BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Raymond Fenech

vs

Albertina Onsea

Rikors Numru 128 /2019 JD

Illum 27 ta' Jannar 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta ' Raymond Fenech li jaqra hekk :

1. Illi l-esponent kien jikri lill-intimata Albertina Onsea il-fond bl-indirizz , Flat 8, White Hall Mansions, Luqa Briffa Street, Msida, Malta, liema propjeta' kienet mikrija bil-kera ta' disa' mitt Ewro (Ewro 900) fix-xahar, jithallsu bil-quddiem, mill-bidu tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena 2018, u dan skont ftehim bejn il-partijiet li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

2. Illi l-intimata naqset milli thallas il-kera imsemmija mix-xahar ta' Marzu tas-sena 2018 il-quddiem, liema ammont dovut sal-lum jammonta ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600). Di piu', l-intimata naqset li thallas kontijiet tas-servizzi tal-fond li jammontaw ghal mitejn sitta u ghoxtrin Ewro punt wiehed u hamsin centezmu (€226.51) li jgibu l-ammont globali dovut sal-lum ghas-somma komplessiva ta' tlett elef tmien mija sitta u ghoxrin Ewro punt wiehed u hamsin centezmu (€ 3,826.51);

3. Illi l-intimata giet interpellata mill-esponenti diversi drabi sabiex tirregola ruha skont l-obbligi bhala kerrejja tal-imsemmi fond;

4. Illi bhala konsegwenza,l-esponenti baghat ittra gudizzjarja datata l-erbatax (14) ta' Mejju 2019 lill-intimata ai termini ta' L-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk giet interpellata sabiex thallas l-kera dovuta u tivvaka l-fond imsemmi, kopja ta' liema ittra gudizzjarja qedgha tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B;

5. Illi klawzola numru hdax (11) tal-kuntratt hawn fuq imsemmi tistipula is-segwenti:-

   'Should the lessee fail to pay the rent within two (2) weeks of the due date , then this Letting agreement will be automatically rescinded and premises will revert back to Lesser, the lesser will have the right to retake possession of the premises without having recourse to the courts and without paying compensation to the Lesee and this without prejudice to his claims and/or right for payment of any arrears of any rent and/or damages. Should the lessee evacuaite the premises beforethis contact has expired, he/she is bound to settle up to the end of the lease which means the full Contract.'

6. Illi minkejja dak stipulat fil-kuntratt u minkejja l-ittra ufficjali mibghuta u anke minkejja t-trapass ta'hmistax il-gurnata skond kif titlob il-ligi,l-intimata ghada sal-lum tokkupa b'mod illegali u abbuziv l-proprjeta' hawn fuq imsemmija u ghadha moruza fil-hlas tal-kera dovuta minna;

7. Illi inoltre, l-agir ta' l-intimata qed jikkaguna danni lill-esponenti konsistenti fost ohrajn fit-telf tal-kera percebibbli mill-proprjeta' msemmija ghaz-zmien kollu li l-intimata tibqa' tokkupa illegalment;

8. Illi kemm l-arretrati tal-kera u d-danni ghall-okkupazzjoni illegali fil-proprjeta' hawn fuq imsemmija, dovuta lill-esponenti mill-intimat kif fuq inghad, huma dejn cert, likwidu u dovut;

9. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-kiri ta' Bini (Kap69) sabiex it-talbiet esponenti kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimat, jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza billi sa fejn jaf l-esponenti, l-intimata m'ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra dawn it-talbiet.

   Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa,in vista tas-suespost l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il- Bord joghgbu:

   1. Jiddeciedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16 A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;
   2. Jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord tizgombra l-propjeta' hawn fuq imsemmija u tirritorna lill-esponenti c-cwievet tal-istess;
   3. Tikkundanna lill-intimata thallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' tlett elef tmien mija sitta u ghoxrin Ewro punt wiehed u hamsin centezmu (Ewro 3,826.51);

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali b'numru 1751/2019, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti skont2r il-ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizz fil-fondi sad-data tal-izgumbrament, u ghal kwalsiasi danni ohra sofferti mill-esponenti bi htija tal-intimat.

Ra li l-intimata giet debitament notifikata izda ma pprezentat l-ebda risposta u lanqas dehret fis-seduti.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-atti jirrizulta li l-inkwilina kriet il-fond mertu tal-kawza odjerna minghand ir-rikorrent permezz ta' skrittura privata tal-24 ta' Settembru 2018 u kellha tkun ghal

perjodu ta' sena. Il-ftehim kien li l-ammont ta' kera li kellha tithallas kull xahar bil-quddiem fl-ammont ta' €900.

Fl-affidavit tieghu r-rikorrent xehed li ghall-ewwel sitt xhur l-intimata hallset il-kera izda imbaghad waqfet taghmel dan. Solitament hija kienet thallas permezz ta' bank transfer u huwa pprezenta statement bankarju tieghu minn fejn jirrizulta li l-intimata ma baqghetx thallas il-kera. L-ahhar kirja li thallset kienet dik ghax-xahar ta' Frar 2019. Huwa xehed li kellem lill-intimata kemm-il darba sabiex jigbor il-kera izda din baqghet ma thallsitx, ghalhekk baghat ittra ufficjali sabiex thallas il-kera u tivvaka mill-fond. Dan waqt li saret referenza ghall-klawsola numru hdax tal-kuntratt lokatizju. Apparti minn hekk jirrizulta li kien hemm kont pendenti tad-dawl u ilma li kellu jhallas huwa kif tixhed l-ircevuta prezentata minnu.

Illi r-rikorrent ressaq provi dwar allegati hsarat li saru mill-intimata izda m'hemm l-ebda talba f'dan is-sens.

Fil-mori tad-differiment gie vverbalizzat li l-intimata harget mill-fond. Ghalhekk it-tieni talba hija ezawrita.

Jinghad ukoll li l-proceduri bdew b'talba ghal procedura sommarja izda l-kawza kompliet bil-procedura ordinarja.

Jirrizulta li t-tielet talba tar-rikorrent giet ippruvata mill-provi prodotti.

L-intimata la qatt dehret, la ressqet provi u ghalkemm inghatat id-dritt tipprezenta nota ta' osservazzjonijiet izda ebda nota ma giet prezentata.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-intimata, u filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel zewg talbiet tar-rikorrent, jilqa' t-tielet talba u ghalhekk jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' tlett elef tmien mija sitta u ghoxrin Ewro punt wiehed u hamsin centezmu (Ewro 3,826.51).

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

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur