MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-7 ta' April, 2010

Rikors Numru. 28/2010

**Rikors numru 28/2010**

**Ruth Vassallo**

**vs**

**Pilip Attard**

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti datat 23 ta' Frar 2010 fejn hemm premess:

Illi r-rikorrent qeghda taghmel din it-talba biex tiehu lura l-pussess tal-fond mahzen li jinsab f'numru tlettax (13) gja numru disgha (9), f'Mosta Road, Attard li issa hu mikri lill-intimat Philip Attard li sa fejn taf l-esponenti, m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba;

Illi l-kirja prezenti taghlaq fil-11 ta' Jannar 2015 sakemm l-intimat ma jitterminax il-kirja qabel billi jaghti avviz ta' dan il-hsieb mill-anqas xaghrejn qabel;

Illi r-ragunijiet ta' din it-talba ghar-ripreza tal-fond mikri huma li l-intimat iddekada mid-drittijiet tieghu peress illi baqa' moruz fil-hlas tal-kera dovuta ghall-aktar minn zewg skadenzi konsekkutivi minkejja li l-esponenti diversi drabi tat lill-istess intimat avviz biex jirregolarizza ruhu bla pregudizzju ghad-drittijiet tieghu skont kundizzjoni numru tnax (12) tal-ftehim tal-kera datat 11 t'Awissu 2009, li saret fil-prezenza tan-Nutar Dr Joseph H. Sciriha LL.D. (Dok RV 1);

Illi skont il-kundizzjoni numru tnejn (2) ta' dak il-ftehim ta' kera, matul l-ewwel tlett snin tal-kirja, l-intimat Philip Attard kellu jhallas lill-esponenti kera ta' €116 kull xahar b'effett mill-11 t'Awissu 2009, pagabbli kull xahar bil-quddiem, izda madankollu hu baqa' ma hallasx xejn sal-lum;

Illi inoltre, l-intimat kellu jhallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma skont il-kundizzjoni numru sitta (6) u ftehmna verbalment li jhallas nofs sehmu ta' €50tal-ispejjes tan-Nutar Sciriha;

Illi fil-fatt l-esponenti kienet sejhet lill-intimat tat-telefon sabiex ihallas il-kera dovut puntwalment u sehmu mill-ispejjes tan-Nutar, u meta rat li beda jakkumula arretrati tal-kera, qabbdet lill-avukat taghha jiktiblu fit-3 ta' Novembru 2009, u jwissih bil-konsegwenza li tiehu l-pussess tal-fond mikri (ara Dok RV 2);

Illi meta rat li l-intimat baqa' ma tahiex lura c-cwievet tal-fond u ma hallasx l-ammonti fuq imsemmija, l-esponenti regghet baghtitlu ittra ufficjali datata 2 ta' Dicembru 2009 sabiex titlob lura l-pussess liberu u c-cwievet tal-fond, l-hlas tal-arretrati tal-kera dovuti u spejjes tan-Nutar Sciriha, kif ukoll izommu responsabbli tad-danni li kien qed jikkagunalha, liema ittra hu rcieva bis-servizz tal-Marixall tal-Qorti fid-29 ta' Jannar 2010 (ara Dok RV 3);

Illi l-esponenti gja dahlet f’hafna spejjes b’telf kbir ghaliha u Philip Attard baqa’ ma hallas xejn u sahansitra hi stess hallset kont tad-dawl u tal-ilma pprovdut u kkonsmat fil-fond fl-ammont ta’ €503.12 (ara Dok RV 4) waqt li Attard ghadu qed jokkupa l-fond taghha, kopja ta’ liema kont bghatietulu permezz ta’ ittra datata 15 ta’ Frar 2010 (ara Dok RV 5), izda Attard lanqas tad-dawl u l-ilma li uza hu stess baqa’ ma halalsha tieghu;

Illi ghaldaqstant peress illi l-intimat Philip Attard baqa’ ma zammx mal-ftehim fuq imsemmi minkejja d-diversi avvizi li bghatitlu, l-esponenti bir-rispett titlob lil dan L-onorabbli Bord li Jirregola l-Kera joghgbu, prevja dikjarazzjoni li l-intimat iddekada mid-drittijiet tieghu lokatizzji, jaghti lura l-pussess battal tal-fond de quo lill-esponenti, b’ordni lill-inntimat li jizgombra minn hemmhekk fi zmien qasir u perentorju u li tikkundanna lill-istess intimat ihallas is-somma ta’ €812 ghall-kera dovuta sal-10 ta’ Marzu 2010 flimkien mal-kera ulterjuri kollha li tkun dovuta sar-rilaxx effettiv tal-pussess battal u effettiv, kif ukoll kumpens ta’ €513.12 dovuti kwantu ghall-€50 ghal sehmu tal-ispejjes tan-Nutar Sciriha u kwantu ghal €503.12 ghall-kont imhallas tal-ilma u tad-adwl kif fuq inghad flimkien ma’ kontijiet ohra dovuti tal-ilma u tad-dawl sar-rilaxx effettiv tal-pussess battal u effettiv, flimkien mal-imghaxijietr fuq l-istess ammont sal-pagament effettiv, kif ukoll l-ispejjes tal-prezenti procedura, oltre, l-ispejjes tal-ittri tat-3 ta’ Novembru 2009, 2 ta’ Dicembru 2009 u 15 ta’ Frar 2010;

Ra illi l-intimat kien debitament notifikat bir-rikors promutur kif ukoll bl-avviz tas-smiegh.

Ikkonsidra:

Illi wara li ezamina r-rikors guramentat u semgha bil-gurament lir-rikorrenti tiddikjara illi ma kien ebda kambjament mill-prezentata tar-rikors sal-lum;

Peress illi fic-cirkostanzi t-talba kif dedotta fir-rikors tidher gustifikata u jidher ukoll li hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69;

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif ravvizati fir-rikors promutorju u jawtorizzaha tirriprendi l-fond de quo fi zmien xahar (1) mil-lum waqt liema zmien l-intimat ghandu jizgombra u jhallih vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------