Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Tarcisio Bonnici u martu Maria Bonnici

Vs

Isslam Tawfik Issa

Rik Nru: 163/2017

Illum 12 ta' Diċembru 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Bonnici li jaqra hekk:

1. Illi l-intimat kera minghand l-esponenti il-fond, terran minghajr l-arja tieghu, bl-indirizz nru 3 Triq Santu r-Rokku, Hal Qormi, bil-patt espress li jista' jintuza biss bhala ufficcju, bil-kera ta' ghaxar Ewro (Eur 10) kull jum u ghal perijodu u mill-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fi skrittura ta' 20 ta' April 2016 (ara kopja skrittura Dok A).

2. Illi sa mill-bidu dina l-kirja ma gietx rispettata kif miftiehem, tant li l-fond ma intuza qatt bhala ufficcju, inkisret il-kondizzjoni li ma tistax issir sullokazzjoni jew cessjoni tal-fond mikri billi l-intimat ippermetta habib tieghi Egizzjan jismu Hassan Ahmed El Sayed, imur ighix fil-fond (kif ghadu sallum) u anzi jdahhal mieghu, bi hlas, diversi terzi persuni:- u dan nonostanti l-protesti tar-rikorrenti u ittri interpellatorji mibghuta lil dawn it-tnejn biex jiddezistu u biex l-intimat jirregola ruhu; kif ukoll l-intimat ilu xhur shah mill-iskadenza ta' Awwissu 2017, jonqos illi jhallas il-kera jew jigi korrenti fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

3. Illi dak li hemm fil-post, meta l-esponent Tarcisio Bonnici ilmenta mieghu kien vjolenti lejh, tant li kellu jsir rapport lill-pulizija li ghadu korrenti ghas-smiegh, piu' li l-intimat Isslam Tawfik Issa qed jilghab il-

loghba ta' 'hide and seek' billi qallu li bidel l-indirizz pero' baqa' jevita li jghidlu fejn mar joqghod (jekk hi verita')…u qed jilghabha li ma rceviex in-notifika tal-ittri mibghuta mill-avukat sottoskritt, u sahansitra l-ittra ufficjali tad-19 ta' Settembru ghadha qed tigi ri-proposta ghall-istess raguni ….izda skont l-art 17 tal-iskrittura hemm miftiehem li gialadarba jintbaghtu ittri etc fl-indirizz moghti fl-istess skrittura, in-notifika titqies li saret sewwa ghall-finijiet kollha legali (Ara ittri Dok B, C u D).

Ghaldaqstant bir-rispett dan il-Bord qed jigi mitlub jiehu konjizzjoni ta' dawn il-fatti, fosthom l-uzu illegali tal-fond, id-defaults ripetuti tal-hlas ta' kera u kontijiet u ksur iehor procedurali, jisma' l-provi, u prevja d-dikjarazzjoni li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet miftehma u ddekada minn kull dritt ghall-kirja imsemmija, jiddikjara l-kuntratt ta' kiri xjolt u bla effett legali, salva l-kundanna, hawn mitluba, cioe' illi l-intimat:

(a) Jizgombra ruhu u lil kull min qed jokkupa l-fond mikri u jhallih vaganti u a disposizzjoni totali tar-rikorrenti; bil-konsenja tac-cwievet …u dan fi zmien qasir u perentorju;

(b) Jhallas lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera sa minn Awwissu 2017 bir-rata ta' ghaxar ewro (Eur 10.00) kull jum sad-data li jikkonsenja c-cwievet;

(c) Ihallas il-kontijiet pendent dwar dawl u ilma, li jigu stabiliti fil-mori tal-kawza; u

(d) Jirritorna seba' (7) siggijiet li kienu fil-fond meta gie konsenjati lill-intimat u li ma ghadhomx hemm jew inkella jhallas il-valur taghhom.

In linea ta' danni salv illi jekk ma jigix obdut puntwalment l-ordni tal-Bord dwar l-izgombru u l-konsenja tac-cwievet, l-intimat ikun jinsab obbligat ihallas multa ta' Eur 233 (mitejn u tlieta u tletin Ewro) li jghaddi mid-data ta' terminazzjoni tal-kirja ghal kull gurnata ta' dewmien biex jizgombra mill-fond kif ikun ordnat, u dan a tenur tal-artikolu nru 2(c) tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura u bl-imghax relattiv mid-data tad-decizjoni.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat bir-rikors u bl-avviz tas-smiegh.

Ra l-affidavit tar-rikorrrenti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-atti jirrizulta li l-intimat kera minghand ir-rikorrenti l-fond, terran minghajr l-arja tieghu, bl-indirizz nru 3 Triq Santu r-Rokku, Hal Qormi, bil-patt espress li jista' jintuza biss bhala ufficcju, bil-kera ta' ghaxar Ewro (Eur 10) kull jum u ghal perijodu ta' tnax-il sena u mill-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fi skrittura ta' 20 ta' April 2016 (ara kopja skrittura Dok A).

Illi sa mill-bidu dina l-kirja ma gietx rispettata kif miftiehem, tant li l-fond ma intuza qatt bhala ufficcju, inkisret il-kondizzjoni li ma tistax issir sullokazzjoni jew cessjoni tal-fond mikri billi l-intimat ippermetta habib tieghi Egizzjan jismu Hassan Ahmed El Sayed, imur ighix fil-fond (kif ghadu sallum) u anzi jdahhal mieghu, bi hlas, diversi terzi persuni:- u dan nonostanti l-protesti tar-rikorrenti u ittri interpellatorji mibghuta lil dawn it-tnejn biex jiddezistu u biex l-intimat jirregola ruhu. Infatti mal-affidavit tar-rikorrent giet annessa ittra minn certu persuna Kemo Falana li kien beda jirrsijedi fil-fond li huwa kera minghand El Sayed.

Illi mill-affidavit tar-rikorrent li huwa datat 27 ta' Awwissu 2019 jirrizulta li huwa ha pussess tal-fond ghaliex min kien qieghed ighix fih tah ic-cavetta lura. Mill-istess affidavit jirrizulta li r-rikorrenti hadu l-pussess tal-fond. Biss pero ma rrziultax f'liema data gie f'idejh. Biss pero dan il-Bord ma jqisx li ghandu jikkundanna lill-intimat ihallas oltre d-data tal-15 ta' Awwissu 2019 liema data l-Bord qieghed jiffissa bhala d-data li fih ha l-fond. Huwa minnu li c-cavetta hadha minghand persuna li ma kinitx inkwilin rikonoxxut imma sta di fatto li l-post qieghed f'idejh. Naturalment, xorta se jkun hemm ordni li jigu ritornati c-cwievet.

Inkwantu għat-talba dwar kontijiet pendenti ma ġew preżentati ebda provi dwar dan u l-istess għar-raba' talba. U anki għat-talba dwar id-danni ma jarax li hemm lok li tintlaqa' meta l-fond qiegħed diġa' f'idejh nonostante li ċ-ċavetta ma ngħatatx lilu mill-inkwilin.

Ra li l-intimat ġie debitament notifikat bir-rikors promotur u bl-avviż għas-smiegħ u li la ppreżenta risposta u lanqas ma deher fis-seduti.

Ra li nonostante t-terminu mogħti lill-istess intimat sabiex jekk jidhirlu jippreżenta nota ta' osservazzjonijiet, ebda nota ma ġiet preżentata.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi:

1) Jiddikjara li l-kuntratt ta' kiri huwa xjolt u bla effett legali;
2) Jordna lill-intimat sabiex jirritorna ċ-ċwievet fi żmien tletin (30) jum;
3) Jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti arretrati ta' kera għall-perjodu minn Awwissu 2017 sal-15 ta' Awwissu 2019 bir-rata ta' għaxar Ewro (€10) kuljum, bl-imgħax legali skont il-liġi.
4) Jiċħad it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti; kif ukoll jiċħad it-talba għad-danni.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur