**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**Roderick Mercieca**

**Vs**

**Joanne Rizzo**

**Rikors Guramentat Numru: 34/18**

Illum 28 ta' Gunju 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Roderick Mercieca li jaqra hekk:

Illi huwa s-sid tal-apartament immarkat bin-numru erbgha (4), fi blokka bl-isem 'Matis Court' fi Triq Santa Domenica, Zabbar.

Illi r-rikorrenti kera l-fond imsemmi lill-intimata ghall-perjodu fiss ta' sentejn li beda jiddekorri mis-16 ta' [annar 2016 u li kien jiskadi fis-16 ta' Jannar 2018 u dan versu l-kera ta' tlett mija u hamsin Euro [€350] mensilment, liema kera tithallas kull xahar bil-quddiem.

Illi fil-kors tat-terminu tal-kirja l-intimata naqset milli tonora l-obbligi taghha skont il-kuntratt tal-kera billi l-hlas tal-kera kien issir kwazi dejjem tardivament oltra li parti l-kbira tal-hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma ma' kienux qed jigu effettwati.

Illi minhabba s-suepost ir-rikorrenti kien avza lill-intimata precedentment ghall-iskadenza tat-terminu tal-kirja illi huwa mhux ser jerga jgedded il-kirja u ghalhekk hija kellha tivvaka l-fond fis-16 ta' Jannar 2018.

Illi wara li t-terminu tal-kirja skada, u cioe' wara is-16 ta' Jannar 2018 l-esponent interpella lill-intimata sabiex tivvaka l-fond izda hija xorta baqa' inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi apparti s-suespost ir-rikorrenti jehtieg il-fond in kwistjoni ghall-htigijiet tieghu.

Illi l-esponenti jaf personalment b'dawn il-fatti u fil-fehma tieghu l-intimata m'ghandha l-ebda difiza xi tressaq kontra t-talbiet hawn taht dedotti, u ghalhekk jitlob li r-rikors jigi trattat bil-procedura sommarja a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu prevja kwalunkwe dikjarazzjoni, ordni u/jew provediment necessarju u opportun:

1. Jiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegh u tenur tal-Artikolu 16A tal- Kapitlolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illi l-kirja tal-fond propjeta tal-esponent lill-intimata skadiet fis-16 ta' Jannar 2018;

3. Prevja kull dikjarazzjoni opportuna jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pusess vakanti tal-appartament immarkat bin-numru erbgha (4), fi blokka bl-isem 'Matis Court' fi Triq Santa Domenica,

Zabbar u jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan l-Onor Bord, tizgombra mill-istess fond;

4. Jikkundanna lill-intimata thallas kwalsiasi kont li jista' jkun hemm pendenti relattiv ghall-fond in kwistjoni, inkluzi kontijiet ghas-servizz tad-dawl u ilma;

   Bl-ispejjez u l-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv, u b'rizerva ghal kwalsisasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata li minn issa qedha tigi ngunta ghas-subizzjoni.

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

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li r-rikorrent irtira r-raba' talba tieghu.

Ra li l-intimata dehret fis-seduta tallum u talbet li tinghata d-dritt li tipprezenta risposta billi ghandha eccezzjonijiet validi x'taghti, izda wara li l-Bord sema' s-sottomissjonijiet qies li l-intimata ma ppruvatx fuq bazi *prima facie* li ghandha eccezzjonijiet validi u ghaldaqstant il-Bord cahad it-talba taghha.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrent permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Jannar 2016 kera l-fond inkwistjoni lill-intimata ghall-perjodu fiss ta' sentejn. Il-kirja ghalhekk skadiet fis-16 ta' Jannar 2018. Ir-rikorrent ighid li waqt it-terminu lokatizju l-intimata tatu hafna problem bil-hlas tal-kera u l-hlas tal-kontijiet u kien ghalhekk li ddecieda li jgharrafha

permezz ta' ittra legali tas-17 ta' Ottubru 2017 li ma kienx se jgedded il-kirja u ghalhekk hija kellha tivvaka l-fond fis-16 ta' Jannar 2018. Minkejja li t-terminu skada l-intimata baqghet fil-fond u naqset li tirritornalu c-cwievet. Waqt is-seduta r-rikorrent irtira r-raba' talba tieghu.

L-intimata dehret u talbet li tinghata d-dritt li tipprezenta risposta izda l-Bord cahad tali talba billi ma qiesx li l-intimata ghandha eccezzjonijiet validi x'taghti u dan billi huwa evidenti li t-terminu lokatizju miftiehem skada u l-intimata baqghet tokkupa l-fond minghajr ebda jedd.

Kif diga' inghad, ir-rikorrent irtira r-raba' talba tieghu rigwardanti l-hlas tal-kontijiet tas-servizzi.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba , jilqa' t-talbiet l-ohra kollha u ai fini tat-tielet talba jordna filwaqt li jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pusess vakanti tal-appartament immarkat bin-numru erbgha (4), fi blokka bl-isem 'Matis Court' fi Triq Santa Domenica, Zabbar, jordna lill-intimata sabiex fit-terminu perentorju ta' erbghin (40) jum tizgombra mill-istess fond.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimata, hlief ghal dawk rigwardanti r-raba' talba (rigwardanti hlas ta' kontijiet) li ghandhom jigu sopportati mir-rikorrent.

**Dr Josette Demicoli LL.D.**
**Magistrat**

**Lorianne Spiteri**
**Deputat Registratur**