



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-Illum 27 ta' Gunju, 2022.

Gregory Brincat (KI. 330860M)

Vs

Maciej Buszymiewicz
(KI 0185987A) u Romyana Krasimirova
Todorova (Passaport Bulgaru Nru.
385622197)

Kawża Numru : 3

Rikors Numru : 24/2020NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra ir-rikors ta' Gregory Brincat (ID Nru 330860M) datata 11 ta' Frar 2020 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti Grogory Brincat u l-konvenuti Maciej Buszymiewicz u Romyana Todorova dahdlu fi ftheim lokatizzju fil-1 ta' Marzu, 2019 (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata bhala **DOK. GB1**) li permezz tieghu l-konvenuti krew l-fond bin-numru Rolando Court/ Flat 14, High Street, Sliema ghas-somma mensili ta' elfejn Ewro (€2,200), liema somma kienet pagabbli b'xahar il-quddiem ghad-durata tat-terminu lokatizzju;

2. Illi l-kirja surriferita kienet ghal perjodu fiss li kellu jigi fi' tmiemu fit-28 ta' Frar tas-sena 2022 skond il-klawzola numru 1 tal-ftehim surriferit. Inoltre, il-konvenuti, mal-iffirmar tal-iskrittura msemmija, hallsu depozitu ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) bhala depozitu li jkopri l-hlas ta' kera ghal xahar;

3. Illi apparti d-depożitu sufferit, il-konvenuti kienu origarjament hallsu ukoll l-ammont ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350) rapprezentati ammont dovut annwalment ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka u ammont iehor ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) rapprezentanti l-hlas ta' kera ghall-ewwel xahar, b'dan illi mill-iffirmar tal-kuntratt lokatizzju l-konvenut hallas is-somma globali ta' erbat elef, seba' mija u hamsin Ewro (€4,750);

4. Illi ftit wara li l-konvenuti hadu l-pusses tal-fond, dawn ilmentaw mar-rikorrent dwar il-fatt li kienet zvilupatt problema ta' moffa f'certu partijiet tal-propjeta'. Din il-problema, filwaqt li mmaterjalizzat biss f'partijiet limitati hafna tal-propjeta', giet indirizzata minnufih mir-rikorrent hekk kif dan ha mizuri immedjati f'dan ir-rigward, b'dan illi l-problema ssolviet kompletament minnufih;

5. Illi madanakollu, u ghal ragunijiet li jafu huma biss, il-konvenuti ghazlu li jitterminaw il-kirja arbitrarjament u minghajr ebda' raguni valida, fit-3 ta' Settembru tal-2019, u cioe' biss sitt (6) xhur mill-bidu tal-kirja, u dan inter alia minghajr ma' hallsu ghall-pendenzi li kienu akkumulaw fir-rigward tal-konsum tad-dawl u l-ilma, liema pendenzi jammontaw ghal €807.47 (vide kopja tal-kontijiet relattivi hawn annessi u mmarkati bhala **Dok. GB2**);

6. Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati bonarjament sabiex ihallsu l-ammont ta' pendenzi succitat, dawn baqghu inadempjenti;

7. Illi f'dan l-isfond, ir-rikorrent jaghmel ukoll ampja referenza ghall-klawzola numru 2 illi tispecifica kjarjament (u dan senjtament fir-rigward tad-depożitu rapprezentati l-kera ta' xahar mhallsa mill-konvenut mill-iffirmar tal-kuntratt lokatizzju) li "The deposit is rendered non-refundable if the lease is terminated by the lessee for whatsoever reason, before the agreed expiry date of the contract";

8. Illi oltre dan, il-klawzola numru 17 tal-istess ftehim tipprovdi li, "Should the Lessee for no good cause wish to terminate the contract before its expiry date, he shall be obliged forthwith to pay to the Lessor a sum equalling the rent for the remaining period covered by this contract".

9. B'hekk, u fid-dawl tal-premess, jirrizulta illi l-konvenuti ghandhom ihallsu wkoll ammont rapprezentanti danni pre-likwadati li huma dovuti lir-rikorrent in vista tat-terminazzjoni prematura w arbitarja tal-kirja de quo da parti taghhom;

10. Illi ghalhekk, ir-rikorrent safa kostrett jintavola dawn il-proceduri;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, u prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna, ir-rikorrent umilment jitlob illi dan l-onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara li l-konvenuti tterminaw ir-relazzjoni lokatizzja naxxenti mill-kuntratt tal-1 ta' Marzu, 2019 rigwardanti l-fond Rolando Court Flat 14, High Street, Sliema arbitrajment u minghajr ebda raguni valida ai termini tal-istess ftehim lokatizzju;
2. Jiddikjara illi l-konvenuti naqsu milli jhallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma li akkumulaw fil-perkors tal-kirja de quo, u li jirrisalu sat-28 ta' Mejju 2019, liema kontijiet jammontaw ghas-somma kumplessiva ta' €807.47;
3. Jiddikjara li d-depozitu mhallas mill-konvenuti fl-ammont ta' elefejn u mitejn Ewro (€2,200) ghandu jibqa mizmum mir-rikorrent ai termini tal-klawzola numru 2 tal-kuntratt lokatizzju tal-1 ta' Mejju, 2019;
4. Jiddikjara li l-konvenuti ghandhom ihallsu ammont ulterjuri lir-rikorrent ai termini tal-klawzola 17 tal-ftehim lokatizzju, liema ammont jikkonsisti f'danni pre-likwidati rapprezentanti l-kera mensili dovuta mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja de quo sat-28 ta' Frar, 2022;
5. Jillikwida d-danni msemmija fit-talba precedenti, ossia t-talba numru 4;
6. Jordna lill-konvenuti jhallsu d-danni kollha likwidati minn dan l-Onorabbli Bord;
7. Jordna lill-konvenuti jhallsu l-kontijiet pendenti tad-dawl u ima, liema kontijiet jammontaw ghal-€807.47;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dekorribli skond il-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' April 2022 fejn il-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra li għalkemm il-Bord ikkonceda lill-entrambi l-partijiet il-fakolta li jekk jidhrilhom jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet hadd mill-partijiet ma pprezenta tali nota.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi f'din il-kawza jirrizulta li l-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni datat 1 ta' Marzu 2019 (Dok GB1 - fol 5 et seq) fir-rigward tal-fond Rolando Court, Flat 14, High Street, Sliema. Il-kirja saret għall-perjodu ta' tlett snin mill-1 ta' Marzu 2019 sat-28 ta' Frar 2022 versu l-kera mensili ta' €2,200 pagabbli kull l-ewwel ġurnata ta' kull xahar bil-quddiem inkluż 15% taxxa.

Il-Bord jinnota li minkejja li l-intimati huma debitament notifikati baqgħu ma pprezentaw ebda risposta u lanqas deheru għas-seduti.

L-attur xehed fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2021 (fol 88 et seq) li l-konvenuti tterminaw il-kuntratt sitt xhur wara l-bidu tal-kirja mingħajr ma' ħallsu l-konsum tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €807.47.

Fl-istess seduta xehed Reuben Bonnici rapprezentant ta' ARMS Ltd (fol 86 et seq) li pprezenta tlett kontijiet mit-28 ta' Mejju 2019 sat-3 ta' Settembru 2019 (Dok RB1 – fol 67 et seq), prospett li jkopri l-perjodu kollu (Dok RB2 – fol 73 et seq) u estratt tal-istatement tal-pagamenti (Dok RB3 – fol 75 et seq).

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li l-fatt li l-intimati ma ressaqux provi u lanqas ma deheru quddiem dan il-Bord, ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan in-nuqqas għandu xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, xorta l-attur irid jipprova l-pretensjoni minnu vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu. In fatti, f'każijiet fejn l-intimat jibqa ma jressaq ebda provi jew risposta intqal illi:

'Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jagħti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacija tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].

Permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qiegħed jitlob (i) rifiżjoni tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma mħallsa minnu (ii) dikjarazzjoni dwar id-depożitu mħallas mal-iffirmar tal-kuntratt u (iii) danni ai termini tal-klawsola 17 tal-iskrittura.

Fir-rigward tas-servizzi tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma skont l-iskrittura, dawn huma a karigu tal-intimati. Mill-kontijiet esebiti minn Reuben Bonnici a fol 67 sa 72 jirrizulta li mit-28 ta' Marzu 2019 sal-4 ta' Settembru 2019 kien hemm bilanċ dovut ta' €1,273.47. Minn dan l-ammont skont ix-xhieda tar-rikorrenti u r-rikors promotur huwa dovut lilu

s-somma ta' €807.47 li ġew imħallsa minnu hekk kif jidher mill-irċevuti a fol 17. Dawn l-irċevuti jaqblu mal-pagamenti fir-rendikont a fol 23.

In kwantu għad-depożitu mħallas mill-intimati mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni fl-ammont ta' €2,200, il-klawsola numru 2 tgħid "*The deposit is rendered non-refundable if the lease is terminated by the Lessee for whatsoever reason, before the agreed expiry date of the contract. The deposit cannot be used instead for a payment of one month's rent...*". Għalhekk dan l-ammont huwa dovut ukoll lir-rikorrenti.

Dwar id-danni, klawsola 17(b) tal-iskrittura ta' lokazzjoni tipprovdi:-

b) Should the Lessee for no good cause wish to terminate the contract before its expiry date, he shall be obliged forthwith to pay to the Lessor a sum equalling the rent for the remaining period covered by this contract.

Il-Bord jinnota li fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħid li l-intimati ħallsu l-ewwel xahar kera fl-ammont ta' €2,200 filwaqt li tterminaw il-kirja mingħajr raġuni valida fit-3 ta' Settembru 2019. Permezz tar-raba' talba l-intimat qiegħed jitlob danni pre-likwidati rappreżentanti l-kera mensili dovuta mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja (skont l-istess rikors promotur (fol 2 premessa numru 5) mit-3 ta' Settembru 2019) sat-28 ta' Frar 2022 (skond ir-raba talba) – ċjoe 29 xahar u 26 ġurnata. B'hekk il-kumpens dovut huwa ta' €65,842.82¹.

Il-Bord huwa soddisfatt illi l-attur ipprova l-kaz tiegħu liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi: -

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-konvenuti tterminaw ir-relazzjoni lokatizzja naxxenti mill-kuntratt tal-1 ta' Marzu 2019 rigwardanti l-fond Rolando Court/Flat 14, High Street, Sliema arbitrarjament u mingħajr ebda raġuni valida ai termini tal-istess ftehim lokatizzju;
2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara li l-konvenuti naqsu milli jħallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma li akkumulaw fil-perkors tal-kirja de quo liema kontijiet jammontaw għas-somma kumplessiva ta' €807.47;

¹ €2,200 x 29 xahar = €63,800 u €2,200 ÷ 28 ġurnata għax-xahar ta' Frar 2022 = €78.57 x 26 ġurnata = €2,042.82 u li flimkien jagħmlu €65,842.82

3. Jilqa' it-tielet talba u jiddikjara li d-depożitu mħallas mill-konvenuti fl-ammont ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) għandu jibqa miżmum mir-rikorrenti ai termini tal-klawzola numru 2 tal-kuntratt lokatizzju tal-1 ta' Marzu 2019;
4. Jilqa' ir-raba' u l-ħames talba attrici u jiddikjara li l-konvenuti għandhom iħallsu l-ammont likwidat ta' €65,842.82 lir-rikorrenti ai termini tal-klawzola 17 tal-ftehim lokatizzju liema ammont jikkonsisti f'danni pre-likwidati rappreżentanti l-kera mensili dovuta mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja de quo sat-28 ta' Frar 2022;
5. Jilqa' is-sitt talba u jordna lill-konvenuti jħallsu lir-rikorrenti d-danni likwidati ta' hamsa u sittin elf tminn mija tnejn u erbghin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€65,842.82);
6. Jilqa' s-seba' talba u jordna lill-konvenuti jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' tminn mija u seba Ewro u seba u erbghin centezmu (€807.47) rappreżentanti l-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimati u bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAGĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2022