BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Vincent Grima (KI 515875M) u martu Marthese Grima (KI 399376M) bhal kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ma' zewgha

Vs

Salwa Spiteri (Nru Passport 308602L) u Paul Spiteri (KI 687854M) bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ma' martu

Rikors Numru 47/17

Illum 18 ta' Jannar 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Vincent Grima et li jaqra s-segwenti:

1. Illi permezz ta' ftehim lokatizju datat tlieta (3) ta' April 2016 (ara anness "DOK A*)*, ir-rikorrenti kienu krew lill-konvenuti l-fond residenzjali internament numerat 16, sitwat fil-blokka ta' bini maghrufa bhala 'Sea Scape Court Block C' fi Triq I-Imrejkba, il-Qawra bil-kera ta' seba' mitt Ewro(€700) pagabbli kull xahar bil-quddiem;

2. Illi l-perjodu ta' din il-kirja kien ghal tnax-il (12) xahar di fermo b'mod li kellha taghlaq nhar is-sebgha (7) ta' April 2017;

3. Illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera billi naqsu milli jhallsu l-kera ghall- perjodu ta' bejn it-tlieta (3) ta' Novembru 2016 u t-tnejn (2) ta' Dicembru 2016 u dan minkejja li gew interpellati biex ihallsu;

4. Illi ghalhekk a tenur tal-Klawzola 18(a) tal-ftehim msemmi, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jitterminaw l-kirja billi jibghatu preavviz skond kif imsemmi izda gara illi l-intimati hargu mill-fond ft-4 ta' Dicembru 2016 u b'hekk intemmet il-kirja u r-rikorrenti hadu lura l-pusses tal-fond mikri minnhom;

5. Illi wara li r-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni gie rilevat li l-intimati kienu naqsu milli jhallsu l-kontijiet tal-konsum tad-dawl u ilma bir- rizultat illi kien ghad hemm ammont dovut ta' hames mija sebgha u tletin Ewro hamsa u disghin centezmu (€537.95) kif spjegat ft-affidavit ta' Vincent Grima anness u mmarkat "DOK B";

6. Illi in oltre l-intimati huma moruzi fil-hlas ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) li kellu jigi mhallas f'Settembru 2016 u dan ai termini ta' Klawzola 25 tal-ftehim msemmi;

7. Illi per di piu l-intimati huma moruzi wkoll fil-hlas ta' tlett elef u hames mitt Ewro (€3,500) rapprezentanti l-hlas tal-kera ghall-perjodu ta' kera di fermo kif pattwit fil-ftehim u cioe sas-sebgha (7) ta' April 2017 u kif spjegat fl-affidavit ta' Vincent Grima anness u mmarkat "DOK B".

8. Illi ghalhekk l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' erbat elef mitejn sebgha u tmenin Ewro hamsa u disghin centezmu (€4,287.95) oltre l- imghax skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv;

9. Illi minkejja illi gew interpellati sabiex ihallsu l-intimati baqghu sal-lum inadempjenti, u ghaldaqstant kellu jigi ntavolat dan ir-rikors;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan Bord sabiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Jiddikjara illi l-intimati kisru certu obbligazzjonijiet taghhom naxxenti mill-ftehim lokatizju datat tlieta 3 ta' April, 2016 konkluz mar-rikorrenti;

2. Jiddikjara illi l-intimati debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' erbat elef mitjen sebgha u tmenin Ewro hamsa u disghin centezmu (€4,287.95);

3. Jikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti dan l-ammont jew kwalsiasi ammont verjuri illi jista' jipprefissa dan il-Bord;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati inkluzi dawn tal-Mandat ta' Sekwestru kawterlatorju li qieghed jigi pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors kif ukoll bl-imghaxijiet mit-tlieta 3 ta' Novembru 2016 sad-

data tal-hlas effettiv bir-rata ta' tmeinja fil-mija (8%) fis-sena fuq is-somma kapitlai dovuta.

L-intimati huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra li l-intimati gew debitament notifikati bir-rikors promotur, bid-digriet tal-Bord u bl-avviz ghas-smiegh.

Ra li l-intmati dehru fl-ewwel seduta tat-8 ta' Gunju 2017 u sa dakinhar ma kienux prezentaw risposta. L-avukat difensur tar-rikorrenti ddikjara li ma kellux oggezzjoni li l-intimati jipprezentaw ripsosta fil-mori tad-differiment. Madankollu l-intimati la pprezentaw risposta u wisq anqas dehru aktar waqt il-proceduri.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Jirrizulta mill-atti u mix-xhieda tar-rikorrent Vincent Grima li fit-3 ta' April 2016 li Vincent Grima (sid l-appartament mertu tal-proceduri odjerni) u Salwa Spiteri ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni[1] li kienet ghal perjodu ta' tnax-il xahar di fermo u cioe' sas-7 ta' April 2017 u dan versu l-kera ta' €700 fix-xahar pagabbli bil-quddiem. Il-pagament kellu jsir kull tlieta tax-xahar kif jirrizulta mir-rental table[2]. Huwa jew martu kienu jiffirmaw fuq din ir-rental table bhala konferma tal-hlas. Apparti l-hlas tal-kera, kien ikun hemm ukoll depozitu ta' €50 bhala akkont tal-kontijiet tad-dawl u ilma u dan billi skont l-iskrittura tal-lokazzjoni l-inkwilin kien obbligat ihallas l-kontijiet tas-servizz tad-dawl u ilma. Ghalkemm il-hlas dovut mhux dejjem sar fiz-zmien stipulat, sal-pagament ta' Ottubru 2016 l-intimata halset dak dovut. Biss pero' l-intimata ma halsitx f'Novembru 2016 u dan minkejja li talabha kemm-l darba biex thallas. Ftit wara hija flimkien mal-familja taghha telqu 'l barra mill-appartament minghajr lanqas biss infurmawh. Dan kien fl-4 ta' Dicembru 2016. Ic-cwievet gew mghoddija lilu minn Paul Spiteri wara li sar rapport mir-rikorrent lill-Pulizija.

---

[1] Dok A a fol 3 tal-process
[2] Dok A a fol 9 tal-process

Illi meta ha lura l-pussess tal-appartament induna li l-inkwilina kienet ghadha ma halsitux ammont sostanzjali f'kontijiet tad-dawl u ilma li huwa kellu jhallas. Huwa mar jaghmel il-verifiki tieghu mal-ARMS Limited u meta gab il-kontijiet relevanti rrizultalu s-segwenti:

- Il-kont tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2016 u d-19 ta' Novembru 2016 kien ta' €996.85[3];
- Il-kont tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu bejn l-20 ta' Novembru 2016 u l-4 ta' Dicembru 2016 (meta l-inkwilini telqu) kien ta' €140.73[4];
- Billi l-ARMS Ltd ma setghux ituh il-kont relevanti ghall-perjodu bejn it-3 ta' April 2016 (meta bdiet il-kirja) u s-26 ta' Mejju 2016 ir-rikorrenti hadem l-ammont bil-*bill calculator* provdut mill-ARMS Ltd fuq is-sit elettroniku u l-ammont dovut kien ta' €350.37[5];
- It-total kien ghal €1,487.95. Billi kienu diga' saru diversi pagamenti mill-intimata dawn tnaqqsu mill-kontijiet biex b'hekk l-ammont li jibqa' dovut rapprezentanti hlasijiet ghas-servizz tad-dawl u ilma huwa ta' €537.95.

Ir-rikorrent jixhed ukoll li skont il-klawsola numru 25 tal-iskrittura, l-inkwilina kekka thallas l-ammont ta' €250 ghal Condominium Services Limited izda tali hlas qatt ma sar. Inoltre' r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-ammont ta' €3,500 li huma l-ammont ta' kera dovut mit-3 ta' Novembru 2017 sas-7 ta' April 2017 billi l-kirja kienet ghal 12-il xahar di fermo. Ir-rikorrent sostna li huwa pprova jilhaq ftehim mal-intimati izda dan ma sehhx.

Xehed ukoll Reuben Bonnici[6] li pprezenta diversi dokumenti inkluz kontijiet tad-dawl u ilma relattivi ghall-perjodi relevanti ghall-kirja inkwistjoni u kif ukoll dokumenti li jippruvaw li sari l-hlas ghal tali kontijiet. Infatti ir-rikorrent Vincent Grima esebixxa[7] statement tal-kont bankarju tieghu bhala prova li fil-fatt il-kontijiet thallsu minnu diga'.

Illi kif diga' gie rilevat l-intimati ma pprezentaw l-ebda risposta u lanqas nota ta' osservazzjonijiet li inghataw id-dritt li jipprezentaw mal-eghluq

[3] Dok B a fol 10 tal-process
[4] Dok C a fol 11 tal-process
[5] Dok D a fol 12 tal-process
[6] Seduta tal-11 ta' Ottubru 2017 in rapprezentanza ta' ARMS Ltd
[7] Seduta tad-9 ta' Novembru 2017

tal-provi tar-rikorrenti. Madankollu, ir-rikorrenti xorta wahda jridu jippruvaw il-kaz taghhom.

Dan il-Bord mill-analizi tax-xhieda u mid-dokumenti ezebiti jqis li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw it-talbiet taghhom. Infatti rrizulta li l-intimata telqet mill-fond inkwistjoni minghajr ebda pre-avviz u dan kuntrarjament ghal kif kien stipulat fil-ftehim u minghajr ma hallset il-kontijiet kollha li kienu dovuti sa dakinhar li hija flimkien mal-familja taghha kienu telqu mill-fond. L-inkwilina kienet ukoll obbligat ruhha skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li thallas l-istess kontijiet. Irrizulta minn dak li esebixxa Reuben Bonnici li l-ammont dovut mill-inkwilina inkwantu ghall-perjodu li gie kkalkulat mir-rikorrenti bil-bill calculator huwa madwar hdax-il Euro anqas minn dak reklamat mir-rikorrent.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod kif gej:

1. Jiddikjara illi l-intimati kisru certu obbligazzjonijiet kif fuq indikat taghhom naxxenti mill-ftehim lokatizju datat tlieta 3 ta' April, 2016 konkluz mar-rikorrenti;

2. Jiddikjara illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' erbat elef mitejn u sitta u sebghin Ewro;

4. Jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kif mitluba a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur