MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 22/2010

Raymond Duca, Margaret Azzopardi, Joseph Duca, Georgette Grima, Victor Duca, Charlie Duca, Catherine Duca, Miriam Duca

vs

Theresa Farrugia

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimata Theresa Farrugia l-garaxx ossia remissa, ga numru 117, fi Triq Dun Marju, Qormi, bil-kera ta' €279.53 (ekwivalenti ghal Lm120) fis-sena, tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, u l-iskadenza korrenti taghlaq fit-8 ta' Marzu, 2010

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn dan il-garaxx ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-garaxx ossia remissa, ga numru 117, fi Triq Dun Marju, Qormi, fit-tmiem il-perjodu korrenti ta’ rilokazzjoni.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi t-talba kif postulata hija insostenibbli stante illi hawn non si tratta garage (remissa) wahdu izda garage li kien gie mikri u jaghmel u jghaqqad ma fond residenzjali mikri lill-esponenti ossija 56, Triq Dun Marju, Qormi li fih ilha tirrisjedi ghal bosta snin u illum l-esponenti hija mara anzjana.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Semgha l-provi;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza bazata fuq id-dritt moghti lil sid ta’ garage kif ravvizat fl-artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Azzjoni bhala din hija permessa meta fit-termini tal-artikolu 1351(H) tal-Kap 69, il-fond huwa garaxx mikri qabel l-1 ta’ Gunju 1995, ma jkunx jifforma parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja, ma jkunx meqjus bhala fond kummercjali u ma jkun hemm ebda ftehim mod iehor. L-objezzjoni tal-intimata tolqot proprju wahda mill-eccezzjonijiet ravvizati fl-istess artikolu jigifieri li l-garaxx de quo jaghmel parti minn dar residenzjali u kien mikri mal-istess dar. Fir-risposta taghha l-intimata jghid illi l-garaxx 117 fi Triq Dun Marju Qormi jghaqqad mar-residenza mikrija lilu, l-fond 56 fl-istess triq. Jidher li huwa pacifiku illi z-zewg fondi jappartjenu lill-istess sidien, huma mikrija lill-intimat u jmissu ma’ xulxin.

Vincenza Duca li hija oht missier ir-rikorrenti, tghid illi ilha midhla tal-fondi ‘l fuq minn hamsin sena peress illi dawn jinsabu fi triq fejn trabbiet. Prezumibilment, meta din ix-xhud tirreferi ghall-post tkun qed tirreferi ghar-residenza mikrija lill-intimata. Din ix-xhud tghid illi fiz-zmien, iz-zewg fondi kienu jinfdu meta kienu f’idejn George Galea, missier Catherine Duca omm ir-rikorrenti u mart huha Nicholas Galea. Meta miet George Galea, bintu Grace li kienet wirtitu, imbarrat bil-gebel il-bieb li kien iniffed iz-zewg fondi u kriet il-garaxx lil certu Gakki tal-pasti biex fih idahhal il-vann tieghu u dan madwar erbghin sena ilu. Minn dak iz-zmien l-garaxx dejjem baqa’ separat u hekk baqa’ jinkera. Ir-residenza imbaghad bdiet tinkera separatament mill-garaxx u hekk inkera lill France u Teresa Farrugia. Meta l-inkwilin tal-garaxx, certu Sonny Mifsud, rrilaxxja l-istess garaxx dan inkera lil France Farrugia bi ktieb separat mir-residenza. Raymond Duca, wiehed mir-rikorrenti, jinsisti li dejjem hargu ricevuti separati, wahda ghall-garaxx u l-ohra ghar-residenza. Il-garaxx kien jintuza minn Frans Farrugia, zewgt l-intimat, li miet madwar 30 sena ilu, u dan sabiex iqieghed fih il-vann tax-xoghol tieghu. Il-garaxx illum jintuza minn iben l-intimata biex fih iqieghed l-vettura tieghu. Jghid ukoll illi l-garaxx kien gia separat minn mar-residenza qabel inkera lil Frans Farrugia u dan anke ghaliex l-garage kien mikri lil terzi meta r-residenza kienet gia mikrija lill-intimata u zewgha;

L-intimata tikkonferma illi kienet l-ewwel kriet ir-residenza taghha minghand l-awturi tar-rikorrenti u sussegwentement il-garaxx *de quo* minghand l-istess sidien xi ftit xhur wara li kien rilaxxjat minn inkwilini terzi. Hi thallas ukoll kera ta’ erba u sittin liri maltin fis-sena ghad-dar u mija u ghoxrin lira fis-sena ghall-garaxx. L-intimata tghid li zewgha miet tmintax-il sena ilu u baqghet ghaddejja min-negozju sa tmien snin ilu u tul dak iz-zmien l-garaxx baqa’ jintuza biex fih jitqieghed il-vann. Wara l-mewt ta’ zewgha, binha, li joqghod maghha, beda iqieghed il-vettura privata tieghu oltre li tuzah biex tonxor fih il-hwejjeg. L-intimata tinsisti illi kienet ghamlitha cara mas-sid illi ma kienitx ser tikri d-dar minghajr il-garaxx.

Minkejja dan, iz-zewg kirjiet, dik tad-dar u dik tal-garaxx huma kirjiet separati. L-intimata prduciet ukoll certifkat ta' perit arkitett u ritratti biex turi li z-zewg fondi ghandhom bieb imbarrat bil-bricks jew gebel bejniethom;

Ikkunsidra, illi l-ewwel konsiderazzjoni ghandha tkun diretta lejn dak rilevat mill-intimata fis-sottomissjonijiet taghha, jigifieri li l-azzjoni odjerna hija akkampata fit-termini tal-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u allura soggetta ghar-rekwiziti partikolari fosthom li l-azzjoni hija rizervata ghat-tehid lura ta' dar ta' abitazzjoni. L-intimata tghid illi l-artikolu in dizamina japplika meta s-suggett tal-kirja hu dar ta' abitazzjoni u s-sid ikun irid jirriprendi l-istess a bazi ta' htiega. F'dak il-kaz jiskattaw regoli ben precizi sia fil-kapitolu 69 kif ukoll dawk emergenti mill-gurisprudenza. Issa l-artikolu 1535 H tal-Kap 16 jiddisponi illi sid ta' garage li mhux kummercjali jista' jaghzel li ma jgeddidx il-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010 jekk il-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Gunju 1995 u jekk il-fond ma jkunx jaghmel parti mir-residenza ordinarja tal-inkwilin. Dan id-dispost tal-ligi izda ma kienx ghadu fis-sehh fi Frar tas-sena 2010 u ghalhekk certament ir-rikorrenti ma setghux kienu qed jakkampaw l-azzjoni fuq il-bazi ta' dan l-artikolu. Ghalhekk il-Bord iqis illi din l-azzjoni hija wahda fit-termini tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69. Pero' l-intimata hija zbaljata meta tghid illi din l-azzjoni hija miftuha biss meta l-fond si tratta ta' dar ta' abitazzjoni. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 2004, fl-ismijiet **Mary Laferla et vs Frank Grixti** kien mitlub ripreza ta' garaxx privat fuq bazi ta' bzonn u fiz-zewg istanzi l-azzjoni ma rriskontrat l-ebda ostakolu bhal dak sollevat mill-intimata;

F'dik il-kawza, izda l-Onorabbli Qorti tal-Appell ddecidiet illi r-rikorrenti ma ressqux dik il-prova ta' htiega impellanti li kellha twassal biex tintlaqa' t-talba taghhom. Fil-kaz hawn devolut, dan il-Bord huwa tal-fehma illi din l-azzjoni hija permessibbli la darba tirrizulta kirja separata sia ghall-garaxx kif ukoll ghar-residenza li tmiss mieghu. Pero', kif tajjeb irrimarkat l-intimata, ma ngiebet ebda prova ta' htiega da parti tar-rikorrenti ghajr id-dikjarazzjoni ta' Raymond Duca meta a fol 11 huwa riportat li jghid: "Dan

il-fond ghandna bzonnu ahna bhala ahwa”. Din il-htiega imbaghad tassumi hafna anqas importanza meta l-istess xhud li offra lill-intimata li tixtri l-fond. Fuq dan il-bazi biss u grad daqshekk fqir ta’ htiega, dan il-Bord mhux dispost li jakkolji t-talba tar-rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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