BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 29 ta' April 2022

Francis Xavier Darmanin
ID 246543M

Vs

Joseph Bellizi
ID 322760M

Kawża Numru : 2
Rikors Numru : 70/2019

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Francis Xavier Darmanin datat 4 ta' April 2019 fejn gie espost:

1.Illi l-esponenti huwa s-sid tal-*garage* mikri bhala *boathouse* fl-indirizz 31 Triq il-Kapuccini, Wied iz-Zurrieq, Zurrieq, liema fond huwa mikri lill-intimat bil-kera ta' hames mitt Ewro (€500) fis-sena. L-iskadenza li tmiss taghalaq fl-1 ta' Jannar 2020.

2. Illi l-esponent kien avza lill-intimat fis-sena 2018 illi mhuwiex sejjer jaccetta izjed kera minghandu izda seta' jibqa' jokkupa l-fond b'tolleranza u minghajr kera u dan in kwantu l-esponent ghandu dritt jirrifjuta li jgedded il-kirja a' tenur tal-Artiklu 1531H tal-Kap 16. Iza l-intimat ma accetax dan l-arrangament.

3. Illi barra minn hekk, jidher illi l-intimat mhuwiex qieghed juza l-fond ghall-iskop li nkera u qieghed issa jallega li qieghed juzah bhala residenza kif jidher fic-cedola ta' depozitu numru 545/19, kopja annesa bhala **Dok FXD1.**

4. Ghaldaqstant l-esponenti jitlob, ghaz-zewg ragunijiet fuq esposti, li jigi awtorizzat ma ggedditx il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss tal-*garage* mikri bhala *boathouse* fl-indirzzz 31, Triq il-Kapuccini, Wied iz-Zurrieq, Zurrieq u li l-intimat jigi ordnat jizgombra fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' Joseph Bellizzi datata 28 ta' Gunju 2019 (fol 8) fejn gie eccepit:

1. Illi l-esponent jirrespingi bil-qawwa l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-konfront tieghu a rigward il-garaxx mikri bhala *boathouse* kummercajli li ggib in-numru 31 li tinsab fi Triq il-Kappuccini, Wied iz-Zurrieq, Zurrieq, bhala totlament infondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt;

2. Illi il-*boathouse* in kwistjoni tintuza mill-esponent ghal skopijiet kummercjali u mhux bhala residenza oridanarja tieghu. Dak li gie indikat fic-cedola ta' depozitu li giet pprezentata fil-Qorti tal-Magistrati(Malta) li jgib in-numru ta' referenza 545/2019 kien sar bi zvista tal-Avukati sottofirmati u infatti giet ipprezentata nota fl-atti ta' din ic-cedola fis-6 ta' Gunju, 2019 fejn gie ikkjarifikat dan kollhu u gie ukoll spjegat li l-boathouse in kwistjoni attwalment tintuza ghall-skopijiet kummercajli, kopja informali tal-istess qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. JB1.** Dan se jigi ukoll ippruvat tul il-proceduri ta' din il-kawza;

3. Illi ghalhekk l-artikolu 1531H ma japplikax u l-esponent ghandu kull dritt li jibqa' jgedded l-kera fuq il-boathouse kummercajli mertu ta' din il-kawza u ma jigix zgombrat;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra t-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tal-gheluq tad-difensuri tal-partijiet (fol 158 et seq)

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

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx 31, Triq il-Kapuċċini, Wied iż-Żurrieq, Żurrieq ai termini tal-Artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fl-2018 l-attur informa lill-intimat li ma kienx ser jaċċetta iżjed kera iżda seta' jokkupa l-fond b'mera tolleranza iżda l-intimat m'aċċettax. Fil-fehma tal-attur, il-fond qiegħed jintuża bħala residenza kif jidher miċ-ċedola 545/2019 (fol 3). Fir-risposta tiegħu l-intimat ċaħad li qed jagħmel użu mill-fond bħala residenza u kienet saret ukoll korrezzjoni tal-istess ċedola (fol 10) fejn l-iskop tal-fond ġie korrett bħala boathouse għal skopijiet kummerċjali.

L-attur xehed fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2019 (fol 15A *et seq.*) li l-kamra tinsab madwar 350 metru 'l bogħod mill-baħar u l-intimat jużaha biex iżomm mutur *outboard* u kien għamel fossa mingħajr il-permess tiegħu. **In kontro-eżami** kkonferma li d-dgħajsa u l-mutur l-intimat jużahom biex iġorr it-turisti il-Blue Grotto.

L-intimat ippreżenta sensiela ta' riċevuti tal-kera (fol 25 sa 29 u 109 sa 133), ir-*returns* u dokumenti relatati tal-VAT u tat-taxxa (fol 30 sa 67) u l-liċenzji relatati man-negozju tal-ġarr tat-turisti f'ismu (fol 68 sa 103). **L-intimat xehed in subizzjoni fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2021** (fol 107A *et seq.*) li d-dgħajsa jħalliha fit-tinda tal-Gvern jew ġieli fil-boathouse meta jkollha bżonn maintenance. Il-boathouse m'hijiex mgħammra b'dawl u ilma u lanqas faċilitajiet sanitarji iżda hemm fossa komuni bejnu u bejn terzi. Fir-rigward tal-kera, meta l-attur kien jitolbu ż-żieda huwa kien ħallas kemm mitlub.

Permezz ta' affidavit preżentat fit-13 ta' Ottubru 2021 (fol 140), l-Avukat Dottor Carmelo Galea in rappreżentanza ta' Thomas Smith Insurance Agency Limited xehed li l-intimat huwa kopert b'polza ta' assigurazzjoni fuq opra tal-baħar hekk kif jidher miċ-ċertifikat Dok. CG1 (fol 141 u 142) anness mal-istess affidavit. Il-polza esebita kienet tkopri mill-1 ta' Jannar 2021 sal-31 ta' Diċembru 2021.

Fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2021 Charles Briffa in rappreżentanza ta' Transport Malta ppreżenta ċertifikat maħruġ f'isem l-intimat fil-kapaċita' ta' *boatman* (fol 149), liċenzja numru TM/PYD/40/03/038 (fol 150) f'isem l-intimat li ticcertifika li l-intimat huwa awtorizzat jopera dghajjes kummercjali skond il-

commercial vessel certificate relattiv. Fol 151 hemm esebit il-*commercial vessel certificate* tal-intimat u fol 153 sa 155 lista ta' dgħajjes reġistrati fuq l-intimat.

Ikkunsidra:-

L-attur iserraħ it-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-intimat 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 et** 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).

Mill-provi jirrizulta li l-kamra tintuża bħala garaxx jew boathouse. Li qiegħed jiġi kkontest huwa jekk l-użu tal-kamra jikkwalifikax bħala fond kummerċjali, fil-parametri tat-tifsira fl-Artikolu 1525(3).

Min jallega irid jipprova u l-provi mressqa mir-rikorrenti fil-kawża odjerna huma ftit wisq u x-xhieda tiegħu hija waħda nċerta. Min naħa l-oħra l-provi mressqa mill-intimat huma aktar konsistenti u konsiderevoli fejn ippreżenta l-liċenzji li biha jopera l-frejgatina kif ukoll l-assikurazzjoni li tkompli turi li dan għadu jagħmel użu minnha għall-ġarr tat-turisti. Ipprezenta wkoll dokumentazzjoni dwar id-dhul tieghu li f'ebda hin ma gie kontestat li huwa derivanti mix-xoghol tieghu ta' garr tat-turisti bid-dghajsa. Fir-rigward tal-kamra, l-intimat xehed li din jużaha meta jkollu bżonn jagħmel tiswijiet fil-frejgatina li huwa juża għan-negozju u għalhekk għandha titqies li tintuża għal skop kummerċjali.

Filwaqt li huwa minnu li l-kamra hija mgħammra b'medda ma' fossa komuni u filwaqt li l-attur jallega li l-fond jintuza mill-intimat mhux ghal skop kummercjali izda bhala residenza kif gie indikat fic-cedola a fol 3 tal-process, il-Bord hu tal-fehema li dawn il-provi waħedhom mhumiex biżżejjed biex il-Bord iqis li l-kamra m'hijiex qed tintuża għall-għanijiet kummerċjali specjalment fl-assiem tal-provi prodotti mill-intimat riferuti aktar il-fuq. Di piu kwantu ghac-cedola ta' depozitu l-Bord jinnota li l-intimat isostni li l-indikazzjoni msemmija fic-cedola kienet biss zvista u li di fatti giet ipprezentata l-opportuna korrezzjoni fic-cedola kif jidher minn Dok JB 1 a fol 10 tal-process.

Ghaldaqstant il-Bord hu tal-fehma li l-fond in meritu għandu jitqies li jintuża mill-intimat għal skop kummerċjali.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qieghed jaqta u jiddecidi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat, jiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż a karigu tal-istess attur.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur - 29 ta' April 2022