BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Hermann Magro KI 744049M

Josephine sive Josette Magro KI 570148M

Nathalie Galea KI 663757M

Vs

Maria Carmela sive Carmen Galdes KI 682246M

Rikors Guramentat Numru: 21/17

Illum 4 ta' Lulju 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Hermann Magro li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien;
2. Illi dan il-fond gie mikri lill-intimata Galdes permezz ta' kuntratt datat 22 ta Ottubru 2014 (kopja annessa Dok HM2), versu kera ta' 300 euro fix-xahar pagabbli bil-quddiem, ghal sena mill-1 ta' Novembru 2014 tal-31 ta' Ottubru 2015 u li tista' tiggedded ghal sena ohra;
3. Illi l-kirja fil-fatt giet imgedda b'sena sal-31 ta' Ottubru 2016;
4. Illi f'nofs is-sena 2016, kien hemm diversi nuqqasijiet da parti tal-intimata fil-kirja, fosthom;

a) L-intimata naqset milli thallas il-kera b'mod regolari u puntwali, tant li kellha diversi xhur arretrati, u dan minkejja li l-kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem skont klawsola (a) tal-ftehim.

b) L-intimata naqset milli thallas ghad-dawl u l-ilma b'mod regolari u puntwali, u dan minkejja li skont klawsola(b) tal-ftehim, id-dawl u ilma kellhom jithallsu kull xahar.

c) L-intimata kienet dahhlet terzi persuni jorqdu fil-fond mikri minghajr il-kunsens tal-mittenti, u dan in vjolazzjoni ta' klawsola c) tal-ftehim u tal-ligi.

5. Illi l-intimata giet infurmata b'dawn in-nuqqasijiet permezz ta' lttta datata 5 ta' Settembru 2016 (kopja annessa Dok HM3) u ittra legali datata 5 ta' Settembru (kopja annessa Dok HM4), fejn giet ukoll interpellata sabiex tizgombra mill-fond lokat u sabiex thallas dak dovut lill-mittenti.

6. Illi minkejja li l-intimata accettat li kellha tizgombra mill-fond u thallas dak dovut, u minkejja li l-mittenti taw diversi opportunijiet lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond u thallas dak dovut b'mod amikevoli minghajr proceduri gudizzjarji, l-intimata baqghet inadempjenti.

7. Illi fil-frattemp oltre dak kollu suespost, il-ftehim ta' kera skada fil-31 ta' Ottubru 2016 minhabba d-dekors tat-terminu maqbul fi klawsola (a) tal-ftehim ta' kera.

8. Illi ghalhekk stante li l-intimata ghadha ma zgm$ratx mill-fond lokat, ai termini ta, klawsola (f) tal-ftehim ta' kera, hija obbligata thallas lill-mittenti s-somma ta' EUR 60 bhala kumpens ghal kull gurnata mill-1 ta' Novembru 2016 sa meta trodd ic-cwievet u l-pussess battal tal-fond lir-rikorrenti.

9. Illi ghalhekk il-mittenti baghtu l-ahhar awiz lill-intimata permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Frar 2017 (kopja annessa Dok HM5) sabiex tizgombra mill-fond lokat u thallas dak dovut minnha inkluz is-somma ta' EUR 60 ghal kull gurnata mi11-1 ta',Novembru 2016 sakemm tizgombra mill-fond, izda l-intimata ghadha inadempjenti u moruza.

10. Illi llum-il gurnata r-rikorrenti jiddikjaraw 1i hemm dovuti mill-intimata:

a) Arretrati ta’ kera ammontanti ghal EUR 450 ghal perjodi qabel l-1 ta' Novembru 2016.

b) Spejjez u kontijiet tad-dawl u ilma, u dan sakemm l-intimata tizgombra mill-fond.

c) L-ammont ta' EUR 60 ghal kull gurnata mill-l ta’ Novernbru 2016 sad-data li l-intimata trodd ic-cwievet u l-pussess battal tal-fond lir-rikorrenti.

11. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qieghdin jipprezentaw dawn il-proceduri sabiex jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara l-kirja terminata, jordna l-izgumbrament tal-intimata, jordna lill-intimata thallas l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u jordna lill-intimata thallas l-ammont ta' EUR 60 ghal kull gurnata mill-1 ta' Novernbru 2016 sad-data li l-intimata trodd ic-cwievet u l-pussess battal tal- fond lir-rikorrenti.

12. Illi sa fejn jafu ir-rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex difiza x' jaghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qieghdin jintavolaw dawn il-proceduri sommarji specjali ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Jiddikjara li l-kirja tal-fond 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien lill-intimata giet terminata.

3. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 12, ‘Josette’, St Mary Street, Tarxien, u jordna lill-intimata sabiex tizgumbra mitl-fond u trodd l-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

4. Jiddikjara li l-intimata hija responsabbli sabiex thallas lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera fuq il-fond 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien ammontanti ghal EUR 450 u jikkundanna l-intimata thallas l-istess ammont.

5. Jiddikjara li l-intimata hija responsabbli sabiex thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' EUR 60 ghal kull gurnata mill-1 ta' Novembru 2016 sad-data li l-intimata trodd ic-cwievet u l-pussess battal tal-fond lir-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimata thallas l-istess ammont.

6. Jiddikjara li l-intimata hija responsabbli sabiex thallas l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fuq il-fond 12, 'Josete', St Mary Street, Tarxien, u jordna u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti jinghataw lura l-pussess effettiv tal-fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimata, inluzi tal-ittra ufficjali fl-istess ismijietipprezentata fil-15 ta' Frar 2017.

Ra li l-intimata giet debitamenta notifikat bir-rikors u bl-avviz ghas-smiegh u li ma dehritx ghas-seduta tal-20 ta' Gunju 2017 sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti. Proprju f'din is-seduta r-rikorrenti ghazlu li ma jinsistux li l-procedura odjerna titkompla bil-procedura sommarja.

Sema' x-xhieda.

Ra li r-rikorrenti ddikjaraw provi maghluqa fis-seduta tal-20 ta' Gunju 2017.

Ra li nonostante li l-intimata inghatat zmien sabiex tipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet taghha baqghet ma pprezentat xejn.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li permezz ta' skrittura datata 22 ta' Ottubru 2014[1] ir-rikorrenti, sidien tal-fond numru 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien, krew dan il-fond lill-intimata versu kera ta' €300 fix-xahar pagabbli bil-quddiem ghal zmien sena mill-1 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Ottubru 2015 li setghet tiggedded ghal sena ohra. Fil-fatt il-kirja ggedded ghal sena ohra.

Jirrizulta wkoll li permezz ta' ittra datata 5 ta' Settembru 2016[2] ir-rikorrent Hermann Magro ta ittra personalment lill-intimata li permezz taghha ittermina l-kirja minn dakinhar stess billi avza lill-intimata li hija kienet kisret uhud mill-obbligi assunti minnha fl-iskrittura ta' lokazzjoni senjatamament (i) kienet moruza fil-hlas tal-kera; (ii) accettat terzi persuni juzaw il-fond minghajr il-kunsens tas-sidien; u (iii) ma hallsitx is-servizzi tal-ilma u elettriku li sa dakinhar kien jammonta ghal €1150.65. Ghalhekk is-sidien tal-fond talbu lill-intimata c-cwievet u sabiex tivvaka l-fond minnufih. Tali ittra hija wkoll iffirmata mill-istess intimata li tikkonferma li rceviet tali ittra.

Intbgahtet ittra ohra indirizzata lill-intimata li wkoll iggib id-data tal-5 ta' Settembru 2016 din id-darba mibghuta mill-avukat tar-rikorrenti[3]. Din l-ittra kienet fuq l-istess binarju tal-ittra l-ohra. L-intimata inghatat sal-ahhar ta' Settembru 2016 biex tivvaka mill-fond.

Nonostante li l-intimata inghatat l-congedo mir-rikorrenti hija baqghet tirrisjedi fil-fond. Ir-rikorrenti sostnew li l-intimata accettat li tizgombra mill-fond izda ma zammitx kelmtha.

Fil-frattemp il-ftehim tal-kera skada fil-31 ta' Ottubru 2016 izda l-intimata baqghet ma hargitx mill-fond u zgur sal-ahhar seduta gie kkonfermat li hija kienet ghadha tghix fih.

Mill-atti jirrizulta wkoll li ntbghatet ittra ufficjali fil-15 ta' Frar 2017[4].

L-intimata nonostante li debitament notifikata baqghet ma dehritx u wisq anqas prezentat xi osservazzjoniiet taghha.

M'hemmx dubju fid-dawl ta' dawn il-provi prodotti li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jintlaqghu. Inkwantu ghal hames talba tar-rikorrenti jirrizulta li fil-ftehim ta' lokazzjoni kien gie miftiehem fi klawsola (f) tal-istess ftehim is-segwenti: *"At the termination of this lease agreement i.e on 31st October 2015*[5] *the lessee binds herself to hand over the keys of the apartment together with the vacant possession of the apartment. Failing that the lessee binds himself to pay sixty Euro (€60) per day until the day he/she hands over the keys and vacate the apartment."*

---

[1] Dok HM2 a fol 6 tal-process
[2] Dok HM3 a fol 9 tal-process
[3] Dok HM4 a fol 10 tal-process
[4] Dok HM5 a fol 11 tal-process
[5] Fil-kaz odjern billi l-kirja ggedded ghal sena ohra skont l-istess ftehim, id-data relevanti hija 31 ta' Ottubru 2016

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi :

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba invista li giet irtirata mir-rikorrenti.

2. Jiddikjara li l-kirja tal-fond 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien lill-intimata giet terminata.

3. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien, u jordna lill-intimata sabiex tizgumbra mill-fond u trodd l-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien perentorju ta' erbghin (40) jum.

4. Jiddikjara li l-intimata hija responsabbli sabiex thallas lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera fuq il-fond 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien ammontanti ghal EUR 450 u jikkundanna l-intimata thallas l-istess ammont.

5. Jiddikjara li l-intimata hija responsabbli sabiex thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' EUR 60 ghal kull gurnata mill-1 ta' Novembru 2016 sad-data li l-intimata trodd ic-cwievet u l-pussess battal tal-fond lir-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimata thallas l-istess ammont.

6. Jiddikjara li l-intimata hija responsabbli sabiex thallas l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fuq il-fond 12, 'Josette', St Mary Street, Tarxien, u jordna u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti jinghataw lura l-pussess effettiv tal-fond.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur