BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 24/21MV

Maria Fatima Vassallo ID 285150M u ghal kull interess ir-ragel ta' maria Fatima Vassallo u cjoe' John Vassallo ID 390646M

Vs

Josephine Zerafa ID 329862M

Illum 2 ta' Lulju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Fatima Vassallo ID 285150M u ghal kull interess ir-ragel ta' Maria Fatima Vassallo u cjoe' John Vassallo ID 390646M,

ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar il-11 ta' Frar 2021 fejn ipremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo hija sid il-fond 15 "The Stars", Flat 3, Triq Alessanadru, Birzebbugia, liema fond gie ghandha mill-wirt ta' missierha;

2. Illi r-rikorrenti kienet tikri l-fond merta tal-kawza permezz ta' skrittura ta' kera datata s-7 ta' Novembru 2015 li kopja tieghu qieghed jigi anness bhala Dok ZMFV 1. Illi l-kirja skond l-iskrittura kellu jiskadi fil-31 ta' Ottubru 2018; skond klawsola ittra (n) fl-istess ftehim ta' kera;

3. Illi l-atturi kellhom jintavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo et vs Josephine Zerafa liema kawza kellha numru tar-rikors 145/2019 u fejn giet esebita nota fl-atti tal-kawza mir-rikorrenti li cedew l-atti izda zammet fermi d-drittijiet taghhom billi hadu c-cwievet tal-fond lura minghand l-intimata Josephine Zerafa;

4. Illi fil-mori tal-kawza (tal-proceduri rikors numru 145/2019) Josephine Zerafa raddet lura c-cwievet tal-fond lill-atturi;

5. Illi pero kien ghad baqa' l-pretensjoni tal-hlas tal-arretrati tal-kera, kif ukoll il-hlas tal-kera u konsum tal-meters tad-dawl u ilma fuq il-fond mikri;

6. Illi bhala arretrati ta' kera dawn huma dovuti mill-intimata versu l-atturi ghall-perjodu minn Ottubru 2019 sa Gunju 2020 ghas-somma ta' Euros

200 fix-xahar oltre hlas ta' arretrati ta' dawl u ilma fuq il-meter tal-kont ma' l-ARMS Limited;

7. Ghaldaqstant ir-rikorrenti konjugi Vassallo jitolbu bir-rispett lil dan l-Onrabbli Bord-

1. Jiddikjara li l-intimata ghandha thallas ghall-arretrati tal-kera tal-fond 15, "The Stars", Flat 3, Triq Alessandru, Birzebbugia, tali naqset thallas dak dovut minnha ghall-perjodu minn Ottubru 2019 sa Gunju 2020 u/jew data verjuri ghas-somma ta' Euros 1,800 u/jew somma verjuri (tal-kirjiet li ma ddepozitatx il-Qorti u li ma hallsitx lill-atturi);

2. Tiddikjara li l-intimata ghandha thallas ghall-arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma tal-fond 15, "The Stars", Flat 3, Triq Alessandru, Birzebbugia mill-4 ta' Ottubru 2018 sat-18 ta' Settembru 2019 (mera raddet ic-cavetta lura lill-atturi);

3. Tordna li l-meters tad-dawl u ilma pern ta' l-indirizz mertu tal-kawza, jerghu jinqalbu fuq l-atturi entro terminu qasir u perentorju.

Bl-ispejjez inkluz ta' l-ittra ufficcjali u tal-mandat kawtelatorju jekk ikun il-kaz, u bl-imghax legali sal-pagament effettiv.[1]

Ra d-dokument anness mar-rikors promutur.[2]

[1] Folio 1 u 2 tal-process.
[2] Folio 3 tal-process.

Ra li l-intimata qatt ma dahhlet risposta ghar-rikors promutur minkejja li kienet debitament notifikata kif jirrizulta a foli 11 sa 18 tal-process.

Ra d-dokumenti prezentati.

Ra l-affidavit ta' John Vassallo u x-xhieda tal-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni tal-avukat tar-rikorrenti tat- 23 ta' April 2024.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Permezz ta' skrittura privata datata 7 ta' Novembru 2015 Mr & Mrs. J. Vassallo, ir-rikorrenti krew lill-intimata Josephine Zerafa l-fond Flat 3, 15, Triq Alessandru, B'Bugia tale quale mill-1 ta' Novembru 2015 sal- 31 ta' Ottubru 2018 u dan versu kera ta' mija u sebghin Ewro (€170) ghall-fond u ghaxar Ewro (€10) ghall-kontenuti.[3] Jidher li l-intimata halliet tlieta u disghin Ewro (€93) depozitu on account, fost l-ohrajn, *for the due payment of bills for water, electricity and telephone etc.*[4]

Hija ma ivvakatx il-fond fil-31 ta' Ottubru 2018 u allura fi proceduri separati ir-rikorrenti ipprocedew ghall-izgumbrament izda hija raddet ic-cwievet u l-pussess tal-fond allegatament fis-17 ta' Gunju 2020.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti permezz ta' dawn il-proceduri qed jitolbu l-bilanc tal-kera dovuta kif ukoll il-hlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li kien hemm pendenti kif ukoll it-trasferiment tal-meters fuq isimhom.

[3] Punt 1 tal-ftehiem a folio 3.
[4] Punt 2(i) tal-ftehiem.

Ikkunsidra:

Provi

Xehed **Reuben Bonnici** in rapprezentanza tal-Arms nhar l-1 ta' Ottubru 2021 fejn eesbixxa kontijiet tal-pendenzi bejn Ottubru 2018 u 17 ta' Gunju 2020.[5]

Xehed **John Vassallo** li qal li l-fond huwa ta' martu u li hija akkwistatu permezz ta' wirt. Hija kienet krietu lill-intimata ghal tlett snin li skadew fil-31 ta' Ottubru 2018. L-intimata xorta baqghet hemm u huma fethu proceduri ghall-izgumbrament u kien matul dawn il-proceduri li hija irritornat ic-cwievet fis-17 ta' Gunju 2020.[6] Huma cedew il-kawza pero' zammew fermi id-drittijiet taghhom ghall-hlas ta' arretrati u l-pendenzi fuq il-hlasijiet tad-dawl u tal-ilma.

Jghid li Zerafa kienet iddepozitat cedoli ghas-somma ta' elf u seba' mija u tmien Ewro u disghin centezmu (€1,708.90c) fir-Registru tal-Qorti ghall-perjodu Ottubru 2018 u Settembru 2019 eskluzi x-xhur April u Mejju 2019 izda hija baqghet fil-fond minn Ottubru 2019 sa Gunju 2020. Jghid li hemm arretrati ta' elfejn u erba' mija u wiehed u disghin Ewro u ghaxar centezmi (€2491.10c) u kontijiet tad-dawl u tal-ilma ta' tmienja u tletin Ewro u disgha centezmi (€38.09) kif xehed ir-rapprezentat tal-Arms Ltd. It-Total dovut hu

[5] Folio 24 tal-process.
[6] Proceduri 145/2019SG.

elfejn u hames mija u disgha u ghoxrin Ewro u dsatax-il centezmu (€2,529.19c).[7]

Xehed **John Edward Vasallo** nhar it-12 ta' Lulju 2022 fejn rega' spjega r-relazzjoni tieghu mal-intimata bhala kerrejja tal-fond ta' martu. Jghid li kienet ilha toqghod hemm xi ghoxrin sena. Jispjega li hija raddet lura ic-cwievet fis-17 ta' Gunju 2020 wara li ipprocedew kontrieha ghal zgumbrament. Jghid li ghad fadallhom elf u tmien mitt Ewro (€1,800) kera pendenti.[8] Jghid li hemm l-ispejjez tad-depozitu tac-cedoli li jammonta ghal xi erba' mitt Ewro (€400)[9] u esebixxa dokument JVX li jixhed dan[10].

Rega' xehed Joe Vassallo nhar l-24 ta' Jannar 2024 u jerga' jirrepeti li l-fond huwa ta' martu u li l-intimata harget wara li kien hemm proceduri ta' zgumbrament u li c-cwievet irritornathom lil Dr. Brincat fil-mori tal-kawza.[11] Jghid li l-kera kienet mitejn Ewro (€200) fix-xahar u li kien hemm dovuti elf u tmien mitt Ewro (€1,800) plus il-pendenzi tad-dawl u tal-ilma. Jghid li il-kont ma giex imdawwar fuqhom. Jghid li ma rcieva xejn minn ghand l-intimata bhala hlasijiet. Hu ipprezenta rendikont ta' dak dovut Dok JV1.[12]

Xehed **Matthew Vassallo** nhar l-4 ta' Lulju 2023 in rapprezentanza tal-ARMS Ltd. fejn esebixxa numru ta' kontijiet tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri sa Mejju 2023.[13]

---

[7] Folio 60 tal-process.
[8] Folio 67 tal-process.
[9] Folio 68 tal-process.
[10] Total dovut barra il-kont tad-dawl u tal-ilma jidher Ewro 2,340- Folio 70.
[11] Folio 72 tal-process.
[12] Issa l-ammont mitlub huwa Ewro 249.10c plus il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma u qed jitlob ukoll l-flus tat-trasferiment tal-meters tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma.
[13] Folio 86 tal-process. Jidher li l-pendenzi meta harget l-intimata kienu biss ta' Ewro 38.09 a folio 126.

Xehdet l-intimata **Josephine Zerafa** nhar l-4 ta' Lulju 2023 fejn tikkonferma li hija ghamlet zmien tirrisjedi fil-fond de quo.[14] Hija tishaq li meta harget u irritornat ic-cwievet hallset kollox. Hija tghid li kienet thallas f'kontanti u harget minhabba li s-saqaf u d-dawl waqghu fuqha. Ma tafx ezattament meta harget. Issostni li kien jaghtiha karta meta thallsu tal-kera pero' ma kelliex x'turi ghax meta telqet minn hemm nehhiet kollox. Tghid li tal-Arms qatt ma kellmuha.

Kontro-ezaminata tghid li kien hemm arlogg wiehed bejn tlieta minn nies. Tghid li c-cavetta tathielu wara. Tikkonferma li kien hemm hsara fis-saqaf.

Ikkunsidra:

L-argument principali li ghandu quddiemu dan il-Bord huwa nuqqas ta' hlas ta' kera ghall-perjodu Ottubru 2019 sa Gunju 2020 kif ukoll pendenzi tal-kont tad-dawl u tal-ilma.

Ikkunsidra:

Il-Bord ifakkar li skond disposizzjoni tal-Artikolu 1554(b) tal- Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kerrej irid **'iħallas il-kera miftiehem, jew kif stabbilit bil-liġi'**.[15] Dan huwa wiehed mill-obbligi principali li ghandu l-kerrej.

Il-Bord ma jista' qatt jaccetta li dak pattwit f'kuntratt jew dak dovut mil-ligi jigi injorat. Dan il-Bord QATT ma jista' jaccetta li sidien joqghodu jigru wara l-inkwilini biex dawn ihallsu l-kirjiet, il-kontijiet

[14] Folio 170 tal-process.
[15] Ara ukoll l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

tad-dawl u tal-ilma jew inkellha xi licenzja tal-awtoritajiet. Dawn ghandhom jithallsu minnufih u minghajr il-bzonn li s-sid joqghod jigri wara l-inkwlini.

Il-Bord mhu konvint xejn mix-xhieda vaga tal-intimata li tghid li hija kienet thallas ghall-kera dovuta mill-1 ta' Novembru 2018 sa kemm irritornat ic-cwievet fis-17 ta' Gunju 2020, hlief ghal meta iddepozitat cedoli il-Qorti, cedoli li qatt ma gew ipprezentati quddiem dan il-Bord u allura jibqghu mhux sostnuti mill-partijiet!

Ma hemmx prova minn naha tal-intimata li hija hallset dak ikkontestat u ghalkemm tghid li r-rikorrenti kien jaghtiha xi tip ta' karti meta kienet taghmel il-hlas din tghid li nehhiethom.[16] Bid-dovut rispett, dan mhux argument li jista' jilqa' il-Bord. Min jallega hlas irid jippruvah u dan tal-anqas sal grad li jikkonvinci il-Bord, jekk mhux bl-ircevuti, imma ghall-anqas bi provi cirkostanzjali ohra.[17] F'dan il-kaz partikolari, l-intimata la gabet tal-anqas wahda mill-ircevuti u lanqas pproduciet provi cirkostanzjali ohra u ghalhekk il-Bord mhux konvint li hija hallset lir-rikorrenti ghax-xhur ta' April u Mejju 2019 kif ukoll minn Ottubru 2019 sas-17 ta' Gunju 2020.[18]

Minn naha l-ohra il-Bord ma jaqbilx mar-rikorrenti li l-kera kienet ta' mitejn Ewro (€200) fix-xahar ghax il-kuntratt, li huwa l-ligi bejn il-partijiet, kjarament kien jistipula li l-kirja TOTALI kienet ta' mija u tmenin Ewro

---

[16] Avv. Dr. Louis Galea vs Philip Agius et. 4.11.1950 per Onorevoli Imhallef J. Caruana Colombo.

[17] Carmelo Zammit vs Emanuele Galea et. Appell Civili Numru:1590/1994/1 S.T.O. Prim Imhallef Vincent De Gaetano.

[18] Il-Bord ma jaqbilx mar-rikorrenti li l-hlas ghandu jkun ghal Gunju 2020 kollu ladarba l-intimata ivvakat f' nofs ix-xahar.

(€180) fix-xahar.[19] Ma jidhirx li dan il-ftehim gie aggornat u allura l-Bord ser jahdem l-ammont dovut fuqmija u tmenin Ewro (€180) fix-xahar.

April 2019: €180

Mejju 2019: €180

Ottubru 2019 sa Mejju 2020 (8 xhur): €180 x 8= €1,440

1 ta' Gunju sas-17 ta' Gunju: €90

TOTAL dovut: €1,890

Ikkunsidra:

Ghal dak li jirrigwarda il-kont ta' tmienja u tletin Ewro u disa' centezmi (€38.09c)[20] tad-dawl u tal-ilma li jidher li huwa dovut mill-intimata dan diga huwa kawtelat fil-kuntratt tramite klawsola 2(i) a folio 3 meta hija halliet depozitu lir-rikorrenti ta' tlieta u disghin Ewro (€93) fil-kaz li jkun hemm xi pendenzi.

Ghalhekk, ir-rikorrenti tista' taghmel uzu minn dawn il-fondi li diga' jinsabu ghandha biex taghmel tajjeb ghal dan in-nuqqas tal-intimata.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara u jiddecidi billi:

---

[19] Ewro 170 u Ewro 10.

[20] Folio 25 tal-process.

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata naqset mill-thallas il-kera dovuta ghax-xhur ta' April u Mejju 2019 u minn Ottubru 2019 sas-17 ta' Gunju 2020 u tordnalha thallas lir-rikorrenti **s-somma totali ta' elf tmien mija u disghin Ewro (€1,890)**; u

2. Tichad it-tieni talba kif dedotta; u

3. Tilqa' it-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrenti taqleb il-meters tad-dawl u tal-ilma fuqha u dan fi zmien gimgha minn meta din is-sentenza issir *res judicata*.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimata.

(ft) Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

Chairman

(ft) Annalise Mifsud

Deputat Registratur.