BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 29 ta' April 2022

Carmen Debono
ID 486841M

Vs

Mary Doris D'Amato
ID 850847M

Kawża Numru : 3
Rikors Numru : 41/2020

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Carmen Debono ID 486841M datat 24 ta' Frar 2020 fejn gie espost:

1.Illi l-esponent hija s-sid tal-garage fl-indirizz 1 Triq il-Madonna tar-Ruzarju, kantuniera ma' Triq San Pietru, Wied iz-Zurrieq, limiti Qrendi, liema fond huwa mikri lill-intimata ghal uzu personali taghha. -L-ahhar skadenza kienet taghalaq fit-18 ta' Frar 2020.

2. Illi l-esponenti kienet avzat lill-intimata formalment b'ittra mibghuta fl-10 ta' Jannar 2020, kopja **Dok A**, illi m'hiex sejra taccetta izjed kera minghandha in kwantu l-esponenti ghandha dritt tirrifjuta li jgedded il-kirja a'tenur tal-Artiklu 1531H tal-Kap 16.

3. Izda l-intimata ma accetatx kif jidher mill-ittra legali tal-14 ta' Jannar 2020 kopja **Dok B** u ddepozitat il-kera l-Qorti kid jidher mill-kopja **Dok C** tac-cedola

numru 383/2020 fejn qedgha tiddikjara li l-garaxx huwa uzat ghal skop kummercjali.

4. Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett kollu, li prevja kull dikjarazzjoni necessarja li l-kirja ma tistax tiggedded izjed skond l-Artiklu 1531H Kap 16, li dan il-Bord jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi garaxx fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' Mary Doris D'Amato (ID 850847M) datata 8 ta' Gunju 2020 (fol 14) fejn gie eccepit:

1.Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandha tipprova li hija tassew is-sid tal-fond in kwestjoni.

2. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti ghandha tipprova wkoll li ghamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva kemm -il darba dan il-fond wirtitu.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, ghall-kuntrarju ta' dak indikat mir-rikorrenti, il-fond in kwestjoni mhuwiex garage li jintuza mill-intimata ghal uzu personali taghha, izda huwa fond li jintuza ghal skop kummercjal, inkluz ghaz-zamma ta' taghmir u apparat relatat mas-sajd ghal skop kummercjali u taghmir li ghandu x'jaqsam mal-giti tat-turisti bid-dghajsa minn Wied iz-Zurrieq, u ilu jintuza ghal dan l-iskop ghal ghexieren ta' snin. Ghalhekk ma hemm il-lok ghal zgumbrament.

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti accettat dan l-istat ta' fatt u ilha taccetta l-kera ininterrottament snin twal, u dan anke ghal diversi snin wara li gie introdott l-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta minnha invokat, u ghaldaqstant hija rrinunzjat ghall-effetti ta' tali artikolu b'ghemilha. Kien biss ricentament illi rrifjutat ghal-ewwel darba l-kera, tant li l-esponenti kienet kostretta tiddepozita l-istess kera taht l-awtorita' tal-Qorti wara li offrietha lill-istess rikorrenti u giet hekk rifjutata.

5. Illi f'kull kaz it-talbiet tal-esponenti huma infondanti fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ghandu jirrizulta matul il-kawza.

Salvi risposti ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra t-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tal-gheluq tad-difensuri tal-partijiet (fol 133 et seq)

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' Frar 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimata mill-garaxx 1, Triq il-Madonna tar-Rużarju, kantuniera ma' Triq San Pietru, Wied iż-Żurrieq, limit tal-Qrendi ai termini tal-Artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' ittra bonarja datata 10 ta' Jannar 2020 (fol 3), l-attriċi nterpellat lill-intimata tikkonsenja l-pussess battal u ċ-ċwievet tal-garaxx imsemmi sat-18 ta' Frar 2020 peress li l-kirja ma kienetx ser terġa tiġġedded. Min-naħa tagħha l-intimata wieġbet b'ittra (fol 4) li l-fond mhuwiex garage iżda jintuża għal skop kummerċjali u ilu jintuża hekk għal għexieren ta' snin.

Fl-affidavit tagħha (fol 14) r-rikorrenti tispjega li l-fond iddevolva fuqha permezz ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana tat-13 ta' Frar 2014 (Dok D fol 17). Qabel id-diviżjoni, ħu r-rikorrenti, in-Nutar Joseph Raphael Darmanin, kien jamministra l-fond u kkonċeda l-garage b'kera lil Saviour D'Amato għall-użu personali. Meta miet Saviour D'Amato il-kera daret fuq martu, l-intimata Mary Doris D'Amato. Xehdet li t-triq fejn jinsab il-garaxx hija fi stat ħażin ħafna, mhux asfaltata u dan l-aħħar il-garage, li kien ingħata għal skop ta' villeġġatura u mhux kummerċjali, ma kienx qiegħed jintuża. Tghid li l-intimata ma tbieghx hut u ma ggorrx turisti lejn il-Blue Grotto. Inoltre l-intimata qatt ma ħallset kera kummerċjali biż-żidiet li din kienet timporta skond il-Ligi għaliex il-kirja ma kienetx waħda kummerċjali.

In kontro-eżami fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2021 xehdet li meta fl-affidavit taghha qalet li l-garaga dan l-ahhar ma kienx qed jintuza hija kienet qed tirreferi ghal dawn l-ahhar erba snin u meta tghaddi minn hemm ma jkunx miftuh. Tghid illi t-triq hija mharbta u teskludi li l-garage jista jintuza ghal-hazna ta' taghmir tas-sajd jew giti. Tikkonferma li zewg l-intimata kien jiehu t-turisti bid-dghajsa Blue Grotto. Tghid li waqfet taccetta l-kera ghax riedet tgholli l-kera u taf li l-intimata ghandha permess fuq isimha ghat-tragitti lejn il-Blue Grotto.

Iben l-attriċi, Mario Debono, fl-affidavit tiegħu (fol 15) ikkonferma li l-garage snin ilu kien jintuża biex jorqdu l-intimata u uliedha fis-sajf u dan jafu għaliex kien ħabib ma' wieħed mit-tfal tal-intimata iżda dan l-aħħar mhuwiex qed isir użu minnu. Huwa żied jgħid li filwaqt li r-raġel tal-intimat kien iġorr it-turisti, l-intimata ma tagħmilx dan ix-xogħol u ma tgħix fuq is-sajd iżda hija mara tad-dar. **In kontro-eżami xehed (fol 106)** li l-intimata u uliedha ma kienux jużaw il-kamra għal għanijiet kummerċjali iżda bħala residenza tas-sajf iżda meta kien għaddha minn quddiem il-garage bejn seba' u tmien snin ili kien ra l-freezers fih.

Iben l-intimata, Ronald D'Amato fl-affidavit tiegħu xehed (fol 18) li l-kamra kienet inkriet minn missieru, Saver D'Amato għax-xogħol konsistenti fi vjaġġi tat-turisti minn Wied iż-Żurrieq u għas-sajd. Minħabba x-xogħol tiegħu, Saver D'Amato kien kera proprju l-ewwel kamra biex ikollu aċċess aħjar meta jigi biex jieħu u jiġbor l-affarijiet relatati mas-sajd fil-kamra. Ix-xhud għażel l-istess linja tax-xogħol ta' missieru u kien jagħmel użu wkoll minn din il-kamra. Wara li ġie nieqes missieru l-permessi tal-ġarr tat-turisti daru fuq l-intimata ommu iżda llum-il ġurnata hemm permessi kemm fuq l-intimata u fuqu u hutu Charles u Tonio. Il-kera dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti sakemm ippretendiet li l-intimata u uliedha joħorġu mill-fond. Xehed li l-fond qatt ma ntuża bħala villeġġjatura jew garaxx u kkonferma li la hu u lanqas ħutu qatt ma kienu ħbieb ta' Mario Debono. Flimkiem mal-affidavit tiegħu ppreżenta (i) sensiela ta' rċevuti tal-kera (fol 22 sa 38) fejn jidher li l-fond kien jiġi riferut bħala "kamra", (ii) it-testment ta' missieru Saviour D'Amato (fol 41) fejn jidher li ulied l-intimata, Tonio, Ronald u Charles aħwa D'Amato tħallew bħala eredi universali bl-użufrutt a favur tal-intimata, (iii) liċenzja numru TM/PYD/40/03/056 maħruġa minn Transport Malta f'isem l-intimata minn mill-2004 sal-2021 (fol 44 sa 62), (iv) żewġ liċenzji tad-dgħajjes bin-numru MMA/PD/90/01/055 u MMA/PD/90/01/065 maħruġa mill-Malta Maritime Authority f'Mejju 2002 (fol 63 u 64) (v) permessi f'isem l-intimata u r-raġel tagħha maħruġ mill-Awtorita' għat-Trasport Pubbliku (fol 65 sa 75) (vi) liċenzja numru TM/PYD/40/03/355 maħruġa minn Transport Malta f'isem Ronald D'Amato minn mill-2013 sal-2021 (fol 76 sa 83), (vii) liċenzja ta' bastiment tas-sajd f'isem Ronald u Tonio D'Amato valida mill-1 ta' Jannar 2021 sal-31 ta' Diċembru 2021 (fol 85) u (viii) ritratti tal-kamra (fol 86 sa 89).

Fix-xhieda tiegħu fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2021 ippreżenta r-*returns* tat-taxxa tiegħu (fol 94 sa 103) **u in kontro-eżami xehed** li l-intimata ma ġġorx turisti u m'għanhiex dħul mill-ġarr tat-turisti iżda għandha l-permessi u ma tużahomx hi personali. L-intimata baqgħet involuta billi kienet tgħin f'affarijiet bħal ħasil ta' life jackets. Fir-rigward tal-ħlas tal-kera xehed li meta ntalbu ż-żieda huma dejjem ħallsuha. Il-kamra dejjem intużat għax-xogħol tas-sajd u sabiex jinżammu inġenji relatati mal-ivvjaġġar tat-turisti fiha, muturi li minnhom huma ta' ommu u apparat ieħor bħal life jackets, petrol, nassi u konzijiet. Ikkonferma li d-dgħajsa ma titpoġġiex fil-kamra.

L-intimata fl-affidavit tagħha (fol 21) żiedet mal-affidavit ta' binha Ronald D'Amato li hija kienet tgħin lir-raġel tagħha fix-xogħol tiegħu li kien il-ġarr tat-turisti lejn il-Blue Grotto u s-sajd. Wara li miet, hija baqgħat tgħin lit-tfal tagħha li kienu diġa jagħmlu l-istess tip ta' xogħol. Peress li hija llum għandha 73 sena uliedha jgħinuha u l-maġġoranza tax-xogħol isir minnhom. **In kontro-eżami fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2021** xehdet illi hija ghandha 74 sena u ma tmurx bit-turisti, izda t-tfal imorru u lanqas tistad izda t-tfal jistadu. Hi tghin lit-tfal billi tnaddaf, tahsel life jackets u ttihom il-cover tal-frejgatini. Hija sid il-permess imma t-tfal ghandhom ukoll permess. Tghid illi d-dhul minn negozju jiehdu t-tifel izda Ronald jghix maghha u mid-dhul jghixu t-tnejn.

L-intimata preżentat ukoll **affidavit ta' binha l-ieħor Tonio D'Amato (fol 113)** li jagħti verżjoni simili għal dik ta' ommu u ta' ħuh Ronald D'Amato. Żied li l-qliegħ li jsir mill-ġarr tat-turisti jiġi dikjarat fit-taxxa tad-dħul minnu iżda l-qliegħ jintuża sabiex

hu u ommu ikopru l-ispejjeż tal-ħajja peress li jgħixu flimkien. Flimkien mal-affidavit tiegħu ġew esebiti r-*returns* tat-taxxa tiegħu u ħlasijiet relattivi (fol 114 sa 129). **In kontro-eżami (fol 131)** xehed li wara l-mewt ta' missieru l-irċevuta bdiet toħroġ biss fuq ommu. Ommu ma tinżilx bid-dgħajsa, la tmur tistad jew tbiegħ ħut u lanqas tiġbor jew tieħu turisti l-Blue Grotto peress li għandha 74 sena.

Ikkunsidra:-

Illi qabel ma' l-Bord jgħaddi għall-mertu ta' dan il-każ, fir-rigward tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titlu u d-dikjarazzjoni *causa mortis*, il-Bord iqis li dawn l-eċċezzjonijiet għandhom jiġu miċħuda in vista tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Frar 2014 esebit mir-rikorrenti a fol 17.

Fir-rigward tal-mertu, ir-rikorrenti sserraħ it-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-intimata minn din il-kamra fuq l-Artikolu 1531H tal-Kodici Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009, li jipprovdi kif gej:

1531H.(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

Bl-istess Att, il-leġislatur ta' tifsira tal-kelmiet "fond kummerċjali" ghall-finijiet ta' kiri, fl-Artikoli 1525(3):-

"fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni.

Kwantu għal x'jikkostitwixxi 'garaxx', **il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)** fis-sentenza ***Josephine Zahra pro et noe vs Felice Zahra e***t deċiża fit-13 ta' April 2016, spjegat li:

Il-liġi ma tagħtix definizzjoni ta' xi tfisser il-kelma "garaxx". Għalhekk ghall-finijiet tal-Artikolu 1531H tal-Kodici Ċivili din il-Qorti taqbel mal-Bord li għandha tingħata t-tifsira ordinarja tal-kelma, u cjoe' post fejn titqiegħed vettura; dan billi fil-kuntest li fih il-liġi qiegħda tużaha m'hemm l-ebda raġuni l-għala din il-kelma għandha tinftiehem f'xi sens differenti jew addirittura mhux tas-soltu.

Iż-żewġ eċċezzjonijiet għall-Artikolu 1531H huma jekk (i) il-garaxx ikun jifforma parti mid-dar residenzjali mikrija lill-inkwilin bħala r-residenza ordinarja tiegħu; jew jekk (ii) il-garaxx ikun jikkostitwixxi fond kummerċjali, fil-parametri tat-tifsira fl-Artikolu 1525(3).

It-tielet eċċezzjoni tal-intimata hija propju dwar l-użu tal-kamra fejn tgħid li (i) il-fond mhuwiex garage u (ii) jintuża għal skop kummerċjali konstitenti f'żamma ta' tagħmir u apparat relatat mas-sajd għal skop kummerċjali u tagħmir li għandu x'jaqsam mal-ġiti tat-turisti bid-dgħajsa minn Wied iż-Żurrieq. Fit-trattazzjoni d-difensur tal-intimata jgħid li l-kamra qatt ma ġiet riferuta bħala garage u l-irċevuta dejjem ħarġet dwar "kamra f'Wied iż-Żurrieq" li dejjem intużat b'mod kummerċjali.

Illi għalhekk l-ewwel li jrid jiġi stabbilit huwa n-natura tal-kamra. Jekk il-kamra ma titqiesx bħala garaxx, l-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqu hija msejjsa l-azzjoni mhuwiex applikabbli. Fil-fehma tal-Bord il-kamra mertu ta' dawn il-proċeduri għandha titqies li nkriet bħala garage. Mir-ritratt esebit a fol 89 (Dok RA 67) jidher ċar li l-fiżjonomija tal-kamra hija dik ta' garaxx inkluż minħabba l-bieb tagħha li huwa bieb li jintuża għal garaxxijiet. Inoltre l-intern tal-kamra huwa simili wkoll għal dak ta' garaxx ċjoe' ambjent vojt b'raff, li f'dan il-każ jintuża bħala *storage*.

Għalhekk jonqos jiġi deċiż jekk il-garaxx jikkostitwixxix fond kummerċjali fil-parametri tat-tifsira fl-Artikolu 1525(3). Fl-opinjoni tal-Bord il-garaxx ma jikkostitwixxix fond kummerċjali għas-segwenti raġunijiet:-

1. Kif jidher mir-ritratti esebiti (fol 86 sa 89), il-garaxx jintuża bħala storage sabiex jinżammu oġġetti relatati mas-sajd aktar milli mall-ġarr tat-turisti. Id-definizzjoni ta' fond kummerċjali tipprovdi li l-fond irid ikun mikri sabiex minnu ssir attivita' għal skopijiet ta' qligħ u f'każ ta' maħżen irid ikollu liċenzja għall-bejgħ ta' oġġetti. Ma ġiet prodotta l-ebda prova li turi li qed isir negozju mill-garage jew inkella li jintuża bhala maħżen b'liċenzja għall-bejgħ ta' oġġetti.

2. Wara l-mewt ta' Saviour D'Amato l-attriċi dejjem irrikonoxxiet lill-intimata Doris D'Amato bħala l-inkwilina tal-garaxx. Jirriżulta mill-provi li l-intimata mhijiex sajjieda u lanqas ma tbiegħ il-ħut. Minkejja li għandha permess f'isimha sabiex iġġorr it-turisti bid-dgħajsa hija ma taħdimx dan ix-xogħol u m'għandha l-ebda qliegħ minnu. L-uniku involviment tagħha huwa biss li tghid lit-tfal billi tnaddaf, tahsel life jackets u ttihom il-cover tal-frejgatini li fil-fehma tal-Bord mhuwiex biżżejjed biex wieħed iqis li l-garaxx qiegħed jintuża b'mod kummerċjali minnha.

3. Il-kirja mhallsa wara l-2010 ma tirriflettix iż-żidiet introdotti bil-Ligi, ta' 15% kull sena bejn Jannar 2010 u Dicembru 2013 u 5% minn Jannar 2014 il-quddiem stabbiliti ghall-kirjiet kummerċjali.

4. Ulied l-intimata xehedu li l-garaxx jintuża kemm għan-negozju tagħhom tas-sajd kif ukoll għal ġarr tat-turisti. It-*tax returns* ma jagħmlux referenza għax-xogħol tagħhom bħala sajjieda iżda biss għal ġarr tat-turisti. Gja la darba m'hemm xejn iddikjarat dwar is-sajd, il-Bord iqis li s-sajd huwa aktar bħala delizzju tagħhom. Hekk kif diġa ngħad, mir-ritratti esebiti fil-garage jinżammu oġġetti relatati mas-sajd aktar milli mall-ġarr tat-turisti. Dan ikompli jissostanzja l-fatt li l-garaxx jintuża għal skopijiet mhux kummerċjali.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qieghed filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, jilqa' t-talba attriċi u jiddikjara li l-kirja tal-garage 1 Triq il-Madonna tar-Rużarju, kantuniera ma' Triq San Pietru, Wied iż-Żurrieq, limiti tal-Qrendi ma tistax tiġġedded iżjed skont l-Artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-imsemmi garaxx entro terminu perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur

29 ta' April 2022