BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSETTE DEMICOLI LL.D

John Spiteri (358144M)

vs

Rossana Censoplano (Karta ta' l-identita' Maltija 174212A) u bil-karta tal-identita' Taljana YA9511339

Rik Gur. Numru: 240/19

Illum 16 ta' Dicembru 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors Guramentat ta' John Spiteri li jaqra hekk:

1. Illi l-esponent huwa sid tal-appartament numru tnejn (2), Falzon Court, Triq it-Turisti, Qawra, mikri lill-intimata skond skrittura datata 5 ta' Jannar 2018 li giet ceduta lilha mill-inwkilina ta' qabel fis-7 ta' Gunju 2019 bil-kera ta' €700 fix-xahar tithallas bil-quddiem kull seba' jum tax-xahar.

2. Illi l-intimata naqset li thallas il-kera tal-appartament dovuta skond l-imsemmija skrittura ghax-xahar ta' Lulju, Awissu, u Settembru 2019 u qeghda tirrifjuta li tohrog u tizgombra mill-istess appartament.

3. Illi l-intimata naqset ukoll milli thallas il-kera u l-kont ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma puntwalment u/jew fis-shih.

4. Illi l-intimata giet interpellata b'ittra legali datata 11 ta' Lulju 2019 sabiex thallas il-kera u fin-nuqqas, il-kirja tigi terminata wara 15-il jum minn tali interpellanza skond klawsola numru 3 tal-imsemmija skrittura.

5. Illi l-intimata giet mgharrfa b'ittra ohra datata 10 ta' Ottubru 2019 li l-kirja taghha giet terminata minhabba l-morozita' taghha.

6. Illi minkejja dan, l-intimata ghadha sal-lum qed tokkupa b'mod illegali u abbuziv l-istess appartament, filwaqt li naqset li thallas kemm l-arretrati tal-kera, ammontanti b'kollox, sallum, ghal elf u mitejn Euro (€1,200), kemm ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma, li sad-19 ta' Mejju 2019, kien ghad fadal bilanc ta' €30.08.

7. Illi inoltre, l-agir tal-intimata qed jikkaguna danni lill-esponent konsistenti fost ohrajn fit-telf tal-kera percepibbli mill-fond msemmi ghaz-zmien kollu li l-intimata tibqa' tokkupah illegalment.

8. Illi kemm l-arretrati tal-kera, kemm l-ispejjez ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fondi msemmija, u anke d-danni ghall-okkupazzjoni illegali, dovuti lill-esponenti mill-intimat kif fuq inghad, huma dejn cert, likwidu u skadut.

9. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) sabiex it-talbiet tal-esponent, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimata, jigu decizi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn jaf l-esponent l-intimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra dawn it-talbiet.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponent jitlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, dan il-Bord joghgbu:

i. jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;

ii. jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan il-Bord tizgombra mill-appartament numru tnejn (2), "Falzon Court", Triq it-Turisti, Qawra, u tirritorna lill-esponent ic-cwievet kollha tal-istess;

iii. jikkundanna lill-istess intimata thallas lill-esponent is-somma komplessiva ta' elf, mitejn u tletin Euro u tmien centezmi (€1,230.08) dovuti kwantu ghal €1,200 bilanc tal-arretrati tal-kera minn Lulju 2019 sa Settembru 2019 u kwantu ghal €30.08 bilanc tal-ispejjez tas-servizzi tad-dawl u l-ilma sad-19 ta' Mejju 2019 kif fuq inghad;

iv. jikkundanna wkoll lill-intimata thallas lill-esponent danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali fit-termini tal-ligi, bir-rata ta' €700 fix-xahar b'effett mis-7 ta' Novembru 2019 sad-data tac-cediment tal-fond.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimata li hija ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponent skond il-ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizzi fil-fondi sad-data tal-izgumbrament, u ghal kwalsiasi danni ohra sofferti minnu bi htija tal-intimata.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata annessa.

Ra li l-intimata giet debitament notifikata bir-rikors promotur (li gie anki pprezentat bil-Lingwa Ingliza), bid-digriet u bl-Avviz ghas-Smiegh u li nonostante dan hija ma dehritx waqt is-seduta tallum sabiex tikkontesta skont kif tippreskrivi l-Ligi t-talbiet tar-rikorrenti.

Sema' lir-rikorrent.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi jirrizulta mill-provi li r-rikorrent huwa s-sid tal-appartament numru tnejn (2), Falzon Court, Triq it-Turisti, Qawra, mikri lill-intimata skond skrittura datata 5 ta' Jannar 2018 li giet ceduta lilha mill-inkwilina ta' qabel fis-7 ta' Gunju 2019 bil-kera ta' €700 tithallas bil-quddiem kull seba' jum tax-xahar.

Illi l-intimata naqset li thallas il-kera tal-appartament dovuta skont l-imsemmija skrittura ghax-xahar ta' Lulju, Awissu, u Settembru 2019 u qeghda tirrifjuta li tohrog u tizgombra mill-istess appartament. Hija naqset ukoll li thallas il-kera u l-kont ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma puntwalment u/jew fis-shih.

L-intimata giet interpellata b'ittra tal-avukat datata 11 ta' Lulju 2019 sabiex thallas il-kera u fin-nuqqas, il-kirja tigi terminata wara 15-il jum minn tali ittra skond klawsola numru 3 tal-imsemmija skrittura. Sussegwentement hija giet mgharrfa b'ittra ohra datata 10 ta' Ottubru 2019 li l-kirja taghha giet terminata minhabba n-nuqqas ta' hlas taghha.

Illi minkejja dan, l-intimata ghadha sal-lum qed tokkupa b'mod illegali u abbuziv l-istess appartament, filwaqt li naqset li thallas kemm l-arretrati tal-kera, ammontanti b'kollox, sallum, ghal elf u mitejn Euro (€1,200), kemm ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma, li sad-19 ta' Mejju 2019, kien ghad fadal bilanc ta' €30.08.

Ir-rikorrent, seduta stante, ikkonferma bil-gurament li xejn ma nbidel mid-data tal-prezentata tar-rikors guramentat.

L-intimata ma dehritx sabiex b'xi mod tikkontesta t-talbiet avvanzati.

Fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord iqis li t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent u inkwantu ghat-tieni talba jipprefiggi terminu perentorju ta' hamsa u ghoxrin (25) jum millum.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kif mitluba a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur