BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 101/2012

Joseph Fenech, Carmen Fenech, Carmelo Fenech, Edmea Fenech, Philip Fenech, Mary Fenech, Maria Cordina, Michael Cordina, Theresa Pearsall, James Pearsall u Emanuela Muscat

vs

Joseph Abela

Illum, 26 ta' Mejju 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid hekk;

1. Illi l-intimat kien jikri l-garage sitwat 82, Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun u dan skond ma jidher mill-kopja tal-ktieb tal-ricevuti illi qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata

bhala Dok A. Il-kirja illi kienet versu l-hlas ta' Lm125 (ekwivalenti ghal €291.17) kull sitt xhur u dawn l-ahhar snin versu l-hlas ta' kera ta' hames mija, tnejn u tmenin Euro u erbgha u tletin centezmu (€582.34) fis-sena bil-quddiem, kienet tiskadi fl-1 ta' Novembru ta' kull sena.

2. Illi ai termini ta' l-Artikolu 1513H tal-Kodici Civili, is-sid ta' garage ghandu d-dritt illi jittermina l-kirja fl-iskadenza taghha meta l-gheluq isehh wara l-1 ta' Gunju 2010;

3. Illi l-esponenti informaw lill-intimat ripetutament, verbalment u bil-miktub sa minn Novembru tas-sena 2011, u anke permezz ta' ittra legali datata 30 ta' Marzu 2012, li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok B, sabiex jirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond de quo u jizgombra mill-istess, kif ukoll ihallas l-ammonti kollha minnu dovuti lill-esponenti in linea ta' arretrati relattivament ghall-fond de quo. Effettivament, l-intimat pprezenta cedola nhar it-13 ta' April 2012 illi permezz taghha pprezenta ruhu illi qieghed jiddepozita, fi kwalunkwe kaz tardivament, il-kera ghall-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 2011 u l-1 ta' Novembru 2012 – liema cedola, del resto, baqghet qatt ma giet notifikata lill-esponenti;

4. Illi minkejja dan kollu, l-intimat ghadu sal-lum fil-pussess tal-fond de quo b'mod illi qieghed jikkaguna pregudizzju ingenti lill-esponenti illi tilfu l-bejgh ta' l-istess fond;

5. Illi stante illi b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 1513H tal-Kodici Civili, giet terminata l-kirja tal-fond ossia garage

82, Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun maghmula lill-intimat kif ga' inghad, l-istess intimat qieghed illum jokkupa dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

6. Illi konsegwentement, jehtieg illi l-intimat jizgombra mill-fond de quo u jirrilaxxa l-pussess liberu u vakanti lill-esponenti, fl-istat hekk kif dan inghata lilu, b'dan illi jitbattal minn kwalunkwe oggetti illi jappartjenu lill-intimat stess, u jissewwa l-bieb ta' barra illi soffra danni fil-perjodu ta' okkupazzjoni da parti ta' l-intimat;

7. Illi sa fejn jafu l-esponenti, l-istess intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba ghall-izgumbrament;

8. 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;

RAGUNI GHAT-TALBIET F'DAWN IL-PROCEDURI

9. Illi l-prezenti proceduri qeghdin isiru sabiex l-intimat fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-fond 82, Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun fl-istat kif inghata lilu;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, inkluz okkorrendo illi l-intimat ma ghandu l-ebda titolu validu fuq il-fond 82, Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun u li l-lokazzjoni de quo giet terminata :-

1. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;

2. Tordna lill-intimat sabiex, f'terminu qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat ghal dan l-iskop, jitlaq u jizgombra mill-fond 82, Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun fl-istat kif inghata lilu.

Bl-ispejjez 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 hsarat fl-istess fond sad-data tar-rilaxx effettiv tal-fond, kif ukoll ghall-hlas tad-danni riscontrandi, *si et quatenus.*

Illi fis-seduta tal-25 ta' Frar 2013, il-Bord peress illi kien tal-fehma li l-intimat ghandu eccezzjonijiet x'jaghti skond il-ligi, ikkonceda lill-intimat ghoxrin jum ghar-risposta tieghu.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk;

1. Illi ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tieghu minn garaxx okkaput minnu, ghal snin twal, u dan a bazi ta' l-Artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Artikolu jaghti lis-sid id-dritt li ma jgedditx kirja ta' garaxx wara d-data ta' l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghaxra (2010), u dan ad eskuzjoni ta' dawk il-kazijiet meta dan il-garaxx ma jifformax parti minn dar mikrija lil kerrej bhala r-residenza ordinarja tieghu, u anke

meta l-istess garaxx huwa meqjus bhala fond kummercjali, f'liema eventwalita l-kirja ma tiggeditx wara Gunju tas-sena 2028;

2. Illi ghalhekk dan l-Artikolu ma japplikax ghal kaz ta' l-intimat, u dan kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors promotur tar-rikorrenti, u dan peress illi l-garaxx inkwistjoni dejjem inkera lil intimat ghal skopijiet kummercjali;

3. Illi konsegwentement l-azzjoni tar-rikorrent hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet zbaljati, u dan peress illi l-garaxxin kwistjoni, ma kien qatt gie mikri lil intimata sempliciment bhala garage kif jitlob l-artikolu 1531H, izda kien mikri lilu bhala fond kummercjali, sabiex hu u missieri juzawh, t-tnejn fil-kummerc, juzawh ghal skopijiet ta' negozju ossia sabiex ipoggu fih makkinarju u ghoddod ohra li huma strettament relatati mas-sengha taghhom fil-kostruzzjoni;

4. Illi ghalhekk din il-kirja qatt ma giet tterminata ai termini ta' dak provdut fl-Artikolu 1531H u ghalhekk mhux minnu illi l-intimat qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra illi fil-05 ta' Gunju 2015, ir-rikorrenti ressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi minkejja t-terminu lilu koncess u minkejja t-trapass taz-zmien l-intimat ma ressaq l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi fis-seduta tal-05 t'Ottubru 2015 dehret Dr. Marita Tabone li talbet li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu illi l-intimat jigi zgumbrat mill-garaxx sitwat 82, Vjal Sir Paul Boffa, Zejtun, ai termini tal-Artiklu 1513H tal-Kodici Civili.

Illi l-intimat jopponi din it-talba ghaliex jghid li l-Artiklu 1531H ma japplikax ghal kaz tieghu ghaliex il-garaxx dejjem inkera ghal skopijiet kummercjali.

Ghal kull buon fini, stante illi jidher illi r-rikorrenti bi zball indikaw l-Artiklu 1513H flok l-Artiklu 1531H, stante illi tali zball ma kien ta' l-ebda detriment ghall-intimat peress illi huwa bbaza l-eccezzjonijiet tieghu a bazi tal-Artiklu 1531H, il-Bord jordna korrezzjoni fis-sens illi n-numru 1513H jigi sostitwit bin-numru 1531H kull fejn jirrikorri fl-atti kollha tal-kawza.

Illi l-Artiklu 1531H tal-Kodici Civili jghid:

> *(1) Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond*

> *kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.*
>
> *(2) Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bħala villeġġatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010:*
>
> *Iżda ebda inkwilin għall-iskop ta' dan it-Titolu m'għandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda;*

Illi r-rikorrenti ressqu bhala xhud lil Joseph Saliba rapprezentant tal-Korporazzjoni tax-Xoghol u Tahrig sabiex jixhed dwar l-impjieg tal-intimat. Mix-xhieda tieghu[1] jirrizulta illi llum l-intimat ma ghandu l-ebda haddiema registrati li jahdmu mieghu u li huwa *self-employed*.

Ir-rapprezentant tat Trasport Malta, Brian Farrugia xehed[2] illi l-intimat ghandu zewg vetturi registrati f'ismu li huma vetturi privata wahda Mercedes Benz 190 u l-ohra BMW. Dawn il-vetturi ghalhekk ma jistax jinghad illi huma vetturi li l-intimat juza ghan-negozju ta' kostruzzjoni li jghid li ghandu. Zgur li ma humiex vetturi li fihom jista' jgorr ghodod u materjal tal-bini u kostruzzjoni.

Ir-rapprezentant tat-Trade Licensing Unit, Keith Caruana xehed[3] illi ma tirrizulta l-ebda licenzja f'isem l-intimat.

Illi r-rikorrenti xehdu uhud viva voce u uhud bil-procedura ta' l-affidavit. Jghidu li dan il-garaxx kien inkera ghall-ipparkeggjar ta'

---

[1] A folio 53 tal-process.
[2] A folio 56 tal-process.
[3] A folio 91 tal-process.

vetturi privati. Jghidu wkoll illi huma jghixu fl-istess triq f'fondi diversi u dejjem jafu vetturi zghar dehlin u hergin mill-garaxx u qatt ma kien jintuza ghal ingenji kbar li jintuzaw fil-kostruzzjoni. Jghidu wkoll illi kieku kien qed jintuza ghall-ingenji kbar mal-ewwel kienu ikellmu lill-intimat stante li l-garaxx kien inkera ghall-ipparkeggjar ta' vetturi privati biss. Jghidu wkoll illi fl-istess garaxx l-intimat kien idahhal ukoll il-vettura privata ta' missieru. Jispjegaw illi kieku l-intimat kien qed juza l-garaxx ghal xi skop iehor mal-ewwel kienu jkellmuh kif ghamlu meta ghal xi zmien l-intimat beda izomm ziemel fl-imsemmi garaxx. U fil-fatt wara li kellmuh, l-intimat kien nehha dan iz-ziemel. Ir-rikorrent Joseph Fenech fl-affidavit tieghu[4] jispjega li "*t-trakk tal-gebel li kellu Joseph Abela kellu kaxxa kbira u gholja u zgur ma kienx jidhol mill-bieb tal-garaxx taghna fil-fatt din kienet ukoll it-twegiba ta' Joe meta konna offrejnielu jridx jixtri l-garaxx. Apparti dan, xorta wahda ma kienx hemm spazju fejn Joe idahhal dan it-trakk minhabba l-karozzi z-zghar li kellu hemm gew, u l-ispazju li kellu bzonn ghaz-ziemel.*"

Illi l-provi mressqa mill-intimat huma limitati hafna u jikkonsistu biss fl-affidavit ta' missieru[5] u fix-xhieda ta' l-intimat nnifsu. Il-missier jghid li mas-sid originali, missier uhud mir-rikorrenti, huwa kien ftiehem li l-garaxx kien qed jinkera sabiex ibnu juza l-garaxx bhala fond kummercjali ghax juzah fix-xoghol tieghu tal-bini. Pero' ma ngabet l-ebda prova ta' dan l-iskop. Fl-ircevuti originali esebiti mir-rikorrent kien hemm indikat biss li qed jinkera garaxx. Jekk l-iskop kien ghall-uzu kummercjali, l-intimat kellu jiehu hsieb li dan l-iskop jitnizzel fl-ircevuta.

L-intimat xehed illi huwa juza l-garaxx ghan-negozju tieghu. Jghid li huwa debitament rregistrat mad-Dipartiment tal-VAT pero' ma ressaq l-

[4] A folio 79 tal-process
[5] A folio 96 tal-process.

ebda prova f'dan ir-rigward. Lanqas ma ressaq xi provi ohra li jsostnu din it-tezi tieghu u li l-garaxx dejjem kien jintuza ghall-skopijiet kummercjali.

Mhux biss izda mill-ircevuti esebiti mir-rikorrenti[6] jirrizulta li qatt ma kien hemm imnizzel li l-garaxx qed jinkera ghall-skop kummercjali. Ghall-kuntrarju mis-sena 2002 beda jitnizzel li l-garaxx kien qed jinkera ghall-karozza privata. L-intimat accetta din il-kundizzjoni hekk kif sena wara sena baqa' jhallas il-kera b'dan l-iskop preciz jitnizzel fl-ircevuta relattiva. L-intimat ghalhekk ma jistax jghid li l-garaxx kien qed jinkera ghal skop kummercjali.

Konsegwentament l-argument tieghu illi l-Artikolu 1531H ma japplikax ghall-kaz tieghu peress illi l-garaxx huwa mikri ghall-skop kummercjali ma jregix. Ghall-kuntrarju dan l-Artiklu huwa applikabbli ghall-kaz odjern. U stante li r-rikorrenti mxew ma' dak li jirrikjedi l-Artiklu 1531H sabiex jirriprendu lura l-pussess tal-garaxx imsemmi, l-intimat kellu jivvaka l-imsemmi garaxx fiz-zmien lilu koncess.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat sabiex fi zmien xahar mil-lum jizgombra mill-imsemmi fond. Spejjez a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

[6] A folio 7 et seq tal-process.