BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Raymond Bonnici (ID 684762M) u Girolanna Bonnici (ID 600262M) u b'digriet ta' 15 ta' Frar 2018 l-isem Girolanna gie korrett biex jinqara Gerolama Bonnici

Vs

Ibrahim Elmasri (ID 18990A)

Rikors Numru: 79/17

Illum 8 ta' Mejju 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond Flat 9, 'Daisy Court' Triq John Quintinus, li kien mikri lill-intimat ghal skop ta' residenza bil-kera mensili ta' tlett mitt Ewro (€300) kull xahar skont ftehim ta' kera datat 5 ta' Dicembru 2012 – kopja hawn annessa bhala Dok A;

2. Illi skont l-istess ftehim ta' kera, l-intimat kien ukoll responsabbli ghall-hlas tal-kontijiet ta' dawl u ilma referibbli ghall-istess fond;

3. Illi dan il-ftehim ta' kera skada fil-5 ta' Dicembru tas-sena 2013 izda minkejja dan il-fatt l-intimat baqa' sussegwentement jithalla jirrisjedi fl-istess fond ghal xi zmien bl-intiza li jhallas kirja mensili ekwivalenti ghal tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar biex jibqa' jirrisjedi fl-istess post xahar xahar a diskrezzjoni unika tar-rikorrenti minkejja li effettivament ma kien sar ebda tigdid formali tal-kirja tant li eventwalment l-intimat gie nterpellat sabiex jirrilaxxa l-fond inkwistjoni lura f'idejn l-atturi;

4. Illi sussegwentement l-intimat naqas milli jhallas dak dovut minnu ghall-okkupazzjoni tal-istess fond kif ukoll naqas milli jhallas ghal arretrati ta' dawl u ilma kif ser jirrizulta f'aktar dettal milli jhallas ghal arretrati ta' dawl u ilma kif ser jirrizulta f'aktar dettal matul il-mori ta' din il-kawza;

5. Illi ghalkemm wara li skadiet il-kirja inkwistjoni l-intimat iddeposita xi flus taht l-awtorita' tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fuq il-pretensjoni li huwa kien ghadu qed jikri l-fond inkwistjoni, din il-kirja giet rifjutata;

6. Illi eventwalment l-intimat, li baqa' jirrisjedi fl-istess fond, rega' naqas ukoll milli jhallas kirja ulterjuri mensili ta' tlitt mitt Ewro (€300) hawn fuq imsemmija ghal perjodi ulterjuri;

7. Illi dan kollu gie migjub a konjizzjoni tal-intimat permezz ta' ittra ufficjali numru 1989/2016 prezentata fit-13 ta' Gunju 2016 – kopja hawn annessa bhala Dok B permezz ta' liema huwa ntalab *inter alia* sabiex ighaddi lura c-cwievet tal-flat inkwistjoni lill-esponenti u konsegwentement jizgombra mill-istess proprjeta' u jhallas l-arretrati ta' kera u ta' dawl u ilma li baqghu dovuti minnu;

8. Illi minkejja din l-interpellazzjoni, l-intimat baqa' inadempjenti, u minflok ghadda sussegwentement sabiex jipprezenta cedola ohra ta' depositu li pero' giet ghal darb'ohra rifjutata mill-esponenti biex ma jinghata ebda rikonoxximent ulterjuri lill-intimat tal-okkupazzjoni li huwa baqa' jaghmel gewwa l-proprjeta' taghhom;

9. Illi l-esponenti jridu jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmi fond a tenur tal-artikolu 8(1) u l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante n-nuqqasijiet attribwibbli lill-intimat kif ukoll stante li wara kollox il-kirja llum ghandha titqies li hi mitmuma.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex:

(i) Jiddikjara illi l-kirja li kien igawdi l-intimat hi terminata mhux biss ghaliex huwa naqas milli jhallas il-kirja fil-hin u naqas milli jhallas ukoll l-arretrati ta' dawl u ilma li huwa kien obbligat li jhallas, izda wkoll ghaliex fi kwalunkwe kaz il-kirja llum tinsab mitmuma;

(ii) Tordna lill-intimat sabiex jivvaka mill-istess fond Flat 9, 'Daisy Court', Triq John Quintinus, Qawra fi zmien qasir u perentorju mid-data ta' l-ghotja tas-sentenza;

(iii) Tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu lura dan il-fond Flat 9, 'Daisy Court', Triq John Quintinus, Qawra f'idejhom taht dawk il-provvedimenti li dan il-Bord ihoss xierqa u opportuni fic-cirkostanzi;

(iv) Tillikwida l-kumpens li ghandu jigi dikjarat li hu dovut lir-rikorrenti ghal arretrati ta' kera li baqghu dovuti minnu u arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma li l-intimat naqas milli jhallas bi ksur tal-obbligi li huwa kellu u tordna lill-intimat ihallas il-kumpens li jigi hekk likwidat, fi zmien qasir u perentorju, bl-imghaxijiet;

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza u tal-ittra ufficjali numru 1989/2016 a karigu tal-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimat kien debitament notifikat bir-rikors promotur u li huwa deher ghal uhud mis-seduti izda la pprezenta risposta u lanqas b'xi mod ikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi l-partijiet iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni fil-5 ta' Dicembru 2012 fejn ir-rikorrenti krew lill-intimat il-fond inkwistjoni ghal skop residenzjali bil-kera mensili ta' €300 ghal perjodu ta' sena. Nonostante li t-terminu pattwit skada, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond u ghal xi zmien baqa' jhallas il-kera. Ir-rikorrenti xehdet infatti li fil-bidu li l-intimat kien ihallas il-kera izda eventwalment dejjem bil-problemi u gieli anki kien hemm drabi fejn lanqas ghall-kontijiet tad-dawl u ilma ma kienx qieghed ihallasha. Ir-rikorrenti xehdet li l-intimat ilu minn Lulju 2015 ma jhallas u kien hemm ammonti ohra dovuti li ma specifikatx.

Ir-rikorrent ipprezentat ukoll zewg kopji ta' ittri legali. Fl-ittra tal-11 ta' Frar 2016 l-intimat iddikjara li xtaq jibqa' inkwilin sal-ahhar ta' Frar 2016 u li kien konsapevoli li kellu xi arretrati ta' kera u li kien se jirregolarizza l-posizzjoni tieghu[1]. Dokument iehor[2], l-avukat tal-intimat kien ghamel notament li l-intimat

[1] Dok GB 1

kien se jivvaka l-fond fl-ahhar ta' April 2016. Fit-28 ta' April 2016[3], l-intimat permezz tal-avukat tieghu kiteb lir-rikorrent fejn talabhom li jaccettawh bhala inkwilin sal-ahhar tax-xahar ta' Mejju 2016 u li xtaq jirregolarizza l-posizzjoni tieghu.

Biss pero', ir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-13 ta' Gunju 2016 talbu c-cavetta lura tal-fond u talbuh jivvaka mill-istess fond u dan invista li kien moruz fil-pagamenti ta' kera ghal aktar minn xahar. L-intimat gie debitament notifikat b'tali ittra fis-17 ta' April 2017, izda baqa' jokkupa l-fond.

L-intimat ghalkemm deher quddiem dan il-Bord ma pprezenta l-ebda risposta.

Il-Bord iqis li abbazi tal-provi prodotti l-ewwel tlett talbiet ghandhom jintlaqghu billi gie ppruvat kemm li l-intimat naqas mill-obbligi tieghu li jhallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl u ilma u kif ukoll li r-rikorrenti taw il-kongedo lill-intimat.

Inkwantu ghar-raba' talba dan il-Bord iqis li r-rikorrenti ma ndikawx bi precizjoni minn mindu l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuta. Meta r-rikorrenti xehdet semmiet perjodu ta' sentejn u xejn aktar u fl-ittra ufficjali li ntbaghtet lanqas ma gie indikat. In atti giet prezentata cedola ta' depozitu li kienet tkopri bejn il-5 ta' Ottubru 2015 sal-5 ta' Novembru 2015[4]. Billi fl-ittra mibghuta mill-avukat tal-intimat fi Frar 2016 kien hemm indikat li kien hemm xi arretrati dovuti, il-Bord se jqis li l-intimat naqas li jhallas il-kera ghax-xhur sussegwenti ghac-cedola ta' depozitu in atti. Ghalhekk <u>sad-data tal-prezentata tar-rikors promotur</u> l-intimat kellu dovut bhala arretrati ta' kera u wara t-terminazzjoni tal-kirja bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond l-ammont ta' €6,000 u €1,200 rapprezentanti l-ammont li l-intimat obbliga ruhu li jhallas ghall-kontijiet tad-dawl u ilma.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa't-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk:

(v) Jiddikjara illi l-kirja li kien igawdi l-intimat hi terminata mhux biss ghaliex huwa naqas milli jhallas il-kirja fil-hin u naqas milli jhallas ukoll l-arretrati ta' dawl u ilma li huwa kien obbligat li jhallas, izda wkoll ghaliex fi kwalunkwe kaz il-kirja llum tinsab mitmuma;

(vi) Jordna lill-intimat sabiex jivvaka mill-istess fond Flat 9, 'Daisy Court', Triq John Quintinus, Qawra fi zmien perentorju ta' xahrejn millum;

---

[2] Dok GB 2 a fol 32 tal-process
[3] Dok GB 3
[4] Dok GB 4

(vii) Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu lura dan il-fond Flat 9, 'Daisy Court', Triq John Quintinus, Qawra f'idejhom;

(viii) Jillikwida l-ammont ta' sebat elef u mitejn euro (€7,200) bhala l-kumpens li hu dovut lir-rikorrenti ghal arretrati ta' kera u okkupazzjoni tal-fond li baqghu dovuti mill-intimat u arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma li l-intimat naqas milli jhallas bi ksur tal-obbligi li huwa kellu u jordna lill-intimat ihallas il-kumpens hekk likwidat bl-imghaxijiet u dan bla pregudizzju ghall-jedd tar-rikorrenti li jressqu proceduri ohra kontra l-intimat ghall-hlas ghall-okkupazzjoni tal-fond li mhux kopert b'din is-sentenza sal-izgumbrament effettiv;

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza u tal-ittra ufficjali numru 1989/2016 a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur