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

Illum 13 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 502/2023

Norbert Mifsud

Vs

Rossana Censoplano

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Norbert Mifsud** fis-6 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi huwa daħal fi qbil ta' kirja ta' proprjetà residenzjali mal-inkwilina konvenuta nhar il-ħdax (11) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022); anness u mmarkat bħala Dok. A;

2. Illi dan il-qbil ġie reġistrat u kkonfermat nhar il-ħamsa (5) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), referenza LL079732, anness u mmarkat bħala Dok. B;

3. Illi l-konvenuta kienet regolarment qed tħallas il-kirja u s-servizzi tad-dawl u l-ilma sa Diċembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022). F'Jannar tas-sena segwenti, cioè tal-elfejn u tlieta u għoxrin (2023), l-konvenuta ħallset nofs is-somma dovuta tal-kirja li tammonta għal Euro erba' mija u ħamsin (€450) minflok dik pattwita ta' Euro disa' mija (€900);

4. Illi l-konvenuta baqgħet moruża għall-pagament tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, il-bilanċ għax-xahar ta' Jannar kif ukoll kwalunkwe pagament ieħor għax-xhur ta' Frar u Marzu minkejja li baqgħet tirrisjedi fl-istess appartament;

5. Illi f'Marzu, ir-rikorrent għamel spezzjoni tal-proprjetà de quo u nnota ħsara f'wieħed mill-bibien interni u single gang switch. Għaldaqstant nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) il-partijiet iffirmaw qbil ieħor, anness u

mmarkat bħala Dok. Ċ. F'dan il-qbil l-konvenuta assumiet responsabbiltà għal dawn il-ħsarat, li tivvaka r-residenza sal-għaxra (10) ta' April tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) u li tħallas lir-rikorrent is-somom dovuti entro xahar mill-istess data;

6. Illi meta r-rikorrent ġie nfurmat mill-konvenuta li ma għadhiex tirrisjedi fl-istess proprjetà, minnufih għamel spezzjoni oħra fejn sab diversi ħsarat addizzjonali. Kien għalhekk li minnufih stieden lill-Perit Simon Peter Darmanin (warrant number 401) sabiex iħejji rapport tal-ħsarat bl-istima. Skond ir-rapport tal-Perit datat sitta u għoxrin (26) ta' April tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), anness u mmarkat bħala Dok.D, l-ammont kumplessiv għall-ħsarat kollha, nklużi dawk ta' qabel, tela' għal Euro elf erba' mija u tletin (€1,430);

7. Illi ma' dawn il-ħsarat l-konvenuta għadha dovuta wkoll tħallas nofs is-somma tal-kirja għax-xahar ta' Jannar, is-somma tal-kirja għax-xhur ta' Frar u Marzu, kif ukoll il-kont tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma li qed jiġi anness u mmarkat bħala Dok. E. Dawn is-somom huma ta' Euro erba' mija u ħamsin (€450), Euro elf u tmien mija (€1,800) u Euro seba' mija u sitta u għoxrin (€726) rispettivament. Is-somma totali ta' dawn l-ispejjeż hija ta' Euro elfejn disa' mija u sitta u sebgħin (€2,976);

8. Illi s-somma globali li r-rikorrent huwa dovut mill-konvenuta, meta mnaqqsa bid-depożitu miżmum ta' Euro erba' mija u ħamsin (€450), hija ta' Euro tlett elef, disa' mija u sitta u ħamsin (€3,956);

9. Illi minn meta vvakat ir-residenza, l-konvenuta ċaħdet kwalunkwe responsabbiltà għad-danni u baqgħet moruża għal kwalunkwe pagament;

10. Illi sussegwentement huwa ntebaħ li l-konvenuta baqgħet moruża f'kirjiet ma' sidien oħra, referenza għad-deċiżżjonijiet tal-istess Bord 240/19 u 571/22;

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qed iressaq quddiem dan il-Bord it-talbiet segwenti:

I. Jgħaddi sabiex jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża skond il-provvediment tal-liġijiet ta' Malta;

II. Jorda lill-konvenuta tħallas il-bilanċ rimanenti tal-kera dovuta minn Jannar tas-sena tnejn u tlieta u għoxrin (2023) ta' Euro elf erba mija u tletin (€1,430);

III. Jordna lill-konvenuta tħallas il-bilanċ rimanenti tas-servizz tad-dawl u l-ilma dovut minn Jannar tas-sena tnejn u tlieta u għoxrin (2023) u cioè ta' Euro seba' mija u sitta u għoxrin (€726);

IV. Jillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti kif ukoll dawk b'riżultat tal-ħsara kkaġunata mill-konvenuta, tali ħsarat jammontaw għas-somma globali ta' Euro tlett elef, disa' mija u sitta u ħamsin (€3,956) bid-depożitu ta' Euro erba mija u ħamsin (€450) mnaqqsa;

V. Jordna u jikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas lir-rikorenti d-danni u pendali hekk likwidati. Bl-ispejjeż u imgħax legali dekorribli fuq il-ħlas tal-kera minn meta kull ammont sar dovut sal-ġurnata tal-pagament effettiv.

Ra illi **Rossana Censoplano** debitament notifikata bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni ma ressqet ebda risposta;

Sema' lir-rikorrent fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2025;

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur;

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

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fl-14 ta' Settembru 2022 il-partijiet daħlu fi ftehim ta' kirja fir-rigward tal-fond St. Peter's Court, Block 3C, Flat 3, Triq l-Isponoż, Buġibba. Din il-kirja kienet stipulata mill-11 ta' Settembru 2022 sal-10 ta' Settembru 2023 versu l-ħlas ta' disa' mitt ewro (€900) fix-xahar. F'ittra mibgħuta lill-Awtorita` tad-Djar datata 22 ta' Marzu 2023 u ffirmata mill-partijiet, l-istess Awtorita` ġiet infurmata li l-intimata kienet qed tittermina l-ftehim ta' lokazzjoni u obbligat ruħha li tħallas €2250 f'arretrati ta' kera, kwalunkwe bilanċ pendenti fir-rigward ta' kontijiet tad-dawl u ilma u wkoll intrabtet li tibdel bieb intern u MK *single gang electrial switch* li sofrew xi ħsarat fil-kors tal-kirja.

Mix-xhieda tar-rikorrent jirriżulta illi l-intimata ma għamlet xejn minn dak li obbligat ruħha li tagħmel. Anzi, wara li hija vvakat mill-fond in kwistjoni, r-rikorrent sab li l-intimata kkawżat danni oħra, liema danni ġew elenkati f'rapport redatt mill-Perit Simon Peter Darmanin li ġie esebit mar-rikors promutur bħala Dokument D a fol. 11 sa 15 tal-proċess, biex b'hekk id-danni totali sofferti mir-rikorrent fil-fond *de quo* jammontaw għal €1430.

Illi għalhekk mill-provi mressqa jirriżulta illi dak dovut lir-rikorrent huma s-segwenti, u ċioe`:

1. Arretrati ta' kera fl-ammont ta' €1430[1]

---

[1] Għalkemm fl-ittra esebita bhala Dokument C a fol. 10 hemm indikat li l-intimata kellha tħallas arretrati ta' €2250, jirriżulta li r-rikorrent qed jitlob biss l-ammont ta' €1430. Il-Bord ma jistax

2. Kontijiet ta' dawl u ilma fl-ammont ta' €726
3. Ħsarat fil-fond *de quo* fl-ammont ta' €1430.

Illi l-Bord jinnota illi permezz tar-raba' talba tiegħu, ir-rikorrent talab lil tiġi likwidata s-somma ta' €3956 rappreżentanti danni sofferti minnu. Pero` l-Bord josserva illi mir-rapport tal-Perit Simon Peter Darmanin il-ħsara sofferta tammonta għal €1430.

Illi għalkemm l-intimata ingħatat l-opportunita` li tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha, hija ma ppreżentat ebda sottomissjoni.

Illi għaldaqstant, wara li l-Bord qies ix-xhieda tar-rikorrent u l-provi dokumentarji mressqa minnu, huwa tal-fehma li fin-nuqqas totali ta' provi kuntrarji, it-talbiet imressqa mir-rikorrent huma mistħoqqa fit-termini espressi hawn fuq.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq espressi qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimata tħallas il-bilanċ rimanenti tal-kera dovuta minn Jannar 2023 fis-somma ta' elf, erba' mija u tletin Ewro (€1430) bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza;
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata tħallas il-bilanċ rimanenti tas-servizz tad-dawl u l-ilma dovut minn Jannar 2023, u ċioe seba' mija u sitta u għoxrin ewro (€726);
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent b'riżultat tal-ħsara kaġunata mill-intimata fl-ammont ta' elf, erba' mija u tletin ewro (€1430) u mhux fl-ammont reklamat ta' tlett elef, disa' mija u ħamsa u sittin ewro (€3956). Minn dan l-ammont likwidat irid jitnaqqas id-depożitu mħallas mill-intimata fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin ewro (€450);
5. Jilqa' l-ħames talba u jordna u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent is-somma ta' disa' mija u tmenin ewro (€980)[2] bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza.

---

jiddetermina jekk dan sarx bi svista jew inkella għaliex l-intimata ħallset xi arretrati qabel ġiet intavolata din l-azzjoni.

[2] €1430-€450=€980

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur