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

Illum 25 ta' Marzu 2021.

Rikors Numru 214/2020

Brian Schembri

Vs

Gerald Dominic Azzopardi u Lynsay Azzopardi

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-rikorrenti fit-3 ta' Novembru 2020 u li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:
"

I. *ILLI, permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 t'Ottubru 2019 (**DOK: A**), ir-rikorrent kera lill-intimati l-fond ossija 167/5, Victoria Court, Triq Ħad-Dingli, Rabat, Malta, u dan għal perjodu ta' sena, ossija mis-26 t'Ottubru 2019 sal-25 t'Ottubru 2020, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

II. *ILLI, fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmi, l-intimati kienu ħallsu, lir-rikorrent, depożitu ta' €1,200.00 li, skont klawsola **d)** tal-kuntratt imsemmi: "Should the tenant vacate the property prior to the initial 12 months which is for any reason not attributable to the Lessor, the deposit shall be forfeited by the Lessee in favour of the Lessor";*

III. *ILLI, nhar il-15 t'Awwissu 2020, l-intimati telqu mill-fond hawn fuq imsemmi, mingħajr ebda raġuni valida skont il-liġi u/jew skont il-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 t'Ottubru 2019, u għalhekk għandhom jiġu tenuti li ddekadew mid-dritt li jirċievu lura d-depożitu msemmi;*

IV. *ILLI, apparti minn hekk, l-intimati naqsu milli jħallsu wkoll is-segwenti ammonti lir-rikorrent, li kienu dovuti minnhom skont il-kuntratt ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmi, ossija:*

a) *€1,076.10 rappreżentanti kera u konsum ta' dawl u ta' ilma, skont il-kontijiet uffiċjali li nħarġu mill-ARMS Ltd., għall-perjodu li matulu huma okkupaw il-fond inkwistjoni;*

b) *€137.50 rappreżentanti l-miżata pro rata, għall-perjodu li matulu huma okkupaw il-fond inkwistjoni, għat-tindif tal-partijiet komuni tal-blokk inkwistjoni;*

c) *€100.00 rappreżentanti cleaning fee tal-fond inkwistjoni dovuta skont klawsola **h)** tal-kuntratt ta' lokazzjoni;*

d) *€800.00 rappreżenanti kera pro rata dovuta għall-perjodu ta' bejn is-27 ta' Lulju 2020 u l-15 t'Awwissu 2020;*

V. *ILLI, minkejja li l-intimati ġew interpellati sabiex iħallsu, lir-rikorrent, is-somma kumplessiva ta' €2,113.60, inkluż permezz t'ittra legali tal-1 t'Ottubru 2020 (**DOK: B**), l-istess intimati baqgħu inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;*

VI. *ILLI għalhekk kellu jsir dan ir-rikors;*

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

I. *JIDDIKJARA li, nhar il-15 t'Awwissu 2020, l-intimati telqu mill-fond ossija 167/5, Victoria Court, Triq Ħad-Dingli, Rabat, Malta, mingħajr ebda raġuni valida skont il-liġi u/jew skont il-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 t'Ottubru 2019, u konsegwentement iddekadew mid-dritt li jieħdu lura d-depożitu fl-ammont ta' €1,200.00 mingħand ir-rikorrent, u dan skont klawsola **d)** tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni;*

II. *TIDDIKJARA li l-intimati huma debituri tar-rikorrent fis-somma kumplessiva ta' €2,113.60, jew kwalsiasi somma oħra verjuri, rappreżentanti in kwantu għal €1,076.10 bħala kera u konsum ta' dawl u ta' ilma, €137.50 bħala miżata pro rata għat-tindif tal-partijiet komuni tal-blokk, €100.00 bħala cleaning fee tal-fond in kwistjoni, u €800.00 bħala kera pro rata għall-perjodu ta' bejn is-27 ta' Lulju 2020 u l-15 t'Awwissu 2020;*

III. *TIKKUNDANNA lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrent is-somma kumplessiva ta' €2,113.60, jew kwalsiasi somma oħra verjuri.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrent fil-konfront tal-intimati skont il-liġi."

Ra illi l-intimati ġew debitament notifikati fil-11 ta' Novembru 2020 però sal-ewwel seduta tad-9 ta' Diċembru 2020 ma ppreżentaw l-ebda risposta;

Ra illi fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2020, l-intimati ma dehrux għall-istess seduta, però dehru iktar tard wara li s-seduta kienet diġà ġiet differita;

Ra illi meta l-intimati dehru wara li ġiet differita l-kawża fid-9 ta' Diċembru 2020, huma infurmaw lill-Bord li xtaqu jikkontestaw dawn il-proċeduri. Għalhekk il-Bord idderiġihom jikkonsultaw ma' avukat;

Ra illi sas-seduta tal-21 ta' Jannar 2021 l-intimati baqgħu ma ppreżentaw l-ebda risposta u fl-istess seduta talbu biex jippreżentaw ir-risposta tagħhom. Il-Bord laqa' t-talba u kkonċedilhom għoxrin (20) ġurnata żmien biex jippreżentaw ir-risposta tagħhom, bl-intiża ċara li ma kien se jkun hemm l-ebda estensjoni għal tali terminu;

Ra illi fis-seduta tas-17 ta' Frar 2021 dehru l-intimati però rriżulta li ma kienu ppreżentaw l-ebda risposta;

Għaldaqstant il-Bord ordna t-tkomplija tas-smigħ tal-kawża, u wara li fl-istess seduta r-rikorrent għalaq il-provi tiegħu, ikkonċeda lill-intimati ħmistax-il ġurnata żmien sabiex jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi fit-2 ta' Marzu 2021 l-intimati ppreżentaw dokument li fih indikaw li l-istess dokumenti kien "Sottomissjoni ta' provi għar-rikors ippreżentat minn Brian Schembri";

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi l-Bord se jibda sabiex l-ewwel u qabel kollox jagħmel referenza għall-mod kif l-intimati għażlu li jagħmlu d-difiża tagħhom. Minkejja li dan il-Bord tahom iktar minn opportunità waħda sabiex iressqu r-risposta tagħhom, huma baqgħu inadempjenti. Kien biss wara li l-Bord tahom żmien biex jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet li huma ppreżentaw dokument li permezz tiegħu ppruvaw jagħmlu prova. Illi dan huwa għal kollox irregolari u dan il-Bord mhux se jkun qiegħed jieħu konjizzjoni ta' kwalunkwe "prova" li riedu jagħmlu l-intimati permezz tad-dokumenti ppreżentati minnhom fit-2 ta' Marzu 2021, iżda se jkun qiegħed biss jieħu konjizzjoni ta' dawk is-sottomissjonijiet dwar il-

każ. Dak li l-intimati kellhom ċans jagħmlu fil-mori tal-proċeduri u ma għamluhx, ma jistgħux jagħmluh permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet.

Illi r-rikorrent xehed illi huwa kien kera l-fond inkwistjoni lill-intimati permezz ta' skrittura li tinsab esebita a fol. 5 tal-proċess. Jispjega li l-kirja bdiet fis-26 ta' Ottubru 2019 u kellha tintemm fil-25 ta' Ottubru 2020. Jispjega li kien hemm kwistjoni dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, peress li l-intimata qaltlu li n-numru ta' nies li jgħixu fil-fond ma kienx imniżżel tajjeb. Għalhekk, hu qalilha li kien se jieħu ħsieb sabiex dawn jitniżżlu kif suppost. Għaldaqstant, huwa mela l-applikazzjoni neċessarja wara li kien ġabar il-kopji tal-Karti tal-Identità u l-passaport tat-tfal tal-intimati. Però l-ARMS infurmawh li kien hemm xi informazzjoni nieqsa, speċifikament xi ritratti. Għalhekk l-intimata bagħtithomlu, però l-ARMS ma aċċettawhomx għax riduhom skennjati. Għalhekk hu ġibdilha l-attenzjoni għal dan, però qatt ma rċieva dawn ir-ritratti skennjati mingħand l-intimata.

In oltre jispjega, illi fil-15 ta' Awwissu 2020 l-intimati telqu mill-fond inkwistjoni. Għalhekk permezz tal-preżenti kawża qiegħed jitlob il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma fl-ammont ta' elf u sitta u sebgħin ewro u għaxar ċenteżmi (€1,076.10). Oltre dan, ir-rikorrenti spjega li wara li telqu mill-fond l-intimati, kien baqa' wkoll dovut is-somma ta' mija, sebgħa u tletin ewro u ħamsin ċenteżmu (€137.50) rappreżentanti tindif tal-partijiet komuni, liema ħlas l-intimati kienu obbligaw rwieħhom li jħallsu fil-kuntratt. Ir-rikorrent spjega wkoll li qiegħed jitlob mija, tlieta u għoxrin ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€123.37) bħala ħlasijiet għat-tindif tal-fond in kwistjoni, oltre tmien mitt ewro (€800) arretrati ta' kera mis-27 ta' Lulju 2020 sal-15 ta' Awwissu 2020.

Dwar id-depożitu mħallas mal-iffirmar tal-kuntratt, ir-rikorrent spjega illi huwa kellu kull intenzjoni li dan jirrifondih diment li l-appartament jingħata lura f'kundizzjoni tajba. Madankollu, peress li meta mar fil-fond wara li telqu l-intimati sab xi ħsarat u peress li l-kuntratt kien jistipula li tali depożitu jintilef jekk l-intimati joħorġu mill-fond qabel l-iskadenza tal-kuntratt, allura huwa għażel li jżommu.

Ikkunsidra:

<u>L-ewwel talba – talba sabiex jiġi dikjarat li l-intimati telqu mill-fond inkwistjoni qabel skadiet il-kirja mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi jew kif stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 ta' Ottubru 2019 u kwindi ddekadew mid-dritt li jieħdu lura d-depożitu</u>

Illi skont klawsola (d) tal-iskrittura esebita a fol. 5 *et seq.* tal-proċess jirriżulta illi l-intimati kienu ħallsu elf u mitejn ewro (€1,200) lir-rikorrent bħala depożitu,

liema depożitu kellu jintradd lura wara t-terminazzjoni tal-kirja. Madankollu, tali rifużjoni kienet kundizzjonata, u ċioè, illi jekk l-intimati jitilqu mill-fond qabel tagħlaq il-kirja mingħajr ebda ħtija atribwibbli lir-rikorrent, allura d-depożitu jintilef.

Illi mill-provi prodotti ma jirriżultax illi r-rikorrent kellu xi tort għall-fatt li l-intimati għażlu li jitilqu mill-fond inkwistjoni fil-15 ta' Awwissu 2020. Kwindi r-rikorrenti għandu raġun iżomm dan id-depożitu, anke jekk forsi kien hemm xi mumenti li wera l-volontà li jrodd l-istess lura. Dan kien biss però qabel ma huwa spezzjona l-fond inkwistjoni għaliex wara li għamel tali spezzjoni, huwa rrealiżża li l-fond ma kienx fl-istess kundizzjoni li huwa tahulhom u dan kif jirriżulta mid-diversi ritratti esebiti minnu waqt id-depożizzjoni tiegħu.

Kwindi l-ewwel talba qiegħda tiġi milqugħa.

<u>It-tieni u t-tielet talba – talba għal dikjarazzjoni u kundanna tal-intimati biex iħallsu spejjeż u arretrati ta' kera</u>

Illi mix-xhieda tar-rikorrenti jirriżulta illi l-intimati, wara li telqu mill-fond in kwistjoni, kien għad fadlilhom iħallsu s-segwenti, u ċioè:-

1. Kontijiet ta' konsum ta' ilma u dawl fl-ammont ta' elf u sitta u sebgħin ewro u għaxar ċenteżmi (€1076.10);
2. Miżata *pro rata* għat-tindif tal-partijiet komuni fl-ammont ta' mija u sebgħa u tletin ewro u ħamsin ċenteżmu (€137.50);
3. Ħlas għal tindif tal-fond dovut skont klawsola (h) tal-kuntratt fl-ammont ta' mitt ewro (€100);
4. Arretrati ta' kera għall-perjodu bejn is-27 ta' Lulju 2020 u l-15 ta' Awwissu 2020 fl-ammont ta' tmien mitt ewro (€800)

Illi mix-xhieda tar-rikorrenti u minn qari tal-kuntratt inkwistjoni, jirriżulta illi l-ammonti reklamati huma kollha dovuti mill-intimati. Illi filwaqt li l-intimati joġġezzjonaw għall-ħlas tal-konsum ta' dawl u ilma riżultanti mill-kontijiet ippreżentati mir-rikorrenti, u dana minħabba li ma kinux jirriflettu l-fatt li l-fond kien abitat minn erba' (4) persuni, min-naħa l-oħra dan il-Bord ma jsibx illi għal dan il-fatt kellu xi ħtija r-rikorrent stante li fix-xhieda tiegħu spjega illi biex l-ARMS jagħmlu t-tibdil neċessarju fin-numru ta' residenti kellhom bżonn xi dokumenti ulterjuri li setgħu biss jipproduċuhom l-intimati, liema ċirkostanzi huwa ġab a konjizzjoni tal-istess intimati però baqgħu inadempjenti. Illi għaldaqstant, għalkemm jista' jagħti l-każ li l-kont tal-konsum ta' dawl u ilma ma jirriflettix il-fatti li fil-fond inkwisjtoni kienu jabitaw erba' (4) persuni, u kwindi seta' jirriżulta illi kien possibbli xi tnaqqis fl-istess kont, ta' dan ma jaħtix ir-rikorrent. Min-naħa l-oħra, dan il-Bord ma

jirriżultalux, kif sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, illi r-rikorrent kien qiegħed jagħmel xi profitt minn fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jiddikjara li nhar il-15 t'Awwissu 2020, l-intimati telqu mill-fond ossija 167/5, Victoria Court, Triq Ħad-Dingli, Rabat, Malta, mingħajr ebda raġuni valida skont il-liġi jew skont il-kuntratt ta' lokazzjoni tad-19 t'Ottubru 2019, u konsegwentement iddekadew mid-dritt li jieħdu lura d-depożitu fl-ammont ta' €1,200.00 mingħand ir-rikorrent, u dan skont klawsola **d)** tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni;

2. Jiddikjara li l-intimati huma debituri tar-rikorrent fis-somma kumplessiva ta' elfejn, mija u tlettax-il ewro u sittin ċenteżmu (€2,113.60) rappreżentanti in kwantu għal elf u sitta u sebgħin ewro u għaxar ċenteżmi (€1,076.10) bħala kera u konsum ta' dawl u ta' ilma, mija u sebgħa u tletin ewro u ħamsin ċenteżmu (€137.50) bħala miżata *pro rata* għat-tindif tal-partijiet komuni tal-blokk, mitt ewro (€100.00) bħala *cleaning fee* tal-fond inkwistjoni, u tmien mitt ewro (€800.00) bħala kera *pro rata* għall-perjodu ta' bejn is-27 ta' Lulju 2020 u l-15 ta' Awwissu 2020;

3. Jikkundanna lill-intimati *in solidum* sabiex iħallsu lir-rikorrent is-somma kumplessiva ta' elfejn, mija u tlettax-il ewro u sittin ċenteżmu (€2,113.60).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet a karigu tal-intimati *in solidum*.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur