BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Emanuel Vella

vs

Bodo Muth

Rik Gur Nru: 26/18

Illum 28 ta' Gunju 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors mahluf ta' Emanuel Vella li jaqra hekk:

1. Illi l-intimat kera minghand ir-rikorrenti esponenti l-appartament numru 2, fil-blokk ta' apartamenti bl-isem "Bluebonnet", fi Triq it-Tgham, Mellieha MLH 1472 in virtu u in forza ta' ftehim ta' kiri datat 15 ta' Jannar, 2016, b'dan izda li l-kirja kellha tibda fl-ewwel ta' Marzu, 2016. Kopja ta' l-imsemmi ftehim qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument EV1.
2. Illi skont klawsola 2 tal-imsemmi Ftehim ta' kiri, l-kirja kienet ghal tnax (12) il-xahar b'dan li din il-kirja setghet tiggedded jekk iz-zewg partijiet jilhqu ftehim mhux aktar tard minn xahar qabel l-gheluq tat-terminu tal-kirja.

3. Illi t-terminu originali li skada fil-15 ta' Marzu, 2017, bi ftehim bejn il-partijiet gie imgedded bi tnax il-xahar ohra sal-15 ta' Marzu, 2018.

4. Illi xahar qabel l-gheluq tat-tieni tnax il-xahar tal-kirja ir-rikorrenti, sid l-appartament mikri avza lill-inkwilin li huwa ma ridx iggedded il-kirja ghal tnax il-xahar ohra u ghalhekk talbu sabiex jivvaka l-appartament u jirritorna ic-cwievet.

5. Illi fit-28 ta' Frar, 2018 permezz ta' messagg elettroniku mibghut permezz tat-telefon cellulari tal-intimat lejn it-telefon cellular tar-rikorrent, 1-istess intimat ikkomunika li l-appartament mikri lilu mir-rikorrent kien ser jibqa' okkupat "*until further notice*".

6. Illi fit-2 ta' Marzu, 2018 l-istess intimat permezz ta' messagg eletroniku iehor mibghut permezz tat-telefon cellulari tieghu lejn it-telefon cellular tar-rikorrent l-inkwilin ikkomunika li huwa kien ser joqghod sa l-ahhar ta' Marzu, 2018 "*and maybe longer*". Kompla jistqarr "*Will contact you at March 25th" and tell you if I also stay April*". Kopja ta' lis-"screen shot" mehuda mit-telefon cellulari tar-rikorrenti mir-rikorrenti innifsu qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument EV2.

7. Illi dan ma huwiex accettabbli ghar-rikorrent billi huwa kien informa lill-intimat fit-terminu previst skont il-Ftehim ta' kiri, li huwa (ir-rikorrent) ma kienx lest li jgedded il-kirja lill-intimat.

8. Illi ghalhekk l-intimat baqa' u qieghed jokkupa l-fond li kien gie lilu mikri abbuzivament u minghajr ebda jedd legali u ghadu qed jokkupah hekk sal-lum.

9. Illi ghalkemm gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi appartament u jirrilaxxah battal favur l-esponenti rikorrenti, l-intimat Bodo Muth baqa' inadempjenti.

10. Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-

Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha, billi safejn jaf l-esponenti rikorrenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet tieghu.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti rikorrenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghogbu:

i. jiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t- Tigdid tal- Kiri ta' Bini - Kap. 69 tal- Ligij iet ta'Malta;

ii. konsegwentement jordna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jizgombra mill-appartament nurnru 2, fil-blokk ta' apartamenti bl-isem "Bluebonnet", fi Triq it-Tgham, Mellieha MLH 1472, li huwa qieghed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u jirrilaxxah liberu u vojt favur l-esponenti rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat bir-rikors promotur, bid-digriet u bl-avviz ghas-smiegh izda naqas li jidher fis-seduta tallum.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li l-intimat kera minghand ir-rikorrent l-appartament inkwistjoni permezz ta' ftehim ta' kiri datat 15 ta' Jannar 2016 b'dan li l-

kirja kellha tibda fl-1 ta' Marzu 2016. Il-kirja kienet ghal tnax-il xahar b'dan li l-kirja setghet tiggedded jekk il-partijiet jilhqu ftehim mhux aktar tard minn xahar qabel l-eghluq tat-terminu tal-kirja. It-terminu originali li skada fil-15 ta' Marzu 2017, bi ftehim bejn il-partijiet gie mgedded bi tnax-il xahar ohra ossija sal-15 ta' Marzu 2018. Xahar qabel l-eghluq tat-tieni tnax-il xahar, ir-rikorrent avza lill-inkwilin li ma xtaqx igedded il-kirja ghal tnax-il xahar ohra u ghalhekk talab lill-intimat sabiex jivvaka l-appartament u jirritorna c-cwievet. Fit-28 ta' Frar 2018, l-intimat permezz ta' messagg mit-telefown cellulari tieghu informa lir-rikorrent li l-appartament mikri kien se jibqa' okkupat *until further notice.* Fit-2 ta' Marzu 2018, l-istess intimat permezz ta' messagg iehor ikkomunika li huwa kien se joqghod sal-ahhar ta' Marzu 2018 *and maybe longer.* Inoltre' kiteb ukoll *will contact you at March 25th and tell you if I also stay April.* Kien ghalhekk li r-rikorrent kellu jipprocedi bil-proceduri odjerni billi l-intimat qieghed sallum jokkupa l-fond b'mod abbuziv u minghajr ebda jedd legali.

L-intimat ghalkemm debitament notifikat ma deherx fis-seduta tallum biex b'xi mod jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Fil-fehma tal-Bord it-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent u ai fini tat-tieni talba jordna lill-istess intimat sabiex fit-terminu perentorju ta' tletin (30) jum jizgombra mill-appartament numru 2, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Bluebonnet', fi Triq it-Tgham, Mellieha MLH 1472.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur