MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 124/2010

Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Borg Grech (ID 21430M) u martu Marcelle Borg Grech (ID 751938M)
vs
Rosmarie Roach

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tal-Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Borg Grech (ID 21430M) u martu Marcelle Borg Grech (ID 751938M) :-

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata erbgha u ghoxrin (24) ta' Novembru tas-sena elfejn u disgha (2009) (Dok. JBG 1) r-rikorrenti taw u ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni u favur tal-intimata li accettat bl-istess titolu ta' lokazzjoni, l-apartament furnished internament immarkat bin-numru erbgha (4) formanti parti mill-blokka bl-isem 'St. Anne's Place', fi Triq il-Qaliet, Marsaskala, inkluz l-uzu esklussiv tal-washroom internament immarkata bin-numru erbgha (4) u tal-parti ta'

wara tal-bejt tal-blokka, kif ahjar deskritt fl-iskrittura privata fuq indikata, u dan versu l-pattijet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata, inkluz:

a) Illi l-perjodu tal-krija gie stipulat ghal tliet (3) snin dekoribbli mill-ewwel (1) ta' Dicembru tas-sena elfejn u disgha (2009);

b) Illi l-intimata ntrabtet li thallas lir-rikorrenti l-kera mensili ta' erba' mitt Ewro (€400) pagabbli kull xahar bil-quddiem fit-tmien (8) jum ta' kull xahar, **b'dan illi jekk l-inkwilina tkun moruza fil-hlas tal-kera u tibqa' hekk moruza ghal zmien sebat (7) ijiem mid-data li fiha kienet dovuta l-kera, is-sid izomm id-dritt li jittermina tali lokazzjoni** u jirriserva d-dritt li jitlob il-kera dovuta [enfazi mizjud];

c) Illi l-kontijiet tad-dawl u ilma inkluz il-kera tal-meters relattivi jkunu a karigu tal-inkwilina li hija ukoll obligata thallas mitt Euro (€100) fix-xahar bil-quddiem bhala depozitu akkont tal-konsum taghha tal-istess servizzi.

2. Illi l-intimata hija moruza fil-hlas u ghandha taghti lir-rikorrenti s-somma ta' disa' mitt Ewro (€900) rapprezentanti in kwantu ghal mitt Ewro (€100) bilanc ta' kera dovuta ghax-xahar ta' Gunju tas-sena elfejn u ghaxra (2010), erba' mitt Ewro (€400) skadenza ta' kera dovuta ghax-xahar ta' Lulju, 2010, u erba' mitt Ewro (€400) skadenza ta' kera dovuta ghax-xahar ta' Awissu, 2010;

3. Illi inoltre l-intimata ghax-xahar ta' Lulju tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u ghax-xhur sussegwenti naqset ukoll milli thallas l-ammont ta' mitt Ewro (€100) fix-xahar li a tenur tal-iskrittura privata fuq imsemmija ghandu jithallas bil-quddiem bhala depozitu akkont tal-konsum tal-istess intimata tad-dawl u ilma;

4. Illi minkejja li l-intimata giet debitament interpellata permezz ta' zewg (2) ittri ufficjali, wahda datata ghoxrin (20) ta' Lulju, 2010 u l-ohra datata tnejn (2) ta' Settembru, 2010 mibghuta ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-

ligijiet ta' Malta (Dok. JBG2 u JBG3), sabiex fiz-zmien hmistax (15)-il jum min-notifika thallas lir-rikorrenti l-ammont dovut f'arretrati ta' kera u depoziti akkont tal-konsum taghha ta' dawl u ilma, hija baqghet inadempjenti;

5. Illi b'hekk ir-rikorrenti fid-diskrezzjoni taghhom itterminaw l-imsemmija kirja u dan ai termini tal-klawsola numru erbgha (4) tal-iskrittura privata datata 24 ta' Novembru, 2009 fuq imsemmija u inoltre r-rikorrenti jistghu jitolbu l-hall tal-kirja ai termini tad-disposizzjonijiet tal-ligijiet ta' Malta inkluz tal-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;

6. Illi l-intimata ghadha qed tokkupa l-fond fuq deskritt u taghmel uzu mis-servizzi tad-dawl u ilma registrati f'isem ir-rikorrenti;

7. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

8. Illi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

9. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispenza mis-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta'

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Tghid ghalhekk l-intimata l-ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi m'ghandhux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni ohra li jidhirlu necessarju skond il-ligi:-

1. Jiddeciedi l-kawza u jipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera ghall-fond fuq deskritt f'Marsascala mikri lilha mir-rikorrenti fl-ammont ta' disa' mitt Ewro (€900) rapprezentanti in kwantu ghal mitt Ewro (€100) bilanc ta'

kera dovuta ghax-xahar ta’ Gunju tas-sena elfejn u ghaxra (2010), erba’ mitt Ewro (€400) skadenza ta’ kera dovuta ghax-xahar ta’ Lulju, 2010, u erba’ mitt Ewro (€400) skadenza ta’ kera dovuta ghax-xahar ta’ Awissu, 2010, u li per konsegwenza a tenur tal-imsemmija skrittura privata datata 24 ta’ Novembru elfejn u disgha (2009) ir-rikorrenti fid-diskrezzjoni taghhom setghu u fil-fatt itterminaw il-kirja u b’hekk l-istess kirja tterminat u li inoltre r-rikorrenti jistghu jitolbu l-hall tal-istess kirja ai termini tad-disposizzjonijiet tal-ligijiet ta’ Malta inkluz tal-artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta’ Malta minghajr pregudizzju li l-istess rikorrenti jipprocedu ghall-gbir ta’ l-arretrati dovuti lilhom;

3. Jiddikjara u jiddeciedi li l-lokazzjoni mertu tal-iskrittura privata datata 24 ta’ Novembru, 2009 rigwardanti l-apartament furnished internament immarkat bin-numru erbgha (4) formanti parti mill-blokka bl-isem ‘St. Anne’s Place’, fi Triq il-Qaliet, Marsascala, inkluz l-uzu esklussiv tal-washroom internament immarkata bin-numru erbgha (4) u tal-parti ta’ wra tal-bejt tal-blokka, kif ahjar deskritt fl-iskrittura privata fuq indikata hija mahlula, mitmuma u terminata u per kosegwenza l-intimata qeghda tokkupa u tiddetjeni l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandha tirrotorna l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

4. Jikkundanna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dana l-Onorabbli Bord, tizgombra mill-fond imsemmi fit-talba precedenti u tghaddi lura l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

5. Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas l-ammont ta’ disa’ mitt ewro (€900) rapprezentanti in kwantu ghal mitt ewro (€100) bilanc ta’ kera dovuta ghax-xahar ta’ Gunju tas-sena elfejn u ghaxra (2010), erba’ mitt ewro (€400) skadenza ta’ kera dovuta ghax-xahar ta’ Lulju, 2010, u erba’ mitt ewro (€400) skadenza ta’ kera dovuta ghax-xahar ta’ Awissu, 2010;

6. Jiddikjara u jiddeciedi illi r-rikorrenti ghandhom jigu kkumpensati mill-intimata ghall-okkupazzjoni u uzu minnha tal-fond urban fuq deskritt li jinsab Marsascala

inkluz ghal konsum ta' dawl u ilma, u dan mid-data tat-terminazzjoni sal-gurnata li l-pussess tal-istess fond urban jigi ritornat lir-rikorrenti;

7. Jistabilixxi l-ammont ta' kumpens li jkun hekk dovut mill-intimata lir-rikorrenti;

8. Jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 2190/2010 prezentata fl-20 ta' Lulju, 2010 u tal-ittra ufficjali bin-numru 2658/2010 prezentata fit-2 ta' Settembru, 2010 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1612/2010 prezentat kontestwalment u bl-imghax kummercjali skond il-ligi, kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata, inkluz dik ghad-danni.

Semgha l-ammissjoni tal-intimata kif registrata fil-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru 2010 b'rizerva ghall-ispejjez tal-kawza fejn l-istess intimata ddikjarat illi al fini ta' rilaxx tal-fond tkun tirrikjedi zmien gimgha;

Ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jipprocedi kif mitlub mir-rikorrenti bid-dispensa ta' smiegh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69 b'rizerva dwar it-talbiet enumerati 6, 7 u 8 ghar-raguni segwenti. Illi it-talbiet appena menzjonati huma ghal-likwidazzjoni ta' danni sofferti u li ghad iridu isofru ir-rikorrenti kawza tal-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata oltre d-data tat-terminazzjoni tal-kirja sad-data tar-rilaxx effettiv, talbiet dawn li jehtiegu deposizzjoni da parti tar-rikorrenti u konsiderazzjonijiet tal-Bord li jiehduh 'l hinn mill-procedura sommarja kif rikjesta mir-rikorrenti. Frankament, talba ghal-trattazzjoni ta' kawza bid-dispensa ta' smiegh li tkun tinkorpora talba ghal-likwidazzjoni ta' danni huma djametrikament opposti ghal xulxin u l-Bord, in mankanza ta' provi qieghed ser jghaddi biex jichad it-talbiet enumerati 6, 7 u 8.

Peress illi fic-cirkostanzi t-talbiet kif dedotti fir-rikors, salv kif fuq spjegat, jidhru gustifikati u jidher ukoll li hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smiegh 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 tar-rikorrenti enumerati 1 sa 6 kif dedotti fir-rikors guramentat u ghar-ragunijiet moghtija *supra* jichad it-talbiet enumerati 6, 7 u 8, b’rizerva favur ir-rikorrenti ta’ kull dritt spettanti lilhom kontra l-intimata ghall-hlas ta’ danni kif minnhom pretiz. Jordna lill-intimata tizgombra mill-fond *de quo* fi zmien gimgha (1) mil-lum;

L-ispejjez ta’ dan il-kawza ghandhom ikunu sopportata kwantu ghal tlett kwarti mill-intimata u kwantu ghal kwart mir-rikorrenti. L-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti qua ittri ufficjali u mandati huma a karigu tal-intimata.

< Sentenza Finali >

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