BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 71/2011

Charles sive Lino Agius (KI 554845M)

vs

Joseph Debono

Illum, 04 t'Awissu 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti jikri lill-intimat il-garage numru tlettax (13), maghruf bhala "Cottoner Garage", fi Triq Espedito Catania, Zabbar, versu l-kera ta' erba' mija u hamsa u sittin euro sebgha u tmenin centezmu (€465.87) li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem *u b'digriet tal-Bord tas-7 ta' Dicembru, 2011* giet awtorizzata z-zieda "u li l-kera korrenti jaghlaq fit-22 t'April 2012".

2. Illi dan il-garage, kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni kien inkera ferm zmien qabel l-1 ta' Gunju 2010: ma hux mikri bhala formanti parti minn residenza ordinarja u anqas ma huwa fond kummercjali. Huwa uzat esklussivament bhala garage biex jzomm il-karozzi. L-esponenti ma ftiehmx b'mod differenti li jestendi jew igedded il-kirja u ghalhekk ma ghandux dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010. L-intimat diga' tah avviz illi li ma kienx behsiebu jestendi jew igedded il-kirja permezz ta' ittra datata 23 ta' Marzu 2011;

3. Illi inoltre l-intimat qed jaghmel uzu hazin mill-fond lilu mikri, fis-sens illi hallih fi stat delapidat u minghajr la manutenzjoni jew riparazzjoni; l-intimat ikkawza danni lill-fond u lir-rikorrent Agius; inoltre l-intimat naqas milli juza l-fond bhala missier tajjeb ta' familja, u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet ta' l-art 1554, 1555, 1556, 1561 tal-Kodici Civili; dan kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi l-intimat baqa' ma vvakax il-fond u ghalhekk kellha ssir din il-procedura.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord li joghogbu (1) jordna x-xoljiment tal-kirja u (2) jawtorizza r-ripresa ta' pussess mill-garage fuq imsemmi, praevia kull dikjarazzjoni opportuna li l-intimat ma ghandux, wara l-1 ta' Gunju 2010, dritt ta' tigdid tal-kirja u (3) jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-garage fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

> Illi r-rikors promotur huwa rritu u null u dan stante illi ma jikkonformax mad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 25 (2) tal-Kap. 69 billi r-rikors ma jindikax id-data meta taghlaq il-kirja li tkun miexja.
>
> Inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond m'huwiex mikri versu l-kera ta' €465.97 kull sitt xhur.
>
> Illi fit-tielet lok minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea sussidjarja u fil-mertu, l-fond huwa mikri ghal skopijiet kummercjali kif jigi provat waqt trattazzjoni tal-kawza u inoltre mill-fatt illi l-fond kien mikri ghal kera ta' €466 kull sitt xhur u b'rizultat tal-emendi fil-kodici civili, tali kera giet awmentata l-ewwel ghal €538 kull sitt xhur ghall-ewwel sena u issa bil-kera ta' €616.30 kull sitt xhur.
>
> Illi ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tat-13 ta' Novembru 2013;

Ra illi minkejja t-terminu ulterjuri lilu koncess l-intimat ma pprezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi fis-seduta tat-03 ta' Dicembru 2015 ir-rikorrent iddikjara li se jistrieh fuq in-nota ta' sottomissjonijiet gia prezentata u l-kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrent qed jitlob lil dan il-Bord li joghgbu jordna x-xoljiment tal-kirja u jawtorizza r-ripresa ta' pussess mill-garage fuq imsemmi u jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-garage fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju.

Illi l-intimat eccepixxa n-nullita' tar-rikors, li l-kera mhix ta' €465.97 kull sitt xhur, u li l-garage inkera ghall-skopijiet kummercjali.

Illi b'digriet tal-Bord tas-7 ta' Dicembru, 2011 giet awtorizzata z-zieda fir-rikors promotur tal-kliem "u li l-kera korrenti jaghlaq fit-22 t'April 2012". L-intimat ta ruhu notifikat bl-istess u rtira l-ewwel eccezzjoni u ghalhekk din giet sorvolata.

Illi fil-mertu jirrizulta ampjament li fond odjern kien gie mikri ghall-ipparkeggjar tal-karozzi biss u ghall-ebda uzu kummercjali. Dan jirrizulta mill-affidavits tar-rikorrent nnifsu a folio 24 u 90 tal-process kif ukoll mill-affidavit ta' Victor Agius. Mhux biss izda dan jirrizulta wkoll mix-xhieda ta' l-intimat stess a folio 61 u 99 tal-process. Huwa sinjifikanti illi minkejja li l-intimat jghid li l-garaxx gie mikri ghal skop kummercjali ma gab l-ebda prova illi huwa qed jaghmel xi attivita' kummercjali minn hemmhekk. Id-dokumenti esebiti minnu a folio 63 et sequitur tal-process jirreferu bhala logbook ghall-vettura wahda bin-numru tar-registrazzjoni EGY 053, il-kopji tal-VAT returns jirreferu ghal Waterloo Snack Bar u ghalhekk ma ghandhomx relevanza ghal negozju ta' Public Service Garage u cioe' dak in-negozju li l-intimat jallega li jmexxi mill-garage mertu tal-kawza; il-kopji ta' l-ircevuti jirreferu ghall-garage minghajr ebda accenn ghal xi skop kummercjali; l-income tax returns esebiti, tnejn minnhom jirreferu ghas-snin wara li

nfethet il-kawza, kollha huma b'ammonti relattivament zghar li ma jirrispekkjax negozju ta' kiri ta' karozzi u in oltre ma hemm l-ebda indikazzjoni dwar is-sors ta' tali dhul u cioe' hux mill-kiri tal-karozzi jew mill-Waterloo Snack Bar. Tali prova kienet tinkombi fuq l-intimat.

Illi in oltre mir-rapport peritali a folio 36 tal-process jirrizulta li l-garage huwa ngombrat b'erba' karozzi li m'ghandhomx pjanci u fuqhom hemm ukoll xi imbarazz kif ukoll minn dghajsa li hi parkeggjata fih.

Illi r-rikorrent jallega ukoll illi l-intimat ma zammx il-garaxx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u bhala *bonus pater familias*. Illi l-istess rapport peritali jikkonferma din l-allegazzjoni tar-rikorrent, ghalkemm fil-mori tal-kawza l-intimat zeba' il-bieb tal-garage. Pero mir-ritratt esebit fl-istess rapport peritali kif ukoll mid-diversi ritratti esebiti ma' l-affidavits tar-rikorrent jirrizulta li l-garaxx thalla fi stat ta' abbandun hekk kif l-aperturi kollha llum huma imsaddin ghax qatt ma nzebghu, ir-ritratt tat-toilet jitkellem wahdu, filwaqt li l-bitha hija mimlija zibel u skart li akkumula matul is-snin. Illi l-Periti jikkummentaw ukoll li kien jidher li ricentament, u cioe' fil-mori tal-kawza, saret xi manutenzjoni hafifa. Ghalhekk din l-allegazzjoni tar-rikorrent giet ukoll pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent. Jiddikjara l-kirja ta' l-imsemmi fond favur l-intimat xolta u jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess ta' l-istess fond. U ghal fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien 30 jum mil-lum bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur