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

Illum 25 ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 825/2022

Raymond Vassallo u Maria Theresa Vassallo

Vs

Daniel Palumbo u Irene Cedro

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Raymond Vassallo u Maria Theresa Vassallo** fl-14 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

***Illi,** r-rikorrenti u l-intimati iffirmaw ftehim ta' lokazzjoni registrat bin-numru LL007190 ("il-Ftehim"), li in forza tieghu l-intimati nghataw titolu ta' kera tal-appartament Bellavista Flat numru tlieta (3) Triq il-Kummerc, Hal-Qormi ("l-Appartament") ghal perijodu ta' sena bil-kirja ta' sitt mitt Ewro (€600.00) ghal kull xahar, b'effett mill-ewwel (1) t'April 2020 sal-wiehed u tletin (31) ta' Marzu 2021 (kopja tal-Ftehim hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**);*

***Illi,** l-Partijiet regghu geddew il-ftehim ta' lokazzjoni ghal perijodu ta' sena ohra bil-kirja ta' sitt mitt Ewro (€600.00) ghal kull xahar, b'effett mill-ewwel (1) t'April 2021 sal-wiehed u tletin (31) ta' Marzu 2022 (kopja tal-estenzjoni tal-ftehim hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B**);*

***Illi**, l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera ghax-xahar ta' Dicembru 2021 fl-ammont ta' sitt mitt Ewro (€600) u ghax-xahar ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' sitt mitt Ewro (€600);*

Illi l-intimati naqsu wkoll milli jhallsu l-ammont ta' mija u hmistax -il Ewro, u erbgha u ghoxrin centezmu (€115.24) f'kiri ta' meters u konsum ta' dawl u ilma ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru 2021, kif ukoll hmistax -il Ewro (€15) f'kiri ta' meters u konsum ta' dawl u ilma ghax-xahar ta' Jannar 2022, flimkien ma' tnax -il Ewro (€12.00) rapprezentanti d-dawl tal-komun, fl-ammont komplessiv ta' elf, tlett mija u wiehed u erbghin Ewro u erbgha u tmenin centezmi (€1,341.84), dovuti lir-rikorrenti (kopja tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma hawn annessi u mmakrati bhala ***Dokument C****);*

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru 2021, filwaqt illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex ihallsu l-imsemmija arretrati dovuti, ir-rikorrenti avzaw lill-intimati a tenur tal-artiklu 9 tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' klawsola 2 tal-Ftehim ta' lokazzjoni li ma kienux ser igeddu l-Ftehim ta' lokazzjoni u li ghalhekk il-kirja kienet ser tittermina nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Marzu 2022 (kopja tal-ittra ufficjali numru 5670/21 hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument D****);*

Illi l-intimati spontanjament ivvakaw mill-Appartament nhar l-erbgha (4) ta' Frar, 2022, u cioe qabel ma ghadda z-zmien tal-iskadenza tal-kirja, minghajr ebda pre-avviz lir-rikorrenti, liema azzjoni tal-intimati kisru Klawzola 2 tal-Ftehim, li jghid 'The rent shall be renewed and revised before the termination of the contract date. If the lessee is not to renewing again the lease he is to inform the landlord (1) month before termination date that he is not leasing again the apartment if he does not inform him the deposit will be lost …';

Illi minkejja illi l-intimati rritornaw ic-cwievet fl-erbgha (4) ta' Frar 2022, huma xorta wahda naqsu milli jhallsu l-ammont globali ta' elf, tlett mija u wiehed u erbghin Ewro u erbgha u tmenin centezmi (€1,341.84), dovuti lir-rikorrenti;

Illi l-intimati originarjament kienu hallsu depozitu ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350) fid-data tal-ftehim originali, liema depozitu kellu jintuza skont Klawzola tlieta (3) tal-Ftehim 'to be utilised for rent or any other expenses on breakage or damage in the premises during his stay this deposit can be increased to match the rent';

Illi di piu, ai termini ta' Klawzola erbgha (4) tal-istess ftehim, 'Such deposit shall be refunded to the lessee upon termination of the lease provided that the premises after having been inspected by landlord or his agent is found

to be in good condition as it was in the commencement of the lease and that all bills of electricity and water have been paid any other bills that may arise after date of termination are not responsible of the lessor';

***Illi**, konsegwenza tan-nuqqas tal-intimati li jhallsu l-kera dovuta ghax-xhur ta' Dicembru 2021 u Jannar 2022, kif ukoll l-arretrati tad-dawl u tal-ilma u spejjez tal-komun, qabel ma vvakaw l-imsemmi Appartament, l-intimati tilfu kull dritt li jircievu lura l-istess depozitu ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350), stante illi l-imsemmi depozitu huwa dovut bhala danni kkawzati ghan-nuqqasijiet da parti l-intimati li jhallsu l-arretrati kollha dovuti lir-rikorrenti, kif ukoll stante illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-Ftehim meta naqsu milli javzaw lir-rikorrenti minn tal-inqas xahar qabel ivvakaw mill-imsemmi Appartament;*

***Illi** oltre minn hekk, apparti mid-depositu ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350), l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' disa' mija u wiehed u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmi (€991.84), liema ammont huwa dejn cert, likwidu u dovut lir-rikorrenti;*

***Illi** l-agir tal-intimati huwa abbuziv u illegali u jmur kontra d-dispozizzjonijiet dwar il-ligi tal-kera, specifikament Sezzjoni 1554 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn jinghad illi:*

> *'Il-kerrej għandu -*
> *(a) jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġipreżunt miċ-ċirkostanzi;*
> ***(b) iħallas il-kera miftiehem, jew kif stabbilit bil-liġi;**'*

***Illi** r-rikorrenti, bil-gurament taghhom, jiddikjaraw illi, fil-fehma umli taghhom, l-intimati ma ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet tar-rikorrenti;*

Illi,** flimkien ma dan ir-rikors, qed jigi pprezentat ukoll Affidavit tar-rikorrenti Raymond Vassallo, sabiex jikkonferma l-fatti, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E;

***Illi,** ghalhekk, jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 167 tal-Kap 12;*

Ghaldaqstant, *ir-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:*

1. ***Jghaddi*** *sabiex* ***jiddeciedi*** *u* ***jilqa'*** *t-talbiet tar-rikorrent bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza b'applikazzjoni ta' Artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. ***Jiddikjara*** *li l-intimati naqas milli jezegwixxi l-obbligazzjonijiet taghhom bhala inkwilini u cioe' li jhallsu l-kera u arretrati tad-dawl u tal-ilma, kif ukoll kontribuzzjonijiet tal-komun fil-hin puntwali, u ma tawx pre-avviz xieraq skont it-termini tal-Ftehim qabel ma vvakaw mill-Appartament;*

3. ***Jiddikjara*** *illi l-ammont globali ta' disa' mija u wiehed u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmi (€991.84), huwa dejn cert, likwidu u dovut mill-intimati lir-rikorrenti;*

4. ***Jiddikjara*** *illi l-ammont ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350) ta' depozitu li sar mill-intimati lir-rikorrenti, ghandu jinzamm mir-rikorrenti stante illi l-intimati naqsu mill-obbligazzjonijiet taghhom fil-ftehim ta' lokazzjoni;*

5. *Konsegwentement* ***Jikkundanna*** *lill-intimati sabiex ihallas is-somma globali ta' disa' mija u wiehed u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmi (€991.84) li huwa l-ammont rimanenti meta wiehed inaqqas id-depozitu ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350), b'riżerva favur ir-rikorrent għal kwalunkwe arretrati addizzjonali ta' kera li jistgħu talvolta jirriżultaw dovuti wara li ġiet ippreżentata din il-proċedura;*

Ra r-risposta ta' **Daniel Palumbo u Irene Cedro** ippreżentata fit-28 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:;

1. *Illi fl-ewwel lok it-talba ghad-dispensa tas-smiegh ma tistax tirnexxi quddiem dan il-Bord billi li l-ligi applikabbli kellha tkun dik ai termini ta' Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux dik ta' Kapitolu 12 hekk kif iccitata mir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom w ghalhekk dan il-Bord mhuwiex kompetenti li jisma u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh hekk kif kitlub;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalsiasi kaz dan il-Bord mhux kompetenti li jisma u jiddeciedi tali talbiet anke ai termini ta' Artikolu 23 ta' Kapitolu 604 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom iressqu l-prova li tali kuntratt kien debitament irregistrat skond il-ligi mal-Awtorita tad-Djar;*
4. *Illi fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti kienu kostretti li jivvakaw il-fond mertu ta' din il-kawza u kienu taw id-debita pre-avviz, billi li l-fond in kwistjoni ma kienx baqa abittabbli billi li beda diehel hafna ilma mis-saqaf in kwistjoni fil-kmamar kollha tal-fond u dan hekk kif ser jigi pruvat fit-trattazzjoni, dwar liema ir-rikorrenti qatt ma hadu azzjoni sabiex jirrangaw u pretendew li l-esponenti jibqghu jghixu bl-ilma diehel fil-fond;*
5. *Illi fi kwalsiasi kaz it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jirnexxu u ghandhom jigu michuda u dan anke ai termini ta' Artikolu 11 ta' Kapitolu 604 tal-Ligijiet ta' Malta;*
6. *Illi fi kwalsiasi kaz, l-esponenti diga prezentaw cedola ta depozitu 518/2022 fl-4 ta' Frar 2022, li fiha iddepozitaw taht protest il-kera dovuta minnhom oltre l-hlasijiet tad-dawl u l-ilma;*
7. *Illi fil-kumplament it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez;*

Ra illi permezz ta' digriet datat 28 ta' Marzu 2023, dan il-Bord diversament presjedut, awtorizza lill-intimati jippreżentaw risposta wara li kien tal-fehma li kellhom difiża *prima facie* x'jagħtu;

Ra illi wara li ġiet ippreżentata r-risposta da parti tal-intimati, il-Bord diversament presjedut kien ordna li jiġu trattati t-tieni u t-tielet eċċezzjoni sabiex tingħata sentenza preliminari dwar l-istess;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar l-istess eċċezzjonijiet;

Ra illi l-intimati ma ppreżentaw ebda Nota ta' Sottomissjonijiet u lanqas ma trattaw l-istess eċċezzjonijiet;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qegħdin ifittxu lill-intimati għal arretrati ta' kera, ħlasijiet ta' konsum ta' dawl u kiri ta' meters tad-dawl u ilma. Huma qed jitolbu wkoll illi s-somma ta' depożitu mħallsa mill-intimati tinżamm minnhom bħala penali għan-nuqqas tagħhom li jonoraw l-obbligazzjonijiet skont il-ftehim ta' lokazzjoni.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimati eċċepew illi dan il-Bord mhux kompetenti li jisma' u jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 23 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-imsemmi artikolu jistipula li l-Panel ta' Arbitraġġ għandu ġurisdizzjoni biex jisma' u jiddeċiedi diversi kwistjonijiet dwar tilwim relatat ma' kirjiet residenzjali privati, fosthom dawk emanenti mis-segwenti artikoli, u ċioe`:

(a) artikoli 1540, 1541, 1542, 1543, 1545, 1546, 1548, 1556, 1559, 1561, 1562, 1563 u 1564 tal-Kodiċi Ċivilis akemm dawn ma jinkludux talba għat-terminazzjoni tal-kirja;
(b) artikolu 17 sakemm it-tilwima hija biss bejn sid il-kera u l-kerrej; u
(c) kull tilwima rigward iż-żamma jew rimborż ta' kull ammont li jitħalla b'mod ta' depożitu ta' garanzija.

Madanakollu, il-*proviso* tal-imsemmi artikolu jistipula illi *"talba magħmula skont l-artikoli msemmija fis-subartikolu (2) tista' wkoll tiġi inkluża f'talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, fi kwalunkwe azzjoni li taffettwa kirjiet residenzjali privati, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġuriżdizzjoni, inkluż fejn it-talba hija magħmula għat-terminazzjoni tal-kirja jew għall-iżgumbrament ta' kwalunkwe persuna mill-kirja."*

Illi kif ġia` ingħad iktar 'il fuq, it-talbiet tar-rikorrenti huma prinċipalment tlieta, u ċioe`:

1. Talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera;
2. Talba għall-ħlas ta' arretrati tal-kontijiet ta' dawl u ilma;
3. Talba biex iżommu d-depożitu mħallas mill-intimati.

Minn qari ta' Artikolu 23 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord huwa tal-fehma illi l-mertu tal-ewwel żewġ talbiet ma jaqax fil-kompetenza tal-Panel ta' Arbitraġġ iżda fil-kompetenza ta' dan il-Bord, filwaqt li l-mertu tat-tielet talba jaqa' fil-kompetenza tal-imsemmi Panel. Skont il-*proviso* ta' Artikolu 23, pero`, t-talba dwar iż-żamma tal-garanzija tista' tiġi nkluża ma' talbiet oħra quddiem dan il-Bord u li ma jaqgħux fil-kompetenza tal-Panel. Għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni se tiġi miċħuda.

Illi l-intimati eċċepew ukoll illi r-rikorrenti jridu jressqu prova li l-kuntratt tal-kiri ġie debitament reġistrat mal-Awtorita` tad-Djar. Permezz ta' Nota ppreżentata fit-30 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw applikazzjoni datata 15 ta' April 2020 għar-reġistrazzjoni tal-kirja mill-1 ta' April 2020 sal-31 ta' Marzu 2021 u wkoll applikazzjoni oħra datata 4 ta' Marzu 2021 għall-perjodu ta' kirja kif imġedda sal-31 ta' Marzu 2022.[1] Għaldaqstant, it-Tribunal huwa sodisfatt li l-kirja in kwistjoni ġiet debitament reġistrata mal-Awtorita` tad-Djar skont il-Liġi.

DECIDE

Għal dawn il-motivi dan il-Bord qiegħed jiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-intimati.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

[1] Dokumenti X2 u X3 a fol. 68 u 69