MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 52/2007/1

Theresa Cutajar Penza (ID 569644M) u Leonard Cutajar (ID 728143M) ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Peter Farrugia

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi r-rikorrenti Theresa Cutajar Penza, li tigi l-mara ta' Leonard Cutajar, tikri lill-intimat il-garaxx bla isem u bin-numru ufficajli disa' (9), fi Triq Indri Schembri Luqa sabiex idahhal il-vettura tieghu, versu l-kera ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) kull sena, bil-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi r-rikorrenti nfurmaw lill-intimat li huma jridu lura l-pussess ta’ dan il-fond minhabba li ghandhom bzonnu ghall-uzu personali taghhom. Madankollu l-intimat ma tax widen ghal dan kollu u insista li jhallas il-kera bhas-soltu, liema kera giet irrifjutata mi-rikorrenti u giet iddepozitata l-Qorti mill-intimat. Dan il-pagament qatt ma gie zbankat mir-rikorrenti;

Illi skond l-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-Bord li quddiemu qed jigi ntavolat dan ir-rikors ghandu jaghti l-permess tieghu sabiex sid il-kera jiehu lura l-pussess meta dan ta’ l-ahhar ikun irid l-fond ghalih innifsu jew ghall-familjari tieghu;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jawtorizza l-esponenti biex jirriprendu l-pussess tal-garaxx bla isem u bin-numru ufficjali disa’ (9) Triq Indri Schembri Luqa u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilu prefiss bl-assistenza jekk jkun hemm bzonn tal-Ufficjali tal-Qorti u tal-Pulizija Ezekuttiva;

Bl-ispejjes kontra l-intimat li minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni u b’riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra taghom ghaliex:

1. Ir-rikorrenti m’ghandhomx bzonn l-istess garaxx ghall-uzu taghhom stante illi huma jipposjedu aktar garaxxijiet li jistghu jaghmlu uzu taghhom;

2. L-intimat ilu jikri minghand ir-rikorrenti ghal aktar minn 20 sena, tant illi l-intimat kien jikri minghand ir-rikorrenti garaxx iehor versu l-kera ta’ tletin lira Maltin (Lm30) kull sena u sussegwentement, bi ftehim mar-rikorrenti accetta bi tpartit li jinghata lilu b’kera l-garaxx in

kwistjoni versu l-kera ta’ erbghin lira Maltin (Lm40) kull sitt xhur;

3. Fi kwalunkwe kaz il-garaxx iservi lill-intimat u huwa wzat minnu kemm bhala garazz kif ukoll bhala store;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkolti jirrizulta illi r-rikorrenti tikri lill-intimat l-fond konsistenti f’garage ghaz-zamma ta’ vettura privata liema garage l-intimat jghid li juzu ukoll bhala “store”. Minkejja din l-ahhar osservanza, l-intimat qatt ma ressaq provi dwar dan l-uzu tal-fond bhala store senjatament dwar jekk hux qed jintuza biex ikunu magazzinati hwejjeg personali tieghu, bhalma jigri fl-uzu ta’ kull garage privat, jew invece uza bhala store *qua* estensjoni tan-negozju jew sengha tal-istess intimat. Naturalment la l-intimat ma semma xejn dwar it-tieni ipotezi, il-Bord m’ghandux jassumi di sua sponte li hekk huwa l-kaz u ghalhekk huwa biss dezumibbli li dan il-garage qed jintuza ukoll biex fih jinhaznu affarijiet personali tal-istess intimat. Dan qed ikun konsidrat minhabba l-protezzjoni li jgawdi “store” fit-tieni ipotezi ghad-differenza ta’ nuqqas ta’ tali protezzjoni fil-kaz ta’ garage privat. (Ara in rigward, is-sentenza **Anthony Baldacchino et vs Carelo Caruana 210B/98SM App 28.12.2001**). Il-Bord ghalhekk qed jibbaza il-konsiderazzjonijiet tieghu fuq il-fatti emergenti b’dan illi l-fond si tratta ta’ garage ghall-uzu privat.;

Illi per konsegwenza r-rikors promutur huwa bazat fuq dak ravvizat fl-ewwel parti tal-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69, hlief ghal dak li ser jinghad aktar ‘l quddiem dwar l-emendi introdotti fil-Kapitolu 16. Konkordament mal-gurisprudenza, hija l-ewwel parti biss tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69 li tapplika ghll-istat guridiku ta’ fond *qua* garage

privat u dan ghaliex it-tieni parti tal-istess artikolu tapplika ghal-fondi intizi u uzata bhala djar ta' abitazzjoni. Garage privat ghalhekk, ghalkemm prottett mill-ligi specjali, ma jgawdix l-stess protezzjoni bhal hanut u anqas bhal dar ta' abitazzjoni. Kif ritenut fil-kawza **Mary Laferla et vs Frank Grixti App5/2000 tal-24.3.2004**:

Dan ifisser illi fil-kaz ta' garage l-ligi hi anqas rigoruza milli fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni u certament anqas protettiva milli fil-kaz ta' hanut. F'kaz bhal dan il-minimu li l-ligi tirrikjedi hu li s-sid jipprova li ghandu bzonn il-garage ghal xi uzu tieghu. "Bzonn li ghandu iva bhala fatt jirrizulta, li ma jkunx ivvintat jew kapriccjuz imma li ma hux mehtieg li jkun relatat ma' xi kriterju partikolari. Infatti ma japplikawx ghal kiri ta' garaxx ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta' harship u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendiex il-pussess tal-fond u dik tal-inkwilin jekk jigi zgumbrat ma jregix f'dawn il-kazijiet" – "**Joseph Borg – vs- Josephine Breckon et**", Appell, 24 ta' Jannar 1997.

Illi jirrizulta illi dan il-fond mhux parti mid-dar residenzjali tal-intimat tant li l-indirizz minnu fornit tar-residenza tieghu tinsab fi triq diversa minn fejn hu sitwat dan il-garage. Jirrizulta ukoll illi r-rikorrenti ghandhom mill-anqas ghaxar garages ohra izda dawn huma lkoll mikrijin lil terzi u ma jzervux ghall-iskop minnhom mahsub u cioe' li jniffdu dan il-garage ma iehor ta' proprjeta' taghhom u juzawx bhala hanut li jehtieg li jkollu bitha u toilet skond il-ligijiet sanitarji kif ghandu fil-fatt il-garage in dizamina. Kif kostantament ritenut mill-Qrati taghna, sid li jixtieq jirriprendi fond f'cirkostanzi simili ghal uzu minnu personali jew familjari tieghu, jehtieg juri li din mhix biss xewqa tieghu izda li tkun manifestata b'atti konkreti li juru verament l-intenzjoni tieghu. (Ara per analogija l-Appell **Tarcisio Cremona vs Louis Refalo 3.12.1999**). Ir-rikorrenit esebew Full Development Permit vigenti mahrug mill-MEPA sabiex dan il-garage flimkien mal-fond adjacenti ikunu konvertiti f'hanut. B'hekk ir-rikorrenti issodisfaw ir-rekwizit tal-htiega vera tal-istess fond.

Illi l-konsiderazzjoni appena maghmula saru ghall-ahjar direzzjoni u konkluzzjoni ta' din il-kawza ghaliex bl-Att X

tal-2009, sar tibdil fil-ligi Kap 12 li ma kienx jirrikjedi li r-rikorrenti jirrikorru ghal dawn il-proceduri. Dan jista' jitqies bhala *jus superveniens* li ghandu jiddetermina din il-kawza minghajr ebda konsiderazzjoni ulterjuri. Wahda mill-emendi introdotti bis-sahha ta' dan l-Att tipprovdi fl-artikolu gdid 1531H tal-Kodici Civili, illi "fil-kaz ta' garazzijiet mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 li ma jiffurmax 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-istess Att ma jipprovdi ghall-ebda disposizzjoni tranzitorja ghad-dahla bis-sehh tal-emenda u ghalhekk ghandu jitqies li japplika b'effett immedjat issa li l-ligi hija fis-sehh. Minn hawn jemergi illi l-fond ilu mikri minn qabel l-1 ta' Gunju 1995 (ara risposta tal-intimat); mhux parti min dar mikrija bhala r-residenza ordinarja u mhux fond kummercjali ghar-ragunijeit kif konsiderat *supra*. Huwa dezumibbli li r-rikorrenti ma jridux igeddu l-kera ta' dan il-garage mill-fatt illi intavolaw dan ir-rikors u l-intimat ma ghandu ebda dritt ta' tigdid tal-istess kirja skond id-disposizzjoni appena ezaminata.

Ghalhekk dan il-Bord, konsiderando li d-dritt ghar-ripreza tal-fond huwa sancit sia bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kif ukoll bid-dritt moghti lir-rikorrenti bis-sahha tal-artikolu 1531H tal-Kap 16, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-garage deskritt fir-rikors promutur fi zmien wiehed u ghoxrin (21) jum mil-lum;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------