MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 57/2013

Gevimida **Limited (C3558)**

vs

Robert Borg (405389M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur guramentat li jghid;

1. Illi l-esponenti kienet tikri lill-intimat Robert Borg l-appartament numru disgha u sittin (69), 'Marshall Court', Blokk D, Triq ir-Rebha, Gzira bil-kera ta' tliet mitt Euro (€300) fix-xahar u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha indikati fl-iskrittura ta' kiri datata 3 ta' Settembru 2012 (Dokument 'A')

2. Illi l-intimat naqas diversi drabi milli jhallas il-kera tal-appartament dovuta skond l-imsemmija skrittura ghax-xahar ta' Frar, 2013.

3. Illi l-intimat naqas diversi drabi milli jhallas il-kera u l-kont ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma puntwalment, kif jidher anke f'zewg ittri datati 16 ta' Novembru 2012 u 18 ta' Frar, 2013. Kieku minhabba f'hekk li l-esponenti gharriftu li ma riditx iggedded il-kirja wara it-3 ta' Marzu, 2013.

4. Illi l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk gie ulterjorment interpellat b'ittra ufficjali datata 22 ta' Marzu 2013 sabiex jizgombra u jirrilaxxa favur l-istess esponenti l-appartament numru 69, 'Marshall Court' Blokk D, Triq ir-Rebha, Gzira, u jirritornalha c-cwievet tal-istess appartament battal.

5. Illi minkejja dan, l-intimat ghadu sal-lum qed jokkupa b'mod illegali u abbuziv l-istess appartament, filwaqt li naqas li jhallasha kemm l-arretrati tal-kera, ammontanti b'kollox ghal tliet mitt Euro (€300), kemm ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma, ammontanti sat-3 ta' April, 2013 ghal sitt mija u disghin Euro u tnejn u tletin centezmu (€690.32).

6. Illi inoltre, l-agir tal-intimat qed jikkaguna danni lill-esponenti konsistenti fost ohrajn, fit-telf tal-kera percepibbli 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, likwidu 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.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu 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 lilu prefiss minn dan il-Bord jizgombra mill-appartament numru 69, 'Marshall Court', Blokk D, Triq ir-Rebha, Gzira u jirritorna lill-esponenti c-cwievet kollha tal-istess;

iii. Jikkundanna lill-istess intimat ihallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' disa' mija u disghin Euro u tnejn u tletin centemzu (€990.32) dovuti kwantu ghal €300 arretrati tal-kera mit-3 ta' Frar, 2013 sat-3 ta' Marzu

2013 u kwantu ghal €690.32 spejjez tas-servizzi tad-dawl u l-ilma sat-3 ta' April, 2013 kif fuq inghad;

iv. Jikkundanna ukoll lill-intimat ihallas lill-esponenti danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali fit-termini tal-ligi, bir-rata ta' €300 fix-xahar b'effett mit-3 ta' Marzu, 2013 sad-data tac-cediment tal-fond.

Bl-ispejjez 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-servizzi fil-fondi sad-data tal-izgumbrament, u ghal kwalsiasi danni ohra sofferti minnha bi htija tal-intimat.

Ra d-dikjarazzjoni tal-fatti guramentata tas-socjeta' rikorrenti kif provdut fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Lulju 2013 fejn il-Bord wara li semgha lill-intimat ddecieda kif hemm provdut fl-imsemmi artikolu 16A illi l-intimat ma ghandhu l-ebda eccezzjoni x'jaghti skond il-ligi;

Ra illi fl-istess seduta l-partijiet talbu ghall-differiment sabiex jiddiskutu proposti ta' transazzjoni;

Ra illi skond il-verbal tas-seduta tat-18 t'Ottubru 2013 l-partijiet ma waslu ghall-ebda transazzjoni u s-socjeta' rikorrenti talbet li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

Ezamina l-atti kollha;

Ikkunsidra:

Illi s-socjeta' rikorrenti qed titlob il-hall tal-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet wara illi l-intimat ripetutament naqas milli jonora l-obbligi tieghu *qua* inkwilin senjatament filli naqas milli jhallas diversi skadenzi ta' kera kif ukoll milli jhallas tal-ispejjez tal-provvista ta' dawl u ilma. Oltre dan, l-intimat baqa' jokkupa l-fond minghajr ma jhallas ta' din l-okkupazzjoni u b'hekk qed jarreka danni lill-istess socjeta' rikorrenti;

Illi fil-mori tal-kawza l-intimat kkonferma illi kien hareg mill-fond u rritorna c-cavetta tieghu proprju fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2013 u dan minghajr ma kien ta preavviz lis-socjeta' rikorrenti;

Ezaminati dawn il-fatti jemergi illi l-intimat kellu jingieb quddiem dan il-Bord b'din il-procedura sabiex jintebah illi n-nuqqas ta' hlas tal-kera min-naha tieghu u l-okkupazzjoni tal-fond ciononostante jammontaw ghal-ksur tal-kondizzjonijiet lokatiziji u dan oltre n-nuqqas tieghu ta' hlas ghas-servizzi ta' dawl u ilma. Dan kollu jimmerita decizjoni favur is-socjeta' rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti kif gej:

Ghal kull bon fini jordna l-izgombru immedjat tal-intimat mill-fond in mertu u dan ghaliex kif gia notat, l-intimat gia rrilaxxja l-pussess tal-fond fil-11 ta' Lulju 2013;

Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma komplessiva ta' €990.32 rapprezentati arretrati ta' kera mit-3 ta' Frar 2013 sat 3 ta' Marzu 2013 u spejjez ta' servizzi ta' dawl u ilma sat 3 t'April 2013;

Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' rikorrenti danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni llegali bir-rata ta' kera li kien soggett li jhallas skond il-kuntratt ta' €300 fix-xahar b'effett mit-3 ta' Marzu 2013 sal-11 ta' Lulju 2013 u ghalhekk fl-ammont ta' €1200.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------