BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Afaf sive Anna Abdalla (K.I. 308707L)

Vs

Loris Lombardo (K.I.0183968A)

Rik Ġur Nru: 178/2019

Illum 27 ta' Settembru 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti li permezz tiegħu ppremettiet u talbet:

1. Illi l-attriċi kienet tikri l-apparatment li jinsab fid-destinazzjoni 78, Lafayette Court, Numru 6, Vjal il-25 ta' Novembru, iż-Żejtun, lill-intimat permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni li ġie ffirmat bejn il-kontendenti fil-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017), kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dok A";
2. Illi fix-xahar ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), l-intimat kien informa lill-attriċi li kien ser jittermina l-istess kirja fl-aħħar tax-xahar ta' Lulju sena elfejn u tmintax (2018);

3. Illi għalkemm il-partijiet kontendenti kienu ftehmu illi l-handover tal-proprjeta' in kwistjoni kellu jseħħ fil-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), l-intimat kien ivvaka l-proprjeta' qabel, u fil-fatt ma sar ebda handover, kif kien ġie miftiehem bejn il-kontendenti, u l-intimat baqa' qatt ma għadda ċ-ċwievet tal-proprjeta' lill-attriċi u fil-fatt ħallihom barra l-proprjeta';
4. Illi meta l-attriċi ħadet lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, irriżulta li kienet soffriet ħsarat sostanzjali; kemm fil-proprjeta' innifisha kif ukoll fl-għamara li kienet tinstab fiha, u kienet ukoll sabet xi ħwejjeġ mobbli nieqsin mill-proprjeta' in kwistjoni. B'daqstant illi d-depożitu miżmum mill-attriċi kellu jintefaq sabiex jirrimedja l-istess ħsarat;
5. Illi minħabba l-fatt illi ma sarx handover tal-proprjeta' kif kien ġie miftiehem bejn il-kontendenti, l-aħħar xahar kera ta' sitt mitt euro (€600) dovuta lill-attriċi għax-xahar ta' Lulju, baqgħet qatt ma tħallset mill-intimat;
6. Illi inoltre, minħabba dan il-fatt ukoll, l-intimat baqa' qatt ma ħallas il-kontijiet tal-dawl u l-ilma relattivi għal perjodu ta' żmien li kien jikri l-proprjeta' in kwistjoni, u speċċifikament il-kontijiet relattivi għax-xhur ta' Marzu sa Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), liema kontijiet jammontaw għal total ta' tlett mija u disgħa u sebgħin euro u tmienja u erbgħin ċentezmu (€379.48), li ġew inkorsi mill-istess intimat, u kopja ta' liema kontijiet qed jiġi hawn annessi w immarkati bħala "Dok B";
7. Illi b'hekk l-intimat għandu jħallas lill-attriċi somma totali ta' disa' mija u disgħa u sebgħin euro u tmienja u erbgħin ċentezmu (€979.48) naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat bejniethom, u liema ammont jirrapreżenta; parti minnu – kera ghax-xahar ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), u parti minnu – kontijiet tad-dawl u l-ilma inkorsi minnu, hekk kif spjegat iktar 'il fuq f'dan ir-rikors;
8. Illi nonostante l-fatt illi l-intimat ġie interpellat diversi drabi sabiex jeffettwa dan il-ħlas, inkluż permezz ta' żewġ ittri uffiċjali bin-numru ta' referenza 2180/18 u 1669/19, rispettivament, mibgħuta ai termini tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa baqa' inadempjenti f'dan ir-rigward, u għalhekk kellhom jinfetħu dawn il-proceduri;
9. Illi għaldaqstant l-attriċi umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jordna lill-intimat iħallas lill-attriċi s-somma totali ta' disa' mija u disgħa u sebgħin euro u tmienja u erbgħin ċentezmu

(€979.48), rappreżentanti kirja tax-xahar ta' Lulju elfejn u tmintax (2018) u kontijiet tad-dawl u l-ilma għax-xhur ta' Marzu sa Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018);

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri uffiċjali bin-numru ta' referenza 2180/18 u 1669/19, u bl-interessi skont il-liġi, mill-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), sad-data tal-pagament effettiv.

Ra li l-intimat ġie debitament notifikat.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Kunsiderazzjonijiet

Mill-atti jirriżulta li l-appartament mertu tal-proċeduri odjerni kien mikri mir-rikorrenti lill-intimat permezz ta' skrittura privata datata 31 ta' Ottubru 2017 għall-perjodu ta' sitt xhur, bil-fakulta' li l-istess kirja tiġi mġedda għal sitt xhur oħra bil-kunsens taż-żewġ partijiet. Il-kera kienet fl-ammont ta' €600 kull xahar bil-quddiem u l-inkwilin ossija l-intimat ħallas depożitu ta' €600 mal-iffirmar tal-iskrittura kif ukoll €600 oħra rappreżentanti l-kera tal-ewwel xahar. L-iskop tal-kirja kienet waħda residenzjali u kellhom jirrisjedu fl-appartament l-intimat flimkien mat-tfajla tiegħu.

Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti tixhed li ma kellhix problemi mal-intimat u t-tfajla tiegħu tant li f'April tas-sena 2018 kienu ftehmu verbalment li jibqgħu jikru l-appartament bl-istess termini li kienu ftehmu dwarhom fl-iskrittura. Tixhed li f'Lulju tas-sena 2018 sabet ħafna bagalji fl-entratura tal-blokka u staqsiet dwarhom lill-inkwilin u t-tfajla tiegħu. Huma weġbuha li kien wasal ħabib u kien se joqgħod magħhom sabiex jaqsmu l-kirja. Hija m'aċċettatx dan u qaltilhom li filwaqt li kienet taċċetta li joqogħdu magħhom għal żmien qasir familjari u ħbieb li kienu jżuruhom għal vaganza iżda ma kinitx lesta li taċċetta inkwilini oħra. Kienu qalulha li jekk ma taċċettax persuna oħra kienu se jfittxu x'imkien ieħor. Hija wieġbet li ma kellhix problema basta jħallu l-post sewwa u jħallsuha l-kera ta' dak ix-xahar li kien wasal biex jispiċċa. L-intimat beda jgerger li kien hemm xi ħaġa mkissra fl-appartament iżda t-tfajla tiegħu kienet siktitu. Dan l-aġir qanqlilha suspett u l-għada filgħodu marret tħabtilhom sabiex tara x'kienet il-problema tal-ħġieġa iżda t-tfajla tiegħu qaltilha li kellha l-imbarazz id-dar u ma

xtaqitx iddaħħalha biex tara. Ix-xhud insistiet. Tixhed li meta daħlet ħadet qatgħa billi apparti li l-appartament kien maħmuġ u kollox ta' taħt fuq, bdiet tinnota ħafna ħsarat u deterjorazzjoni. Hija tixhed li rrabjat u wissiethom li qabel ma jitilqu kellhom jirranġaw l-affarijiet u jħallu l-appartament fl-istat li kien fil-bidu tal-kirja. L-għada rċeviet telefonata mill-għassa taż-Żejtun u qalulha li rżevew rapport mingħand is-sinjura Monteforte u qalulha li ma kellhix dritt li titla' tħabbtilha, tkellimha jew iċċemplilha. Hija nkwetat għax ma kienux għadhom ħallsuha l-kera u għalhekk xorta ċemplitilhom biex tiġbor il-kera u ma weġbux.

Ix-xhud kellmet lil binha Sami u kien ċemplilhom huwa u rrispondewh u ftehmu biex jiltaqgħu fl-1 ta' Awwissu 2018. Fil-31 ta' Lulju 2018 kienet qed titkellem ma' xi ħadd li kienet taf barra l-blokka u nnutat li l-karozza tas-sinjura Monteforte kienet ipparkjata barra u ppakkjata sew bl-affarijiet. Hija ssuspettat ħażin iżda qagħdet lura. Aktar tard fil-ġurnata nnutat li d-dawl tal-komun kien għadu mixgħul u l-bieb ta' barra kien miftuħ. Hija għalhekk telgħet fl-appartament li kienu qed jikru u sabet iċ-ċwievet fejn il-bieb ta' barra. Ħabbtet u ma fetaħ ħadd, daħlet ġewwa u sabet l-appartament vojt u kollox ta' taħt fuq. Tgħid li saħansitra l-lożor u x-xugamani li kienet tathom ma ħallewhomx hemm. B'hekk hija nfurmat lil binha u għalkemm ipprova jiġbor il-flus tal-kera u xi pendenzi li kellhom fuq dawl u ilma, dawn baqgħu qatt ma ħallsu. Hija tixhed testwalment:

Apparti minn hekk id-depożitu ta' sitt mitt euro (€600) li kont ġbart mingħandhom ma kienux bizzejjed sabiex ikopru l-ispejjeż li daħluni fihom minħabba ħsarat u deterjorazzjoni li kienu kkawżaw fl-appartament. Ngħid nonostante dan jien ma tlabthomx l-ammonti żejda li kelli nħallas jien biex nirritorna l-appartament għall-istat preċedenti tiegħu.

Tfisser li hija għandha tiġbor total ta' €979.48 mingħand l-intimat u t-tfajla tiegħu li minnhom €600 jirrappreżentaw il-kirja ta' Lulju 2018 u l-kumplament jirrappreżentaw pendenzi ta' dawl u ilma dovuti għaż-żmien li kienu jikruh.

Sami Baddar, iben ir-rikorrenti, jixhed li f'Lulju tas-sena 2018 ċemplitlu ommu inkwetata rigward diżgwid li kien inqala' mal-inkwilini li kellha ġewwa appartament tagħha. Huwa jikkonferma li kien ċemplilhom biex jiftiehem magħhom biex jagħtu ċ-ċwievet lura u ftiehem mas-Sinjura Monteforte biex jiltaqgħu fl-1 ta' Awwissu 2018 sabiex iħallsu l-kera. Fil-31 ta' Lulju 2018 ommu ċemplitlu tinfurmah li kienet innutat li l-inkwilini kienu telqu mill-post. Huwa pprova jċempel lis-sinjura Monteforte kemm-il darba iżda ma qabditux. Sab il-profil tagħha fuq il-pjatatforma facebook u bagħtilha messaġġ li kien diżappuntat

ħafna b'dak li ġara u qalilha li kienu se jieħdu passi legali fil-konfront tagħhom. Ikkonferma li ommu baqgħet sallum ma rċevietx il-kera u l-pendenzi tas-servizzi.

Illi l-intimat ma ppreżenta ebda risposta jew almenu deher biex b'xi mod jikkontesta t-talbiet tal-attriċi.

Mill-provi jirriżulta li l-intimat mal-iffirmar tal-iskrittura tal-kirja kien ħallas depożitu ta' €600. Skont klawsola Q tal-iskrittura privata[1]: *A deposit of one month's full rent must be paid on signing of this lease. The deposit is refundable at the termination of this lease after the said dates and only if there are no breakages or damages (except through fair wear and tear) if the damages exceed one month rent the lessee must pay extra.*

Mix-xhieda tar-rikorrenti jirriżulta li l-inkwilin ta avviż li kien se jitlaq u hija aċċettat dan basta jħalli l-appartament fi stat tajjeb u bħalma kien meta bdiet il-kirja. Hawnhekk ma jistax ma jiġix rilevat li ma nġabitx l-iċken prova ta' f'liema stat kien l-appartament meta nkera lill-intimat. Għalkemm fi klawsola K tal-iskrittura privata jissemma inventarju, ebda inventarju ma ġie eżebit fl-atti.

Ir-rikorrenti ma tgħidx li hija rritornat id-depożitu lill-intimat u dan partikolarment għaliex hija tixhed li l-inkwilin qabad u ħalla l-appartament u ħalla ċ-ċavetta fejn il-bieb ta' barra.

Ir-rikorrenti qiegħda tippretendi li d-depożitu li l-intimat ħallas fil-bidu tal-kirja għandu jagħmel tajjeb għall-ħsarat li l-intimat u t-tfajla tiegħu allegatament wettqu. Biss pero dan il-Bord jirrileva li l-attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar dawn l-allegati ħsarat li ħalla warajh l-inkwilin. Il-Bord kien jistenna fl-ewwel lok deskrizzjoni ta' dak allegat, ritratti u anki riċevuti tal-ispejjeż li l-attriċi ssostni li daħlet fihom. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dak allegat mill-attriċi ġie b'xi mod ippruvat billi tali prova hija nieqsa għal kollox mill-atti.

Hawnhekk il-Bord jirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Maurice Borg et vs Robert Spiteri**[2] fejn intqal:

7.Illi permezz tal-ewwel aggravju sidien il-kera jikkontendu li l-Bord kellu jilqa' t-talba fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimat, ai termini talartikolu 30 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Dok A a fol 9 tal-proċess
[2] App Nru:137/2017 deċiż fit-18 ta' Ġunju 2018

8. L-appellat wieġeb illi għalkemm huwa kien waqa' kontumaċi dan ma jfissirx neċessarjament li l-Bord kellu jilqa' t-talbiet attriċi. Jikkontendi li minkejja ddispost tal-artikolu 30 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord ma setgħax jilqa' t-talba tar-rikorrenti fl-assenza tad-debita prova da dak minnhom allegat;

9. L-artikolu 30 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi: 'Sid il-kera jew il-kerrej li jkun notifikat bir-rikors għandu jagħmel losservazzjonijiet tiegħu, sew bil-fomm jew bil-miktub, jekk ikollu, fis-smigħ tal-kawża. Iżda, huwa jista' jilqa' dak li jkun hemm fir-rikors billi jwieġeb b'kitba mressqa fir-Reġistru tal-Bord, ikun meta jkun qabel il-jum maqtugħ għas-smigħ tal-kawża. Jekk fil-jum maqtugħ għas-smigħ tal-kawża ma jkun hemm ebda osservazzjoni b'kuntestazzjoni ta' dak li jkun hemm fir-rikors, il-Bord jilqa' t-talba.'

10. L-artikolu 46 tal-istess Kap. 69 jipprovdi illi: '(1) Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data: Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995.'

11. Il-proviso kienet introdotta permezz tal-Att X tal-2009. Għaldaqstant l-artikolu 30 tal-Kap. 69 japplika wkoll għal dawk il-kirjiet li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Qabel, dik id-diposizzjoni kienet tapplika fi żmien meta l-uniku kompetenza li kellu l-Bord kien li jawtorizza lil sid il-kera biex ma jġeddidx ilkera u jawtorizza tibdil ta' kondizzjonijiet tal-kirja.

12. Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-Qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn.

Stabilit li ma rriżultax ippruvat li l-inkwilin ikkaġuna ħsarat, isegwi għalhekk li d-depożitu għandu jagħmel tajjeb għall-kera mitluba mir-rikorrenti pernezz ta' dawn il-proċeduri billi din inżammet minnha.

Inkwantu għall-pendenzi tal-kontijiet tad-dawl u ilma, kulma tressqet bħala prova in sostenn ta' tali pretensjoni huma tlett kontijiet li huma indirizzati lil certu Koenrad Cuyle, li mhux magħruf x'konnessjoni għandu mar-rikorrenti. Ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha lanqas ikkonfermat li ħallset dawn l-ammonti u l-Bord kien jistenna li rappreżentant ta' ARMS Limited jitħarrek sabiex jixhed tenut kont li dak li ġie preżentat kien biss fotokopja.

Għaldaqstant lanqas dan l-ammont ma rriżulta pruvat.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad it-talba tal-attriċi inkwantu għall-ammont ta' tlett mija u disgħa u sebgħin euro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€379.48) li sostniet li kien dovut għas-servizzi tad-dawl u ilma, filwaqt li inkwantu għall-ammont ta' sitt mitt Euro (€600) rappreżentanti l-kera għax-xahar ta' Lulju 2018 qiegħed jiġi dikjarat li filwaqt li l-ammont huwa dovut madankollu l-Bord qiegħed jiċħad it-talba tar-rikorrenti kif impostata billi d-depożitu mħallas mill-intimat mal-iffirmar tal-iskrittura tal-kirja u miżmum mill-attriċi għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut rappreżentanti l-kera għax-xahar ta' Lulju 2018.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli LL.D
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur