Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 100/2011 AE

Maria Zammit **(appellata)**

vs

Alfred Cutajar u martu Theresa Maria **(appellanti)**

21 ta' Ottubru, 2016.

Permezz ta' rikors preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbitu jiddikjara t-terminazzjoni tal-kirja tal-garaxx bla numru u bla isem f'St. Albert Juction Gżira. L-intimati wieġbu li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-garage in kwistjoni li jinsab Triq Nicola Cottoner gia' St. Albert Junction, Gzira, jifforma parti minn dar mikrija lill-inkwilini bhala residenza ordinarja.

B'sentenza tat-13 ta' Marzu 2014 il-Bord laqa' t-talba, wara li qal:

"L-intimati jinsistu illi dan il-garaxx jifforma parti mid-dar taghhom fit-termini tal-artikolu 1531H ghaliex fizikament jinfed mal-istess residenza u producew sentenza tal-Bord tal-Kera tat-30 ta' Jannar 1998 deciza favur taghhom fejn il-Bord kien iddikjara illi l-fatt li l-inkwilini kienu nifdu z-zewg postijiet ma kienx jammonta ghal tibdil strutturali li jimmerita l-izgomberu. F'dik is-sentenza, l-Bord kien applika l-insenjament tal-Qrati taghna illi certu tibdil jista' jsir minghajr il-permess tas-sid kemm il-darba jkun mehtieg ghall-ahjar godiment tal-fond, huwa parzjali u jista' jkun ripreстinat wara li tintemm il-kirja u li ma jgib l-ebda pregudizzju ghas-sidien. L-intimati huma tal-fehma illi la darba hemm dak il-gudizzju favur taghhom, l-garaxx ghandu jitqies formanti parti mir-residenza ordinarja taghhom. Dan l-argument, izda, huwa destinat li jfalli ghaliex dak li ma tridx il-ligi javvera ruhu proprju f'dan il-kaz. Dak it-tniffid kien dikjarat legittimu kemm il-darba, inter alia, ma jgib ebda pregudizzju kontra s-sidien. Meta l-gurisprudenza kienet ittemprat l-hsieb li ma jista' jsir ebda xoghol strutturali minghajr il-kunsens tas-sid kienet kawta billi holqot il-principju li dak ix-xoghol m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghall-istess sid. Ghalhekk ma jistghux issa l-intimati jargumentaw illi la darba l-Bord ma kienx ikkonsidra it-tniffid de quo bhala ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji allura dak it-tniffid illum ghandu jipprekludi lis-sid milli jezercita d-dritt tieghu li ma jgeddidx il-kirja ta' garaxx distint u separat mir-residenza tal-inkwilin. Il-posizzjoni llum hi tali li garaxx ghall-uzu privat mhux protett kemm il-darba jaqa' fil-parametri tal-artikolu 1531H;

Irid jinghad ukoll illi t-tniffid tal-garaxx ma holoqx xi access facli bejnu u r-residenza tal-intimati. Dan ghaliex l-access huwa minn fuq kamrin mibni fuq raff li l-access ghalih huwa minn sellum u mhux xi bieb li wiehed jista' facilmenti jidhol fid-dar minn naha tal-garage;

Ghalhekk dan il-garage ma jistghax jitqies bhala parti mir-residenza ordinarja tal-intimati u ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum."

L-intimati appellaw mis-sentenza bl-aggravji li:

(i) hemm l-ostaklu tal-ġudikat bis-sentenza tat-30 ta' Jannar 1995 (rikors numru 49B/1993) li permezz tagħha ġie ddikjarat li t-tniffid tal-fond residenzjali mal-garaxx ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sid.

(ii) ma jaqblux mal-Bord li t-tiġdid tal-kirja huwa ta' preġudizzju għas-sidien.

(iii) ġiet aċċettata l-kera wara t-tniffid u għalhekk is-sidien aċċettaw li d-dar u l-garaxx saru fiżikament ħaġa waħda.

(iv)il-Bord ma fissirx x'inhuma r-rekwiżiti tal-kliem "ma jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja" taħt l-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili.

(v) il-Bord daħħal il-kriterju tal-"aċċess faċli" li ma jinstabx fil-liġi li lanqas tesiġi li l-fondi jkunu jinfdu.

L-appellati wieġbu (fol. 12) fejn taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud.

<u>Fatti.</u>

1. L-intimati jikru mingħand ir-rikorrenti il-garaxx oġġett tal-kawża u dar li huma biswit ta' xulxin. Il-kirjiet huma tnejn.
2. Fl-1992 l-inkwilini kienu għamlu fetħa fil-ħajt diviżorju li jaqsam dawn iż-żewġ ambjenti. Iż-żewġ proprjetajiet m'humiex fl-istess livell. Fil-fatt il-fetħa li saret, mid-dar tagħti għal fuq raff li hemm fil-garaxx.
3. Sid il-kera kien ħarrek lill-inkwilini fil-Bord Li Jirregola l-Kera (rikors 49B/93) fejn ilmenta dwar dan it-tibdil strutturali li qal li sar mingħajr kunsens tiegħu. Għalhekk talab l-awtorizazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja. B'sentenza tat-30 ta' Jannar 1998 il-Bord ċaħad it-talba.
4. Bil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti ħarrket lill-intimati sabiex tieħu lura l-pussess tal-garaxx in kwantu ssostni li bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009, l-inkwilini m'għadhom igawdu mill-protezzjoni taħt il-Kap. 69.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

1. Dwar l-ewwel aggravju, is-sentenza **Paul Zammit vs Alfred Cutajar** (Rikors 49B/93) m'hijiex ostakolu għal din l-azzjoni. F'dik il-kawża sid il-kera talab lill-Bord jawtorizzah ma jkomplix iġedded il-kirja għaliex l-inkwilini kienu nifdu l-garaxx mad-dar residenzjali, mingħajr permess tiegħu. 'Il fatt li f'dik is-sentenza il-Bord kien qal li t-tniffid tal-garaxx mad-dar ma kienx ta' preġudizzju għas-sid, m'huwiex rilevanti ghal din

il-kawża. Il-kawzali tal-azzjoni tal-lum titratta dwar jekk sid il-kera għandux jedd jittermina l-kirja tal-garaxx billi jinovka l-Artikolu 1531H tal-Kodici Ċivili.

2. Fit-tieni aggravju l-appellanti jsostnu li billi sid il-kera dejjem aċċettat il-kera wara li l-garaxx tniffed mad-dar, *"... l-appellata issa ma tistax targumenta illi l-garaxx ma jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala r-residenza ordinarja taħt l-artikolu 1531H tal-Kap. 16. Ghalhekk ukoll l-appellanti għad għandhom id-dritt għat-tiġdid tal-kirja tal-garaxx de quo."* (fol. 5). Hu minnu li mill-provi rriżulta li waqt il-kawża 49B/93 u wkoll wara, l-appellata kienet qegħda tirċievi l-kera tal-garaxx. Madankollu, jibqa' 'l fatt li l-kirjiet kienu u baqgħu tnejn. It-tniffid sar mill-inkwilini għal kumdita' tagħhom. B'daqshekk u bil-fatt li l-appellata baqgħet tirċievi l-kera, ma jfissirx li żewġ kirjiet saru kirja waħda.

3. L-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

   "Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 ***li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja*** *u li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010."*

   L-appellant xehed:

   "Il-garaxx in kwistjoni u t-terran li noqghod fih kont originarjament krejthom minghand missier ir-rikorrenti u ghalihom inhallas zewg kirjiet separati. Naqbel li ghal dawn il-fondi nhallas il-kera kif xehedet Maria Zammit illum u li dan jaghlqu f'perjodi differenti. Meta krejt dawn il-fondi hamsa u erbghin sena ilu l-fondi ma kinux jinfdu u fil-fatt il-fondi niffidthom fl-1992 ghall-incirka." (fol. 16).

   Fir-rapport tal-periti teknici tal-Bord jinghad:

   "Il-garaxx ġie parzjalment imsaqqaf internament bi struttura ta' l-injam u ħadid, kif jidher mir-ritratti annessi, sabiex inholoq speci ta' raff li ghandu aċċess mill-garaxx permezz ta' skalapiża ta' l-injam. Dan ir-raff jagħti ghad-dar tal-intimat permezz ta' fetħa ta' bieb fil-hajt tal-ġebel li huwa ħajt tal-appoġġ u, peress illi hemm diżlivell bejn l-art tar-residenza tal-intimat u l-art tar-raff, hemm erba' tarġiet qabel il-bieb, fir-residenza tal-intimat." (fol. 19).

   F'dan ir-rigward il-periti tekniċi ppreżentaw pjanta tal-garaxx fejn jidher raff li minnu l-appellanti għandhom aċċess għal ġewwa d-dar tagħhom.

4. Il-kawża **Victor Cauchi v Sidney William Joslin** (29.10.2014) kien każ fejn il-garaxx u r-residenza inkrew fl-istess ġurnata, bl-istess skrittura tat-28 ta' Diċembru 1964, u diġa' mniffdin ma' xulxin, iżda b'kera ta' LM70 għad-dar u LM5 għall-garaxx u bil-kundizzjoni espressa li, *"dawn iż-żewġ lokazzjonijiet... għandhom jiġu kkunsidrati għal*

kwalunkwe skop bħala differenti u separati." Din il-Qorti qalet li għalkemm kien hemm skrittura waħda, kien hemm żewġ kirjiet billi: (i) kien hemm ammont ta' kera speċifikat għal kull fond u (ii) kien hemm patt espress li kien hemm żewġ kirjiet distinti u *pacta sunt servanda.* Kompliet tgħid li l-eċċezzjoni kontemplata fl-Artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili tapplika fejn ikun hemm kirja waħda ta' dar residenzjali u garaxx;

"Illi jekk l-Qorti ma taghtix dina l-interpretazzjoni restrittiva allura l-iskop tal-legislatur li jilliberalizza s-suq tal-kera ghal garaxxijiet, li mhumiex dawk uzati ghal skopijiet ta' kummerc, ma ikunx qed jilhaq l-ghan tieghu billi allura ikun impossibbli illi s-sid jiehu lura il-pussess tal-garaxx li ikun ghadda lil terzi jekk dana ifettillu jikri ukoll xi post vicin tieghu u addirittura jekk ikun bieb ma' bieb mieghu, iniffdu mal-istess garaxx."

5. Fis-sentenza **Carmelo Grima v James McClean,** din il-qorti interpretat l-Artikolu 1531H b'dan il-mod:

"Il-kliem tal-ligi fil-fehma tal-Qorti hu fis-sens li l-garage jifforma parti mid-dar mikrija ifisser li z-zewg ambjenti kienu <u>parti integrali ta' ftehim uniku</u> anki jekk iz-zewg ambjenti ma jinfdux direttament, <u>fis-sens li l-kirja saret taz-zewg ambjenti flimkien quid unum ghax dik kienet l-intenzjoni tal-partijiet.</u>" [1]

6. Ir-riforma fil-liġi tal-kera kienet intiża biex gradwalment taghti rimedju ghall-inġustizzja soċjali li sidien il-kera kienu ilhom snin twal isofru, u dan fir-rigward ta' kirjiet li saru qabel l-1 ta' Gunju, 1995. Fil-kaz ta' kirjiet ta' fond meqjusa li m'għandhomx konnotazzjoni soċjali, fil-*White Paper* li kienet titratta l-ligi li kellha tirriforma l-istitut tal-lokazzjoni, jinghad:

"Lease agreements of holiday dwellings and garages for domestic use have been afforded a wider definition by the Courts other than a secondary accommodation. This decision created a precedent when defining the term 'letting' whereby such lease agreements entered into pre-1995 are considered to be 'an extension to the residential home' affording the tenants the same protection and control stipulated under the pre-1995 rent reform.

The report strongly argues that tenants of pre-1995 dwellings that are not used for residential and commercial purposes, and within this context neither a summer house nor a garage is defined as a residential or commercial dwelling, should enjoy at best a limited transitional provision as there is no legitimate social need for the tenant to have subsidised access to such a dwelling.

Moreover, continued enjoyment by a tenant of such a dwelling only takes place at the expense of the landlord.

It is thus proposed that with effect from 1st January 2010 all dwellings designated as summer residence as well as are fully liberalised.

[1] 17.02.2016, Imħallef Mark Chetcuti.

Recommendation 31.

There is no rationale for which the principles of social justice can be applied for dwellings used as summer residences and garages and these should be liberalised with effect from 1st January 2010.' [2]

Fil-każ ta' kirja ta' garaxx l-intenzjoni kienet li b'seħħ mill-1 ta' Gunju, 2010 l-inkwilin ma jkomplix igawdi minn iktar protezzjoni, ħlief għaż-żewġ eċċezzjonijiet li jissemmew fl-Artikolu 1531H. Għaldaqstant, fil-fehma tal-qorti l-eċċezzjonijiet li jissemmew f'dik id-disposizzjoni għandhom jingħataw interpretazzjoni restrittiva. Il-garaxx oġġett tal-kawża m'huwiex parti mid-dar residenzjali mikrija lill-appellanti (fit-test Ingliż, *"that do not form part of a residence leased to a tenant."*) Tant hu hekk li kienu saru żewġ kirjiet separati, u hekk għadhom sal-lum. Kien biss bl-intervent tal-inkwilin li l-garaxx tniffed mad-dar u dan għall-aħjar kumdita' tiegħu u xejn iktar. Xogħol li ma sarx bil-kunsens ta' sid il-kera u fir-rigward ta' liema kien ukoll ippropona kawża quddiem il-Bord. L-emenda li saret bl-Att X tal-2009 kellha l-intenzjoni li garaxxijiet ma jibqgħux jingħataw protezzjoni taħt il-Kap. 69. Qabel l-emenda, fil-każ ta' garaxx sid il-kera seta' jitlob l-awtorizazzjoni tal-Bord li ma jġeddidx il-kirja f'kaz li jagħti prova li kellu bżonn ragonevoli li jieħu lura l-pussess tiegħu (ara per eżempju **Tanti vs Caligari** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Dicembru, 1984). Fil-każ in eżami sid il-kera kellha kull dritt titlob li tieħu lura l-pussess tal-garaxx għall użu personali tagħha. Dan meta tqies li l-kirja tal-garaxx kienet separata u distinta minn dik tad-dar. Imbagħad bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531H ngħataw iktar drittijiet lil sid il-kera. Dan apparti li kienu l-inkwilini li qabdu u minn jeddhom nifdu ż-żewġ ambjenti għal iktar kumdita'. Aġir li ma jorbotx lil sid il-kera, li oġġezzjona għalih tant li ppropona kawża li ma kellix eżitu favur tiegħu. 'Il fatt li sid il-kera baqgħet tirċievi l-kera ma jfissirx li hemm kunsens taċitu għal dak li għamlu l-inkwilini, meta tqies ukoll li l-ġurisprudenza kostanti matul is-snin hi fis-sens li l-inkwilin m'għandux bżonn il-kunsens ta' sid il-kera biex jagħmel ċertu xogħol li jwassal biex l-oġġett tal-kirja jitgawda b'iktar kumdita u li jkun jista' jitneħħa fit-terminazzjoni tal-kirja biex iġib il-fond fl-istat li kien qabel sar ix-xogħol. Sid il-kera kellha u għandha kull dritt li tibqa' tirċievi l-kera ġialadarba dak hu l-ħlas li tirċievi talli ħwejjigha qegħdin jintużaw mill-inkwilin. B'daqshekk ma jfissirx li l-kirja taż-żewġ ambjenti saret waħda jew li dak li sar kien bil-kunsens tagħha.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. It-terminu għall-iżgumbrament li ffissa l-Bord jiddekorri mil-lum.

[2] Pagna 45 tal-White Paper, *The Need For Reform, Sustainability, Justice and Protection*.

Anthony Ellul.