



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 26/2012

**L-Avukat Dottor Rachel Loporto Montebello, bhala mandatarja specjali ta' l-assenti Simona Marchetti Ellul Sullivan**

**vs**

**Walter Zammit**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 26 ta' Settembru 2011, li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok A, il-principal ta' l-esponenti kkoncediet lill-intimat taht titolu ta' lokazzjoni l-fond sitwat gewwa 128/4, Rose Flats, Triq is-Swieqi, Swieqi, ghal zmien sentejn li jiskadi fil-25 ta' Settembru 2012, u versu l-hlas ta' kera fis-somma ta' erba' mitt Euro (€400) fix-xahar bil-quddiem;

2. Illi ai termini tal-klawsola numru tlieta (3) ta' l-Iskrittura Privata *de quo*, gie stipulat illi f'kaz illi l-inkwilin intimat ikun moruz fil-hlas ta' skadenza wahda tal-kera, u jibqa' hekk moruz wara l-eghluq ta' tletin (30) gurnata mid-data meta kienet dovuta l-iskadenza tal-kera relattiva, il-koncessjoni lokatizja tigi xjolta awtomatikament u l-fond lokatizju jirreverti lura lis-sid;

3. Illi effettivament, l-intimat baqa' ma hallasx il-kera dovuta ghax-xahar ta' Jannar 2012, li kienet dovuta fl-1 ta' Jannar, 2012, u ghalhekk skond l-imsemmija klawsola numru 3 ta' l-iskrittura privata tas-26 ta' Settembru, 2011, il-lokazzjoni giet xjolta awtomatikament;

4. Illi fi kwalsiasi kaz, ai termini tal-klawsola numru disgha (9) ta' l-iskrittura Privata *de quo*, is-sid ghandu dritt jittermina l-koncessjoni lokatizzja billi jaghti lill-inkwilin avviz ta' gimghatejn tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'kaz illi l-istess inkwilin ikun kiser xi obbligat impost fuqu ai termini ta' l-istess Skrittura Privata;

5. Illi effettivament, f'dan il-kaz, il-principal ta' l-esponenti baqghet avviz bil-miktub lill-intimat permezz ta' ittra datata 16 ta' Jannar 2012, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok B, li in virtu' tieghu hija tterminat il-lokazzjoni b'effett mill-1 ta' Frar, 2012, kif ukoll avviz iehor permezz tal-posta registrata datata 13 ta' Frar, 2012, li kopja tieghu qed tigi hawn anness, esebit u mmarkat bhaal Dok C. li in virtu' tieghu l-intimat gie interpellat, *inter.alia*, jirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond *de quo* lis-sid u jizgombra mill-istess, kif ukoll ihallas l-ammonti kollha minnu dovuti lir-rikorrenti relattivament ghall-fond *de quo*, sa mhux iktar tard mid-29 ta' Frar, 2012;

6. Illi minkejja dan, l-intimat baqa' inadampjenti u sal-lum ghadu wkoll fil-pussess tal-fond *de quo*.

7. Illi ghalhekk, b'applikazzjoni tal-klawsoli bin-numri tlieta (3) u disgha (9) ta' l-iskrittura Privata tas-26 ta' Settembru, 2011, giet terminata l-lokazzjoni tal-fond gewwa 128/4, Rose Flats, Triq is-Swieqi, Swieqi,

## Kopja Informali ta' Sentenza

maghmul mir-rikorrenti a favur ta' l-intimat, u konsegwentement l-intimat qed jikkupa dan il-fond illum minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

8. Illi konsegwentement, jenhtieg illi l-intimat jizgombra mill-fond *de quo* u jirrilaxxa l-pussess liberu vakanti lir-rikorrenti, u sa fejn taf ir-rikorrenti, l-istess intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba ghall-izgumbrament;

9. Illi oltre dan, l-intimat huwa debitor tar-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' tmien mitt Euro (€800) in kwantu ghas-somma ta' €400 kera dovuta ghax-xahar ta' Jannar 2012 kif fuq premess, u in kwantu ghas-somma rimanenti ta' €400 kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tal-fond mill-1 ta' Frar, 2012 sad-29 ta' Frar, 2012;

10. Illi dan l-ammont hu cert, likwidu u dovut, u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat ma ghandu l-ebda eccezzjoni x'jissollewa kontra l-pagament ta' l-istess u l-ebda difiza x'jaghti f'dan ir-rigward;

11. Illi, ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-dispozizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur ta' l-Artikoli 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Ighid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, inkluz okkorrendo illi l-intimat ma ghandu l-ebda titolu validu fuq il-fond u li l-lokazzjoni *de quo* giet terminata:-

1. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tordna lill-intimat sabiex, f'terminu qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat ghal dan l-iskop, jitlaq u jizgombra mill-fond 128/4, Rose Flats, Triq is-Swieqi, Swieqi, u

3. Tikkundannah ukoll ihallas lir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' tmien mitt Euro (€800) ammont rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' erba' mitt Euro (€400) kera ghax-xahar ta' Jannar, 2012 u in kwantu ghas-somma rimanenti ta' €400 kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* bejn l-1 ta' Frar 2012 sad-29 ta' Frar 2012.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali, mid-data ta' meta saru dovuti l-pagamenti relattivi, sad-data ta' l-effettiv pagament, kontra l-intimat li jibqa' minn issa ingunt ghas-subizzjoni, u b'kull rizerva ghall-azzjoni ghall-hlas tal-kumpens, ghall-okkupazzjoni u ammonti ohra dovuti in konnessjoni ma' l-uzu tal-fond inkluz konsum tad-dawl u luce elettrika u servizzi ohra fl-istess fond sad-data tar-rilaxx effettiv tal-fond, kif ukoll ghall-hlas tad-danni riskontrandi, *si et quatenus*.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

1. Illi t-talba attrici ghall-izgumbrament tieghu mill-fond mikri lilu hija infondata u ghalhekk qieghda tigi kkontestata. L-esponent osserva l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

2. Illi t-talba attrici ghall-kundanna ghall-hlas ta' €800 qieghda wkoll tigi kkontestata minnu peress li Simona Marchetti Ellul Sullivan irrifjutat li thallsu lura ammont konsiderevoli ta' flus li huwa kellu johrog biex jaghmel tajjeb ghall-hsarat estensivi u tiswijiet urgenti li kien hemm bzonn isiru fil-fond mikri, liema xogholijiet kienu jinkludu; kanen ta' l-ilma godda, geyser gdid, pompa tal-ilma, tikhil u tibjid fejn inqalghu l-kanen il-qodma, tiswijiet fis-sistema tad-dranagg, ammontanti ghal €2,500. Ghalhekk, huwa kien kostrett izommilha l-pagamnet tal-kera biex jaqta' dan l-ammont ta' spejjez li ghamel minn flusu fil-fond taghha.

3. Illi l-esponent m'ghandux ibaghti ebda spejjez.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, sid rikorrenti għaddiet lil dan il-Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi fond mikri lill-intimat wara li dan naqas milli jhallas il-kera dovuta kif ukoll milli jhallas il-kontijiet tad-dawl u ilma bil-konsegwenza li gab fuqu il-konsegwenzi kontrattwali bejn il-partijiet kif emergenti fil-kuntratt ta' lokazzjoni esebit in atti. L-intimat inkwilin jogezzjona għal dan kollu billi itenni li hu ezercita' d-dritt ta' retenzjoni ta' flus dovuti lir-rikorrenti minhabba spejjez li huwa għamel fil-fond in mertu;

Minkejja c-cahda tieghu, jemergi illi fil-mori tal-kawza, l-intimat dahal fi ftehim mar-rikorrenti permezz ta' skrittura tat-22 t'Awissu 2012 li permezz tagħha huwa rrilaxxa l-fond u rritorna c-cavetta tieghu lir-rikorrenti u dan minghajr pregudizzju għall-kull ammont ta' flus dovuti minnu għall-hlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma kif ukoll ta' kera skond il-ftehim originali. Dan il-ftehim imur djametrikament oppost għal dak li ddikjara l-intimat fir-risposta tieghu għar-rikors promutur. Inoltre, fix-xhieda tagħha, r-rikorrenti spjegat kif kien minnu li kien hemm qbil bejn il-partijiet sabiex l-intimat jezegwixxi xogholijiet ta' riparazzjoni fil-fond meta sar il-ftehim għal-lokazzjoni tieghu izda dwar dan kien miftiehem illi jsir tnaqqis fil-kera sabiex jirrifletti dawk l-ispejjez. Ir-rikorrenti fil-fatt kien fil-pussess tar-ricevuti ta' spejjez inkorsi mill-intimat. Id-dikjarazzjoni oppozitorja tal-intimat fil-fatt ma hi ta' ebda soljev lilu wara li dahal fil-ftehim ta' restituzzjoni esebit a fol 35 tal-process. R-rikorrenti inoltre sostniet id-deposizzjoni tagħha billi resqet xhud li kien jiehu hsieb jamministrala l-kera fl-assenza tagħha u dan ikkonferma l-inadempjenza tal-intimat kull darba li talbu jhallas l-iskadenzi tal-kera dovuta;

Ezaminat l-kuntratt originali tal-kera, jemergi illi l-intimat naqas sia milli jezegwixxi tnejn mill-obbligi tieghu, jigifieri milli jhallas il-kera dovuta kif ukoll milli jhallas il-kontijiet tad-dawl u ilma kif pattwit u gab fuqu l-konsegwenzi ta' terminazzjoni tal-lokazzjoni *ipso facto*.

Kopja Informali ta' Sentenza

Issa din il-kawza inizzjat skond id-dispost tal-artikolu 16A tal-Kap 69 jigifieri bil-procedura sommarja b'talba ghad-dispensa ta' smiegh. Stante li l-Bord kien laqgħa t-talba tal-intimat biex jawtorizzah jikkontesta l-kawza, l-ewwel talba tar-rikorrenti ma tistghax tintlaqgħa. It-tieni u t-tielet talba izda huma milqugħa u għal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien wiehed u ghoxrin (21) jum mill-lum;

L-ispejjez għandhom ikunu sopportati mill-intimat.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----