 2021, August 2021 and September 2021, totalling to €3250 (three thousand two hundred and fifty Euro)";*
- 5. That Plaintiff has not acted in good faith and never gave proper receipts to Exponents in respect of rent, etc. paid by exponents to Plaintiff;*
- 6. That as results clearly from article 1539 et seq of the Civil Code (Cap. 16 of the Laws of Malta) Plaintiff had to and must keep the leased to Exponents, namely,*

Flat 3, Yanica Court, Saint Joseph Street, Msida in state that the Exponents may make use of it for which it was leased and that Plaintiff should have ensured that the Exponents would have enjoyed and be able to enjoy the use of the same premises leased to them for the entire duration of the lease. As will be shown during this court case, also by means of the appointment of technical referees, this is clearly something that the Plaintiff did not do, indeed the apartment suffers from a lack of proper ventilation, humidity and mould and water ingress when it rains; furthermore Anthony Caruana never finished the common parts of the block, even leaving the lift shaft in a perilous state with openings to the said shaft only partially blocked off with pieces of wood;

7. *Furthermore, as results clearly from article 17 et seq of the Private Residential Leases Act (Cap. 604 of the Laws of Malta) Plaintiff is bound to ensure an adequate supply of water and electricity and to acknowledge the number of persons residing in the tenement for the purpose of calculating the correct tariff applicable for electricity and water supply, and to grant the lessee access to the account details relative to the leased tenement – as will be proven during this court case, Plaintiff breached these obligations continuously, he never even provided any ARMS Ltd bill in relation to water and electricity consumed in the premises leased to Exponents and has, on the 15th June 2022 actually, in breach of said provisions of the Private Residential Leases cut off all water and electricity supplies, also rendering applicable the provisions of Article 85(1) and 85(2) of the Criminal Code (Cap 9 of the Laws of Malta), particularly the proviso to said article 85(1) which states:*

“Provided further that in cases of arbitrary or forced evictions of an occupant from the property which he occupies as his primary residence, including any unpermitted entry into the property, removal of furniture, appliances or personal belongings from the property, or the suspension or interruption of water and electricity services, in whichever manner, including the installation of devices which enable the owner to suspend the direct supply of water and electricity services to the property, the fine (multa) shall not be less than one thousand five hundred euro (€1,500) and not more than four thousand euro (€4,000).”

8. *That without prejudice to the foregoing, the Plaintiff's demand are unfounded in fact and in law;*
9. *That since, as a result of the aforesaid conduct, deficiencies and damages for which the Plaintiff is solely responsible, Exponents have been prejudiced in their enjoyment of the premises rented and suffered consequential damages, Exponents therefore have an interest in availing themselves of the right granted*

to them by law and in this regard, are together herewith making the aposite counterclaim against Plaintiff;

10. Accordingly, Plaintiff's demands should be rejected with costs in their entirety;

11. Saving further defence pleas.

With costs.

Ra l-Kontro-Talba ta' Zhivko Mitkov Petkov (34532A) u Dimka Kaneva Petrova (34671A) datata 25 ta' Lulju 2022 (fol 83 et seq) fejn gie premiss:

1. That Exponents rented out from Plaintiff the apartment internally marked number three (3) forming part of the, blokk named Yanica Court" in Saint Joseph Street Msida, at the rent of Six hundred and fifty euro (650.00) per calendar month and subject to the other conditions stipulated in the lease agreement dated 14th October 2020, a copy of which is attached to the Sworn Application promotor of this lawsuit and is there marked as Document A, a copy of which is being marked as Documents ZMP4;

2. That the Anthony Caruana, in manifest breach of his obligations in terms of article 1539 of the Civil Code (Chapter 16 of the Laws of Malta), and Article 17 et seq of the Private Residential Leases Act (Cap. 604 of the Laws of Malta) and as a result of his conduct and deficiencies and damages for which said Anthony Caruana is solely responsible, said Anthony Caruana has caused great prejudice and damages to Exponents;

3. Indeed as results clearly from article 1539 et seq of the Civil Code (Cap. 16 of the Laws of Malta) Plaintiff had to and must keep the leased to exponents, namely, Flat 3, Yanica Court, Saint Joseph Street, Msida in, state that the Exponents may make use of it for which it was leased and that Plaintiff should have ensured that the Exponents would have enjoyed and be able to enjoy the use of the same premises leased to them for the entire duration of the lease. As will be shown during this court case, also by means of the appointment of technical referees, this is clearly something that the Plaintiff did not do indeed the apartment suffers from a lack of proper ventilation, humidity and mould and water ingress when it rains; furthermore Anthony Caruana never finished the common parts of the block, even leaving the shaft in a perilous state with openings to the said shaft only partially blocked off with pieces of wood;

4. Furthermore, as results clearly from article 17 et seq of the Private Residential Leases Act (Cap. 604 of the Laws of Matta) Plainfiff is bound to ensure an adequate supply of water and electiicity and to acknowledge the number of persons residing in the tenement for the purpose of calculating the correct tariff applicable for electricity and water supply, and to grant the lessee access to the account details relative to the

leased tenement - as will be proven during this Court Case, plaintiff breached these obligations continuously, he never even provided any ARMS Ltd bill in relation to water and electricity consumed in the premises leased to Exponents and has, on the 15th June 2022 actually, in breach of said provisions of the Private Residential Leases cut off all water and electricity supplies, also rendering applicable the provisions of Article 85(1) and 85(2) of the criminal Code (Cap 9 of the Laws of Malta) particularly the proviso to said article 85(1) which states:

“Provided further that in cases of arbitrary or forced evictions of an occupant from the property which he occupies as his primary residence, including any unpermitted entry into the property, removal of furniture, appliances or personal belongings from the property, or the suspension or interruption of water and electricity services, in whichever manner, including the installation of devices which enable the owner to suspend the direct supply of water and electricity services to the property, the fine (multa) shall not be less than one thousand five hundred euro (€1,500) and not more than four thousand euro (€4,000).”

5. *That due to the aforesaid conduct, deficiencies and damages, for which Anthony Caruana is solely responsible, the Exponents have suffered and are suffering damages and other related expenses;*

6. *That although duly called upon to carry out the necessary reparative works and to appear for the amicable reduction of the rent and to the liquidation and payment of that of them due in line of damages, Anthony Caruana remained completely in default;*

Accordingly for the reasons set out above, this Board is requested to, after having having given such appropriate and/or necessary orders, decrees and/or provisions:

1. *Declare, if necessary by means of Technical Referees to be appointed by this Board for such purposes, that Anthony Caruana was obliged to ensure that the premises leased to Exponents, namely, Flat 3, Yanica Court, Saint Joseph Street, Msida was and is in such state which Exponents may make use of it as their residence,: i.e. for the purpose for which it was leased, and to ensure that Exponents would have the quiet enjoyment of the same premises leased to them, and this for the entire duration of the lease;*

2. *Order, if, necessary after having taken note of the opinions of Technical Referees to be appointed by this Board for such purposes, Anthony Caruana to carry out, within a short peremptory time to be fixed by this Board, all such work as is necessary Exponents to be able to use the premises leased to Exponents, namely, Flat 3, Yanica Court) Saint Joseph Street, Msida for the purpose for which it was rented and which are necessary in order for Exponents to have the full and quiet enjoyment of the same*

premises, for the entire period of the lease, and this at Anthony Caruana's sole cost and under the supervision of Technical Referees nominated by this Board, and also order that in case Anthony Caruana should not execute such works within the time limit so imposed, that Exponents should be able to carry out such works at the expense of said Anthony Caruana;

3. Declare, if necessary after having taken note of the opinions of Technical Referees to be appointed by this Board for such purposes, that due to the above Exponents have suffered substantial damages and expenses, for which Anthony Caruana is responsible and therefore that Exponents are entitled to compensation for the same damages and costs and to compensation from said Anthony Caruana;

4. Liquidate the said damages and expenses suffered /incurred by Exponents, if necessary, after having taken note of the opinions of Technical Referees to be appointed by this Board for such purposes;

5. Order Anthony Caruana to pay Exponents, all the damages, expenses and costs so liquidated by this Board, and this within a short peremptory time to be fixed by this Board;

With costs and interest against Anthony Caruana, who is from now summoned for reference to his oath and with reservation of all rights, against Anthony Caruana.

Ra r-Risposta tar-rikorrenti Anthony Caruana (330168M) għall-Konto-Talba tal-intimati Rikonvenzjonanti datata 15 ta' Settembru 2022 (fol 117 et seq) fejn għie eċċepit:

1. All demands of respondents filed by way of rejoinder are unfounded in law and in fact, and should be rejected with costs.

2. As declared in the principal claim, respondents have been in continuous and full enjoyment of the tenement let, but refusing to pay the rent due for several months, in excess of a year, without any good reason.

3. Without prejudice, applicant Anthony Caruana opposes strongly respondents' allegations that the tenement let is not fit for purpose, or that he breached any of his letting obligations under the lease agreement or the law.

Respondents have already unsuccessfully pursued this same claim before the Adjudicating Panel for Private Residential Leases, which was rejected by decision dated 24th August 2022 (Doc. X1).

Saving other pleas which may be raised in terms of law.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Sema' u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tad-29 ta' Frar 2024 (fol 310 et seq).

Ra li l-kawża thalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-appartament numru 3, formanti parti mill-blokk magħruf bl-isem "Yanika Court" fi Triq San Ġużepp, Msida u l-ħlas ta' €3,250 rappreżentanti arretrati ta' kera. Fir-risposta tagħhom l-intimati jqajjmu n-nullita' tal-azzjoni billi r-rikorrenti ma mexiex mal-proċedura msemija fl-Art. 1570 tal-Kap. 16 għaliex qatt ma ntbagħet l-ittra uffiċjali msemija f'dan l-artikolu u fir-rikors promotur ma saritx talba għax-xoljiment tal-kera. Fil-mertu jgħidu li mhuwiex minnu li ma tħallsux il-kirjiet għax-xhur minn Mejju 2021 sa Settembru 2021 u kien hemm ksur tal-Art. 1539 tal-Kap. 16 u tal-Art. 17 et seq tal-Kap. 604. Fil-kontro-talba qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li r-rikorrenti naqas milli jiggarantixxi t-tgawdija tal-fond u sabiex jagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji u l-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-intimati.

Qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri l-intimati istitwew proċeduri quddiem il-Panel ta' Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali Privati (fol 119) li ġew deċiżi fl-24 ta' Awwissu 2022 fejn it-talbiet tal-intimati ġew miċħuda għar-raġuni li l-Panel ta' Arbitraġġ iddikjara ruhu mhux kompetenti sabiex jiddeċiedi l-kwistjonijiet imqanqla mill-intimati f'dawk il-proċeduri.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-appartament imsemmi jappartjeni lil K & K Ventures Limited (C35044) li kriet l-appartament lir-rikorrenti permezz ta' skrittura datata 25 ta' Novembru 2020 (fol 115) bil-fakulta li jissullokah lil terzi. Ir-rikorrenti ssulloka l-fond lill-intimati permezz ta' skrittura tal-14 ta' Ottubru 2020 (fol 7 sa 13) registrata mal-Awtorita' tad-Djar fit-2 ta' Awwissu 2021 bin-numru LL046923 ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta (fol 14 u 15). Permezz ta' ittra legali datata 13 ta' Settembru 2021 (fol 17) l-intimati ġew interpellati sabiex jiżgumbraw mill-fond u jħallsu l-ammont ta' €3,250 rappreżentanti arretrati ta' kera. Din l-ittra tħalliet mir-rikorrenti wara l-bieb tal-intimati peress li ma fetaħ hadd. Irriżulta li f'dak iż-żmien l-intimati kienu msiefrin (fol 44 sa 49). Dwar il-morożita fil-ħlasijiet tal-kirjiet dovuti r-rikorrenti ppreżenta s-segwenti rċevuti rappreżentanti l-kirjiet imħallsa:-

- i. Irċevuta fl-ammont ta' €650 għax-xahar ta' Diċembru li nħarget fil-15 ta' Jannar 2021 (fol 38)

- ii. Irċevuta fl-ammont ta' €650 għax-xahar ta' Jannar li nħarġet fil-21 ta' Jannar 2021 (fol 39)
- iii. Irċevuta oħra fl-ammont ta' €913.68 li nħarġet fit-22 ta' Marzu 2021 rappreżentanti €650 kera u €263.58 għal konsum tad-dawl u l-ilma iżda ma jirriżultax għal liema perjodu nħarġet (fol 40)
- iv. Irċevuta fl-ammont ta' €650 għax-xahar ta' Marzu li nħarġet fil-5 ta' Mejju 2021 (fol 41)
- v. Irċevuta fl-ammont ta' €1,300 għax-xahar ta' April u Mejju li nħarġet fis-16 ta' Ġunju 2021 (fol 42)
- vi. Irċevuta fl-ammont ta' €250 għal konsum tad-dawl u l-ilma li nħarġet fil-5 ta' Frar 2021.

L-intimati jikkontendu li l-irċevuti mhumie x korretti għaliex il-pagament ta' €1,300 sar għax-xahar ta' Mejju u Ġunju u mhux għax-xhur ta' April u Mejju. Mir-rendikont esebit mill-intimati a fol 51 jirriżulta li saru s-segwen ti pagamenti:-

- i. Fil-15 ta' Jannar 2021 sar pagament ta' €650 għall-kera ta' Diċembru
- ii. Fil-21 ta' Jannar 2021 sar pagament ta' €650 għall-kera ta' Jannar
- iii. Fil-5 ta' Frar 2021 sar pagament ta' €650 għall-kera ta' Frar u tħallsu €250 għas-servizzi tad-dawl u ilma
- iv. Fil-15 ta' Marzu 2021 sar pagament ta' €650 għall-kera ta' Marzu u tħallsu €264 għas-servizzi tad-dawl u ilma
- v. Fl-1 ta' Mejju 2021 sar pagament ta' €650 għall-kera ta' April
- vi. Fil-10 ta' Ġunju 2021 sar pagament ta' €1,300 għax-xahar ta' Mejju u Ġunju

L-intimat għamel żewġ pagamenti permezz ta' revolut ta' €914 fil-15 ta' Marzu 2021 u €650 fl-1 ta' Mejju 2021 lil ċertu Grazio (fol 50) li kien jiġbor il-kirjiet għan-nom tar-rikorrenti. L-irċevuti kienu jingħataw tard u meta raw li l-irċevuti ma kienux korretti l-intimati ma ħadu l-ebda azzjoni. F'Lulju inqala disgwit bejn il-partijiet għaliex l-intimati riedu li jiġu nstallati *insect screens*. Sussegwentement l-intimat ipprova jagħmel kuntatt mar-rikorrenti biex iħallas il-kera dovuta iżda ma rnexxilux jagħmel kuntatt miegħu u ħadd ma gie jitolbu jħallas il-kera, b'hekk jgħid li l-aħħar kera mħallsa minnhom kienet għax-xahar ta' Ġunju 2021. Il-kera għax-xhur sussegwen ti ma gietx iddepożitata fir-Registru tal-Qorti. Ir-rikorrenti xehed li l-intimati ma riedux iħallsu l-kirja għaliex riedu li r-rikorrenti jinstalla *aircondition* li ma kienx hemm ftehim fuqu.

Dwar is-servizzi tad-dawl u l-ilma **r-rikorrenti xehed fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2022 (fol 130 sa 136)** li l-ftehim kien li l-intimati kellhom iħallsu bir-rata sakemm l-intimat idawwar il-meters fuqu u jħallas is-somma ta' €466 lill-ARMS sabiex is-servizz jiġi registrat fuq ismu. Peress li l-kontijiet ma baqgħux jithallsu, is-servizz tad-dawl inqata'. **Mill-kontro-eżami (fol 139 sa 143)** rriżulta li l-appartament m'għandux meters tad-dawl u l-ilma għalih iżda kien qiegħed jiġu forn timer b'sub-meters. Fl-affidavit tiegħu l-

intimat jgħid li huwa qatt ma ngħata kopja tal-kontijiet tal-ARMS minkejja li kien jitlobhom u kien jingħata biss ammont.

Fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2023 xehed Bonnici in rappresentanza ta' ARMS Limited li kkonferma (fol 147 sa 149) li l-appartament numru 3 m'għandux installati meters għalih u l-meter tal-komun jgħajjat lir-rikorrenti. Il-kont pendenti tal-komun kien ta' €3,384.26 sa dakinhar tas-sospensjoni tas-servizz.

Fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023 l-Inġinier John Tonna, in rappresentanza tal-Enemalta plc (fol 251 sa 258), xehed li minn spezzjoni li saret fit-18 ta' Mejju 2023 fil-blokka li fiha jinsab l-appartament in meritu kkonstata li l-appartament numru 3 kien qiegħed jieħu supply permezz ta' sub-meter mill-meter tal-partijiet komuni. Din kienet l-istess sitwazzjoni f'ispezzjoni li saret fl-2022. Fl-ispezzjoni tat-18 ta' Mejju 2023 il-meter tal-komun kien diskonness. B'hekk dakinhar l-appartament ma kellux dawl. Is-servizz gie sospiż għaliex l-użu ta' sub-meter mhuwiex permess. L-Enemalta baġtet żewġ ittri lir-rikorrenti (fol 259 u 260) sabiex jirregolarizza s-sitwazzjoni billi japplika għal meter għal appartament numru 3.

Fl-istess seduta tat-13 ta' Ottubru 2023 Robert Busuttil in rappresentanza tal-Water Services Corporation (fol 261 sa 265) xehed li minn ispezzjoni li saret fl-24 ta' Ġunju 2022 rriżulta li l-appartamenti numru 1, 4 u 5 kellhom meters u kien hemm preżenti żewġ sub-meters u r-rikorrenti kien intalab jirregolarizza s-sitwazzjoni billi hadd ma jista' iforni provvista ta' l-ilma fi djar hlief il-Water Services Corporation u meta jkun hemm sub-meters ma jkunx qed jithallas il-kera tal-meter.

In kwantu għas-sigurta u l-iġene, l-intimati pprezentaw numru ta' ritratti li juru l-istat tal-komun (fol 161 sa 181) u email datata 29 ta' Lulju 2022 (fol 159) mibgħuta lir-rikorrenti minn Alan Calleja in rappresentanza tal-Building and Construction Authority li permezz tagħha r-rikorrenti gie mitlub irendi siguri l-entraturi tal-lift shaft f'kull sular biex hadd ma jaqa' u jassigura li jitneħħa l-ħmieġ fl-art tal-istess shaft sabiex jipprevjeni kontra insetti jew grieden. **Fl-affidavit tiegħu (fol 183 et seq)** l-intimat ilmenta mill-istat tal-appartament u xehed li hu u l-aġent Sean Mifsud kienu qablu li r-rikorrenti kellu jirraġa l-partijiet komuni u l-intimat kellu jiksi u jiżbogħ l-appartament. Wara li daħlu fl-appartament, l-intimat talab li r-rikorrenti jbidel frame ta' bieb (fol 209) u toilet seat (fol 210). Fix-xitwa beda jidhol l-ilma li wassal għal umdita u moffa fl-appartament (fol 210, 213 sa 225). F'Lulju 2021 ir-rikorrenti mar fl-appartament flimkien ma' Grazio u Sean Mifud biex jiġbor il-kera. L-intimat urieh il-ħlasijiet li kienu saru fuq revolūt u talab lir-rikorrenti jinstalla *insect screen* minħabba l-insetti għaliex ma kienx hemm *airconditions* u lanqas ventilaturi u dakinhar talab li jiġi pprovdut il-kont tal-ARMS. Jgħid li d-dawl inqata' fis-16 ta' Lulju 2022 u ftit wara inqatgħet il-provvista tal-ilma. L-intimati spiċċaw jgħixu ma' ħbieb tagħhom u kellhom iħallsu nofs il-kera ta' €980 oltre għas-servizzi tad-dawl u l-ilma li minn Ġunju 2022 swew €5,000 u qiegħed jitlob kumpens minħabba dak li għaddha minnu oltre għas-somma ta' €513.58

rappreżentanti f'has-servizzi tad-dawl u ilma għaliex qatt ma ngħata kont u f'dawn kien hemm inkluz il-konsum tal-partijiet komuni. **L-intimat ippreżenta wkoll rapport peritali tal-Perit Johann Farrugia datat 20 ta' Lulju 2022 (fol 230 sa 247)** li kkonstata l-ħsarat ikkaġunati mill-ingress ta' ilma u nuqqas ta' ventilazzjoni bil-konsegwenza li l-appartament mhuwiex abitabbli kif ukoll ikkonstanta l-istat ta' periklu, in-nuqqas ta' iġene u sigurta fil-partijiet komuni u n-nuqqas ta' manutenzjoni. Dan ir-rapport ġie kkonfermat bil-ġurament mill-Perit Johann Farrugia permezz ta' affidavit ippreżentat fl-24 ta' Jannar 2024 (fol 286 *et seq*).

Mill-kontro-eżami tal-intimat (fol 307 sa 308) irriżulta li huwa vvaka l-fond f'Ġunju 2022 għaliex il-fond kien mingħajr servizzi ta' dawl u ilma, ma rritornax iċ-ċavetta u lanqas ħallas aktar kirjiet jew iddepożitahom fir-Registru tal-Qorti.

IKKUNSIDRA

Il-Bord ser jitratta l-ewwel l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati:-

1. In-nullita' tal-azzjoni billi r-rikorrenti ma mexiex mal-proċedura msemmija fl-Art. 1570 tal-Kap. 16 għaliex qatt ma ntbagħet l-ittra uffiċjali

Ai termini tal-klawsola 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni il-partijiet qablu li s-sid jista' jgħid *ipso jure* u mingħajr preavviż il-kirja f'każ li l-kerrej jonqos milli jħallas il-kera dovuta fi żmien sebat ijiem jew inkella f'każ li jikser xi kundizzjoni hemm imsemmija u dan mingħajr preġudizzju li s-sid jitlob l-arretrati tal-kera dovuta.

L-iskrittura saret fl-14 ta' Ottubru 2020, wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604. Dan ifisser li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 604. L-Art. 7 tal-Kap. 604 jiddisponi li kawsoli 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 mill-kondizzjonijiet tal-kirja li għalihom it-terminazzjoni giet espressament prevista, għandha titqies li tkun bla effett. Izda 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.

F'dan il-każ it-terminazzjoni hija marbuta man-nuqqas ta' ħlas ta' kera u mal-ksur ta' xi kundizzjoni imsemmija fl-iskrittura. B'hekk il-klawsola hija marbuta man-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 mill-kondizzjonijiet tal-kirja. Għaldaqstant il-klawsola numru 9 tal-kuntratt għandha titqies li hija valida.

Fir-rigward tan-nuqqas tal-ħlas b'mod puntwali tal-kera dovuta, il-proviso tal-Art. 7(a) tal-Kap 604 jipprovdi li s-sid għandu jsejwi l-proċedura msemmija fl-Art. 1570 tal-Kap.

16 li jipprovdi li fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpellat lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jhallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.

Il-Bord ma jaqbilx li dan l-artikolu huwa applikabbli għal każ odjern. Din il-kwistjoni diġa giet ikkunsidrata **mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Daniel Zammit (App Inf Nru 10/2020/1 LM) deċiża fil-25 ta' Ġunju 2021** fejn tali klawnsoli simili tqiesu li huma riżoluttivi u għalhekk regolati mill-Art. 1569 u mhux mill-Art. 1570 tal-Kap. 16. Dan ifisser li dak li huwa meħtieġ hu att ġudizzjarju u mhux ittra uffiċjali. Inghad:-

21. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ il-kuntratt lokatizju miftiehem bejn il-partijiet kien jinkludi kundizzjoni riżoluttiva, u ladarba jirriżulta li din il-kundizzjoni nkisret, japplika l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili għall-fattispeċje tal-każ. Għamel sew għalhekk il-Bord li ddeċieda li huwa l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-azzjoni odjerna u mhux l-artikolu 1570 tal-istess Kodiċi. Il-klawsola 12 tal-kuntratt lokatizju tipprovdi illi:

"F'każ illi l-inkwilin ma jhallasx puntwalment il-kera mensili dovuta lis-sid u/jew ma jadempix mal-obbligi u kundizzjonijiet ta' dan il-ftehim, il-kirja hija 'ipso jure' terminata, salv id-dritt tas-sid li jitlob kull kera arretrata u/jew kull somma dovuta, ai termini tal-istess skrittura. L-inkwilin qed jagħti l-fakoltà lis-Sid biex ibiddel iċ-ċwieviet tal-fond mingħajr bżonn li jadixxi proċeduri ġudizzjarji liema awtorizzazzjoni hija irrevokabbilment miftehma bejn il-partijiet u għalhekk it-tibdil tas-serratura ma tikkostitwixxix spill a tenur tal-liġi."

22. Din il-klawsola tipprovdi li f'każ li l-inkwilin jonqos milli jhallas il-kera mensili jew ma jadempix mal-obbligi tal-ftehim, il-kera tiġi terminata ipso jure. Iżda dan ma jfissirx li l-appellata ma kinitx obbligata tosserva dak li jipprovdi l-artikolu 1569(2) tal-Kap. 16, jiġifieri l-obbligu li hija tibgħat tinforma lill-appellant b'att ġudizzjarju li kien fi ħsiebha tinvoka dak li jistipula dan il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Minflok att ġudizzjarju notifikat lill-appellant, l-appellata baġtet żewġ ittri legali, waħda fil-25 ta' Jannar, 2019, li permezz tagħha infurmat lill-appellant li f'każ li jibqa' moruż fil-ħlas tal-kera, huwa kien ser ikun qiegħed jingħata l-congedo a tenur tal-klawsola 12 tal-ftehim, u ittra legali oħra tas-6 ta' Novembru, 2019, li permezz tagħha l-appellata tat il-congedo lill-appellant. Minkejja l-ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva li hemm provvediment għaliha fil-ftehim lokatizju, l-appellata kellha l-obbligu li tikkonforma mar-rekwiżit proċedurali stipulat fil-liġi billi tibgħat att ġudizzjarju lill-appellant. Huwa hawnhekk fejn il-Qorti ma taqbilx mad-deċiżjoni tal-Bord, għaliex dan mhux każ fejn seħħet kundizzjoni li taħtha gie miftiehem il-ħall tal-kuntratt, iżda s-sitwazzjoni tinkwadra ruħha perfettament taħt dak li jipprovdi l-artikolu 1569(2) tal-Kap. 16, jiġifieri n-nuqqas ta' twettiq ta' dak li kien imwiegħed da

parti tal-appellant, li kien jimporta fuq l-appellata l-obbligu li tinforma lill-appellant b'dak li kienet sejra tagħmel billi tinnotifikah b'att ġudizzjarju.

...

23... Jirriżulta li l-ewwel att ġudizzjarju li kien notifikat bih l-appellant kien proprju r-rikors promutur li wassal biex inbdew il-proċeduri quddiem il-Bord, u għalhekk il-konsegwenzi legali tal-ksur tal-kundizzjoni miftiehma fil-kuntratt jidhlu fis-seħħ meta l-proċeduri mibdija bis-saħħa ta' dak l-att ġudizzjarju jgħaddu in ġudikat.

Il-Bord iqis li anki f'dan il-każ kien hemm kundizzjoni riżoluttiva u għalhekk japplika l-Art. 1569(2) li jipprovdi li jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun gie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tingeda b'dak il-ftehim. F'dan il-każ l-ewwel att ġudizzjarju li rċievew l-intimati kien ir-rikors ġuramentat, li l-Bord iqis biżżejjed bħala att ġudizzjarju sabiex jissodisfa il-kriterju tal-Art. 1569(2) tal-Kap. 16.

2. In-nullita' tal-azzjoni stante li ma saritx talba għax-xoljiment tal-kera

Dwar din l-eċċezzjoni l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Debono et vs Peter Leonard Nind et (Ċitazzjoni 1062/2002) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Ottubru 2007** fejn il-Qorti kellha quddiemha sitwazzjoni simili għal dik odjerna fejn giet eċċepita n-nullita' tal-azzjoni għaliex ma saritx talba għax-xoljiment tal-kirja. Wara rassenja estentiva ta' ġurisprudenza qieset li f'każijiet fejn jintalab l-iżgumbrament u ma tintalabx ix-xoljiment tal-kirja, meta jitniżżel fiċ-ċitazzjoni il-kliem *"hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji"*, (u f'dan il-każ kliem simili peress li l-formola taċ-ċitazzjoni giet abolita), it-talba għax-xoljiment hija insita u nvoluta fit-talbiet l-oħra tal-attur. Fis-sentenza **Silvia Curmi et vs Carmen Bugeja 138/2021JD deċiża fit-22 ta' Settembru 2022** il-Bord kien aktar liberali. Ngħad li *"nonostante l-fatt li r-rikorrenti m'għamlitx talba ad hoc għat-terminazzjoni tal-kirja, dan ma jipprekludix lill-Bord milli jordna l-iżgumbrament stante li effettivamente il-kirja hija terminata"*. Dan l-insenjament għandu japplika wkoll għall-każ odjern.

3. Mertu

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kwistjoni bejn il-partijiet qamet minħabba l-ħlasijiet tal-kera. Ir-rikorrenti jgħid li l-intimati naqsu milli jagħmlu l-ħlasijiet tal-kera dovuta għal ħames xhur ċjoe bejn Mejju 2021 u Settembru 2021. Mill-irċevuti pprezentanti mir-rikorrenti jirriżulta li l-intimati ħallsu l-kera għax-xhur ta' Diċembru, Jannar, Marzu, April u Mejju. Giet esebita rċevuta oħra fl-ammont ta' €913.68 li nħarġet fit-22 ta' Marzu 2021 rappreżentanti €650 kera u €263.58 għal konsum tad-dawl u l-ilma li ma jirriżultax għal liema perjodu nħarġet (fol 40). Il-partijiet jaqblu li kirjiet għax-xahar ta'

Lulju 'l quddiem ma tħallsux. B'hekk din l-irċevuta kellha neċessarjament tkun għax-xahar ta' Frar. In kwantu għall-kera għax-xahar ta' Ġunju 2021 ir-rikorrenti jgħid li din ma tħallsix filwaqt li l-intimat jgħid li din tħallset. L-intimat ma ressaqx prova tal-ħlas għal dan ix-xahar.

L-intimat fix-xhieda tiegħu ikkonferma li huwa waqaf iħallas il-kirjiet u sa llum ma rritornax lura ċ-ċwieviet lir-rikorrenti. B'hekk *ex admissis* l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera dovuta għax-xhur ta' Lulju, Awwissu u Settembru 2021. L-intimat jiġġustifika dan in-nuqqas billi jagħmel referenza għal skorta ta' sentenzi fejn l-inkwilin tqies legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi tiegħu.

Fis-sentenza ċitata mill-intimati fl-ismijiet **L-Avukat Francis Lanfranco et vs Tonio Caruana (86/07) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru 2015** ingħad:-

Premess dan allura, fil-kwistjoni ta' morożita' fil-ħlas ta' kera dovut, jeħtieġ li l-Bord ikun konvint minn żewġ rekwiziti u cioe' l-ewwel li l-intimat verament kien inadempenti fl-obbligu tiegħu anke jekk tardivament u it-tieni jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiġġustifika dik l-istess inadempjenza b'mod allura li tista' tiskolpa lill-inkwilin mill-konsegwenzi ta' dik l-inazzjoni. (ara f'dan ir-rigward Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23/11/05). Dan għaliex:

"F'materja fejn il-liġi trid tissalvagwarda d-dritt tas-sid għal ħlas tal-kera li hu wieħed mill-obbligi prinċipali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-iżgumbrament hi naturalment meħtieġa u għandha tiġi applikata, imma dan biss f'dawk il-każijiet fejn il-liġi strettament timponiha. Id-diċitura tal-liġi għandha tiġi allura applikata, imma l-interpretazzjoni li għandha tingħata għandha tkun restrittiva, anke jekk korretta. Dan għaliex is-sanzjoni ta' l-iżgumbrament ma hijiex maħsuba fil-liġi bħala xi vantaġġ li jista' jakkwista s-sid bħala konsegwenza tan-non payment tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bħala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligi tiegħu li jħallas il-kera. Hu għalhekk li l-ġurisprudenza hi konkordi u ma timponix is-sanzjoni ta' l-iżgumbrament f'dawk il-każijiet fejn id-dispost tal-liġi ma jkunx ġie osservat bi preċizzjoni jew fejn iċ-ċirkostanzi jkun tali li l-inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tiegħu" ('Vella vs Galea', Appell 24 ta' Jannar 1997).

F'sentenza aktar riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Carmelo Mallia pro et noe vs Mary Doris Montebello (Appell Inferjuri Numru 167/2018 LM) deċiża fl-10 ta' Ġunju 2022**, il-Qorti tal-Appell qieset li ċirkostanza fejn l-inkwilina ħallset appena aċċertat ruħha li l-appellat kien intitolat jirċievi l-kera f'ismu u f'isem bintu qabel ma

giet notifikata bl-atti tal-kawża bħala skuża mhux ġustifikata u dan in vista tal-interpellazzjoni għal hla li kienet saret qabel mill-appellat. Il-Qorti qalet hekk:

29. Permezz tat-tieni aggravju tagħha, l-appellanta saħqet li hija kellha ġustifikazzjoni raġonevoli u legalment sostnuta sabiex tiġġustifika d-dewmien fil-hla tal-kera. Qalet li hija hallset dak dovut minnha hekk kif ivverifikat li l-appellat kien intitolat għall-hla tal-kera, u hija saħansitra hallset qabel giet notifikata bil-proċeduri odjerni. L-appellanta tikkontendi illi l-Bord kellu jaewalwa jekk hija kellhiex raġuni valida għad-dewmien fil-hla, u għamlet riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti tagħna li qiesu s-sanzjoni tal-iżgumbrament bħala sanzjoni estrema, li m'għandhiex tiġi applikata fejn inkwilin ikun legalment ġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu. Din il-Qorti iżda mhijiex tal-fehma li l-appellanta kienet legalment ġustifikata meta baqgħet lura mill-hla tal-kera minkejja l-interpellazzjoni għall-hla min-naħa tal-appellat. L-appellanta kienet obbligata li thallas il-kera dovuta minnha fir-rigward tal-maisonette u tal-appartement xahrejn bil-quddiem, u għalhekk hija ma kinitx ġustifikata iżomm lura milli thallas, meta l-appellat kien qiegħed jikkomunika magħha b'diversi modi biex hija tersaq għall-hla.

Imbagħad fis-sentenza **Hilda Debrincat vs Mario Farrugia et deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Lulju 2004 (5/2001/1PS)** gie meqjus ġustifikat li l-inkwilin ma jhallasx il-kera dovuta f'sitwazzjoni fejn il-partijiet kienu għaddejjin bi trattattivi sabiex l-intimati jirilaxxjaw il-pussess ta' ħanut in konsiderazzjoni ta' kumpens adegwat da parti tar-rikorrenti. Fost il-kundizzjonijiet li kienu qed jissemew kien hemm ukoll li jinħafu l-iskadenzi dovuti tal-kera u għalhekk ma sarx il-hla tal-kera dovuta. Malli l-inkwilin gie nterpellat għal hla huwa offra minnufih il-kera dovuta li gie rifjutata.

Mix-xhieda tal-intimat in kontro-eżami fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2024 jirriżulta li huwa waqaf iħallas il-kera dovuta għaliex ħadd ma mar jiġbor il-kera. Sussegwentement fl-istess xhieda jgħid li waqaf iħallas il-kera minħabba argument mar-rikorrenti dwar l-*insect screens* għaliex meta bdew jifthu t-twieqi minħabba s-sħana bdew jidhlu l-insetti. Imbagħad jgħid li xorta waħda kellu intenzjoni li jħallas il-kera dovuta iżda ma setgħax jagħmel kuntatt mar-rikorrenti. Fl-affidavit (fol 183 *et seq*) l-intimat isemmi nuqqasijiet oħra fosthom li r-rikorrenti naqas milli jirrangja l-partijiet komuni. Jgħid li dakinhar li r-rikorrenti mar fl-appartement l-intimat infurmah li ma kienx bi ħsiebu jħallas il-kera sakemm huwa jingħata kopja tal-kontijiet tal-ARMS, tal-irċevuti u jissolvew il-kwistjonijiet li kien hemm fosthom il-komun u l-bieb tal-ensuite. Mill-kuntratt esebit a fol 7 jirriżulta li fil-preambolu l-intimat kera l-fond "*tale quale*" u ma jingħad xejn dwar ix-xogħolijiet li kellhom isiru mir-rikorrenti fil-komun u bieb tal-ensuite. Mill-affidavit tal-intimat jirriżulta saħansitra li qabel ma' kera l-fond huwa mar jarah u kkonstata wkoll l-istat fqir tiegħu u ngħata riduzzjoni fil-kera, li gie aċċettata

minnu. Inoltre dwar il-ftehim tal-partijiet komuni, dan lanqas biss inthalaq mar-rikorrenti iżda ma' agent tal-proprjeta' li mhux is-sid. B'hekk l-intimati ma kienux ġustifikati li ma jhallsux il-kera dovuta. Bl-istess mod ma kienux ġustifikati li ma jhallsux il-kera għaliex ir-rikorrenti ried l-*insect screens*. Meta l-intimat ra l-appartament, dan ma kellux *airconditioners*, la ventilaturi u lanqas *insect screens*. Fl-iskrittura bejniethom ir-rikorrenti ma obbligax ruħu li jinstalla jew iforni dawn l-affarijiet.

Jifdal il-kwistjoni tal-kontijiet tal-ARMS u l-irċevuti. Dwar is-servizzi tad-dawl u l-ilma partijiet qabblu li:-

2. All utilities including water, electricity, gas, telephone, internet and cable TV dues shall be borne and paid by the Lessee. The Lessor shall have the right to demand immediate payment of these dues by the Lessee or to order discontinuation of the relative services in which event the lessee shall not be entitled to claim any damages from lessor as a consequence of such action. Lessee agrees that the lessee's obligation to pay the rent and all other payments stipulated in this agreement shall still remain valid even in the event of discontinuation of the said services.

Mill-provi prodotti jirrizulta li fir-rigward tal-appartament mikri lill-intimati, ir-rikorrenti kien qiegħed jagħmel użu minn sub-meters u għalhekk il-konsum tal-intimati kien qiegħed jiġi registrat fuq meters li kienu qegħdin jintużaw għal skop ieħor. Ir-rikorrenti ma ressaqx prova ta' kif kien qiegħed jasal għall-konsum tal-intimati bħal pereżempju l-units użati u r-rata għal kull unit biex wasal għall-ammont dovut mill-intimati. Inoltre skont l-iskrittura l-intimat ma kienx obligat li jirregistra l-meters fuqu tant li r-rikorrenti żamm ferm id-dritt li jissospendi s-servizz fin-nuqqas ta' ħlas – sospensjoni li tista' ssir mill-persuna li fuqu huwa rreġistrat is-servizz.

L-Art. 17 tal-Kap. 604 dwar is-servizzi ta' ilma u elettriku jipprovdi li:-

17. (1) Sid il-kera huwa marbut li jiżgura forniment adegwat ta' dawl u ilma kull meta fond, jew parti minnu, huwa mikri għal skop residenzjali:

Iżda dan l-artikolu għandu jkun mingħajr preġudizzju għad-dritt tal-fornitur li jissospendi l-forniment tad-dawl u l-ilma taħt ir-Regolamenti fuq il-Provvista tal-Elettriku u r-Regolamenti dwar il-Fornitura tal-Ilma f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kont jew fejn dawn is-setgħat huma speċifikament riżervati liċ-Chairman tal-operatur tas-sistema ta' distribuzzjoni tal-elettriku jew tal-Water Services Corporation skont kif ikun il-każ.

(2) Sid il-kera huwa marbut li jirrikonoxxi n-numru ta' persuni li qegħdin jgħixu fil-fond għall-fini li jikkalkula t-tariffa korretta applikabbli għal

forniment tad-dawl u l-ilma, u biex jagħti lill-kerrej aċċess għad-dettalji tal-kont relattiv għall-fond mikri:

Iżda li l-obbligi ta' sid il-kera taħt dan is-subartikolu għandhom ikunu mingħajr preġudizzju għal possibiltà tal-kerrej li japplika għar-rikonoxximent temporanju tiegħu bħala konsumatur mill-fornitur tas-servizz u biex jassumi responsabbiltà għall-ħlas ta' kontijiet relattivi mal-fond mikri, f'ismu.

(3) Kwalunkwe ammonti addizzjonali mgarrba mill-kerrej b'riżultat tan-nuqqas ta' sid il-kera f'li jonora l-obbligi tiegħu kif stipulati fis-subartikolu (2) għandhom jiġu rkuprati mill-kerrej:

Iżda l-kerrej jista' jzomm parti mill-kera dovuta għall-iskop ta' rimborż ta' dawn l-ispejjeż.

(4) Il-kerrej għandu jiżgura li ebda arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma ma huma pendenti fir-rigward tal-perjodu tal-kera:

Iżda n-nuqqas ta' ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma matul kwalunkwe perjodu tal-kera għandu jitqies bħala nuqqas parzjali u għandu jintitola lil sid il-kera li jitlob il-ħall tal-kuntratt skont l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili:

Iżda wkoll l-inkwilin ma għandux ikun marbut li jhallas servizzi ta' utilità sakemm ma jkunx provdut b'kopja tal-kont, sakemm ma jkollux aċċess dirett għalih.

Minn qari ta' dan l-artiklu hu ċar li r-rikorrenti kien obligat li jagħti lill-kerrej aċċess għad-dettalji tal-kont relattiv għall-fond mikri. F'każ li dan ma jsirx, il-kerrej kellu l-fakulta li japplika għar-rikonoxximent temporanju tiegħu bħala konsumatur mal-fornitur tas-servizz u jassumi responsabbiltà għall-ħlas ta' kontijiet relattivi mal-fond mikri, f'ismu. Iżda wkoll l-inkwilin ma għandux ikun marbut li jhallas servizzi ta' utilità sakemm ma jkunx provdut b'kopja tal-kont, sakemm ma jkollux aċċess dirett għalih. Dan ifisser li l-obbligu li jingħataw il-kontijiet jistrieħ fuq ir-rikorrenti, li mill-provi prodotti ma jirriżultax li għamel dan. Mill-banda l-oħra l-inkwilin għandu l-fakulta li jirreġistra dawn is-servizzi temporanjament f'ismu u b'hekk ikollu aċċess għalihom. F'dan il-każ l-appartament ma kellux meters u kellu sub-meters mhux reġistrati mal-fornituri awtorizzati, b'hekk kien impossibbli li l-intimat jirreġistra s-servizzi temporanjament fuqu. F'tali każijiet il-ligi tagħti dritt lill-inkwilin li ma jhallasx għas-servizz tad-dawl u l-ilma iżda mhux li ma jhallasx il-kera dovuta. B'hekk il-Bord iqis li l-intimati ma kienux ġustifikati li jzommu l-ħlas tal-kera dovuta meta kellhom rimedju a disposizzjoni tagħhom.

Fir-rigward tal-kopja tal-irċevuti tal-ħlas tal-kera, il-Bord għandu provi kunfliġġenti. Ir-rikorrenti jgħid li dawn kienu jinħarġu dakinhar tal-pagament u l-intimat jgħid li l-irċevuti kienu qegħdin jingħataw tard u ma kienux ikunu korretti. Ai termini tal-Art. 13 tal-Kap. 604, sid il-kera għandu jkun obligat li jagħti lill-kerrej irċevuta tal-ħlas, sakemm ma jkunx miftiehem li l-ħlas isir permezz ta' proċeduri li kapaċi jippruvaw l-issodisfar effettiv tal-obbligu. L-iskrittura bejn il-partijiet ma tistipulax kif għandu jsir il-ħlas tal-kera u fin-nuqqas ta' ftehim dwar kif kellu jsir il-ħlas, ir-rikorrenti kien obligat li jagħti l-irċevuta lill-intimati u dan anke sabiex ma jkunx hemm konfużjoni ta' x'kera tħallset. Mix-xhieda tal-intimat (fol 53 *et seq*) jirriżulta li wara li r-rikorrenti mar fl-appartament u nqala d-diżgwiż bejniethom fejn l-intimati talbu l-irċevuti tal-kera, l-irċevuti ingħaddew kollha lill-intimat fl-aħħar ta' Ġunju 2021. Din id-dikjarazzjoni ixxejjen ix-xhieda preċedenti tiegħu li l-irċevuta ta' Ġunju 2021 baqgħat ma nġhatatx. Filwaqt li l-Bord iqis li kien hemm nuqqas da parti tar-rikorrenti għaliex ma bedix jagħti l-irċevuti lill-intimati wara kull ħlas li beda jsir, mill-banda l-oħra wara li nġhataw l-irċevuti kollha lill-intimat f'Ġunju 2021, l-intimat ma kellux raġuni għalfejn iżomm il-ħlas tal-kera. Il-fatt li kien hemm irċevuta fejn jissemma x-xahar ħażin mhijiex ta' tali portata li tiġġustifika n-nuqqas ta' ħlas tal-kera dovuta partikolarment għaliex l-intimat induna bl-iżball u ma ħa l-ebda azzjoni sabiex dan jiġi korrett.

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jilqa in parte t-talbiet attriċi u f'dan is-sens ser jikkundanna lill-intimati sabiex jiżgombraw mill-fond in meritu u sabiex iħallsu l-arretrati ta' kera għax-xhur minn Ġunju 2021 sa Settembru 2021.

4. Kontro-Talba

In kwantu għall-kontro-talba, l-intimati qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li r-rikorrenti naqas milli jiggarantixxi t-tgawdija tal-fond u li naqas milli jagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji kif ukoll qegħdin jitolbu wkoll il-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnhom. L-intimati jibbażaw il-kontro-talba fuq l-Art. 1539 tal-Kap. 16 u l-Art. 17 *et seq*, ċitat aktar 'l fuq tal-Kap. 604.

L-Art. 1539 jipprovdi:-

1539. Sid il-kera hu obligat, 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 giet mikrija;

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

L-intimati jilmentaw li l-appartament għandu nuqqas ta' ventilazzjoni, umdita, moffa u ingress t' ilma, ir-rikorrenti qatt ma lesta x-xolijiet fil-partijiet komuni u ħalla s-shaft

tal-lift fi stat perikoluż kif ukoll naqas milli jiżgura forniment adegwat ta' dawl u ilma u li jforni l-istess kontijiet lill-intimati.

Kif ingħad aktar 'l fuq dwar in-nuqqas ta' ventilazzjoni, umdita, moffa u ingress t'ilma, l-intimati kienu jafu li l-fond li kienu ser jikru kien *tale quale* ċjoe kif rawh qabel ma ffirmaw l-iskrittura. Il-fatt li l-intimat mar jara l-appartament qabel ma ffirmaw l-iskrittura u ngħata kirja ridotta juri li dawn il-kwistjonijiet kienu viżibbli għalih u aċċetta r-riduzzjoni. Fir-rigward tan-nuqqas ta' xogħolijiet fil-partijiet komuni u l-fatt li r-rikorrenti ħalla s-shaft tal-lift fi stat perikoluż, il-partijiet ma qablux li kellhom issiru xi xogħolijiet mir-rikorrenti u lanqas li r-rikorrenti kien obligat li jagħmel riparazzjonijiet jew manutenzjoni fil-partijiet komuni. L-istat fqir tal-komun ma jfissirx li l-intimati ma setgħux jagħmlu użu mill-komun biex jaċċedu għall-appartament tagħhom, kif wara kolloxx aċċedew għalih meta marru jarawh qabel iffirmaw l-iskrittura.

Dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, a skans ta' ripetizzjoni l-Bord jagħmel referenza għal dak li ngħad aktar il-fuq ċjoe li huwa minnu li r-rikorrenti kien obligat li jagħti lill-kerrej aċċess għad-dettalji tal-kont relattiv għall-fond mikri. F'każ li dan ma jsirx, il-kerrej għandu l-fakulta li japplika għar-rikonossiment temporanju tiegħu bħala konsumatur mill-fornitur tas-servizz u biex jassumi responsabbiltà għall-ħlas ta' kontijiet relattivi mal-fond mikri, f'ismu. Iżda wkoll l-inkwilin ma għandux ikun marbut li jħallas servizzi ta' utilità sakemm ma jkunx provdut b'kopja tal-kont, sakemm ma jkollux aċċess dirett għalih.

L-istess artikolu jorbot lis-sid li jiżgura forniment adegwat ta' dawl u ilma kull meta fond, jew parti minnu, huwa mikri għal skop residenzjali. L-unika eċċezzjoni hija li l-fornitur jista' jissospendi l-forniment tad-dawl u l-ilma taħt ir-Regolamenti fuq il-Provvista tal-Elettriku u r-Regolamenti dwar il-Fornitura tal-Ilma f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kont jew fejn dawn is-setgħat huma speċifikament riżervati liċ-Chairman tal-operatur tas-sistema ta' distribuzzjoni tal-elettriku jew tal-Water Services Corporation skont kif ikun il-każ. Mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Enemalta jirriżulta li s-servizz gie sospiż għaliex l-użu ta' sub-meter mhuwiex permess. In kwantu għax-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Water Services Corporation, ntbagħtet ittra lir-rikorrenti sabiex jirregolarizza ruħu iżda ma jirriżultax jekk is-servizz gie sospiż mill-Korporazzjoni jew mir-rikorrenti. F'kull każ il-provvista tad-dawl giet sospiża għaliex ir-rikorrenti kien qed jagħmel użu ta' sistema ta' sub-meters mhux permessa. Inoltre r-rikorrenti ma ħax ħsieb li fl-iskrittura bejn il-partijiet jitniżżel li l-intimati kien obligat li jdawwar il-meter fuq ismu. L-unika obbligu tal-intimati ai termini tal-klawsola 2 kien li jħallsu l-kontijiet. B'hekk ir-rikorrenti naqas milli jzomm il-ħaġa mikrija fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih giet mikrija u li jassigura l-forniment adegwat ta' dawl. B'hekk l-ewwel kontro-talba tal-intimati ser tiġi milqugħa.

Fir-rigward tal-bqija tat-talbiet, dawn ser jiġu miċħuda. In kwantu għat-tieni talba ossia li r-rikorrenti jiġu ordnati jwettqu xogħolijiet riparatorji biex l-intimati jkunu jistgħu

jużaw il-fond, tali talba hija nsostenibbli għaladarba l-intimati ser jiġu ordnati jiżgombraw. Inkwantu għad-danni reklamati mill-intimati, fl-affidavit l-intimat jgħid li huwa kellu jhallas nofs il-kera tal-fond mikri lil ħabib tiegħu oltre għas-servizzi ta' dawl u ilma li b'kollox jammontaw għal €500 fix-xahar li jammontaw għal €5,000 oltre għas-somma ta' €513.58 imħallsa lir-rikorrenti (€263.58 u €250) rappreżentanti dawl u ilma.

Il-Bord iqis li fiċ-ċirkostanzi ż-żewġ partijiet naqsu mill-obbligi rispettivi tagħhom u kwindi m'għandhomx jiġu akkordati danni. Apparti minn hekk kieku l-intimat baqa jgħix fil-fond tar-rikorrenti, xorta waħda kien ser ikollu jhallas kera u konsum għas-servizzi ta' dawl u ilma. Finalment fir-rigward tal-ammont ta' €513.58 imħallsa lir-rikorrenti għas-servizzi tad-dawl u l-ilma waqt l-okkupazzjoni tal-intimati tal-fond *de quo*, l-Bord josserva li mir-rendikont tal-ARMS a fol 155 jirriżulta li mill-21 ta' Diċembru 2020 sat-3 ta' Lulju 2021 il-bilanċ dovut lill-ARMS kien ta' €668.29. Parti minn dan l-ammont kien għal konsum, li ċertament huwa anqas minn konsum ta' residenza ta' tlett persuni. Mhuwix ikkontestat li l-intimati għamlu użu mid-dawl u l-ilma sakemm ħargu u għalhekk f'każ li tali danni jiġu akkordati lill-intimati dan ser isarraff f'arrikkiment indebitu a skapitu tar-rikorrenti.

III. KONKLUŻJONI

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talba u mill-kontroll talba billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba attriċi u jordna lill-konvenuti sabiex fi żmien perentorju ta' xahar millum jiżgombraw mill-appartament internament immarkat bin-numru 3 formanti parti mill-blokk magħruf bl-isem Yanika Court fi Triq San Ġużepp, Msida u jirritornawh lir-rikorrenti bl-għamara u bl-attrezzi kollha mikrija miegħu u f'kundizzjoni tajba.
3. Jilqa' in parte t-tielet talba attriċi u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn u sitt mitt Euro (€2,600) rappreżentanti arretrati ta' kera dovuti minnhom għax-xhur ta' Ġunju, Lulju, Awwissu u Settembru 2021.
4. Jilqa' l-ewwel talba tal-intimati rikonvenzjonanti u jiddikjara li r-rikorrenti Anthony Caruana kien obligat jassigura li jzomm il-fond mikri lill-intimati bin-numru 3 formanti parti mill-blokk magħruf bl-isem Yanika Court fi Triq San Ġużepp, Msida fi stat li l-intimati setgħu jagħmlu użu minnu bħala r-residenza tagħhom u ċjoe għall-użu li għalih gie mikri u li jassigura li l-intimati rikonvenzjonanti ikollhom it-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri.

5. Jiċċad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti.

Peress li kien hemm nuqqasijiet da parti taż-żewġ partijiet l-ispejjeż kemm tat-talba prinċipali u tal-kontro-talba għandhom ikunu a karigu tal-partijiet nofs bin-nofs.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Registratur

30 ta' Mejju 2024