BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 189/2018

Angelino Abela

vs

Monsef Shoubene (KI: 13895A)

Illum, 12 ta' Dicembru 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi l-esponenti kien jikri l-fond Block F, Alpha Court, Flat 2, Triq Louis Scicluna, Fgura lill-intimat liema kera issa ilha li ghalqet;
>
> Illi wara l-gheluq tal-kera l-esponenti kemm l'darba talab lill-intimat sabiex jew jizgombra jew li jirregola l-pozizzjoni tieghu b'kuntratt ta' kera gdid;
>
> Illi l-intimat dejjem irrifjuta li jivvaka jew li jiffirma kuntratt ta' kera gdid u sahansitra kien anke aggressiv mal-esponenti b'dan illi

saru anke rapporti lill-Pulizija Ezekuttiva fir-rigward ta' dan l-incident;

Illi l-intimat qieghed anke jirrifjuta li jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li qieghed jikkonsma huwa stess b'dan illi tali kont ghandu arretrati ta' diversi mijiet ta' ewros;

Illi l-esponenti kemm l'darba talab lill-intimat sabiex jivvaka I-fond gia la darba ma riedx jirregola ruhu pero l-intimat dejjem irrifjuta u kien aggressiv fil-konfront tal-esponenti w ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimat m'ghandux difiza xi jressaq.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara li l-kuntratt tal-kera datat 28 ta' Ottubru 2017 skada, u li konsegwentament il-kirja hija terminata ipso jure;

3. Jawtorizza ghaldaqstant lis-socjeta' rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond Flat 7, Block D, Alfa Court, Triq Louis Scicluna, Fgura;

4. Jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabbilixxi dan il-Bord;

5. Jikkundanna lill-intimat li jhallas l-ispejjez kollha ghall-kontijiet ta’ dawl u ilma sa dakinhar Ii fih jizgombra l-imsemmi fond;

BI-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri ufficjali li prezenta l-esponenti qabel il-kawza u bl-interessi skont il-ligi, u b’rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri (inkluz ghal hlas ta’ ammonti ulterjuri) spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.”

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

“1) Illi, preliminarjament, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhorn jigu michuda stante illi, fl-ewwel lok il-kera tinsab imhallsa permezz ta' cedoli ta' depozitu bin-numru 113/2019, 2494/2018 u 870/2018, liema ricevuti qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument MS 1, 2 u 3 u kull kont li gie prezentat bih l-konvenut dejjem thallas fil-hin.

2) Illi, fit-tieni lok, kien l-attur li malizzjozament irrifjuta li jircievi l-hlas tal-kera u l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma minghand l-konvenut u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3) Illi, fit-tielet lok, l-interpellazzjoni mhix wahda effikaci ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

4) Illi, fir-raba lok rninghajr pregudizzju ghal dak li inghad, l-esponent isofri pregudizzju kbir, jekk it-Tribunal kellu jilqa'

r-rikors promotur ghax il-fond mertu ta' din il-kawza jikkostitwixxi l-unika residenza tieghu u tal-familja tieghu.

5) Illi fil-hames lok, u minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-intimat kien kostrett a kawza ta' l-agir tar-rikorrenti jinkorri spejjez fil-fond in kwistjoni u dan a kawza ta' l-agir illegali tal-istess rikorrenti u ghalhekk hemm lok ta' tpacija.

Illi ghalhekk ir-rikors ta' Angelino Abela minhabba r-ragunijiet premessi ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza **r-rikorrenti qed jitolbu** (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' kera skada u konsegwentament il-kirja hija tterminata, (3) awtorizzazzjoni biex jirriprendu l-fond, (4) zgumbrament tal-intimat, u (5) kundanna ghall-hlas tas-servizzi sa dakinhar li l-intimat jizgombra mill-fond.

Illi **l-intimat eccepixxa**: (1) Illi l-kera tinsab mhallsa permezz ta' cedoli depozitati fil-Qorti; (2) Illi r-rikorrenti irrifjuta l-hlas tal-kera u l-hlas tas-servizzi tad-dawl u l-ilma; (3) l-interpellazzjoni mhix effikaci; (4) l-intimat se jsofri pregudizzju kbir jekk it-talba tigi milqugha stante li l-fond jikkostitwixxi l-unika residenza tieghu u (5) l-intimat kien kostrett jinkorri spejjez li ghandhom jigu pacuti konsegwenza tal-agir illegali tar-rikorrent.

Ikkunsidra:

Illi fl-ewwel seduta ffissata ghas-smiegh deher l-intimat assistit u l-Bord, wara li sema' lill-partijiet u wara li ra l-atti, ikkonceda lill-intimat ghoxrin (20) jum ghar-risposta tieghu. Illi konsegwentament l-ewwel talba tar-rikorrent giet deciza.

Illi l-Bord jirrileva li ma hemm l-ebda talba ghall-hlas ta' arretrati tal-kera izda hemm biss talba ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

Illi r-rikorrenti ressaq diversi provi minn fejn it-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati.

Illi r-rikorrent iddikjara ukoll fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2019 illi l-intimat vvaka l-fond mertu tal-kawza u rega' iddikjara dan fis-seduta tas-06 ta' Dicembru 2019, izda ma rritornax ic-cwievet.

Illi fid-dawl tal-provi mressqa mir-rikorrent u in vista ta' tali dikjarazzjoni u in vista li l-intimat vvaka l-fond, il-Bord huwa tal-fehma li ma hux mehtieg li jaghmel gist tal-provi mressqa stante li l-intimat fattwalment wkoll ivvaka l-fond.

Illi minkejja li l-intimat eccepixxa li hallas il-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma huwa ma ressaq l-ebda prova dwar dan.

Illi skond ix-xhieda ta' Reuben Bonnici, rapprezentant ARMS Ltd[1], u skont id-Dokument RB1[2] u RB4[3], fit-22 ta' Frar 2019 kien hemm bilanc pendenti ta' elf u tlett mija u tnejn u ghoxrin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€1,322.32) bhala hlas ghas-servizzi tad-dawl u ilma.

Illi minkejja li l-intimat inghata zmien li jressaq il-provi tieghu, huwa naqas li jidher quddiem il-Bord sabiex iressaq il-provi tieghu.

Illi pero l-intimat innifsu kien imressaq mir-rikorrent sabiex jixhed u xehed fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2019[4].

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-Bord qieghed (1) jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel talba stante li din gia giet deciza kif fuq spjegat, u (2) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kuntratt tal-kera datat 28 ta' Ottubru 2017 skada, u li konsegwentament il-kirja hija terminata ipso jure, u (3) Jilqa' t-tielet talba u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond Flat 7, Block D, Alfa Court, Triq Louis Scicluna, Fgura, u (4) Stante li l-intimat gia vvakat mill-imsemmi fond ma hemmx lok ghal ordni ta' zgumbrament izda il-Bord qieghed ghal kull buon fini jilqa' r-raba talba u jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien gimgha minn din is-sentenza, u jordna wkoll lill-intimat sabiex fi zmien gimgha minn din is-sentenza jirrilaxxja a favur tar-rikorrent ic-cwievet tal-imsemmi fond u

[1] A folio 32 tal-process
[2] A folio 34 tal-process
[3] A folio 50 tal-process
[4] A folio 216 tal-process.

fin-nuqqas jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond jekk mehtieg anke permezz ta' sgass, u (5) Jilqa' l-hames talba u jikkundanna lill-intimat ihallas l-ispejjez kollha ghall-kontijiet ta' dawl u ilma sa dakinhar li fih l-intimat zgombra l-imsemmi fond u liema spejjez sat-22 ta' Frar 2019 kienu jammontaw ghal elf u tlett mija u tnejn u ghoxrin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€1,322.32).

BI-ispejjez tal-prezenti procedura, inkluz dawk tal-ittri ufficjali u bl-interessi skont il-ligi sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur