



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

### **CHAIRPERSON**

**Rikors numru 58/2016**

**Maryanne Brincat**

**vs**

**Alfred Mamo u martu Jacqueline Mamo  
ghal kull interess li jista' jkollha**

**Illum, 4 t'Awwissu 2016,**

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti kienet tikri lill-intimat Alfred Mamo, fiz-zwieg tieghu mal-intimata Jacqueline Mamo, il-blokk ta' appartamenti maghruf bhala 'Paceville Apartment', ossia 'Mariah Court', fi Triq Wilga, Paceville, San Giljan, bil-kera u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fil-kuntratt ta' kiri datat 25 ta' April 2008 (Dokument A);

2. Illi l-intimat naqas li jhallas puntwalment diversi skadenzi tal-kera, u naqas ukoll li jhallas l-arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-istess appartamenti, oltre li kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri miftiehma bejn il-partijiet.
3. Illi l-klawsola erbatax (14) tal-kuntratt tal-kiri fuq imsemmi tipprovdi li *'Where the Lessee fails to abide by any one or more of his obligations under this Agreement, the Lessor shall notify any such breach by means of a registered letter to the Lessee, who shall thereafter have two weeks to remedy said breach. Should the Lessee fail to remedy the breach within the time herein stipulated, the Lessor may elect to terminate this lease ipso facto without prejudice to the Lessor's right to any rent arrears or other payments due in terms of this Agreement'*.
4. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 5 ta' Frar 2016 (Dokument B), l-esponenti avzat lill-intimat Alfred Mamo bin-nuqqasijiet tieghu, u interpellatu sabiex jottempora ruhu mal-obbligi lokatizji tieghu minghajr dewmien.
5. Illi madankollu, l-intimat baqa' inadempjenti.
6. Illi ghaldaqstant, permezz ta' ittra ufficjali ohra tad-29 ta' Marzu 2016 (Dokument C), l-esponenti gharrfet lill-istess intimat li kienet qed tittermina din il-kirja tal-blokk 'Paceville Apartments', ossia 'Mariah Court', Triq Wilga, Paceville, San Giljan, fit-termini tal-klawsola erbatax (14) fuq riprodotta, u interpellatu sabiex jirritornalha c-cwieviet tal-blokk battal, u f'kundizzjoni tajba, filwaqt li jhallas l-arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-istess blokk.

7. Illi minkejja li l-intimat kien debitament notifikat bl-imsemmija atti gudizzjarji sal-lum ghadu qieghed jokkupa illegalment l-imsemmi blokk, ghad-dannu tal-esponenti li b'hekk qed iggarab telf ingenti kuljum, konsistenti fil-kera u l-introjtu l-iehor mitluf mill-appartamenti fl-imsemmi blokk.
8. Illi inoltre, l-intimat huwa debitur tal-esponenti fis-somma ta' tlett elef seba' mija u hamsin (€3750) arretrati tal-kera ghall-iskadenzi li ghalqu bejn Ottubru 2015 u Marzu 2016.
9. Illi barra minn hekk, ghalkemm skond klawnsola 9 tal-kuntratt tal-kiri, l-intimat kien obligat ihallas ghall-kera u l-konsum tas-servizzi fil-blokk, sal-lum huwa rrifjuta li jaghti lill-esponenti taghrif dwar hlasijiet li ghadhom dovuti minnu in konnessjoni mad-dawl u l-ilma fil-blokk.
10. Illi kemm l-arretrati tal-kera, kemm l-ispejjez ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-blokk imsemmi, u anke d-danni ghall-okkupazzjoni illegali, dovuti lill-esponenti mill-intimati, kif fuq inghad, huma dejn cert, likwidu u skadut.
11. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) sabiex it-talbiet tal-esponenti, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimati, jigu decizi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn taf l-esponenti l-intimati ma ghandhomx difiza x'jaghtu kontra dawn it-talbiet.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhiru xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premissi, dan il-Bord joghgbu:

- i. jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;
- ii. jordna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord, jizgombraw mill-blokk Paceville Apartments ossia Mariah Court, Triq Wilga, Paceville, San Giljan, u jirritornaw lill-esponenti c-cwieviet tal-blokk, u l-appartamenti individwali, battala u f'kundizzjoni tajba;
- iii. jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti flimkien u in solidum is-somma ta' tlett elef seba' mija u hamsin (€3750) arretrati tal-kera dovuti kif fuq spjegat, flimkien ma' dik is-somma li tirrizulta li ghadha dovuta in konnessjoni mal-kera u l-konsum tad-dawl u l-ilma fil-blokk;
- iv. jikkundanna wkoll lill-intimati jhallsu lill-esponenti flimkien u in solidum danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali fit-termini tal-ligi, bir-rata ta' €950 fix-xahar b'effett mill-1 ta' April 2016 sad-data tac-cediment tal-fond.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-5 ta' Frar 2016 u tad-29 ta' Marzu 2016, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti skond il-ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizzi fil-fond sad-data tal-izgumbrament, u ghal kwalsiasi danni ohra sofferti minnha bi htija tal-intimati.

Ra illi l-intimati kien debitament notifikati bir-rikors promotur u bid-digriet tas-16 ta' Gunju 2016 fit-23 ta' Gunju 2016;

Ra illi l-intimati kienu debitament notifikati bl-avviz tas-smiegh fil-21 ta' Lulju 2016;

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti minnha maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni illi l-intimati m'ghandhom l-ebda difiza valida x'jistghu jaghmlu skont il-ligi;

Ra illi l-intimati ma ressqu l-ebda nota ta' oggezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ra illi l-intimat Alfred Mamo, minkejja li debitament notifikat, msejjah tlett darbiet baqa' ma deherx sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Ra illi l-intimata Jacqueline Mamo dehret ghas-seduta tal-lum fejn iddikjarat illi prezentement hemm proceduri ta' separazzjoni pendenti bejnha u zewgha, l-intimat l-iehor, u ddikjarat ukoll illi hija m'ghandha l-ebda nteress fil-mertu tal-kawza odjerna u li l-imsemmija kirja huwa responsabli minnha l-intimat Alfred Mamo li dahal fl-imsemmi kuntratt ta' kiri wahdu;

Ra illi fl-istess seduta, r-rikorrenti kkonfermat bil-gurament illi s-sitwazzjoni ghadha l-istess u li ma nbidel xejn minn meta gew istitwiti l-proceduri odjerni.

Iddecieda:

Ghaldaqstant, il-Bord peress illi jidhirlu li r-rikors odjern jimmerita illi t-talbiet tar-rikorrenti jkunu milqugha bid-dispensa ta' smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u dan fil-konfront biss ta' l-intimat Alfred Mamo u ghall-fini ta'

zgumbrament qed jipprefiggi zmien tletin (30) jum mil-lum, spejjez a karigu ta' l-istess intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur