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

Illum 6 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 132/2024

Joseph Farrugia (ID 690953M) u
Concetta sive' Connie Farrugia (ID 420456M)

vs

Josef Belkhir (ID 411780M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Farrugia et** fit-8 ta' Marzu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimat l-appartament 'JoeCon, Flat 3, Tank Street, Birzebbuga ghas-somma ta' hames mitt ewro (€500) fix-xahar pagabbli bil-quddiem.

Illi dan il-kuntratt ta' kera huwa regolat skond kuntratt datata 1 ta' Settembru 2019 u huwa debitament registrat mall-Awtorita tad-Djar bin-numru LL001985 (Dok VB 1 u Dok VB 2)

Illi l-intimat huwa moruz fi-hlas tal-kera fis-somma ta' elfejn, mija u hamsin ewro (€2150) in lenia ta' kera dovuti u kalkulati sal-prezentata ta' dan ir-rikors, oltre' is-somma ta' sitt mija u tlettax il-ewro u sitta u hamsin centezmu (€613.56) in lenia ta' dak minnu dovut ghad-dawl u ilma skond l-ahhar kont mahrug mill-Arms, Dok VB3.

Illi l-intimat gie diversi drabi interpellat ghall-hlas izda baqa nadempjenti.

Illi ghalhekk dan il-kntratt tal-kera gie terminat ipso facto u dana ai termini tal-paragrafu P tal-kuntratt tal-kera hawn fuq imsemmi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddikjara illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera fl-ammont ta' elfejn, mija u hamsin ewro (€2150) in lenia ta' kera dovuti u kalkulati sal-prezentata ta' dan ir-rikors, oltre' fis-somma ta' sitt mija u tlettax il-ewro u sitta u hamsin centezmu (€613.56) in lenia ta' dak minnu dovut ghad-dawl u ilma.

2. Jiddikjara illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera tal-fond hawn fuq imsemmi u ghaldaqstant konsegwentament il-kuntratt huwa xolt ipso facto stante l-inadempjenza da parti tal-intimat mal-obbligazzjonijiet minnu assunti u patwiti fil-precitat kuntratt.

3. Jiddikjara xolt u mitmum il-kuntratt ta' kera bejn il-kontendenti datat 1 ta' Settembru 2019 ghar-ragunijiet imsemmija.

4. Tikkundana lill-intimat jhallas is-somma ta' elfejn, mija u hamsin ewro (€2150) in lenia ta' kera dovuti minnu w somma ta' sitt mija u tlettax-il ewro u sitt u hamsin centezmu (€613.56) in lenia ghas-servizz tad-dawl u ilma.

5. Tikkundana lill-intimat jizgombra mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li dan l-Bord joghgbu jiffissa ghal dan l-ghan.

6. Jaghti dawn il-provedimenti kollha necessarji w opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-imghax legali dekorribli mill-prezentata ta' dan ir-rikors sal-pagament effettiv, komprizi ukoll l-ispejjez ta' dawn il-proceduri u b'riserva ghad-danni kollha kontra l-intimat li jirrizultaw mill-lum sal-eventwali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta ta` **Josef Belkhir** ippreżentata fil-31 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfundati fid-dritt u fil-fatt kif ser jintwera fil-kors ta' dina l-kawża.

2. Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw l-ammont ta' arretrati ta kera allegatament dovuti fuq il-fond de quo, liema arretrati kibru minħabba l-aġir tal-istess rikorrenti kif ser jintwera.

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrenti krew lill-intimat l-appartament 'JoeCon', Flat 3, Tank Street, Birżebbuġa u dana permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru 2019.[1] Illi skont l-istess kuntratt, il-kirja kienet mill-1 ta' Settembru 2019 sa l-1 ta' Awwissu 2021 versu l-ħlas ta' ħames mitt ewro (€500) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem.

Illi r-rikorrenti **Concetta sive' Connie Farrugia** xehdet permezz ta' affidavit[2] fejn stqarret is-segwenti, u cioe`:

Hija u żewġha huma l-proprjetarji tal-appartament bl-isem 'Joecon', Flat 3, Tank Street, Birżebbuġa liema fond krewh lill-intimat Josef Belkhir permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru 2019 u dan għas-somma ta' ħames mitt ewro (€500) fix-xahar, liema kuntratt ġie debitament reġistrat mal-Awtorita' tad-Djar kif jirriżulta minn **Dok. VB1** u **Dok. VB2** annessi mar-rikors promutur. Dan il-kuntratt mhux biss skada fil-31 ta' Awwissu 2024, imma ġie wkoll terminat *ipso facto* minħabba li l-intimat kiser diversi drabi l-kundizzjonijiet tal-kuntratt peress li naqas li jħallas il-kera dovuta minnu għal diversi skadenzi kif ukoll naqas li jħallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u dan minkejja li kien ġie nterpellat diversi drabi sabiex jonora l-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Hi u żewġha kienu nfurmaw lill-intimat u lill-Awtorita' tad-Djar li ma kinux se jġeddu l-kuntratt kif jirriżulta minn

[1] Dokument VB1 a fol. 3-5.

[2] A fol. 67.

Dok. A.[3] Kull darba li kienu jaffaċjawh personalment sabiex iħallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl, l-intimat kien jirrifjuta u jkellimhom ħażin. Sal-mument li hi u zewġha bdew dawn il-proċeduri l-intimat kien moruż fil-ħlas tal-kera fis-somma ta′ elfejn, mija u ħamsin ewro (€2150) kif jirriżulta minn **Dok.B**.[4] L-intimat kien moruż fil-ħlasijiet ta′ kontijiet tad-dawl u ilma li sal-preżentata ta′ din il-kawża kienu jammontaw għal sitt mija u tlettax-il ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€613.56) liema kont illum tela′ għas-somma ta′ seba′ mija u tlieta u għoxrin ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€723.77) u dan kif jirriżulta minn **Dok. C**.[5] Għalkemm l-intimat ġie interpellat diversi drabi sabiex iħallas dan il-kont u l-arretrati tal-kera, baqa′ ma ħallas xejn, anzi ddikjara diversi drabi li mill-appartament mhux ser joħroġ u xorta ma huwa se jħallas xejn, la kera u lanqas tad-dawl u ilma. Ghaldaqstant, illum, l-intimat ma għandu l-ebda titolu validu fil-liġi minkejja li qiegħed jippretendi li jibqa′ jokkupa l-fond in kwistjoni.

L-intimat Josef Belkhir xehed darbtejn f′dawn il-proċeduri. V*iva voce* in subizzjoni xehed[6] is-segwenti, u cioe`:-

Il-fond *de quo* inkera ħmistax-il sena ilu u krieh mingħand ir-rikorrenti. Fil-bidu kien kera l-appartament bil-kelma imma mbagħad sussegwentament ir-rikorrenti kienet ġabitlu l-kuntratt biex jiffirmah u qaltlu "iffirmali hawn jew barra" u dan meta huwa kien diġa′ nefaq il-flus u għamel xi xogħol fih.

Ir-rikorrenti kienet tagħmillu l-kuntratt sena, sena u kull sena kienet tgħolli l-kera. L-aħħar li ħallas kera kien f′Jannar, Frar u Marzu tas-sena 2024 imma ma ħallashomx kollha. Kien ħallas biss dak li kien jieħu bħala sussidju mill-Awtorita` tad-Djar u li r-rimanenti mitejn ewro (€200) ma kienx jagħtihomlha għax ma kienx qed jaħdem. Illum il-ġurnata ma baqax jieħu s-sussidju. Illum il-ġurnata l-kuntratt għalaq żgur u li ma reġax kellu diskussjoni mar-rikorrenti sabiex iġedded il-kuntratt.

Ir-rikorrent Joseph Farrugia kien il-ħin kollu jitolbu l-flus tal-kera imma hu ma ħallasx minħabba li ma għandux xogħol. Huwa ma ħariġx mill-

[3] Dan id-dokument jinsab anness mal-affidavit tax-xhud.
[4] ibid.
[5] ibid.
[6] A fol. 99-114.

appartament avolja l-kuntratt għalaq għax qed jistenna li l-affarijiet jiġu rranġati.

Huwa dejjem irranġa u nefaq il-flus bħal pereżempju bajjad minn barra u minn ġewwa. Qal li jaħseb li ilu sena ma jħallas dawl u ilma. Qal ukoll li r-rikorrenti għaddewlu kontijiet biex jitħallsu u li xi darba jrid iħallashom. Sostna li dawn il-kontijiet għadhom ma tħallsux għax ma għandux biex iħallas. Xehed li għandu jagħti madwar €900-€1000 tad-dawl u tal-ilma.

In kontro-eżami l-intimat xehed illi jaħseb li l-kuntratt skada f'Settembru. Meta mistoqsi jekk qabel Settembru tas-sena 2024 ir-rikorrenti kinux qalulu biex joħroġ mill-fond *de quo*, huwa wieġeb li le iżda jgħid li jitolbuh il-flus qegħdin. In ri-eżami, meta l-intimat ġie muri l-ittri legali li jinsabu a fol. 14 u a fol 15 tal-proċess, ikkonferma li rċevihom it-tnejn li huma.

L-intimat Josef Belkhir xehed ukoll fl-istadju tal-provi tieghu u qal is-segwenti:-

Illi minn tliet mitt ewro (€300) il-kera għoliet għal ħames mitt ewro (€500) biex jieħu s-sussidju tal-Awtorita' tad-Djar u li ilu ma jħallas kera fuq xi sena. Fis-sena 2018 huwa kien qed iħallas il-kera sħiħa u kien talab lil Joseph Farrugia sabiex jagħmillu xi tiswijiet imma dawn qatt ma saru.

L-Awtorita` tad-Djar kienet waqqfitlu s-sussidju tal-kera għax ir-rikorrenti ma għamillux ir-riċevuti peress li ma kienx qed iħallas il-kera kollha.

In kontro-eżami xehed illi hu u Joseph Farrugia kienu ftehmu li kien ser jirranġalu l-post imma spiċċa biex għamel kollox hu. Qal li spiċċa biex bajjad kollox hu minn barra u minn ġewwa u li ċerta għamara xtraha hu bħal pereżempju l-forn. Ikkonferma li qatt ma talab rimedju quddiem il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qed jitolbu s-segwenti, u cioé:

- Arretrati ta' kera fl-ammont ta' elfejn, mija u ħamsin ewro (€2150);

- Ħlas tal-konsum tad-dawl u tal-ilma fis-somma ta' mija u tlettax-il ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€613.56);
- Dikjarazzjoni li l-kuntratt tal-kera datat l-1 ta' Settembru 2019 bejn ir-rikorrenti u l-intimat huwa xolt u mitmum;
- L-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo*;

Illi fil-fehma tal-Bord il-punt tat-tluq huwa x'kien jistipula l-kuntratt li sar bejn iż-żewġ partijiet partikolarament it-terminu ta' din il-kirja. Il-Bord jibda sabiex jinnota illi mar-rikors promotur ir-rikorrenti esebew il-kuntratt (immarkat bħala **Dok. VB1**) minn fejn jirriżulta li t-terminu tal-kirja *de quo* kienet dik mill-1 ta' Settembru 2019 sal-1 ta' Awwissu 2021:

a) The duration of the lease is for two years[7] *as from the 1st September 2019 to the 1st August 2021 at the rent of €500 (five hundred euros) VAT not included per month payable monthly in advance. If any further extension of rent has to be agreed upon a fresh agreement has to be made.*

Fl-istess waqt ir-rikorrenti esebew ukoll dokument li juri li l-kirja kienet ġiet debitament reġistrata mal-Awtorita' tad-Djar bin-numru LL001985 għall-perjodu ta' kważi ħames snin u cioè **mill-1 ta' Settembru 2019 sal-1 ta' Awwissu 2024**.

Fis-7 ta' Marzu 2024 ir-rikorrenti bagħtu ittra legali lill-intimat li kienet taqra hekk :

Bil-prezenti Joseph u Connie Farrugia ta' 8, 'Sunrays', Triq il-Kartaciniżi - Birzebbuga, filwaqt li jaghmlu referenza ghall-kuntratt ta' kera tal-fond 'JoeCon', Flat 3, Tanks Street Birzebbuga, datat 1 ta' Settembru 2019, u kif reġistrat mal-Awtorita' tad-Djar bin-numru LL001985, qeghdin formalment jinfurmawk ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi li huma ser jintavolaw kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-jiem li gejjin, sabiex il-kuntratt tal-Kera jiġi dikjarat xolt u mitmum minhabba l-inadempjenzi kuntrattwali tieghek, u ghalhekk l-Awtorita' ta' Djar qieghda tkun wkoll infurmata permezz ta' din l-ittra sabiex ma tirregistra ebda tigdid tal-kera wara l-31 ta' Lulju 2024.[8]

---

[7] Strettament it-terminu kien ta' inqas minn sentejn stante li gie stipulat li t-terminu tal-kirja kien mill-1 ta' Settembru 2019 sal-1 ta' Awwissu 2021

[8] Dokument A a fol. 68

Tant sabiex tkun formalment infurmat.

Il-Bord hawnhekk jagħmel referenza għal dak li jipprovdi Artikolu 9 (1), tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

9. (1) Kirja residenzjali privata ma għandux jibqa' jkollha effett malli jiskadi t-terminu tagħha, kemm jekk dak it-terminu huwa konvenzjonali, legali jew ġudizzjajru, sakemm is-sid tal-kera jagħti avviż lill-kerrej mill-inqas tliet (3) xhur qabel b'ittra rreġistrata:

Iżda għall-finijiet li jipprova t-twettiq tal-obbligu tiegħu taħt is-subartikolu (1), għandu jkun biżżejjed biex sid il-kera jagħti evidenza li l-ittra rreġistrata ġiet mibgħuta fiż-żmien stipulat, u fl-indirizz it-tajjeb.

Illi mill-atti proċesswali u kif anke ġie nnotat hawn fuq jirriżulta li fis-7 ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti nfurmaw lill-intimat u lill-Awtorita' tad-Djar permezz ta' ittra legali sabiex ma jiġi reġistrat ebda tiġdid tal-kera wara l-31 ta' Lulju 2024. Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu konformi ma' dak li tistipula l-liġi ai fini ta' terminazzjoni tal-kirja. Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi l-kirja *de quo* illum hija terminata.

Illi għalhekk il-Bord se jeżamina t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-arretrati ta' kera u kontijiet tad-dawl u ilma.

Skont ix-xhieda tar-rikorrenti Concetta sive' Connie Farrugia l-arretrati ta' kera dovuti kienu jammontaw għall-ammont ta' elfejn, mija u ħamsin ewro (€2150). In sostenn ta' dan hija ppreżentat prospett (**Dok. B**) fejn jidher illi l-morożita' min-naħa tal-intimat kienet bdiet minn Awwissu tas-sena 2022.[9] Meta xehed l-intimat huwa spjega li l-aħħar li ħallas kera kien f'Jannar, Frar u Marzu tas-sena 2024 pero' jistqarr li ma ħallasx l-ammont kollu u dana għaliex kien iħallas biss is-sussidju li kien jieħu mingħand l-Awtorita' tad-Djar, u cioe' it-tliet mitt ewro (€300) fix-xahar. Illi l-intimat jattribwixxi l-morożita` tiegħu għall-fatt li ma jaħdimx. Illi pero` l-Bord jirrileva li din mhix ġustifikazzjoni għall-morożita`. Il-Bord jirrileva li se jkun qed jistrieħ fuq il-prospett, mhux kontestat, ippreżentat mir-rikorrenti u jiddeċiedi li l-ammont komplessiv ta' kera dovuta hija dik ta' elfejn, mija u ħamsin ewro (€2150).

[9] A fol. 69-72.

Illi in kwantu l-arretrati ta' konsum tad-dawl u tal-ilma, ir-rikorrenti esebew kont tad-dawl u tal-ilma mar-rikors promutur **(Dok. VB 3)** li minnu jirriżulta li sal-preżentata ta' dan ir-rikors, l-ammont dovut kien ta' sitt mija u tlettax-il ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€613.56). Il-Bord josserva illi l-intimat stqarr li għandu jagħti bejn disa' mitt ewro (€900) u elf ewro (€1,000) bħala ħlas ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Għaldaqstant, il-Bord se jkun qed jistrieħ fuq il-kont ippreżentat mir-rikorrenti u jiddeċiedi li l-ammont dovut huwa ta' sitt mija u tlettax-il ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€613.56).

Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo* abbażi tal-morożita` tiegħu fil-ħlas tal-kera u n-nuqqas ta' ħlas tal-kontijiet ta' dawl u ilma.

Illi skont klawsola "p" tal-iskrittura tal-kirja *de quo*, il-partijiet stipulaw is-segwenti:-

p) Should the Lessee fail to pay the rent within 7 days of the due date, the Lessor will have the right to rescind without warning this agreement 'Ipso Facto' (automatically) and this without prejudice to her claim for the payment which is still due.

Illi il-Bord jagħmel referenza għal Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid is-segwenti, u cioe`:

1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, 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 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.

F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet ***Vince Sammut vs Joseph Ellul*** fit-28 ta' Ġunju 2012, fejn intqal hekk:

Illi tajjeb li jkun rilevat illi din il-kawza kienet proposta mis-sid lokatur ta' fond mikri lill-intimat b'talba li tkun dikjarata t-terminazzjoni tal-kirja minhabba morozita' u talba ghal kundanna tal-hlas tal-kera dovuta. Din il-kirja ghadha fi stadju orginarju u ghalhekk japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, saret wara l-1995 u ghalhekk huwa kompetenti dan il-Bord bis-sahha tal-aritkolu 1525 tal-Kap 16. Issa, kif tajjeb osservat mill-intimat, kien jehtieg li r-rikorrenti jinterpellah permezz ta' ittra ufficcjali kwantu l-hlas tal-kera skond id-dispost tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili. Fil-premessi tieghu, r-rikorrenti jghid li kien baghat ittra interpellatorja lill-intimat li xorta baqa' inadempjenti (premessa numru 4). Fl-affidavit tieghu mar-rikors guramentat ir-rikorrenti jghid li kien talab verbalment lill-intimat ihallas il-kera dovuta u wara li baqa' inadempjenti inkarga lill-avukat tieghu jibghatlu ittra biex jiskonta l-kera. Din l-ittra fil-fatt hija esebita a fol. 7 izda mhix ittra ufficcjali kif trid il-ligi. F'affidavit ulterjuri tar-rikorrenti li allura sar wara r-risposta tal-intimat fejn ssolleva il-kwistjoni tal-mankanza tal-ittra ufficcjali, r-rikorrenti rega tenna l-posizzjoni tieghu li kien baghat ittra tramite l-avukat tieghu. Huwa zied jghid li l-intimat abbanduna l-fond izda dan mhux relevanti ghal kwistjoni hawn skrutinata stante li ma hemmx premessa u talba f'dan is-sens;

Illi kawza bhal dik in dizamina hija intiza mhux biss ghal purgazzjoni tal-mora izda ukoll ghall-estrem tal-izgumbrament. Il-Qrati taghna minn dejjem adoperaw posizzjoni ferm rigida fid-decizjonijiet taghhom sabiex jaccertaw li l-kerrej ma jkunx imcahhad ingustament mill-godiment tal-fond lilu mikri. Relevanti hafna ghal dan hija l-gurisprudenza li titratta dwar talbiet simili taht id-dispost tal-Kap 69 fejn il-Qorti tal-Appell kostantement irriteniet illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu bir-rizultanza teknika tal-akkampata morozita' izda ghandu jara jekk oggettivament kienx hemm raguni valida ghal dak in-nuqqas. (Ara in rigward fost diversi ohra ***Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005****). Kien ukoll deciz illi taht il-Kap 69 mhix necessarja talba in iskritt tal-kera dovuta tant li din tista' ukoll issir bil-fomm (ara in rigward* ***Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994*** *fost ohrjan). Kien ritenut ukoll illi, dejjem kwantu l-Kap 69, illi l-morizita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas puntwalment fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid (****Kollez. Vol. XLVIIP I p 287****) wara zewg interpellanzi ghal zewg skadenzi (****Kollez. Vol. XLVIII P I p 87).*** *Dan kollu juri illi jehtieg*

adempiment skrupoluz ma' dak li titlob il-ligi. Issa, fil-kaz hawn devolut, fit-termini tal-artikolu 1570 tal-Kap 16 kien jispetta lir-rikorrenti illi jitlob hlas tal-kera permezz ta' ittra ufficcjali u xejn aktar jew anqas. Dan l-obbligu kien introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 bhala parti mill-artikolu 1570 u ghad li b'hekk qarreb lejn l-obbligi tal-lokatur qua talbiet ghal hlas tal-kera in arretrat, ghal dak ravvizat fil-Kap 69.

Illi fl-affidavit tagħha Concetta sive' Connie Farrugia tgħid illi huma interpellaw lill-intimat sabiex jonora l-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Bħala prova ta' dan ir-rikorrenti esebew mar-rikors promotur żewġ ittri legali (**Dok. VB5 u Dok. VB6**). Meta xehed l-intimat huwa kkonferma li rċieva dawn iż-żewġ ittri legali[10] u kif ukoll ikkonferma li kien intalab sabiex jirregolarizza ruħu sabiex iħallas il-kera.[11] Madankollu, ma jirriżultax illi r-rikorrenti qatt ippreżentaw xi ittra uffiċjali sabiex jintimaw lill-intimat iħallas ir-rati ta' kera dovuti. Illi l-Bord josserva illi minkejja dan in-nuqqas, xorta se jordna l-iżgumbrament tal-intimat u dana peress li t-terminu miftiehem bejn il-partijiet skada stante li r-rikorrenti infurmaw lill-intimat li ma ridux iġeddu l-kirja.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera tal-appartament 'JoeCon', Flat 3, Tank Street, Birżebbuġa fl-ammont ta' elfejn, mija u ħamsin ewro (€2150) rappreżentanti kera dovuta u kalkulata sal-preżentata ta' dan ir-rikors, kif ukoll għandu jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt mija u tlettax-il ewro u sitta u ħamsin ċentezmu (€613.56) rappreżentanti konsum tas-servizz tad-dawl u ilma;

2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jiddikjara li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera tal-fond hawn fuq isemmi, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-kumplament tat-talba peress li wara li ġiet ntavolata din il-kawza il-kuntratt gie fi tmiemu stante li skada t-terminu pattwit;

---

[10] A fol.113-114.

[11] A fol.112.

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba għall-istess raġunijiet imsemmija fil-paragrafu 2;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundana lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn, mija u ħamsin ewro (€2150) rappreżentanti kera dovuta minnu u s-somma ta' sitt mija u tlettax-il ewro u sitta u ħamsin ċentezmu (€613.56) rappreżentanti konsum tas-servizz tad-dawl u tal-ilma;

5. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lill-intimat jiżgombra mill-fond 'JoeCon', Flat 3, Tank Street, Birżebbuġa fi żmien sittin (60) ġurnata mil-lum;

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur