BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 7 ta' Frar 2025

Andrew James Abdilla [K.I. 0092195M]
u Edward Patrick Abdilla [K.I. 193989M]
u Rita Jaccarini [K.I. 0301665M]

vs

Joseph Camilleri [K.I. 497653M]

Numru fil-Lista: 6
Rikors Numru: 584/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Andrew James Abdilla (K.I. 0092195M) *et* datat 31 ta' Awwissu 2021 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti wirtu l-garaxx bl-indirizz 'Nru. 148, Annunciation Street, Hamrun', minghand is-Sinjur Francis Xavier Balzan, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 227924 (M). Illi permezz ta' lokazzjoni s-Sinjur Francis Xavier Balzan surreferit kien kera l-garaxx lill-intimat permezzz ta' ftehim verbali.

Illi dan il-garaxx jinsab mikri lill-intimat versu l-kera ta' mitejn u tmenin ewro (€280) fis-sena pagabbli sena bil-quddiem.

Illi ai termini tal-Artikolu 1531(H)(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja tal-garaxxijiet tigi mitmuma skont il-ligi fl-1 ta' Gunju 2010 u ghalhekk l-intimat tilef il-protezzjoni li kien hemm fil-ligi abazi tal-istess Artiklu biex tiggedded il-kirja.

Illi l-ahhar kera li l-intimat hallas kienet fis-sena elfejn u dsatax (2019) fl-ammont ta' mitejn u tmenin ewro (€280) li kienet tkopri sena kirja minn Awissu tas-sena elfejn u dsatax (2019) sa l-ahhar ta Awissu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020).

Illi ghalhekk ghal din l-ahhar sena, l-intimat naqas milli jhallas l-kera dovuta lejn l-esponenti ghall-perjodu Awissu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) sal-ahhar ta' Awissu tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), bi ksur tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalkemm interpelat permezz ta' ittra ufficjali datata l-hamsa (5) ta' April tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021) (kopja annessa u mmarkata bhala Dok A), l-intimat baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu;

1. *Jiddikjara illi l-kirja tal-garaxx b'nru 148, Annunciation Street, Hamrun' ma ghandiex tiggedded ghar-ragunijiet fuq esposti;*

2. *Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-garaxx surreferit fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat mil-Bord ghal dan l-iskop;*

3. *Jawtorizza r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-garaxx surreferit;*

4. *Jikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti s-somma ta' mittejn u tmenin Ewro (€280) rapprezentanti arretrati ta' kera, oltre l-imghaxijiet legali;*

5. *Jiddikjara li l-intimat ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni illecita sakemm il garaxx surreferit jitbattal u l-pussess vakanti tal-garaxx jinghata lura lill-esponenti, jillikwida tali kumpens u jikkundanna lill-intimat ihallas tali kumpens lir-rikorrenti.*

6. *Jaghti kull provvediment li jidhirlu li huwa xieraq u opportun.*

Bl-ispejjez legali u bl-imghax, l-intimat ngunt minn issa in subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni legali ulterjuri necessarja u opportuna.

Ra r-risposta ta' Joseph Camilleri (KI 497653(M) datata 10 ta' Diċembru 2021 (fol 14 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi, preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond in dizamina.

2. Illi, kuntrarjamanet ghall dak sottomess fir-rikors promutur, l-fond de quo ma kienx mikri bhala mer garagxx, imma bhala store hekk kif jidher mill-anness ktieb tal-kera (Dok A), b'hekk jikkwalifika bhala fond kummercjali u allura protett skond il-ligijiet tal-kera ta' qabel Gunju 1995, u dan stante li ilu mikrimis-snin 50.

3. llli, ghalhekk, il-premessi ta' l-istess azzjoni huma erronji, ab initio.

4. Illi, se mai, o in pessima ipotesi, m'hemm l-ebda aggravju li jghid li l-esponent znatura l-kirja in dizamina u b'hekk biddel l-kundizzjoni tal-lokazzjoni.

5. Illi, inoltre dan, u ghall kull buon fini, u minghajr pregudizzju ghall eccezzjonijijiet su indikati, l-esponent ghadu juza l-fond bhala store fejn huwa jzomm effetti tan-negozju tieghu kif se jigi muri waqt is-smieh u trattazioni ta' din il-kawza.

6. Illi, il-mer fatt li okkazjonalment fl-istess store tigi ipparkjata karozza, ma jbiddilx da kollu, u dan in linea mal-principju ancillaris segwitur principalis.

7. Illi, l-esponent dejjem hallas il-kera u inoltre dan huwa dejjem offra li jhallas il-kera dovuta hekk kif jidher mill- anness ittri (Dok B1 u Dok B 2) u meta l-esponenti ma accettawx, l-intimat iddeposita l-kirja permess ta' Cedola fil-Qorti, kif jirrizulta mill-anness ircevuti (Dok C).'

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fis-29 ta' Frar 2024 (fol 159 *et seq*) u dik tal-intimat ippreżentata fit-12 ta' Lulju 2024 (fol 176 *et seq*).

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tas-26 ta' Settembru, 2024 (fol 180 *et seq*).

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx 148, Annunciation Street fil-Ħamrun mikri lill-intimat qabel l-1995 u dan ai termini tal-Art. 1531H tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat jaqbel li l-kirja bdiet qabel l-1995 iżda qiegħed jikkontesta n-natura tal-fond mikri ċjoe li l-fond inkera mhux bħala garaxx iżda bħala *store qua* fond kummerċjali u b'hekk igawdi mill-protezzjoni li toffri l-Liġi.

Fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2022 l-intimat (prodott mir-rikorrenti) xehed (fol 40 sa 46) li l-fond kien oriġinarjament mikri fil-familja madwar sittin sena u l-kirja ilha f'idejn l-intimat sa mis-sena 1979/1980. L-intimat jiġġestixxi bar fil-viċinanzi tal-fond u juża l-fond mikri sabiex ippoġġi l-merkanzija relatata man-negozju tiegħu fosthom luminati, birra u toilet paper u ġieli anke jipparkja l-karozza li jaħdem biha sabiex jgħabbi l-fliexken u l-kaxxi u ma jħallix ix-xogħol barra. Sussegwentement jikkonferma li ġieli pparkja wkoll il-vettura tiegħu tal-għamla Porsche. Meta muri r-ritratt tal-fond vojt a fol 48 xehed li dak iż-żmien kien neħħa l-merkanzija kollha biex ikun jista' jitkejjel il-fond. Jaqbel li l-istess rata ta' kera ta' €280 fis-sena ilha titħallas sa mis-sena 1978 u qatt ma żdiedet għaliex fil-fehma tiegħu is-sid ma jistax jgħolli l-kera. Fl-istess seduta ġew esebiti l-irċevuti ta' tlett ċedoli (fol 50 sa 53) li ġew iddepożitati fis-snin 2019 sa 2021. In kwantu għall-irċevuti fil-ktieb tal-kera (fol 55 sa 63), jgħid li l-fond kien jiġi deskritt bħala maħżen li mbagħad kien jiġi ngassat bħala garage mill-predeċessura fit-titlu tar-rikorrenti, Mary Balzan, li kienet tinsisti wkoll li l-fond kien garage.

Ir-rikorrenti Dr. Andrew James Abdilla xehed permezz ta' affidavit (fol 72-74) li l-fond kien oriġinarjament akkwistat minn Francis Xavier Balzan li miet fl-1990. Permezz tat-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 19 ta' Ottubru 1988 (fol 75 sa 85) ħalla l-fond, li ġie deskritt bħala garage (fol 77), b'titlu ta' legat lil uliedu r-rikorrenti Rita Jaccarini u Anna Maria Balzan. Anna Balzan mietet fl-2018 u suċċedewha uliedha, r-rikorrenti Andrew James Abdilla u Edward Patrick Abdilla. Ir-rikorrenti wrew ir-rieda tagħhom li jbiegħu l-fond u kien hemm skambji bejn il-partijiet dwar l-akkwist tiegħu mill-intimat. Sabiex ir-rikorrenti jistabilixxu l-prezz tal-fond iddeċiedew li ssir stima, sar kuntatt mal-konvenut u nżamm aċċess. Dakinhar tal-aċċess il-fond kien pjuttost vojt b'erba' xkafef mimlijin b'affarijiet żgħar, bandiera kbira imdendla mal-ħajt bil-kelma "Kawasaki", tyre mal-art u helmet fuq xkaffa minnhom. Il-garaxx kien xi ftit maħmuġ bit-trab, il-ħitani kemmxejn griżi u mal-art kien hemm marki taż-żejt u tat-tyres. In sostenn ta' dak li ra r-rkorrenti ppreżenta ritratt li ttieħed minnu dakinhar tal-aċċess (fol 86). In kwantu għall-kera mħallsa, l-intimat dejjem ħallas il-kera ta' cirka €280 liema rata qatt ma żdiedet.

Fis-seduta tat-3 ta' Frar 2023 xehdet ir-rikorrenti Rita Jaccarini (fol 125 sa 127) li l-garaxx kien oriġinarjament jappartjeni lil missierha li kien krieh lill-intimat. Hija esebit ritratt li ħadet minn Facebook (fol 131) fejn jidher il-fond vojt u quddiemu hemm karozza pparkjata. Ikkonfermat li l-kera dejjem baqgħet l-istess. Hija kienet ukoll daħlet fil-fond fl-2019 flimkien ma' ommha biex jiġbru l-kera. Il-kera kienet inġabret minn dar fejn rat il-kaxxi tal-birra. **In kontro-eżami** tgħid li lanqas taf li kien hemm ktieb tal-kera u taf li l-intimat għandu Bar il-Hamrun.

Fl-istess seduta Charles Borg Barthet xehed (fol 128 sa 130) li meta kien inqala id-diżgwid dwar l-ammont tal-kera bejn il-partijiet huwa kien kellem lill-intimat sabiex jirranġaw bil-kelma t-tajba. Fl-20 ta' Lulju 2021 huwa kien għaddej quddiem il-garaxx u lemaħ Porsche Boxter tal-2009 ipparkjata fil-garaxx mingħajr pjanċi kif ukoll affarijiet

relatati mal-ħasil tal-karozza kif jidher mir-ritratt esebit a fol 138. Dakinhar huwa ma rax xorb jew affarijiet oħra. **<u>In kontro-eżami</u>**, mistoqsi kellimx lill-intimat meta ra l-Porsche fil-garage jgħid li ma kellmux. Huwa sostna li apparti l-karozza l-garage kien vojt.

<u>Fis-seduta tal-14 ta' April 2023 xehed Anthony Grima (fol 140 sa 148)</u>, ħabib antik tal-intimat li xehed li l-intimat iżomm il-merkanzija relatata man-negozju tiegħu ta' bar konsistenti f'xorb, birra, tissues u toilet paper fil-maħżen li għandu kobor ta' madwar żewġ karozzi ħdejn xulxin. Mill-2020 ix-xhud kien darba fil-ġimgħa jmur fil-garage, u ġieli anke għamel użu mill-vettura tiegħu Land Rover, sabiex iħott il-merkanzija fil-fond u anke jieħu l-merkanzija fil-bar għalkemm mhux b'mod frekwenti, bejn darba u darbtejn f'xahar skont il-bżonn. Ix-xogħol ġieli anke kien jitgħabba fil-vettura tal-intimat. Ikkonferma li fil-fond tinżamm vettura tat-tip Porsche fuq naħa tal-garaxx u n-naħa l-oħra tinżamm il-merkanzija. **<u>In kontro-eżami</u>** xehed li l-intimat kien ukoll iżomm affarijiet għall-użu personali tiegħu mhux relatati mal-ħanut bħal toilet paper. In kwantu għall-merkanzija tal-bar fil-garage ikun hemm kwantita' ta' bejn għaxra u għoxrin kaxxa birra. Ikkonferma li ġieli ħallew ipparkjata fih il-vettura bil-merkanzija. **<u>In kontro-eżami fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2024 (fol 153 sa 154)</u>** xehed li fil-garaxx ma joqgħodux żewġ karozzi. Huwa ntalab jesebixxi l-log book tal-vettura tiegħu iżda xehed li tali vettura ġiet *scrapped*. B'nota a fol 155 *et seq* ġew esebiti d-dokumenti tal-*iscrappage* tal-vettura ta' Anthony Grima.

IKKUNSIDRA

i. Eċċezzjoni preliminari dwar it-titlu tar-rikorrenti

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-intimat eċċepixxa li r-rikorrenti jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-garaxx. Mhuwiex ikkontestat li l-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Francis Xavier Balzan li kien kera l-garaxx lill-missier l-intimat. Permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 19 ta' Ottubru 1988, mal-mewt ta' Francis Xavier Balzan il-garaxx ippervjena b'titlu ta' legat fuq uliedu r-rikorrenti Rita Jaccarini u oħta Anna Maria Balzan (fol 76 *et seq*). Anna Maria Balzan mietet fil-11 ta' April 2018 mingħajr testment u l-wirt tagħha ddevolva fuq uliedha r-rikorrenti Andrew James Abdilla u Edward Patrick Abdilla. Mill-iskambji li kien hemm bejn il-partijiet jirriżulta li r-rikorrenti huma wkoll rikonoxxuti bħala sidien mill-intimat. Fl-ittra a fol 31 mibgħuta mill-intimat lir-rikorrenti huwa propona li jakkwista l-garaxx mingħandhom. Anke jekk ma ġewx esebiti d-denunzja ta' Francis Xavier Balzan u l-*causa mortis* ta' Anna Maria Balzan, dan mhuwiex ta' xkiel. Dwar it-titlu l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, ċitata mir-rikorrenti, fl-ismijiet **Carmen Debono vs Mary Doris D'Amato** deċiża fit-8 ta' Frar 2023 li kienet tiratta fatti simili dwar talba għall-iżgumbrament minn garaxx stante li l-kirja ma setgħetx tiġġedded iżjed skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-assiem tal-

provi l-Bord huwa soddisfatt mit-titolu tar-rikorrenti. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

ii. Mertu

Ir-rikorrenti jibbażaw it-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-intimat fuq l-Artikolu 1531H tal-Kodici Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009, li jipprovdi kif ġej:-

> *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'' għall-finijiet ta' kiri fl-Artikolu 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.*

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) tal-Kap. 16. Għalhekk l-ewwel li jrid jiġi stabbilit huwa n-natura tal-fond. Jekk il-fond ma jitqiesx bħala garaxx, l-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 li fuqu hija msejjsa l-azzjoni mhuwiex applikabbli u jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi.

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) diġa kellha quddiemha każ simili fejn kellu jiġi deċiż jekk in-natura ta' fond mikri kienetx ta' garaxx jew fond kummerċjali. Fis-sentenza **Carmen Debono vs Mary Doris D'Amato** deċiża fit-8 ta' Frar 2023 (41/20 LM) qieset li n-natura tal-fond għandha tiġi determinata skont l-użu tal-fond. Id-dehra ta' barra tal-fond u dik tal-istruttura tiegħu minn ġewwa, m'għandhiex tkun konkluživa dwar l-użu attwali:-

> *Il-Qorti tirrileva li d-dehra ta' barra tal-fond u dik tal-istruttura tiegħu minn ġewwa, m'għandhiex tkun konkluživa dwar l-użu attwali tiegħu, u dan tal-aħħar għandu jkun il-fattur determinanti.*

Żiedet tgħid li f'każijiet simili l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-atturi li jridu jipprovaw li l-fond jintuża għall-iskop ta' garaxx u fin-nuqqas l-azzjoni tfalli. Ġie osservat ukoll li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Bord m'għandux jinoltra ruħu fil-kwistjoni jekk il-fond huwiex tassew qiegħed effettivament isir użu minnu b'mod kummerċjali bħala 'maħżen' u ġjaladarba l-azzjoni ġiet ibbażata fuq l-artikolu 1531H tal-Kap. 16, m'għandha tqum l-ebda kwistjoni oħra li ma tinkwadrax f'dan l-artikolu. Dan il-prinċipju ġie wkoll ribadit fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-18 ta' Settembru 2024 fl-ismijiet **Alice Vella vs Joseph Debono (Rikors 27/2020NB)** li kkonfermat is-sentenza tal-Bord mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2023.

Issa fil-każ odjern mhuwiex ikkontestat li l-fond in meritu kien inkera lill-missier l-intimat minn Francis Xavier Balzan. Ma ġewx esebiti rċevuti jew kotba tal-kera antiki iżda mill-estratt tat-testment ta' Francis Xavier Balzan li sar fid-19 ta' Ottubru 1988, huwa kien irrefera għall-fond bħala 'garage' u dan meta l-fond kien diġa mikri lill-intimat li ħa l-kirja fis-sena 1979. Il-biċċa l-kbira tal-irċevuti mertu tal-kopja tal-ktieb tal-kera li ġie esebit li jibdew mill-2004 jagħmlu referenza għat-terminu "store" liema kelma ġiet maqtugħa u mibdula għal 'garage'. Dan ifisser li l-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti kienu jqisu l-fond bħala garage. Fil-fehma tal-Bord, din kienet ukoll in-natura tal-fond li nkera lill-intimat. Dan hu korraborat ukoll mix-xhieda tal-intimat li fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2022, xehed li ilu jħallas l-istess rata tal-kera sa mill-1978 u s-sid ma jistax jgħolli l-kera.

Kif tajjeb rilevat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, bl-emendi tal-X tal-2009 l-awment fil-kera kien fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali u mhux ta' garaxxijiet. Ai termini tal-Art. 1531D tal-Kap. 16, il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,2010 jiġi miżjud b'rata fissa ta' 15% fuq il-kera fl-2009 u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013. Imbagħad il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolament.

L-intimat isostni li s-sid ma jistax iżid il-kera dovuta fuq il-fond. Dan awtomatikament jeskludi l-kirja bħala waħda kummerċjali u b'hekk jikkorrabora l-verżjoni attriċi li n-natura tal-kirja tal-fond hija ta' garage u mhux ta' fond kummerċjali. B'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-iskop oriġinali tal-kirja kien dak ta' garaxx u mhux ta' fond kummerċjali u l-użu tal-fond illum jirriflett l-iskop oriġinali tal-kirja. Dan joħroġ ukoll

ċar mir-ritratti li ttieħdu fuq perjodi differenti esebiti mir-rikorrenti u mix-xhud Charles Borg Barthet fejn jidher li l-fond kien jintuża bħala garage.

Il-Bord ma jistax jistrieħ fuq il-verżjoni tax-xhud Anthony Grima stante li din hija kontradittorja kemm fir-rigward tal-kobor tal-garage, kif tinżamm il-merkanzija u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-vettura li kien juża sabiex jgħin lill-intimat iġorr il-merkanzija fejn fix-xhieda tiegħu jgħid li din kienet tat-tip Land Rover meta mid-dokumenti esebiti rriżulta li din kienet Fiat Brava. Inoltre x-xhud l-ewwel jgħid li fil-garage l-intimat kien iżomm il-merkanzija u in kontro-eżami jgħid li kien iżomm fil-garaxx ukoll oġġetti personali. Hija wkoll kontradittorja x-xhieda tiegħu dwar il-frekwenza li kien imur il-garage fejn l-ewwel jgħid li kien imur darba fil-ġimgħa u mbagħad jgħid li kien imur darbtejn fix-xahar skont il-bżonn.

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li r-rikorrenti ppruvaw li l-użu tal-fond huwa dak ta' garaxx u b'hekk l-Art. 1531H tal-Kap. 16 huwa applikabbli u billi ma jissussistux l-eċċezzjonijiet ravviżati fl-istess Artikolu l-Bord ser jilqa' l-ewwel tlett talbiet attriċi.

iii. Arretrati ta' kera u kumpens għall-okkupazzjoni

In kwantu għar-raba' talba li permezz tagħha qed tintalab is-somma ta' €280 rappreżentanti arretrati ta' kera oltre l-imgħaxijiet, fin-nota ta' sottomissjonijiet ġie rilevat li l-atturi mhumiex qegħdin jinsistu għall-kirjiet għas-snin 2019, 2020 u 2021 iżda qegħdin jinsistu għal dawk tas-snin 2022, 2023 u 2024. Il-Bord jinnota li l-intimat ma ressaqx prova dwar il-ħlasijiet għas-snin 2022 sa 2024. Mill-banda l-oħra l-ammont tal-arretrati mitluba mill-atturi ġie likwidat minnhom stess fit-talba tagħhom fl-ammont ta' €280. Kif inhu risaput il-Bord huwa marbut mat-talbiet kif dedotti u għalhekk mal-ammont diġa likwidat mir-rikorrenti fir-raba talba tar-rikors promotur. La darba l-arretrati ġew likwidati mill-atturi stess il-Bord ma jistax jakkorda somma aktar minn dik mitluba minnhom. Għalhekk ir-raba talba ser tiġi milqugħa limitatament għas-somma ta' €280.

In kwantu għall-ħames talba ossia dwar kumpens għall-okkupazzjoni sad-data li fiha l-pussess jiġi ritornat lura, fin-nuqqas ta' prova minn naħa tar-rikorrenti dwar il-valur lokatizzju attwali tal-fond il-Bord ma jistax jillikwida tali kumpens u għalhekk ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-istess talba b'dan illi jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tal-istess rikorrenti f'każ ta' tali okkupazzjoni.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.

2. Jilqa' l-ewwel talba attriċi u jiddikjara li l-kirja tal-garaxx bin-numru 148, Annunciation Street, Ħamrun ma tistax tiġġedded iżjed skont l-Artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Jilqa' t-tieni talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx bin-numru 148, Annunciation Street, Ħamrun entro terminu perentorju ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza.

4. Jilqa' t-tielet talba.

5. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' mitejn u tmenin Euro (€280) rappreżentanti arretrati ta' kera oltre imgħax legali dekoribbli millum sal-ħlas effettiv.

6. Jastejni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames u s-sitt talba.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

7 ta' Frar 2025