BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors guramentat numru 71/2015

George Sultana (K.I. 293859(M))

vs

Helen Filetti (K.I. 152361(M))

Illum, 21 t' April, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid hekk;

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 9 t'April 2015 kopja hawn annessa u mmarkata **dokument A** ir-rikorrenti kien kera lill-intimata l-fond 36/8, Albatross, Triq l-Arznell, il-Mellieha liema post inkera furnished u dana versu l-kera u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt.

2. Illi wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja u cioe' l-kundizzjoni ittra (r) kienet tistipula illi f'kaz illi l-inkwilina, cioe' l-intimata tonqos

li thallas il-kera men sili fi zmien seba' tijiem bid-data ta' meta l-kera jkun dovut, ir-rikorrenti kellu d-dritt li jirrexxindi l-kuntratt ta' kera *ipso facto* u dana minghajr pregudizzju tad-dritt li xorta wahda jitlob il-hlas talkera skadut.

3. Illi l-intimata baqghat u ghadha sal-lum ma hallsitx il-kera dovut ghall-iskadenza 9 ta' Gunju 2015 sat-8 ta' Lulju tal-istess sena u dana ghalkemm giet interpellata hekk taghmel permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Gunju 2015 liema ittra giet notifikata lill-intimata fil-22nd June 2015.

4. Illi din l-ittra kellha tintbaghat in vista tal-Artikolu 1569 u 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din l-ittra ufficjali u prova ta' notifika tal-istess qed jigu hawn annessi u mmarkati **dokument B**.

5. Illi in oltre l-intimata kisret ukoll il-kundizzjoni ittra (g) tal-kuntratt ta' kera meta qed izzomm fil-post lilha mikri kelb kbir li qed iwwerwer lill-utenti l-ohra tal-blokk li l-fond mikri jifforma parti minnu.

6. Illi r-rikorrenti ghandu konoxxenza vera u proprja' tal-fatti illi taw lok ghal dawn il-proceduri.

7. Illi jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza mid-dispenza tas-smiegh billi, sa fejn jaf ir-rikorrenti 1-intimata m'ghandha l-ebda eccezzjonijiet xi tressaq kontra t-talbiet imsemmija hawn taht.

Tghid ghaldaqstant l-intimata ghar-ragunijiet premessi u ghal dawk li ghandhom jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors ghaliex m’ghandux dan il-Bord:

1. Jaqta’ u jiddeciedi l-kawza u jipprocedi skond il-kawza tal-esponenti dispensat is-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Jiddikjara illi l-kirja favur l-intimata u cioe’ il-fond 36/8, Albatross, Triq l-Arznell, Mellieha llum intemmet b’dan li l-intimata m’ghad fadlilha l-ebda dritt li tkompli tokkupa dan il-fond.

3. Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jipprefiggi tirrilixxa l-pussess ta’ 36/8, Albatross, Triq l-Arznell, Mellieha u tizgumbra mill-fond sal-lum minnha mikri u deskritt izjed il’fuq f’dan ir-rikors u dana previa kull provvediment li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

4. Tiddikjara, bla pregudizzju ghat-talbiet supra illi l-intimata naqset milli thallas il-kera dovut ghall-iskadenza li ghalqet fid-9 ta’ Gunju 2014 kif ukoll kull ammont iehor dovut ghall-okkupazzjoni mill-intimata tal-istess fond mill-lum sad-data tal-izgumbrament effettiv tal-intimata mill-fond imsemmi.

5. Konsegwentement tikkundanna lill-intimata thallas is-somma ta’ €400 ghall-iskadenza li ghalqet fid-9 ta’ Gunju 2015 oltre kull ammont dovut mit-8 ta’ Lulju 2015 sa data tal-izgumbrament effettiv tal-intimata mill-fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata skond il-Ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi l-intimata kienet debitament notifikata bir-rikors promutur fit-13 ta' Jannar 2016.

Ra illi l-intimata debitament notifikata baqghet ma dehritx biex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Sema' l-provi;

Illi fis-seduta tal-04 ta' April 2016, ir-rikorrent ikkonferma li s-sitwazzjoni ghada l-istess u li ma nbidel xejn minn meta gew istitwiti l-proceduri odjerni.

Ra l-verbal tas-seduta tas-07 t'April 2016, fejn il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidra:

Illi dawn huma proceduri bit-talba ghad-dispensa tas-smiegh taht l-Artiklu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimata naqset li tidher quddiem il-Bord biex taghmel id-difiza taghha u ghalhekk hija kontumaci;

Ghaldaqstant, il-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent. Ghall-fini ta' zgumbrament jipprefiggi terminu ta' tletin (30) jum mil-lum. Rigward ir-

raba’ u l-hames talba jiddikjara lill-intimata debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) ai termini tal-prospett Dokument GS1 a fol. 57 tal-process, bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-effettiv pagament. Spejjez a karigu tal-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur