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

Illum 04 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 546/2023

Elena Simona Ardelean (K.I. Nru. 0029443A)

Vs

Amy Zahra (K.I. Nru. 0246796)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Elena Simona Ardelean** fis-6 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti daħlet fi skrittura ta' lokazzjoni datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar 2022 (l-"Kuntratt") mal-intimata Amy Zahra, li permezz tagħha l-intimata bdiet tikri mingħand ir-rikorrenti l-appartament bin-numru sebgħa (7), fil-blokka bin-numru mitejn u tmienja (208) fi Triq Ħaż-Żabbar, Paola għal perjodu ta' sena b'effett mil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar 2022, u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, hekk kif jirriżulta mill-Kuntratt li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok A ;*

2. *Illi f'Ottubru 2022 ir-rikorrenti kienet bgħatet ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 2775/2022 li permezz tagħha interpellat lill-intimata sabiex tħallas il-kera għax xhur ta' Awwissu, Settembru u Ottubru 2022 u kif ukoll l-kontijiet tad-dawl u ilma li kienu għadhom dovuti u dan bi ksur ta' klawżola (A)(iii) tal-Kuntratt;*

3. *Illi sussegwentament, fix-xahar ta' Jannar, l-intimata abbandunat il-fond mikri lilha;*

4. *Illi l-intimata telqet mill-appartament mingħajr ma' ħallset r-rikorrenti l-ħlas ta' kera ta' l-aħħar sitt (6) xhur li jammontaw għal tlett t'elef, disa' mija, tnejn u ħamsin euro (€3952).*

5. *Illi apparti l-ħlas tal-kera l-intimata għandha ukoll tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma minn Awwissu 2022 sa Jannar 2023 li jammontaw għal seba' mija u seba' u tletin euro (€737).*

6. *Illi skond il-Kuntratt, b'mod partikolari klawżola (E)(vi), l-intimata kienet obbligata li tirritorna l-proprjeta' mikrija lilha fi stat tajjeb. Appena li l-fond ġie abbandunat mill-intimata r-rikorrenti innotat li l-appartament tħalla fi stat ħażin ferm tant li rrendiħ mhux abbitabli peress li hu kellhu numru ta' ħsarat, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża;*

7. *Illi r-rikorrenti inkorriet numru ta' spejjeż sabiex l-appartament jerġa jiġi abbitabli liema spejjeż kienu jinkludi, tindif, riparazzjonijiet u tiswijiet, manutenzjoni u xiri ta' oġġetti ġodda, li jammontaw għal elf u wieħed u tmenin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€1,081.72). Inoltre, hemm numru ta' oġġetti li ma nstabux jew li tkisru mill-intimata. Illi għalhekk ir-rikorrenti sofriet danni li jammontaw għal erbgħa t'elef, erbgħa mija, sebgħa u tletin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmi (€4437.27), u dan hekk kif jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża;*

8. *Illi għalhekk l-ammont globali ta' ħlas dovuti mir-rikorrenti rappreżentanti, ħlasijiet ta' kera, dawl u ilma u danni inkorsi mir-rikorrenti huwa dak ta' disa' t'elef, mija sitta u għoxrin ewro u sebgħa u ghoxrin ċenteżmi (€9126.27).*

Għaldaqstant tgħid l-intimata għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalisasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

1. *Jiddikjara li l-intimata Amy Zahra naqset milli tonera l-obbligi tagħha versu r-rikorrenti in kwantu naqset milli tħallas il-kirja, id-dawl u ilma u kkaġunat numru ta' ħsarat fil-proprjeta mikrija lilha;*

2. *Jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma ta' tlett t'elef, disa' mija, tnejn u ħamsin euro (€3952) rappreżentanti ħlasijiet ta' kera għal perjodu ta' sitt (6) xhur u seba' mija, seba' u tletin euro (€737) rappreżentatni kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess perjodu;*

3. *Jikkundanna lill-intimata tħallas l-ammont ta' tlett t'elef, disa' mija, tnejn u ħamsin euro (€3952) rappreżentanti ħlasijiet ta' kera għal perjodu ta' sitt (6) xhur u seba' mija, seba' u tletin euro (€737) rappreżentatni kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess perjodu;*

4. *Jiddikjara illi l-intimata kkaġunat danni lir-rikorrenti fis-somma erbgħa t'elef, erbgħa mija, sebgħa u tletin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmi (€4437.27), jew somma oħra likwidata minn dan il-Bord permezz ta' nomina ta' periti nominandi;*

5. *Tordna lir-rikorrenti għandha id-dritt iżomm d-depożitu mħallas mill-intimata b'dan illi mis-somma hekk likwidata għandu jitnaqqas dan id-depożitu ta' ħames mitt Euro (€500);*

6. *Tikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' erba t'elef, erbgħa mija, sebgħa u tletin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmi (€4437.27) jew somma oħra likwidata skond ir-raba' talba.*

Ra illi l-intimata **Amy Zahra,** debitament notifikata fit-28 ta' Frar 2024, ma ppreżentat ebda risposta;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors tħalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċediet bl-azzjoni odjerna sabiex dan il-Bord jikkundanna lill-intimata tħallasha arretrati ta' kera, ħlasijiet ta' konsum ta' dawl u ilma u danni kkaġunati. Dawn il-pretensjonijiet huma derivanti minn skrittura ta' kera li l-partijiet iffirmaw fil-25 ta' Frar 2022 li kienet tistipula, fost affarijiet oħra, illi l-kirja kienet għal sena versu l-ħlas ta' seba' mija u ħamsa w għoxrin ewro (€725) fix-xahar.[1] Flimkien mal-istess skrittura ġie anness inventarju tal-oġġetti kollha li kien hemm f'kull kamra tal-istess fond, fejn skont l-istess inventarju jirriżulta li kienu kollha ġodda.

Illi fit-12 ta' Novembru 2024, ir-rikorrenti ppreżentat kapitoli għas-subizzjoni tal-intimata, liema kapitoli ma ġewx imwieġba mill-intimata, u għaldaqstant, ai termini tal-artikolu 702 (3) (b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta huma meqjusa bħala mistqarra.

Illi r-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit fejn tat rendikont dettaljat ta' kif seħħew l-affarijiet wara li l-intimata ma baqgħatx tħallas il-kera u eventwalment abbandunat il-fond in kwistjoni fis-7 ta' Jannar 2023. Ir-rikorrenti spjegat li wara li l-intimata telqet mill-fond, hi spezzjonat l-istess fond u sabet diversi ħsarat u xi mobbli neqsin, tant li ma setgħetx terġa' tikri l-fond immedjatament. Ir-rikorrenti ppreżentat lista tal-oġġetti kollha li kellhom jiġu msewwija jew mibdula.[2] Hija

[1] Dokument A a fol. 4
[2] Dokument EA7 a fol. 65

esebiet ukoll diversi riċevuti li jirrigwardaw spejjeż magħmula sabiex il-fond jerġa' jiġi fl-istat pristin tiegħu. Spjegat li kellha toħroġ spiża ta' €4437.27 biex il-fond seta' jerġa' jinkera filwaqt li tilfet kera ta' xahar sakemm saru x-xogħolijiet neċessarji.

Illi huwa ċar illi l-intimata naqset milli tonora l-obbligi assunti minnha fuq l-iskrittura ta' kera li saret bejn il-partijiet, fosthom inadempjenza fil-ħlas ta' kera, fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma u wkoll illi tieħu ħsieb il-fond in kwistjoni bid-diliġenza neċessarja.

Illi għalhekk jirriżulta illi l-intimata għandha tiġi miżmuma responsabbli għas-segwenti:

1. Ħlas ta' arretrati ta' kera għall-perjodu mill-25 ta' Lulju 2022 sal-ġurnata li vvakat l-istess fond - €3952
2. Ħlas għall-konsum tad-dawl u ilma - €738.41
3. Danni konsistenti fi ħsarat imħollija fil-fond mill-intimata u danni rappreżentanti telf ta' xahar kera - €5162.27

Illi fl-aħħarnett il-Bord josserva illi l-intimata kienet ħallset is-somma ta' €500 depożitu fuq il-kuntratt u dana bħala garanzija tal-obbligi assunti minnha. Illi dan id-depożitu jirriżulta li għadu f'idejn ir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Bord se jkun qed inaqqas l-istess somma mis-somma likwidata rappreżentanti d-danni sofferti mir-rikorrenti.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Amy Zahra naqset milli tonora l-obbligi tagħha versu r-rikorrenti in kwantu naqset milli tħallas il-kirja, id-dawl u ilma u kkaġunat numru ta' ħsarat fil-proprjeta' mikrija lilha, u cioe` l-fond 208, Flat 7, Triq Ħaż-Żabbar, Raħal Ġdid;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma ta' tlett t'elef, disa' mija, tnejn u ħamsin ewro (€3952) rappreżentanti ħlasijiet ta' kera għal perjodu ta' sitt (6) xhur, u seba' mija, seba' u tletin ewro (€737) rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess perjodu;

3. Jilqa' t-tielet talba u jkkundanna lill-intimata tħallas l-ammont ta' tlett t'elef, disa' mija, tnejn u ħamsin ewro (€3952) rappreżentanti ħlasijiet ta' kera għal perjodu ta' sitt (6) xhur bl-imgħaxijiet legali minn kull skadenza sal-pagament effettiv, u l-ammont ta' seba' mija, sebgħa u tletin ewro (€737) rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma għall-istess perjodu bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-intimata kkaġunat danni lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamest elef, mija u tnejn u sittin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€5162.27) li minnhom trid titnaqqas is-somma ta' ħames mitt Euro (€500) rappreżentanti depożitu li kienet għamlet l-intimata fuq l-iskrittura tal-25 ta' Frar 2022;

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames talba in vista ta' dak deċiż fil-paragrafu numru 4;

6. Jilqa' s-sitt talba u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' erbat elef, sitt mija u tnejn u sittin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€4662.27) rappreżentanti danni bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali numru 2775/2022 a karigu tal-intimata.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur