Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Margaret Barbara O'Regan

vs

Nicolina Ismeria sive Ismeria Vella

Rik Nru: 40/18

Illum 24 ta' Settembru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi l-esponenti, cittadina u ordinarjament residenti fir-Renju Unit, hija sid tal-appartament numru wiehed (1) u l-garage numru hmistax (15), it-tnejn forrnanti parti minn blokk bl-isem "Crystal Towers", Triq ir-Roza, Marsascala, liema proprjeta hija kienet akkwistat flimkien ma zewgha Patrick Joseph O' Regan (illum mejjet) permezz ta' att datat is-7 ta' Ottubru 2005, atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef [DOK. A];

2. Illi l-esponenti kienet ser tbiegh iz-zewg proprjetajiet hawn fuq imsemmijja lill-intimata Nicolina Ismeria *sive* Ismeria Vella tant li dahlet f'konvenju maghha ghal dan l-iskop permezz ta' skrittura datat it-2 ta' Dicernbru, 2015 [DOK. B];

3. Illi kontestwalment mal-konvenju hawn fuq imsemmi, l-esponenti kriet il-proprjeta msemmijja lill-istess intimata Ismeria Vella ghal perjodu ta' sena dekoribbli mill-5 ta' Dicembru 2015, versu l-kera ta' sitt mija u hamsin ewro (€650) pagabbli kull xahar bil-quddiem, u dan in forza ta' skrittura ta' kera bl-istess data tal-konvenju hawn fuq imsemmi (02/12/2015) [DOK. C];

4. Illi f′ Settembru tas-sena 2017, l-esponenti spiccat giet Malta inutilment, stante illi l-intimata, minghajr ebda gustifikazzjoni valida fil-ligi, ma dehritx fuq il-kuntratt ta' bejgh finali u b'hekk il-konvenju skada u l-promessa fih kontenuta giet bla effett skont il-ligi stante li l-ebda wahda mill-kontendenti ma aggixxietx fit-termini tal-ligi ghall-infurzar tal-istess;

5. Illi b'hekk il-proprjeta hawn fuq imsemmijja baqghet fil-patrimonju assolut tal-esponenti u l-intimata kienet tgawdi biss titolu ta' kera;

6. Illi minkejja illi l-perjodu lokatizzju effettivament skada fl-4 ta' Dicernbru 2016, kif fuq kollox apatwit fil-kuntratt ta' kera (klawzola numru 1 tal-kuntratt), l-esponenti baqghet tikri, b'mod tacitu, l-istess proprjeta lill-intimata xahar b'xahar;

7. Illi madankollu l-ahhar kera li hallset l-intimata kien fit-23 ta' Lulju 2017, liema kera kienet tkopri biss il-kera sal-4 ta' April 2017 stante li l-intimata qatt ma kienet thallas puntwalment il-kera, u dan kif ser jigi ppruvat mill-esponenti [DOK. D];

8. Illi ghalhekk l-intimata ilha moruza fil-pagament tal-kera sa' mill-4 ta' April 2017 u dan bi ksur lampanti tal-klawzola numru 10 tal-iskrittura ta' kera liema jistipula illi fin-nuqqas ta' hlas ta' mill-inqas zewg pagamenti, il-kuntratt

ta' kera jigi *ipso jure* mahlul;

9. Illi in vista' ta' dan, l-esponenti baghtet *il-congedo* formali lill-intimata permezz ta' ittra legali datata it-22 ta' Dicernbru, 2017 [DOK. E];

10. Illi cionostante l-fatt illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera, u ilha hekk moruza mill-4 ta' April 2017, u cionostante wkoll il-fatt *tal-congedo* lilha mibghut, l-istess intimata ghadha sal-lum tirresjedi u/jew tokkupa l-proprjeta tal-esponenti u dan mhux biss bi ksur ta' dak apatwit fil-kuntratt lokatizzju, izda wkoll minghajr ebda' titolu validu fid-dawl *tal-congedo* lilha moghti;

11. Illi ghalhekk l-esponenti kienet kostretta tiftah dawn il-proceduri gudizzjari kontra l-intimata.

Tghid ghalhekk l-intimata, ghalfejn ma ghadux dan l-Onorabbli Bord, gahr-ragunijiet premessi:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet lokatizzji, senjatament il-klawzola numru ghaxra (10) tal-istess;

2. Jiddikjara u jiddeciedi wkoll illi, fid-dawl *tal-congedo* lilha moghti, l-intimata qieghda tokkupa l-proprjeta tal-esponenti minghajr ebda' titolu validu fil-ligi:

3. Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-proprjeta tal-esponenti u sabiex tirritorna c-cwievet tal-istess proprjeta lura lill-esponenti;

4. Ulterjorment jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-

esponenti l-arretrati kollha ta' kera fl-ammont ta' sitt mija u hams in ewro (€650) fix-xahar b' effett mill-4 ta' April 2017 sad-data tal-izgumbrament effettiv u kull dannu jew spiza ohra li jista' talvolta jirrizulta mill-provi migbura fil-kors tal-kawza;

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra li l-intimata giet debitament notifikata bir-rikors promotur u bl-avviz ghas-smiegh izda la pprezentat risposta u lanqas dehret quddiem dan il-Bord.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta s-segwenti:

- Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament u garaxx mertu tal-proceduri odjerni.
- Fit-2 ta' Dicembru 2015, ir-rikorrenti u l-intimata dahlu f'konvenju sabiex l-intimata tixtri l-proprjeta' inkwistjoni[1]. Jirrizulta mix-xhieda tan-Nutar Dr Mark Cutajar li l-konvenju ma giex registrat minhabba li l-intimata ma kinitx tatu l-1% biex jirregistra l-konvenju. In-Nutar xehed li madwar tmien/disa' xhur wara l-iffirmar tal-konvenju l-intimata qaltlu li kellha l-1% izda huwa ma baqax isegwi l-kaz u l-partijiet iddecidew li jmorru ghand Nutar iehor.
- Fl-istess gurnata tal-konvenju, ir-rikorrenti permezz ta' skrittura ohra, kriet l-istess proprjeta' lill-intimata versu l-kera ta' €650 pagabbli kull xahar bil-quddiem[2].
- Fil-konvenju gie stipulat li l-kuntratt ta' bejgh kellu jsir sa mhux aktar tard mill-5 ta' Dicembru 2016, izda billi l-intimata kellha xi

---

[1] Dok B

[2] Dok C

diffikultajiet ir-rikorrenti baqghet iggeded il-kirja minn xahar ghal xahar[3].

- Ir-rikorrenti tghid li giet infurmata li l-kuntratt kien se jigi ppubblikat fit-28 ta' Settembru 2017 u ghalhekk hija bbukkjat titjira biex tasal fil-hin, izda hadd ma deher fil-post miftiehem. Il-kuntratt ta' bejgh ma giex ippubblikat.
- L-ahhar kera li thallset kien fl-ammont ta' €1,300[4] liema somma kienet tkopri l-kera sal-perjodu tal-4 ta' April 2017. Wara tali hlas l-intimata ma hallset xejn aktar.
- Fit-22 ta' Dicembru 2017 intbghatet ittra legali lill-intimata fejn intalbu minghandha l-arretrati tal-kera dovuta, kif ukoll intalbet biex tivvaka l-proprjeta' sa mhux aktar tard mit-30 ta' Jannar 2018.
- L-intimata baghtet email fil-31 ta' Jannar 2018 lir-rikorrenti tweghdha li se thallas l-arretrati filwaqt li spjegat li kienet l-isptar u kellha problemi ta' sahha.
- Waqt il-proceduri xehed ukoll Reuben Bonnici in rapprezentanza ta' ARMS Ltd li esebixxa diversi dokumenti u li kien ghad hemm bilanc dovut, fl-ammont ta' €2,123.54.
- Ir-rikorrenti prezentat ukoll ittra datata 5 ta' Lulju 2018 wara li hija talbet lit-tezorier tal-assocjazzjoni tar-residenti fejn jinsab l-appartament taghha minn fejn jirrizulta li hemm dovut l-ammont ta' €350 rapprezentanti hlasijiet marbuta mal-komun li l-inkwilina ma hallsitx.
- Fil-klawzola numru 10 tal-iskrittura lokatizja gie miftiehem bejn il-partijiet:

  If the lessee (i) is in arrears in the payment of two (2) instalments of rent or any amount equivalent to two instalments and/or (ii) is in breach of any of the conditions stipulated in this Agreement, and remains so for a period of fifteen (15) days after the due date of the said instalment and/or after committing the relative breach as aforesaid, then this Agreement shall be ipso jure dissolved and the Lessor will have the right to take back the premises without the necessity of any legal proceedings and without having to pay any compensation to the lessee and this without prejudice to her claim

[3] Vide affidavit rikorrenti a fol 25 tal-process
[4] Ricevutat datata 23 ta' Lulju 2017

and/or right of action for payment of any arrears of rent due and/or damages and/or pending debts.

- Illi l-intimata giet debitament notifikata bir-rikors u bl-avviz ghas-smiegh izda la pprezentat risposta u lanqas dehret biex b'xi mod tikkontesta t-talbiet.

Mill-provi prodotti mir-rikorrent, il-Bord iqis li t-talbiet tar-rikorrent huma misthoqqa billi huwa evidenti li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet lokatizji. Hija giet validament interpellata sabiex tivvaka l-proprjeta' inkwistjoni li ghadha okkupata minnha izda dan sar inutilment.

Decide

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

1. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata kisret il-kondizzjonijiet lokatizji senjatament il-klawzola numru ghaxra (10) tal-istess;
2. Jiddikjara u jiddeciedi wkoll illi fid-dawl tal-congedo lilha moghti, l-intimata qeghda tokkupa l-proprjeta' tar-rikorrenti minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
3. Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex fi zmien perentorju ta' erbghin (40) jum tizgombra mill-proprjeta' tar-rikorrenti u tirritorna c-cwievet lura lill-istess rikorrenti;
4. Ulterjorment jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera fl-ammont ta' sitt mija u hamsin ewro (€650) fix-xahar b'effett mill-4 ta' April 2017 sad-data tal-izgumbrament effettiv u kif ukoll l-ammont ta' elfejn erba' mija u tlieta u sebgin eruo u erbgha u hamsin centezmu (€2473.54).

Bl-ispejjez u bl-imghax legali a karigu tal-istess intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur