MALTA

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum t-Tlieta, 11 ta' Dicembru 2018

Rikors Numru 53/2018

Janice Baldacchino
(ID 482085M)

vs

Raymond Buhagiar
(ID 134256M)

Il-Bord,

Premessi

1. Ra ir-rikors guramentat promotur ippresentat fis-7 ta' Mejju 2018 fejn ir-rikorrenti talbet is-segwenti:

   Illi l-intimat kera minghand ir-rikorrenti il-garaxxijiet bin-numri erbgha u erbghin (44) u hamsa u tletin (35) fit-tieni livell sotterran (-2) formanti parti mill-kumpless ta' bini maghruf bhala "Sant'Agata Residential Complex", fi Vjal l-Indipendenza, Zurrieq, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftehma permezz ta' skrittura privata datata ghoxrin (20) t'Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016). Kopja ta' din l-iskrittura privata ged tiği annessa bhala Dok A.

   Illi minkejja li l-kirja fuq imsemmija skadiet fid-dsatax (19) t'Ottubru tas-sena elfejn u sba baqa' jiddetjeni l-garaxxijiet mikrija lilu minghajr ma kkumpensa lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tieghu ta' l-istess garaxxijiet.

   Illi minkejia li l-intimat gie debitament interpellat sabiex jivvaka mill-garaxxijiet in kwistjoni u kif ukoll sabiex ihallas kumpens lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tieghu ta' 1-istess garaxxijiet wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju, l-istess intimat baqa' inadempjenti.

Illi ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan ir-rispettabbli Bord joghgbu:

i. *jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat ma ghandu ebda titolu validu biex jokkupa l- garaxxijiet bin-numri erbgha u erbghin (44) u hamsa u tletin (35) sottostanti 1-*

ii. *kumpless ta' bini maghruf bhala "Sant' Agata Residential Complex", fi Vjal 1- Indipendenza, Zurrieq;*

iii. *jikkundanna lill-intimat jizgombra mill-garaxxijiet bin-numri erbgha u erbghin (44) u hamsa u tletin (35) sottostanti I-kumpless ta' bini maghruf bhala "Sant'Agata Residential Complex", fi Vjal 1-Indipendenza, Zurrieq, u dan entro terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;*

iv. *jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat huwa obbligat ihallas lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu mill-perjodu li jibda fl-ghoxrin (20) t'Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) sal-jum ta' l-iżgumbrament effettiv;*

v. *jillikwida l-kumpens dovut mill-intimat lill-esponenti a tenur tat-talba precedenti, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi;*

vi. *jikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti l-ammont kif likwidat,*

u dan kollu previa kull provvediment iehor opportun.

Bl-ispejjeż u bl-imghaxijet legali skond il-iği kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

2. Ra illi fit 28 ta' Gunju 2018, l-Magistrat dakinhar sedenti astjeniet mill-kaz stante illi kienet tippatrocinja lir-rikorrenti meta kienet fil-prattika privata.

3. Ra illi fit 3 ta' Lulju 2018 il-kaz gie assenjat lill-Bord kif kompost u gie appuntat ghat-22 ta' Ottubru 2018.

4. Ra illi l-intimat gie notifikat fl-10 ta' Lulju 2018 kif ukoll fis-16 ta' Lulju 2018.

5. Ra illi fit 22 ta' Ottubru l-intimat ma deherx biex jikkontesta l-kaz u ghalhekk il-kawza thalleit ghad-19 ta' Novembru ghall-provi rikorrenti.

6. Ra illi fid 19 ta' Novembru 2018 reggha ma deherx l-intimat u r-rikorrenti talbet illi tippresenta l-provi taghha seduta ohra, ossija fl-10 ta' Dicembru 2018.

7. Ra illi fl-10 ta' Dicembru 2018, xehdet r-rikorrenti Janice Baldacchino u ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi.

8. Ra illi l-intimat reggha ma deherx u ghalhekk ir-rikorrenti talbet illi l-kawza tithalla ghas-sentenza fuq il-provi illi hemm.

9. Ra illi ghalhekk il-Bord iddiferixxa l-kaz ghallum ghas-sentenza.

Provi

1. Ra illi jirrizulta illi r-rikorrenti kriet zewgt garages Numru 44 u 35 fil-livell -2 tal-blokk imsejjah 'Sant'Agatha Residential Complex' illi huwa il-kumpless ta' appartamenti illi fih jirrisejdi l-istess intimat.

2. Ra illi jirrizulta illi tali kirja saret ghall-periodu ta' sena fl-20 ta' Ottubru 2016 w il-kirja dovuta kienet ta' €700 ghal kull garage, ossija €1,400 ghall-periodu ta' sena, liema kera kienet tithallas sena bil-quddiem u ghalhekk il-kera dovuta skond il-kuntratt kien thallas.

3. Ra illi skond ix-xhieda ta' Janice Baldacchino moghtija quddiem il-Bord, wara illi skada il-kuntratt, l-intimat gie kkuntattjat verbalment diversi drabi sabiex igedded il-kuntratt jew jivvaka, izda, l-intimat dejjem gharrafha illi ser jerggha ikellimha madanakollu qatt ma kkuntattjaha la biex igedded il-kuntratt u lanqas biex jirritorna c-cwievet tal-garage;

4. Ra illi r-rikorrenti kkonfermat illi minn meta skada il-kuntratt sa llum, l-intimat ghadu jokkupa dawna z-zewgt garages minghajr ma jhallas xejn.

5. Ra illi r-rikorrenti sahqet illi huwa la hallasha ghall-kera tal-fond f'dana il-periodu, u lanqas ma hallas il-kontribuzzjoni dovuta lill-Assocjazzjoni tal-komun tal-garages.

6. Ra izda illi r-rikorrenti ma ppresentat ebda dokumentazzjoni in sostenn ta' kemm kienet il-mizata dovuta ghall-komun, ghalkemm stqarret illi sa nofs Gunju 2018 il-mizata kienet ta' €25 fis-sena u sussegwentement zdiedt ghal €50 fis-sena.

7. Ra ukoll illi, b'referenza ghal dak ipprovdut fl-artikolu 11 tal-kuntratt datat 20 ta' Ottubru 2016, l-avviz bil-miktub hemm stabbilit ma giex ippresentat quddiem dana il-Bord u ma jirrizultax illi sar, u ghalhekk d-danni stipulati f'dak il-kuntratt ma japplikawx stante illi dawna jiskattaw fi zmien 24 siegha minn meta l-intimat jinghata avviz bil-miktub, u prova ta' dana ma ngibietx.

8. Ra, izda, illi jirrizuta li mill-20 ta' Ottubru 2017 sa llum, l-intimat baqa' jokkupa z-zewgt garages minghajr ma hallas ghal-uzu taghhom, u ghalhekk huwa opportun illi jigi ordnat ihallas kumpens ta' dana l-okkupazzjoni illegali.

9. Ra illi l-intimat, ghal diversi drabi, naqas milli jidher sabiex jikkontesta t-talbiet illi saru kontra tieghu, u ghalhekk, il-Bord iqis illi t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi prodotti,

Wara illi ra illi l-intimat, debitament notifikat, naqas milli jidher sabiex jikkontesta t-talbiet, u dana ghal diversi drabi

Tilqa t-talba attrici, u ghalhekk

Tiddikjara illi l-intimat ma ghandu ebda titolu validu biex jokkupa l-garaxxijiet bin-numri erbgha u erbghin (44) u hames u tletin (35) sottostanti l-kumpless ta' bini maghruf bhala 'Sant' Agata Residential Complex' fi Vjal Indipendenza, Zurrieq,

Tordna lill intimat sabiex jivvaka mill-garaxxijiet bin-numri erbgha u erbghin (44) u hames u tletin (35) sottostanti l-kumpless ta' bini maghruf bhala 'Sant' Agata Residential Complex' fi Vjal Indipendenza, Zurrieq fi zmien **ghaxart (10) ijiem millum**, wara liema periodu, ir-rikorrenti hija awtorizzata sabiex tiehu lura pussess tal-fond flimkien mal-oggetti kollha hemm inkluzi, u kwalsiasi spiza illi jinkorru sabiex isir dan, ikun a karigu ta' l-intimat.

Tiddikjara illi l-intimat huwa obbligat ihallas kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-garages fuq imsemmija mill-20 ta' Ottubru 2017 sad-data ta' meta jrid jivvaka l-garages skond dina s-sentenza;

Tillikkwida l-kumpens dovut fl-ammont ta' tmien mija u sbatax-il Euro (€817) ghal kull garage, ossija elf, sitt mija u erbgha u tletin Euro (€1,634).

Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tal-garages 35 u 44 fuq imsemmija fl-ammont komplessiv ta' elf, sitt mija u erbgha u tletin Euro (€1,634).

Spejjes kif mitluba huwa dovuti mill-intimat lir-rikorrenti flimkien ma kwalsiasi spiza ohra kif fuq indikata.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur