BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Jolly Bay Hotel Operators Limited (C-37659)

vs

Malick Yahye Issak, detentur tal-karta tal-identità numru 39144A

Rikors Numru 40/2021SG

Illum, 30 ta' Lulju, 2021.

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat ta' Dr Malcolm Mifsud nomine tal-1 ta' Marzu 2021, fejn dan il-Bord gie mitlub:

- *i.* *Jiddeciedi skont it-tabiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri ta' Bini;*
- *ii.* *Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan il-Bord jizgombra l-proprjeta' hawn fuq imsemmija u jirritorna lis-socjeta' mittenti c-cwievet kollha ta' l-istess;*
- *iii.* *Jikkundanna lill-istess intimat jhallas lis-socjeta' esponenti s-somma ta' sittax-il elf mitejn sebgha u tmenin Ewro punt sitta u erbghin centezmi (EUR 16,287.46) arretrati tal-kera;*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-tletin (30) t' Ottubru 2020 u bl-imghaijiet legali kontra l-intimat li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

B' rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lis-socjeta' esponenti skond il-ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizz fil-fondi sad-data tal-izgumbrament u ghal kwalsiasi danni ohra soffeti minnha bi htija ta' l-intimat.

Ra li l-Bord kien iddecieda fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2021, li l-intimat ghandu difiza valida xi jressaq, u awtorizzah jipprezenta risposta, liema risposta baqghet ma gietx ipprezentata;

Sema' x-xhieda;

Sema' trattazzjoni;

Ra d-dokumenti kollha ezebiti.

Ikkunsidra

Fl-1 ta' Jannar 2020, is-socjetà rikorrenti dahlet fi ftehim ta' kera mal-intimat, fir-rigward tal-hanut 2, Triq il-Hallel, Bugibba, ghal perijodu ta' tliet snin. Il-kera miftehma kienet dik ta' €65.75 fil-gurnata, liema ammont kellu jithallas kull tliet xhur.

Is-socjetà rikorrenti allegat li l-intimat naqas li jhallas il-kera, u ghandu arretrati fis-somma ta' €16,287.46c.

Mill-provi migbura, jirrizulta li l-ahhar pagament li sehh mill-intimat, kien fl-10 ta' Frar 2021. Is-socjetà rikorrenti pprezentat *statement* immarkat bhala Dok D a fol 15 tal-process, li fih jidher l-bilanc li kien dovut saz-zmien immedjatament precedenti ghal bidu ta' din il-kawza odjerna. L-ammont huwa dak imsemmi f'din il-kawza, u cioè dak ta' €16,287.46c. Minn qari ta' dan id-dokument, izda jidher, li nonostante li fit-tielet talba tal-kawza gie mnizzel li hemm arretrati ta' kera fl-ammont ta' €16,287.46c, jidher li fil-verità kien hemm €13,896.02c. Ir-rimanenti bilanc ta' €2,391.45c, kien jirrigwarda allegati arretrati dwar konsum ta' dawl u ilma.

Sussegwentement, is-socjetà rikorrenti ezebit Dok CM2 a fol 33, li kien *statement* iehor, li fih jidhru l-ammonti li kien hallas akkont l-intimat, kif ukoll l-arretrati li baqghu ghaddejjin wara l-ftuh ta' din il-kawza. L-ammonti ta' pagamenti kienu qed jidhru ggrupjati f'somom komplessivi. Dan id-dokument jaqbel mad-dokument li

ezebixxa bhala Dok MY1 a fol 35, hlief ghall-ahhar tliet linji, li mhumiex inkluzi f'Dok MY1, izda nkluzi biss f' Dok CM2.

Finalment, is-socjetà rikorrenti pprezentat ukoll dokument A, fil-21 ta' Gunju 2021, fejn fiha, il-pagamenti gew imnizzla b'mod separat fl-ahhar parti tal-istatement.

F'Dok A gew ipprezentati wkoll, l-*invoices* relattivi ghal kontijiet tad-dawl u l-ilma, li kienu dovuti mill-intimat, u li gew rilaxxati mis-socjetà rikorrenti. Is-socjetà rikorrenti ma pprezentatx kontijiet ufficjali, peress li r-*readings* dwar il-konsum tad-dawl u tal-ilma koncernanti l-proprjetà mikrija lill-intimat, ikunu fuq *sub-meter* , u mhux fuq il-*main meter*. Il-kontijiet ufficjali jinhargu fir-rigward tal-*main meter*, u ghalhekk, is-socjetà rikorrenti tipprepara *invoices* hi stess ghall-intimat, relattivi ghal konsum ta' dawl u ilma f'din il-proprjetà, mertu ta' din il-kawza, wara li jinqara s-*sub meter*. Madanakollu, il-Bord ma giex mghoddi provi da parti tas-socjetà rikorrenti, li verament ir-*readings* mnizzla fl-istatements mahruga minnha, u ezebiti bhala parti minn Dok A, fil-21 ta' Gunju 2021, jikkombaccaw mar-*readings* li kien hemm f'dawk il-perijodi fis-*sub meter* in kwistjoni. Lanqas ma gie ppruvat a sodisfazzjon ta' dan il-Bord, il-kalkolu li kien isir mis-socjetà rikorrenti sabiex dak il-konsum jigi *charged* in linea mar-rati applikabbli u rilaxxati mill-ARMS, li hija l-entità li tiehu hsieb il-hlasijiet dwar il-konsum tad-dawl u l-ilma. In oltre, l-istess ftehim ta' kera ma jsemmi xejn dwar kif kellu jigi kkalkolat il-hlas ta' dawl u ilma, u kulma hemm imnizzel li l-konsum tad-dawl u ilma, fost ohrajn, ghandhu jkun a karigu tal-inkwilin.

Il-Bord qies ukoll ix-xhieda migbura. Fix-xhieda tieghu, l-intimat sostna li s-socjetà rikorrenti kienet ghamlet zmien li waqqfitlu l-konsum tad-dawl, u ghalhekk, huwa sofra varji danni peress li l-*groceries* li kellu f'din il-proprjetà, kienu hzienu. Allega li ghamel diversi pagamenti ohra, li ma gewx imnizzla fl-istatements ipprezentati mis-socjetà rikorrenti. Allega li huwa ghamel xi xogholijiet lis-socjetà rikorrenti, u ghadu ma thallasx taghhom, bil-konsegwenza li ghandha ssir tpaccija bejn dak dovut minnu lis-socjetà rikorrenti, u dak dovut lilu mis-socjetà rikorrenti. Allega wkoll li kien hemm zmien li ma setax jidhol fil-post in kwistjoni. Madanakollu, l-intimat naqas li jipprezenta risposta formali, naqas li jipprezenta kontro-talba jew xi kawza ohra in konnessjoni ma' lmenti tieghu, u naqas li jipprova b'mod konvincenti lil dan il-Bord, dawn l-istess allegazzjonijiet tieghu.

Il-Bord, in vista tal-fatt li l-intimat baqa' ma jhallasx l-arretrati tal-kera, hekk kif obbligat jaghmel ai termini tal-ftehim raggunt, u in vista tal-fatt li nonostante li gie nterpellat ufficjalment permezz ta' ittra ufficjali tat-30 ta' Ottubru 2020, sabiex jottempra ruhu u jhallas l-arretrati tal-kera, baqa' inadempjenti, ma ghandhux triq ohra, ghajr li jilqa' t-tieni talba tas-socjetà rikorrenti.

Dwar il-kundanna ghal hlas, dan il-Bord iqies li t-talba kienet rigwardanti arrettrati tal-kera. Qies ukoll li ma giex ippruvat a sodisfazzjoni ta' dan il-Bord, dak realment dovut in konnessjoni ma' konsum ta' dawl u ilma. Ghaldaqstant, dan il-Bord sejjer jilqa' t-talba tas-socjetà rikorrenti ghal dak li ghandu x' jaqsam ma' arretrati ta' kera. Il-Bord ser jaghmel il-kalkolu fuq l-informazzjoni li hemm imnizzla f' Dok A, ezebita fil-21 ta' Gunju 2021, stante li din fiha l-ammonti kollha inseriti, inkluz l-ammonti kollha li gew imhallsa akkont mill-intimat. Il-Bord ser jiehu in konsiderazzjoni biss sa dik il-kera li tkopri, Jannar 2021 sa Marzu 2021, peress li kera futura mhijiex koperta fit-talbiet odjerni.

Minn Dokument A, jidher li bhala *rental charges* sa Marzu 2021, kienet dovuta s-somma ta' €35,378.79c. Bhala pagamenti *in total,* thallset is-somma ta' €26,041.52c. Ghalhekk, ghad fadal jithallas bilanc ta' €9,337.27c bhala arretrati tal-kera. Huwa dan l-ammont, liema ammont gie kkalkolat mid-dokument A pprezentat mis-socjetà rikorrenti fil-21 ta' Gunju 2021, li l-intimat ser jigi kkundannat ihallas. Gialadarba, dan il-Bord qieghed jillikwida u jikkwantifika l-ammont dovut permezz ta' din is-sentenza, l-imghaxijiet legali ghandhom jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza u mhux minn qabel.

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qieghed jilqa' t-tieni talba tas-socjetà rikorrenti, u jordna lill-intimat sabiex fi zmien 30 jum mil-lum, jizgombra mill-hanut, numru tnejn fi Triq il-Hallel, Bugibba, u jirritorna lis-socjetà rikorrenti, ic-cwievet kollha ta' dan il-hanut; filwaqt li qed jilqa' in parte, it-tielet talba tas-socjetà rikorrenti, u jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjetà rikorrenti, is-somma ta' €9,337.27c arretrati tal-kera.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Ottubru 2020, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat mid-data ta' din is-sentenza.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur