



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 87/2010/1

Victor Cauchi ID 59335G, It-Tabib Thomas Cauchi ID 25939G, Maria Bondi ID 15637G u Emily Spiteri ID 6873G u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Mejju 2017, wara l-mewt ta' Thomas Cauchi, l-atti gew trasfuzi f'isem it-tabib John Cauchi ID 650263M, Thomas sive Tommy Cauchi ID 7765M, u Jeremy Cauchi ID 58770M limitatament ghall-interess li kellu l-imsemmi Thomas Cauchi

vs

Sidney William Joslin ID 279135M u Carmen Joslin ID 512638M

Illum, 15 ta' Dicembru 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma kienu jikru lill-intimati l-garage bin-numru erba' u ghoxrin (24) Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara bil-kera ta' €11.65 qabel Lm5 fis-sena.

Illi l-garage kien uzat mill-intimati purament biex jipparjkaw il-vetturi privati taghhom u ma tiffomax parti mill-kirja tad-dar residenza taghhom, mikrija wkoll mill-esponenti, peress li dawna kienu mill-bidu nett zewg kirjiet separati kif jidher car mill-iskrittura tat-28 ta' Dicembru 1964, kopja Dok A.

Illi ghalhekk il-kirja tal-garage ma ghandiex tiggedded wara l-1 ta' Gunju 2010 a' tenur tal-Artiklu 1531H(1) Kap 16.

Illi l-intimati ntalbu jaghtu lura l-pussess tal-garage fl-1 ta' Gunju 2010 kemm bl-ittra tal-11 ta' Jannar 2010 (kopja Dok B) kif ukoll bl-ittra tal-24 ta' Mejju 2010 (kopja Dok C) izda baqghu jinsistu li ghandhom dritt igeddu il-kirja kemm tal-garage kif ukoll tad-dar adjacenti bil-kera globali ta' €185 fis-sena kif jidher mic-cedola kopja Dok D.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dan il-Bord;

1. Jiddikjara illi l-kirja tal-garage numru 24, Triq Antonio Emanuel Caruana, Birkirkara ma ghandhiex tiggedded ghar-ragunijiet fuq esposti wara l-1 ta' Gunju 2010.

2. Tordna l-izgumbrament tal-intimati minnu fi zmien qasir u perentorju.
3. Tiffissa d-danni dovuti lill-esponenti mill-intimati talli zammew il-pussess tal-istess garage minghajr titolu validu ghall-perjodu b'effett mill-1 ta' Gunju 2010 sad-data tar-rilaxx effettiv.
4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-garage bin-numru 24, Triq Antonio Emmanuele Caruana, Birkirkara jiffirma parti ntegrali mir-residenza 'Maria', Triq Antonio Emmanuele Caruana, Birkirkara u dan kif kien sa mill-bidu nett tal-kirja. Kif jista' jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza fil-fatt dan il-garage minn dejjem kien parti wahda mid-dar, b'access dirett u b'servizzi komuni u dirett mid-dar u mibni u fformat (bhal ma del resto jista' jigi kostatat fil-fatt sa llum) bhala blokk unika mad-dar, tant illi anke l-metres tad-dawl u tal-ilma tad-dar innifisha jinsabu, kif kienu minn dejjem fl-istess garage;

Illi jirrizulta illi, kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti fit-tieni paragrafu, mill-bidu nett il-kirja kienet wahda u unika – riflettenti l-intenzjoni tal-partijiet u r-realta' fizika tal-fond mikri – u dan kif jirrizulta mill-ewwel skrittura ta' lokazzjoni li ffirmaw il-partijiet datata 30 ta' Novembru 1964 (kopja hawn annessa w esebita bhala Dok SJ 1). Kien biss minhabba l-fatt illi dak iz-zmien l-awtur tar-rikorrenti kien talab li jzomm id-dar ghal xi gimghat wara li bdiet il-kirja fit-30 ta' Novembru 1964 biex ikun jista' jaghmel irkant ta' l-

ghamara li kien hemm fil-fond de quo (kopja tal-ittra tal-imsemmi awtur tar-rikorrenti hawn anness w esebita bhala Dok SJ 2), li gie ffirmit kuntratt gdid;

Illi l-iskop tal-emenda li ddahhlet fl-Artikolu 1531H(1) tal-Kap. 16, kien dirett ghal garages illi ma jiformawx parti mid-dar lokata u jkunu qeghdin jintuzaw separatament ghal xi skop partikolari u certament mhux dirett ghal kazijiet – bhal dak odjern – fejn il-garage jiforma parti ntegrali mid-dar lokata u ghalhekk formanti parti ntegrali mir-residenza tal-inkwilin;

Illi jigi dikjarat ghal kull buon fini illi r-rikorrenti irrifjutaw il-kera sia tal-fond residenzjali kif ukoll tal-garage de quo u din giet debitament depozitata fil-Qorti (Kopja ta' Cedola ta' Depozitu relattiva hawn annessa w esebita bhala Dok SJ 3);

Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti in kwantu nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u gies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza intbaghtet lura mill-Qorti tal-Appell lill-Bord sabiex tkompli tinstema' wara sentenza fejn gie deciz li l-garaxx huwa kirja separata u m'ghandux il-protezzjoni tal-ligi.

Illi skond il-verbal tat-03 ta' Marzu 2016, "ir-rikorrenti nghataw pussess tal-garaxx fis-16 ta' Novembru 2015" u ghalhekk l-ewwel u t-tieni talba huma ezawriti.

Illi fadal biss ghalhekk it-tielet talba u cioè dik tad-danni. Illi skond ir-rapport tal-Periti Teknici tal-Bord a folio 107 et sequitur tal-process, il-valur lokatizju tal-imsemmi garaxx huwa ta' disa' mitt Ewro fis-sena. Il-Bord ghalhekk se jadotta din ic-cifra bhala danni fis-sena pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati. L-intimati ilhom jokkupaw il-garaxx bla titlu sa mill-01 ta' Gunju 2010. Ghaldaqstant ghandhom ihallsu danni ta' seba' snin u sitt xhur u nofs fl-ammont globali ta' sitt elef tmien mija u tnax-il Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€6,812.87).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, jilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef tmien mija u tnax-il Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€6,812.87). Spejjez a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur