



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 55/2011

Claudine Sammut (261978M)
vs
Piotr Skoczylas

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat ta' Claudine Sammut;

1. Illi l-esponent kienet tikri lill-intimat Piotr Skoczylas il-flat bin-numru intern 321, fi Blokk 3, St. Angelo Mansions, Birgu, u l-parking space mhux ufficjalment market bin-numru 74 fl-istess kumpless, bil-kera u l-kundizzjonijiet l-oħra indikati fl-iskrittura ta' kiri datata 15 ta' Dicembru, 2009 (Dokument A):

2. Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera tal-flat u parking space dovuta skond l-imemmsija skrittura ghax-xhur ta' Novembru, 2010 u Dicembru, 2010;

3. Illi skond il-klawsola ittra (u) tal-istess krittura, *'should the lessee fail to pay the rent within one week of the due date, the lessor will have the right to rescind without warning this agreement 'Ipso Facto' (automatically) and this without prejudice to his claim for the payment which is still due'*.

4. Illi b'ittra legali tal-5 ta' Jannar, 2011 (Dokument B), l-esponenti avzat lill-intimat li kienet qed ixkolji b'effett immedjat din il-kirja ai termini tal-imsemmija klawsola, u interpellatu sabiex, filwaqt li jivvaka mill-fondi, jirritornalha c-cwieviet u l-access cards kollha, u jhallas dak kollu dovut minnu.

5. Illi minkejja dan, l-intimat ghandu sal-lum qed jokkupa b'mod illegali u abbuziv l-istess flat u parking space, filwaqt li naqas li jhallasha kemm l-arretrati tal-kera, ammontanti b'kollox ghal elf mitejn Ewro (€1,200), kemm ghas-servizz tad-dawl u l-ilma, ammontanti sat-2 ta' Marzu, 2011 ghal elfejn, tlett mija u sittin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€2,360.51).

6. Illi inoltre, l-agir tal-intimat qed jikkaguna danni lill-esponenti konsistenti fost ohrain fit-telf tal-kera percepiibli mill-fondi msemmija ghaz-zmien kollu li l-intimat jibqa' jokkupahom illegalment.

7. Illi kemm l-arretrati tal-kera, kemm l-ispejjez ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fondi msemmija, u anke d-danni ghall-okkupazzjoni illegali, dovuti lill-esponenti mill-intimat kif fuq inghad, huma dejn cert, liwidu u skadut.

8. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-kiri ta' Bini (Kap 69) sabiex it-talbiet tal-esponenti, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimat, jigu decizi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn taf l-esponenti l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra dawn it-talbiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirli xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, dan il-Bord joghgbu:

- i. Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;
- ii. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-prefiss minn dan il-Bord jizgombra mill-flat bin-numru intern 321, fi Blokk 3, St. Angelo Mansions, Birgu, u mill-parking space mhux ufficjalment market bin-numru 74 fl-istess kumpless, u jirritorna lill-mittenti c-cwieviet u l-access cards kollha tal-istess;
- iii. Jikkundanna lill-istess intimat ihallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' tlett elef hames mija u sittin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€3,560.51) dovuti kwantu ghal €1,200 arretrati tal-kera mill-21 ta' Novembru, 2010 sal-5 ta' Jannar, 2011 u kwantu ghal €2,360.51 spejjez tas-servizzi tad-dawl u l-ilma sat-2 ta' Marzu, 2011 kif fuq inghad;
- iv. Jikkundanna wkoll lill-intimat ihallas lill-esponenti danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali fit-termini tal-ligi, bir-rata ta' €800 fix-xahar b'effett mis-6 ta' Jannar, 2011 sad-data tac-cediment tal-fond.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Marzu, 2011 u tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti skond il-ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizz fil-fondi sad-data tal-izgumbrament, u ghal kwalsiasi danni ohra sofferti minnha bi htija tal-intimat.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ra illi l-intimat naqas milli jkun prezenti biex iwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Semgha lir-rikorrenti bil-gurament tiddikjara illi ma kien hemm l-ebda kambjament fis-sitwazzjoni minn meta intavolat ir-rikros promutur hlief li l-intimat rritorna c-cwieviet tal-fond fis-7 ta' Settembru 2011 u ghalhekk prezentat prospett ta' ammonti dovuti mill-intimat sad-data effettiva tal-okkupazzjoni tal-fond;

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi bid-dispensa ta' smigh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69 filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba stante ir-rilaxx volontarju tal-fond mill-intimat, jilqa' t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti billi:

1. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €3,560.51 kwantu ghal €1,200 arretrati tal-kera mill-21 ta' Novembru, 2010 sal-5 ta' Jannar, 2011 u €2,360.51 spejjez tas-servizzi tad-dawl u l-ilma sat-2 ta' Marzu, 2011;
2. Jikkundannah ihallas is-somma ta' €1,283.10 ghal spejjez ta' dawl u ilma ghall-perjodu mit-8 ta' Marzu 2011 sad-9 t'Awissu 2011;
3. Jikkundanna wkoll lill-intimat ihallas lill-esponenti danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali fl-ammont ta' €6,400.00 mis-6 ta' Jannar 2011 sas-7 ta' Settembru 2011 bir-rata ta' €800 fix-xahar;

Ghalhekk fl-ammont komplessiv it-tlett kundanni ta' €11,243.61 li minnhom ghandhom jitnaqqsu €800 depositu li jinsabu f'idejn ir-rikorrenti;

Bl-ispejjez u imghaxijiet kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----