MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 10/2013

Illum 27 ta’ Gunju, 2013

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

1. Permezz ta’ kuntratt ta’ kera datat 1 ta’ Jannar 1983, kopja ta’ liema qed tigi annessa ma’ dan ir-rikors u mmarkata Dokument “A”, is-socjeta Gasan Enterprises Limited (C 467) kriet lil Mary Navarro l-garaxx bl-indirizz “Dynamo”, Anglu Mallia Street, Birkirkara;

2. Permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tat-28 ta’ Gunju 2006, il-fond, ossia garraxx in kwistjoni gie trasferit mis-socjeta Gasan Enterprises Limited lil Gasan Properties Limited. Kopja ta’ dan il-kuntratt qed tigi annessa ma’ dan ir-rikors u mmarkata bhala Dokument “B”;

3. B'rizultat ta' l-Att X ta' l-2009, gie introdott l-artikolu 1531(H) tal-Kap16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula illi: *"Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija lil-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm enda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010."*

4. Kif jirrizulta mill-kuntratt tal-kera nnifsu l-garaxx in kwistjoni gie mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995. Jirrizulta wkoll kemm mill-kuntratt u kif ukoll kif ser jigi ppruvat, illi l-garaxx ma jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilina bhala residenza ordinarja taghha. Il-garaxx in kwistjoni lanqas ma hu meqjus bhala fond kummercjali u in oltre, ma sar l-ebda ftehim iehor fir-rigward tal-kirja in kwistjoni hlief dak stipulat fil-kuntratt innifsu;

5. Ladarba l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet tiggedded kull hames snin, l-ahhar perjodu ta' kera li beda mill-1 ta' Jananr 2008 skada fil-31 ta' Dicembru 2012 u dan skond kif jirrizulta mill-kuntratt ta' kera hawn anness;

6. Ai termini ta' l-artikolu 1531(H) ir-rikorrenti bhala lokatur mhuwiex obbligat li jgedded il-kirja tal-garaxx in kwistjoni wara din l-iskadenza u ghaldaqstant jista' jitlob ir-ripreza ta' dan l-istess fond. Is-socjeta rikorrenti ghazlet li tipprevalixxi ruhha mill-provvediment ta' l-artikolu 1531(H) u fil-fatt diga talbet lil Mary Navarro sabiex tivvaka l-garaxx u tirritorna l-pussess tieghu lura wara l-31 ta' Dicembru 2012 u dan kif jirrizulta mill-iskambju ta' korrispondenza hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "C" u "D" rispettivament;

7. Minkejja l-interpellanzi mis-socjeta' rikorrenti lill-intimata sabiex tivvaka l-fond in kwistjoni wara l-31 ta' Dicembru 2012, din ghadha qed tokkupa l-garaxx in kwistjoni illegalment u abbuzivament;

8. In oltre, Mary Navarro naqset milli thallas l-iskadenzi ta' kera ghall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Dicembru 2012 li jammontaw ghas-

somma komplessiva ta’ hames mija, erbgha u ghoxrin Ewro u erbgha u ghoxrin Ewro centezmi (€524.24) u dan kif jidher elenkat mill-istatement of account hawn anness u mmarkat bhala Dokument “E”. Minkejja l-interpellanzi mis-socjeta’ rikorrenti ghall-hlas ta’ dawn l-iskadenzi (kif jidher mill-korrispondenza hawn annessa u mmarkata bhala Dokument “C” u “D” imsemmija f’paragrafu 6) Mary Navarro baqghet inadempjenti u ma hallsitx dawn l-ammonti dovuti minnha skont il-kuntratt ta’ kera;

9. Ghaldaqstant, abbazi tas-suespost, is-socjeta’ rikorrenti titlob bir-rispett lil Dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:

i. Jiddikjara illi gie ppruvat li jezistu r-rekwiziti ta’ l-artikolu 1531(H) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta fil-konfront ta’ l-intimata;
ii. Jiddikjara illi ai termini ta’ l-artikolu 1531(H) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-intimata Mary Navarro m’ghandha l-ebda dritt ta’ tigdid tal-kirja wara l-31 ta’ Dicembru 2012 u ghaldaqstant is-socjeta’ rikorrenti ghandha dritt tirriprendi lura l-pussess tal-garaxx in kwistjoni;
iii. Jordna l-izgumbrament ta’ Mary Navarro mill-garaxx in kwistjoni u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord;
iv. Jiddikjara lill-intimata Mary Navarro debitrici tas-socjeta’ rikorrenti ghall-hlas ta’ skadenzi ta’ kera ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Jannar 2010u l-31 ta’ Dicembru 2012 oltre imghaxijiet ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv;
v. Jordna lill-intimata thallas s-somma komplessiva ta’ €524.24 rapprezentanti l-iskadenzi ta’ kera kif inghad flimkien ma’ l-imghax sad-data tal-pagament effettiv;

10. Bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi tajjeb li jkun senjalat *in primis* illi l-intimata kienet debitament notifikata bil-procedura tal-affissjoni u publikazzjoni u naqset milli tidher biex tiddefendi l-kawza jew milli tirregistra objezzjoni;

Illi rapprezentant tas-socjeta’ rikorrenti kkonferma l-fatti bil-gurament u esebixxa ritratti biex juri li l-fond ma jiffurmax parti minn residenza;

Illi l-Bord accerta ruhu illi jirrizultaw r-rekwiziti kollha kif ravvizati fl-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors hawn riprodott u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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