Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli

Marisa Bugeja

Vs

Dr Josette Sultana u PL Quentin Tanti li b'digriet tat-8 ta' Gunju 2017 gew nominati bhala kuraturi ghall-assenti Emmanuel Gemmell Smith

Rik Nru: 61/17

Illum 6 ta' Marzu 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura private datata 6 ta' Mejju 2015, li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok A, l-esponenti kkoncediet lill-intimat taht titolu ta' lokazzjoni, il-fond ga' maghruf bl-isem 26, Marfran, Triq Oliver Agius, Attard, ghal perjodu ta' sentejn, versu l-hlas ta' kera fis-somma ta' elfejn u sitt mitt Euro (€2,600) kull xahar bil-quddiem limitatament ghall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 2015 u t-tletin ta' Gunju 2017, sa l-iskadenza jew terminazzjoni tal-kirja;

2. Illi l-partijiet kienu dahlu fi skrittura privata addizzjonali datata l-1 ta' Dicembru 2016 rigwardanti l-istess kirja fejn ftehmu illi l-prezz tal-kirja kellu jigi rivedut ghall-ammont ta' elf u sitt mitt Euro (€1,600) fix-xahar pagabbli fl-ewwel ta' kull xahar bil-quddiem, kopja ta' liema skrittura privata hija hawn annessa u mmarkata Dok B;

3. Illi l-lokazzjoni tal-fond 26, Marfran, Triq Oliver Agius, Attard, maghmula mill-esponenti favur l-intimat, giet terminate meta l-intimat qabad u vvaka l-istess fond fil-5 ta' Marzu 2017 minghajr pre-avviz, tant li skond l-informazzjoni li ghandha l-esponenti l-istess intimat m'ghadux jirrisjedi hawn Malta;

4. Illi fil-5 ta' Marzu 2017 l-intimat kien moruz fil-kera dovuta ghax-xhur ta' Frar u ta' Marzu ta' din is-sena, u fi kwalsiasi kaz, ai termini tal-klawsola numru tlieta (3.2) tal-iskrittura privata *de quo* {Dok A}, is-sid esponenti ghandha d-dritt ghall-hlas ta' ammont rapprezentanti l-bilanc ta' kera li jkun ghad fadal mit-terminu tal-kirja ta' sentejn daqs li kieku din il-kirja ma gietx terminate;

5. Illi l-intimat huwa debitur tal-esponenti fl-ammonti ta':-

   a. Tlett elef u mitejn euro (€3,200) kera dovuta ghax-xhur ta' Frar u Marzu ta' din is-sena skond l-iskrittura hawn annessa u mmarkata Dok B, u
   b. Is-somma ta' erbat elef u tmien mitt Euro (€4,800) rapprezentanti l-bilanc ta' kera li jkun ghad fadal sat-terminu tal-kirja ta' sentejn daqs li kieku din il-kirja ma gietx terminate skond il-klawsola 3.2 tal-iskrittura privata [Dok A];

6. Illi inoltre', l-intimat huwa debitur tal-esponenti ghall-bilanc tal-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma u kera in konnessjoni mal-istess servizzi minn Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) sal-5 ta' Marzu 2017 fl-ammont ta' tlettax-il elf erba' mija u disgha u hamsin euro u sitta u sebghin euro centezmi (€13,459.76) u dan kif jirrizulta mill-kont mahrug minn ARMS Limited hawn anness, esebit u mmarkat Dok C;

7. Illi effettivament, f'dan il-kaz, l-esponenti baghtet avviz bil-miktub lill-intimat permess ta' ittra ufficjali datata 31 ta' Jannar 2017 debitament notifikata, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok D, illi permezz taghha interpellat lill-intimat sabiex *inter alia* ihallas il-bilanc tal-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma u kera in konnessjoni mal-istess servizzi minn Lulju tas-sena elfejn u sittax;

8. Illi minkejja dan, l-intimat baqa′ inadempjenti u ghaldaqstant kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri;

9. Illi ghalhekk l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fis-somma u komplessiva ta′ wiehed u ghoxrin elf erbgha mija disgha u hamsin euro u sitta u sebghin euro centezmi (€21,459.76);

10. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti titlob umilment lil dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddikjara illi b′applikazzjoni tal-iskrittura privata [Dok B], l-intimat huwa debitur tar-rikorrent fl-ammont ta′ tlett elef u mitejn euro (€3,200) rapprezentanti l-arretrati ta′ kera dovuta ghax-xhur ta′ Frar u Marzu ta′ din is-sena, u kif ukoll fl-ammont ta′ erbat elef u tmien mitt Euro (€4,800) bilanc ta′ kera illi ghad fadal sat-terminu tal-kirja ta′ sentejn [Dok A];

2. Jikkundanna lill-intimat ihallas s-somma hekk dovuta skont l-ewwel talba;

3. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta′ tlettax-il elf erba′ mija u disgha u hamsin euro u sitta u sebghin euro centezmi (€13,459.76), rapprezentanti l-bilanc in konnessjoni mal-konsum tad-dawl u l-ilma u kera tal-istess servizzi minn Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) sal-hamsa (5) ta′ Marzu elfejn u sbatax (2017) ai termini tal-klawsola 4 tal-iskrittura privata [Dok A];

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma hekk dovuta skont it-tielet talba.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali prezentata fil-31 ta′ Jannar 2017, u bl-imghax legali, mid-data ta′ meta saru dovuti l-pagamenti relattivi,

sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-intimat li jibqa' minn issa ingunt ghas-subizzjoni, u b'kull rizerva ghall-azzjoni ghall-hlas tad-danni riskontrandi, *si et quatenus.*

Ra r-risposta tal-kuraturi deputati li permezz taghha eccepew:

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jippresentaw risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proceduri jekk ikun il-kaz.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni l-fond inkwistjoni lill-intimat permezz ta' skrittura privata tas-6 ta' Mejju 2015[1] ghall-perjodu ta' sentejn. Sussegwentement fl-1 ta' Dicembru 2016 saret modifika tal-iskrittura billi l-kera dovuta giet ridotta[2] mill-ahhar ta' Dicembru 2016 sal-ahhar ta' Gunju 2017.

Ir-rikorrenti **Marisa Bugeja,** xehdet fl-affidavit taghha li fl-ewwel sena tal-kirja l-pagamenti kienu kostanti u l-inkwilin kien puntwali fil-hlas tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u ilma. Il-kont mal-ARMS huwa rregistrat fuq isem ir-rikorrenti filwaqt li huwa kien irregistrat fil-fond u kien jibbenefika minn tariffi residenzjali. F'Settembru 2016 il-konvenut ma baqax ihallas regolari u hija u zewgha ghamlu kuntatt mieghu u kien infurmahom li kellu problem finanzjarji minhabba li kien tilef ix-xoghol u talabhom zmien. F'Novembru 2016 il-problema baqghet tippersisti u regghu tkellmu u qablu li l-ammont ta' kera mensili kellu jitnaqqas u b'hekk giet iffirmata l-iskrittura privata addizzjonali tal-1 ta' Dicembru

[1] Dok A a fol 4 tal-process
[2] Dok B a fol 9 tal-process

2016. Fl-1 ta' Dicembru 2016 ircevew l-actual kont tad-dawl u ilma ghall-perjodu bejn is-16 ta' Settembru 2016 u s-16 ta' Novembru 2016 u dan kien fl-ammont ta' €10,559.10 billi kien jinkludi wkoll ammonti mhux imhallsa ghall-perjodu ta' qabel. Hija kienet ghaddiet kopja lill-intimat u anki akkompanjatu ghand l-ARMS fejn tkellem fis-sens kif kellu jibda jhallas dan l-ammont. Fl-20 ta' Dicembru 2016 baghtitlu email[3] fejn spjegatlu li kien ghad hemm bilanc tal-kera dovut kif ukoll ghal konsum tad-dawl u ilma. Baqghet tipprova taghmel kuntatt mieghu izda beda jevitaha u jkun arroganti maghha. F'Jannar 2017 intbgahtet ittra legali fejn intalab ihallas l-ammont ta' €12,759.10[4]. Huwa baqa' ma hallasx u b'hekk intbgahtet ittra ufficjali fil-31 ta' Jannar 2017[5] li giet debitament notifikata lill-intimat. Fit-3 ta' Frar 2017, l-intimat kien hallas il-bilanc tal-kera ta' €600 ghax-xahar ta' Dicembru 2016, izda f'dak il-punt kellu jhallas ukoll il-kera ghax-xhur ta' Jannar u ta' Frar u l-ammont pendenti ghall-utilitajiet. Fix-xahar ta' Frar 2017 kienet ta' spiss tghaddi minn quddiem il-fond biex tassigura li kien ghadu jghix fil-fond ghaliex bdiet tahseb li kien se jaqbad u jitlaq. Fl-ewwel weekend ta' Marzu 2017 kienet ghaddiet minn quddiem il-fond u ndunat li kien hemm trakk ipparkjat u setghet tinnota li l-intimat kien qieghed jippakkja sabiex jitlaq u b'hekk ghamlet rapport mal-pulizija. Fil-gimghat ta' wara nnutat li l-fond kien vakanti u li kien hemm id-dwal mixghulin u talbet lill-pulizija permess sabiex tidhol fil-fond. Hija kienet dahlet fil-fond fl-24 ta' Marzu 2017 flimkien mal-Perit Ian Turban u nnutaw li l-fond kien vojt u kien hemm ic-cwievet fuq wiehed mill-units u hija pprocediet taghmel rapport mal-pulizija[6]. Fit-23 ta' Marzu 2017 irceviet kont iehor minghand l-ARMS ghall-ammont ta' €13,459.76[7]. Minhabba li l-kont huwa registrat fuq isimha kellha thallas l-ammont kollu ghaliex bdiet tinkwieta li jinqata' s-servizz tad-dawl u ilma tal-proprjetajiet l-ohra taghha inkluz ir-residenza taghha.

Joseph Bugeja, zewgt Marisa Bugeja, fl-affidavit tieghu ikkonferma u kkorobora max-xhieda ta' martu.

---

[3] Dok MB.C a fol 86 tal-process
[4] Dok MB.D a fol 87 tal-process
[5] Dok D a fol 14 tal-process
[6] Dok E a fol a fol 19 tal-process
[7] Dok C a fol 11 tal-process

Xehed ukoll **Reuben Bonnici**[8] li apparti li pprezenta l-kontijiet, ipprezenta wkoll ftehim datat 23 ta' Marzu 2017 li l-kumpanija ghamlet mar-rikorrenti Marisa Bugeja[9] sabiex din tal-ahhar thallas mensilment il-kont pendenti u jirrizulta li r-rikorrenti hallset l-ammont ta' €13,459.76.

Ikkunsidra

Ghalhekk mill-provi jirrizulta li l-intimat qabad u telaq mill-fond mikri minghajr ebda pre-avviz u dan kien f'Marzu 2017. Sa dak il-mument huwa kien moruz fil-hlas tal-kera dovuta ghax-xhur ta' Frar u Marzu 2017 ossija kellu jhallas l-ammont ta' €3,200.

Illi r-rikorrenti qeghda titlob li l-intimat jigi kkundannat ihallas ukoll l-ammont ta' €4,800 rapprezentanti l-bilanc ta' kera li kien ghad fadal sat-terminu tal-kirja.

Skont il-klawsola 3.2 tal-iskrittura privata[10] l-partijiet ftehmu li *'If for any reason whatsoever the tenant shall not honour the entire lease period stipulated in clause 2.1 above, the tenant is still obliged to pay the landlord the balance of the due rent up to the full monetary value of this agreement.* Imbaghad fl-iskrittura addizjonali[11], il-partijiet ftehmu li *'In case the tenant decides and opts to vacate the tenement prior to the expiry of the letting agreement, the tenant shall still be obliged to pay the landlord the balance, based on the new monthly rate, till the end of June 2017'.*

Fid-dawl ta' tali ftehim ghandu japplika l-principju ta' *pacta sunt servanda* u kwindi l-ammont reklamat huwa dovut.

Fl-ahharnett ir-rikorrenti qeghda titlob l-ammont ta' €13,459.76 rapprezentanti l-utilitajiet li jirrisalu ghall-perjodu meta l-intimat kien jirrisjedi fil-fond u li hija kellha thallas minn butha.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk:

1. Jiddikjara illi b'applikazzjoni tal-iskrittura privata [Dok B], l-intimat huwa debitur tar-rikorrent fl-ammont ta' tlett elef u mitejn euro

[8] In rapprezentanza ta' ARMS Ltd fis-seduti tal-1 ta' Marzu 2018 u fid-9 ta' Lulju 2018
[9] Dok RB1 a fol 97 tal-process
[10] Dok A a fol 4 tal-process
[11] Dok B a fol 9 tal-process

(€3,200) rapprezentanti l-arretrati ta' kera dovuta ghax-xhur ta' Frar u Marzu ta' din is-sena, u kif ukoll fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Euro (€4,800) bilanc ta' kera illi ghad fadal sat-terminu tal-kirja ta' sentejn [Dok A];

2. Jikkundanna lill-intimat ihallas s-somma hekk dovuta skont l-ewwel talba;

3. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' tlettax-il elf erba' mija u disgha u hamsin euro u sitta u sebghin euro centezmi (€13,459.76), rapprezentanti l-bilanc in konnessjoni mal-konsum tad-dawl u l-ilma u kera tal-istess servizzi minn Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) sal-hamsa (5) ta' Marzu elfejn u sbatax (2017) ai termini tal-klawsola 4 tal-iskrittura privata [Dok A];

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma hekk dovuta skont it-tielet talba.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kif mitluba a karigu tal-intimat. L-ispejjez tal-kuraturi deputati jithallsu skont il-ligi.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur