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

**Illum 10 ta' Settembru 2020.**

**Rikors Numru 7/20**

**Darren Micallef**

**Vs**

**Raise Fields Ltd (C38089)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-16 ta' Jannar 2020 li permezz tieghu gie premess u ntalab is-segwenti:

*"**ILLI** permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni (Dok A) datata l-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) is-soċjeta' intimata kriet minghand l-esponenti, il-fond, bin-numru disgħa u sittin (69 ) bl-isem Redemer Triq l-Imdina Żebbuġ (Malta).*

***ILLI** din il-konċessjoni lokatizja ġiet terminata fil-ħmistax (15) ta' Frar elfejn u dsatax (2019).*

***ILLI** meta s-soċjeta' intimata vvakat il-fond u rritornat iċ-ċwievet lill-esponenti irriżulta li kien hemm arretrati ta' utilitajiet x' jitħallsu kif ukoll ħsarat sostanzjali fil-fond u l-mobbli hemm situati kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*

***ILLI** għad li nterpellati s-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti.*

***GĦALDAQSTANT,** l-esponenti umilment jitlob lil dana l-Bord, minħabba r-raġunijiet su esposti:*

*(i)* ***JIDDIKJARA** li s-soċjeta intimata naqset li tħallas in parti l-ħlas ta' l-utilitajiet li jservu l-fond meta kien fil-pussess ta' l-istess soċjeta';*

*(ii)* ***JIDDIKJARA** li s-soċjeta' intimata kkawzat hsarat volontarji sostanzjali f' mobbli ohra li bih huwa arredat l-imsemmi fond.*

*(iii)* ***JILLIKWIDA** l-ammont dovut in liena ta' ħlas ta' utilitajiet / danni in vista tat-talbiet preċedenti u jikkundana lis-soċjeta' intimata tħallas dan l-ammont hekk likwidat bl-imghax mid-data tal-presentata ta' din l-azzjoni jekk ikun il-kaz.*

*Bl-ispejjes tal-presenti u tal-mandat ta' sekwestru ippresentat kontestwlament kontra s-soċjeta' intimata."*

Ra r-risposta tas-socjeta` intimata pprezentata fil-11 ta' Frar 2020 li permezz taghha eccepiet s-segwenti:

*"Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti ghandhom jigu michuda stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi mhumiex indikati b'ebda mod id-danni u l-ammonti li r-rikorrenti qed jippretendi u fi kwalunkwe kaz l-esponent mhix responsabbli ghad-danni li r-rikorrenti qed jallega li sofra.*

*Illi l-esponenti tirriserva li taghmel risposta ulterjuri wara li r-rikorrenti jindika b'aktar dettalji u jispecifika l-ammonti ta' dak li qed jippretendi."*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

**Ikkunsidra:**

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri xehdu ir-rikorrenti u Patrick Grech.

**Ir-rikorrenti** pprezenta affidavit tieghu stess u xehed ukoll *viva voce* fejn spjega illi huwa kera l-fond bin-numru disgha u sittin (69), bl-isem Redemer, Triq l-Imdina, Zebbug (Malta) lis-socjeta` intimata permezz ta' skrittura privata datata l-1 ta' Otturbu 2017 versu l-kera ta' disa' mitt ewro (€900) fix-xahar. Jispjega li dan il-fond inghata lis-socjeta` intimata f'kundizzjoni perfetta. Spjega wkoll illi fil-15 ta' Frar 2019 is-socjeta` intimata harget mill-fond in kwistjoni u meta spezzjona l-istess fond sab li kien hemm hsarat sostanzjali u wkoll xi arretrati ta' dawl u ilma x'jithallsu. Ghalhekk huwa nkariga lill-mastrudaxxa Patrick Woodwork biex jirranga l-hsarat li sab u sabiex jixtri forn gdid, liema spejjez kienu jammontaw ghal tlett elef, seba' mija u sbatax-il ewro (€3717) Jispjega li l-arretrati ta' dawl u ilma kienu jammontaw ghal hames mija u wiehed u tletin ewro (€531). Jispjega wkoll illi peress li tilef tliet (3) xhur kera sakemm issewwew il-hsarat, huwa qieghed jitlob kumpens ta' disa' mitt ewro (€900) fix-xahar.

**Patrick Grech**, mastrudaxxa, xehed dwar id-diversi xogholijiet li ghamel fil-fond in kwisjtoni.

**Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrent ipproceda b'din il-kawza fejn qieghed jirreklama hlas ta' danni u hlasijiet ta' kontijiet tad-dawl u ilma.

Illi r-rikorrent xehed li d-danni sofferti kienu fl-ghamara tal-post u wkoll f'forn u kif ukoll qieghed jippretendi li jigi kumpensat ghall-kera ta' tliet xhur li huwa tilef sakemm irranga l-post. Huwa esebixxa wkoll numru ta' ritratti li juru diversi hsarat fl-ghamara u f'forn.

Illi s-socjeta` intimata ma pprezentat l-ebda prova dwar dak pretiz mir-rikorrent, ghalkemm fir-risposta taghha cahdet illi b'xi mod ikkawzat xi danni lir-rikorrent.

Illi minn ezami tal-iskrittura ta' kera pprezentata mir-rikorrent a fol. 35 tal-process jirrizulta illi s-socjeta` intimata hallset mitt ewro (€100) bhala depozitu akkont tal-kontijiet ta' dawl u ilma. Hallset ukoll disa' mitt ewro (€900) depozitu, liema depozitu kellu jithallas lura lilha mat-tmiem tal-kirja jekk il-fond jinstab li kien fi stat tajjeb.

Illi r-rikorrent ma xehed xejn dwar dan id-depozitu mhallas mis-socjeta` intimata. It-Tribunal ghandu ghaliex jahseb illi dan id-depozitu ma giex rifuz lis-socjeta` intimata meta giet terminata l-kirja. Il-Bord jinnota wkoll illi ghalkemm fl-ewwel pagna tal-iskrittura hemm miktub li l-fond kien qieghed jigi mikri *"tale quale" as per attached inventory"*, ir-rikorrent ma pprezenta l-ebda inventarju. Di piu`, miktuba bl-idejn fuq l-istess skrittura hemm is-segwenti *"Only washing machine plus 6 pillows where in the property. Cutlery & kitchen equipment, linen was bought by the tenant"*. Fin-nuqqas tal-prova tal-inventarju allura l-Bord irid joqghod fuq dak li hemm miktub fl-istess skrittura, u cioe` li fil-post kien hemm **biss** dak indikat iktar 'il fuq f'dan il-paragrafu. Dan ifisser illi r-rikorrent ma rnexxilux jipprova illi meta kera l-fond kien hemm il-forn reklamat.

Ghaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi mill-ammont reklamat ghandu jitnaqqas id-depositu ta' elf ewro (€1000) imhallas fuq l-iskrittura[1] u s-somma ta' erbgha mija u hamsin ewro (€450) rapprezentanti l-valur tal-forn.

Illi in oltre d-danni hawn fuq imsemmija, ir-rikorrent qieghed ukoll jitlob kumpens ghal tliet (3) xhur kera sakemm irranga l-post biex ikun wiehed abitabbli. Illi pero` l-istess rikorrent ma gab l-ebda prova dwar dak allegat minnu dwar in-nuqqas ta' kiri peress li kien qieghed jaghmel ix-xogholijiet riparatorji. Perezempju l-ahjar prova kienet tkun illi jesebixxi ricevuta tal-hlas tal-mastrudaxxa biex b'hekk din il-Qorti kienet tkun fi stat li tiddetermina meta x-

[1] In kwantu mitt ewro (€100) bhala depozitu ghall-hlas ta' dawl u ilma u disa' mitt ewro (€900) bhala depozitu ghal eventwali hsarat fi tmiem il-kirja

xogholijiet tlestew. Li hu zgur hu li fl-10 ta' Marzu 2019 saret l-ordni lill-mastrudaxxa Patrick Grech.[2] Dan ifisser li kien ghadda kwazi xahar minn meta s-socjeta` intimata irrilaxxat il-pussess tal-fond billi rritornat ic-cwievet lir-rikorrent, u cioe` fil-15 ta' Frar 2019, sakemm saret l-ordni. Illi ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi ghandu jnaqqas l-ammont ta' danni reklamat ghal telf ta' kiri ghal dak ta' xahar (1) wiehed biss.

Ghalhekk mill-ammont reklamat il-Bord huwa tal-fehma illi l-ammont ta' tlett elef, sitt mija u tmienja u disghin ewro (€3698) biss huma gustifikati.[3]

**Decide**

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord filwaqt li qieghed jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` intimata in kwantu kompatibbli ma' dawk hawn fuq imsemmi, qieghed jaqta' u jiddeciedi billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li s-socjeta` intimata naqset li thallas in parti l-hlas ta' l-utilitajiet li jservu l-fond disgha u sittin (69), Redemer, Triq l-Imdina, Zebbug (Malta) meta dan kien fil-pussess taghha;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li s-socjeta` intimata kkawzat danni f'mobbli li bih kien arredat l-imsemmi fond;
3. Jilqa' t-tielet talba u jillikwida l-ammont ta' tlett elef, sitt mija u tmienja u disghin ewro (€3698) rapprezentanti hlas ta' bilanc ta' utiltajiet u danni sofferti mir-rikorrenti u jikkundanna lis-socjeta` intimata thallas l-istess ammont bl-imghax dekoribbli in kwantu fuq l-ammont ta' hames mija u wiehed u tletin ewro (€531) mis-16 ta' Jannar 2020 u in kwantu fuq l-ammont ta' tlett elef, mija u sebgha u sittin ewro (€3167) mil-lum.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tas-socjeta` intimata.

___________________
**Dr. Charmaine Galea**
**Magistrat**

__________
**Diane Gatt**
**Deputat Registratur**

---

[2] A fol. 32

[3] €6948 (total riklamat) - €1000 (depozitu mhallas) - €450 (forn) - €2700 (xaharejn kera) = €3698