BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

ST Properties Ltd

vs

John Austin Yavorsky

Rikors Numru 72/2019 JD

Illum 21 ta' Jannar, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ta ' St Properties Limited (C-78261) li jaqra hekk :

1. Illi permezz ta' skrittura ta' kera datat 6 ta' Jannar, 2017, l-esponenti kkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat l-appartament Numru 7811 sitwat gewwa 154, The Strand Gzira ghal perjodu ta' tnax il-xahar, kopja ta' liema qieghda hawn annessa u mmarkata bhala Dok. ST.1 ;

2. Illi ai termini tal-iskrittura appena citata, l-intimat obbliga ruhu li jhallas bhala kera s-somma ta' elfejn u hames mitt ewro (Ewro 2500) eskluz Vat fix-xahar pagabbli bil-quddiem ;

3. Illi l-iskrittura tas-6 ta' Jannar, 2017 giet estiza permezz ta' skrittura ohra maghmula fit-22 ta' Novembru, 2017 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. St. 2) u permezz ta' din l-iskrittura, l-ammont ta' kera pagabbli fix-xahar b 'effett mit-13 ta' Jannar, 2018 zdied ghall-ammont ta' elfejn u sitt mitt ewro (Ewro2600) fix-xahar eskluz il- VAT, pagabbli bil-quddiem ;

4. Illi nonostante li din il-kirja skadiet fit-13 ta' Jannar 2019, l-intimat ghadu sa llum moruz fil-pagament dovuti u l-obbligi naxxenti mill-iskrittura su riferita ;

5. Illi l-intimat huwa moruz fil-pagament tal-hlas tal-kera ta' l-imsemmi appartament ghal perjodu ta' bejn it-13 ta' Novembru 2018 sat-12 ta' Jannar 2019, liema arretrati jammontaw ghas-somma ta' hamest elef u mitejn ewro (Ewro 5,200), u dan skond kif jirrizulta mill-anness rendikont immarkat bhala Dok. ST. 3 ;

6. Illi , in oltre, l-intimat huwa moruz fil hlas tas-somma ta' tlett mija u hamsa u ghoxrin ewro u wiehed u hamsin centezmu (Ewro 325.51) ammont rapprezentanti l-konsum tad- dawl u ilma ghal perjodu ta' bejn il-21 ta' Awissu 2018 sat-12 ta' Jannar 2019 (kif jirrizulta minn Dok.ST.3) u li skont l-istess skrittura fuq imsemmija, dawn kienu a karigu ta' l-intimat ;

7. Illi, di piu', l-intimat ghandu jhallas ukoll il-penali naxxenti mill-istess skrittura b'rizultat tan-nuqqas ta ' adempiment ta' l-obbligi kuntrattwali tieghu in kwantu tan-nuqqas ta' hlas ta' kera fil-gurnata effetiva ghal hlas u kif ukoll in-nuqqas ta' hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma fil-gurnata li dawn kellhom jithallsu skont l-iskrittura , u li ghal perjodu ta' bejn it-13 ta' Novembru 2018 u t-12 ta' jannar 2019 jammontaw ghal ghaxart elef seba' mija u sebgha u disghin ewro (Ewro 10,797), kif jirrizulta mill-anness Dok. ST. 3 ;

8. Illi l-intimat diga' kien hallas is-somma ta' hamest elef ewro (Ewro 5000) bhala depozitu ma l-iffirmar ta' l-iskrittura ta' kera fuq imsemmija, liema depozitu qed jitnaqqas mill- ammont dovut mill-intimat biex b'hekk il- bilanc dovut minnu jammonta ghal hdax-il elf , tliet mija u tnejn u ghoxrin ewro u wiehed u hamsin centezmu (Ewro 11.322.51) ;

9. Illi l-intimat gie interpellat diversi, inkluz permezz ta' ittra legali datata 18 ta' Dicembru 2018 (Kopja annessa u mmarkata bhala Dok. St. 4) u ittra ufficjali datat 7 ta' Jannar 2019 (anness Dok.ST.5) sabiex ihallas immedjatament l-ammonti dovuti minnu kif fuq spjegat ; izda dan baqa' inadempjementi u ma effetwa ebda pagament ;

10. Illi ghalhekk kella ssir din il-kawza ghall-ezekuzzjoni tad-debitu msemmi naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni suriferti ;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il- Bord joghgbu :

a. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' hamest elef u mitejn ewro (Ewro 5200) rapprezentanti l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti ghal perjodu ta' bejn it-13 ta' Novembru 2018 sat-12 ta' Jannar 2019 ;

b. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tlett mija u hamsa u ghoxrin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (Ewro 325.51), rapprezentanti l-arretrati f'pagamenti dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti ghal-konsum tad-dawl u ilma ghal perjodu ta' bejn il-21 ta' Awissu 2018 sat-12 ta' Jannar 2019 ;

c. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' hamest elef seba' mija u sebgha u disghin ewro (Ewro 5797) rapprezentanti l-penali dovuti mill-intimat li-socjeta' rikorrenti minhabba l-ksur ta' l-obbligi kuntrattwali tieghu ai termini ta' l-istess kuntratt ghal perjodu ta' bejn it-13 ta' Novembru 2018 sat-12 ta' Jannar 2019 ;

d. Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' rikorrenti is-somma komplessiva ta' hdax il-elf tlett mija tnejn u ghoxrin ewro u wiehed u hamsin centezmu (Ewro 11,322.51)

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali tas-7 ta' Jannar 2019, u bl-imghax mid-data ta' dan ir-rikors kontra l-intimat li minn issa huwa ngunta in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni kontra l-istess.

Ra li l-intimat debitament notifikat la qatt deher ghas-seduti u lanqas ipprezenta risposta biex jikkontesta dak pretiz mis-socjeta' rikorrenti.

Ra li fis-seduta tat-2 ta' dicembru 2019 l-intimat inghata l-jedd sabiex f'terminu perentorju ta' ghoxrin jum jipprezenta nota ta' osservazzjonijiet, izda ebda nota ma giet ipprezentata.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-provi jirrizulta li l-kumpanija rikorrenti kriet lill-intimat l-appartament numru 7811,The Strand, Gzira, proprjeta' taghha, lill-intimat permezz ta' skrittura privata datata 6 ta' Jannar 2017 ghal perjodu ta' tnax-il xahar, b'effett mit-13 ta' Jannar 2017[1]. L-intimat kien obbliga ruhu li jhallas l-ammont ta' €2,500 eskluz VAT pagabbli kull xahar bil-quddiem. Huwa kien hallas depozitu fl-ammont ta' €5,000. Sussegwentement l-intimat xtaq li l-kirja tigi estiza. Ghaldaqstant fit-22 ta' Novembru 2017 gie ffirmat kuntratt ta' estensjoni fejn il-kuntratt originali gie estiz ghal perjodu iehor ta' tnax-il xahar b'effett mit-13 ta' Jannar 2018[2]. Permezz ta' dan l-ahhar ftehim kien gie maqbul min-naha tal-intimat li l-ammont

[1] Dok ST1 a fol 5 tal-process
[2] Dok ST2 a fol 7 tal-process

ta' kera fis-sena, b'effett mit-13 ta' Jannar 2018, kellu jizdied ghal €2,600 eskluz VAT, pagabbli bil-quddiem.

Michael Stivala, wiehed mid-Diretturi tas-socjeta' rikorrenti, jixhed fl-affidavit tieghu li ghall-bidu l-intimat kien ihallas il-kera u l-kontijiet b'mod regolari. Biss pero' ghall-habta ta' Novembru 2018, il-kumpanija ma rceviet l-ebda hlasijiet jew pagament minghand l-intimat minghajr ebda raguni jew twissija. L-intimat ivvaka l-appartament minghajr ebda raguni valida u minghajr ebda pre-avviz. Wara din id-data huwa pprova jikkomunika mieghu izda ma rnexxielux jaghmel kuntatt mieghu.

ix-xhud spjega li l-kirja mal-intimat skadiet fit-13 ta' Jannar 2019 izda huwa baqa' inadempjenti ghall-obbligi kuntrattwali tieghu ghall-perjodu meta l-ftehim kien ghadu vigenti u l-intimat ma hallasx l-ammont ta' kera u l-hlasijiet tad-dawl u ilma. Fit-18 ta' Dicembru 2018 intbaghtet ittra legali lill-intimat permezz ta' email u bil-posta li permezz taghha gie interpellat sabiex ihallas l-ammont pendenti li kellu jhallas rigward il-kera u l-konsum tad-dawl u ilma izda baqghu ma rcevew l-ebda risposta jew komunikazzjoni mieghu[3].

Sussegwentement fis-7 ta' Jannar 2019 intbaghtet ittra ufficjali lill-intimat[4] u huwa gie notifikat f'indirizz differenti mill-appartament li kien jikri minghand is-socjeta' rikorrenti. Nonostante li l-intimat gie notifikat huwa la rrisponda u lanqas hallas l-ammont pretiz ossija l-arretrati ta' kera ghal perjodu ta' bejn it-13 ta' Novembru 2018 u t-12 ta' Jannar 2019 fl-ammont ta' €5,200 u bilanc pendenti ta' €325 rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma. Is-socjeta' rikorrenti qeghda wkoll tinvoka klawsola 4.01 fil-kuntratt ta' kera w ghalhekk qeghda titlob l-ammont ta' €10,797 rapprezentanti penali miftehma, liema penali skattaw minhabba n-nuqqas ta' adempiment tal-obbligi kuntrattwali tal-intimat u dan meta ma hallasx il-kera meta dovuta. Billi l-intimat mal-iffirmar tal-ftehim originali kien hallas l-ammont ta' €5,000 bhala depozitu u ghalhekk dan l-ammont qieghed jinzamm mill-kumoanija u jigi mnaqqas mill-ammont totali dovut mill-intimat. Ghalhekk l-ammont dovut huwa €11,322.51.

Fid-dawl tal-provi u dokumenti prodotti t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti jisthoqqilhom li jintlaqghu.

Decide

[3] Dok ST4 a fol 9 tal-process

[4] Dok ST5 a fol 10 tal-process

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

1. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' hamest elef u mitejn ewro (Ewro 5200) rapprezentanti l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti ghal perjodu ta' bejn it-13 ta' Novembru 2018 sat-12 ta' Jannar 2019 ;

2. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tlett mija u hamsa u ghoxrin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (Ewro 325.51), rapprezentanti l-arretrati f'pagamenti dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti ghal-konsum tad-dawl u ilma ghal perjodu ta' bejn il-21 ta' Awissu 2018 sat-12 ta' Jannar 2019 ;

3. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' hamest elef seba' mija u sebgha u disghin ewro (Ewro 5797) rapprezentanti l-penali dovuti mill-intimat li-socjeta' rikorrenti minhabba l-ksur ta' l-obbligi kuntrattwali tieghu ai termini ta' l-istess kuntratt ghal perjodu ta' bejn it-13 ta' Novembru 2018 sat-12 ta' Jannar 2019 ;

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' rikorrenti is-somma komplessiva ta' hdax il-elf tlett mija tnejn u ghoxrin ewro u wiehed u hamsin centezmu (Ewro 11,322.51)

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali tas-7 ta' Jannar 2019, u bl-imghax kif mitlub a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur