



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 87/2010

Victor Cauchi et.

vs

Sidney William Joslin et.

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma kienu jikru lill-intimati l-garage bin-numru erba' u ghoxrin (24) Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara bil-kera ta' €11.65 qabel Lm5 fis-sena.

Illi l-garage kien uzat mill-intimati purament biex jipparkjaw il-vetturi privati taghhom u ma tiffomax parti mill-kirja tad-dar residenza taghhom, mikrija wkoll mill-esponenti, peress li dawna kienu mill-bidu nett zewg kirjiet separati kif jidher car mill-iskrittura tat-28 ta' Dicembru 1964, kopja Dok A.

Illi ghalhekk il-kirja tal-garage ma ghandiex tiggedded wara l-1 ta' Gunju 2010 a' tenur tal-Artiklu 1531H(1) Kap 16.

Illi l-intimati ntalbu jaghtu lura l-pussess tal-garage fl-1 ta' Gunju 2010 kemm bl-ittra tal-11 ta' Jannar 2010 (kopja Dok B) kif ukoll bl-ittra tal-24 ta' Mejju 2010 (kopja Dok C) izda baqghu jinsistu li ghandhom dritt igeddu il-kirja kemm tal-garage kif ukoll tad-dar adjacenti bil-kera globali ta' €185 fis-sena kif jidher mic-cedola kopja Dok D.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dan il-Bord;

1. Jiddikjara illi l-kirja tal-garage numru 24, Triq Antonio Emanuel Caruana, Birkirkara ma ghandhiex tiggedded ghar-ragunijiet fuq esposti wara l-1 ta' Gunju 2010.

2. Tordna l-izgumbrament tal-intimati minnu fi zmien qasir u perentorju;

3. Tiffissa d-danni dovuti lill-esponenti mill-intimati talli zammew il-pussess tal-istess garage minghajr titolu validu ghall-perjodu b'effett mill-1 ta' Gunju 2010 sad-data tar-rilaxx effettiv.

4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-garage bin-numru 24, Triq Antonio Emmanuele Caruana, Birkirkara jiffirma parti ntegrali mir-residenza 'Maria, Triq Antonio Emmanuele Caruana, Birkirkara u dan kif kien sa mill-bidu nett tal-kirja. Kif jista' jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza fil-fatt dan il-garage minn dejjem kien parti wahda mid-dar, b'access dirett u b'servizzi komuni u dirett mid-dar u mibni u fformat (bhal ma del resto jista' jigi kostata fil-fatt sa llum) bhala

Kopja Informali ta' Sentenza

blokk unika mad-dar, tant illi anke l-metres tad-dawl u tal-ilma tad-dar innifisha jinsabu, kif kienu minn dejje, fl-stess garage;

Illi jirrizulta illi, kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti fit-tieni paragrafu, mill-bidu nett il-kirja kienet wahda u unika – riflettenti l-intenzjoni tal-partijiet u r-realta' fizika tal-fond mikri – u dan kif jirrizulta mill-ewel skrittura ta' lokazzjoni li liffirmaw il-partijiet datata 30 ta' Novembru 1964 (kopja hawn annessa w esebita bhala Dok SJ 1). Kien biss minhabba l-fatt illi dak iz-zmien l-awtur tar-rikorrenti kien talab li jzomm id-dar ghal xi gimghat wara li bdiet il-kirja fit-30 ta' Novembru 1964 biex ikun jista' jaghmel irkant ta' l-ghamara li kien hemm fil-fond de quo (kopja tal-ittra tal-imsemmi awtur tar-rikorrenti hawn anness w esebita bhala Dok SJ 2), li gie ffirmat kuntratt gdid;

Illi l-iskop tal-emenda li ddahhlet fl-Artikolu 1531H(1) tal-Kap. 16, kien dirett ghal garages illi ma jiformawx parti mid-dar lokata u jkunu qeghdin jintuzaw separatament ghal xi skop partikolari u certament mhux dirett ghal kazijiet – bhal dak odjern – fejn il-garage jifforma parti ntegrali mid-dar lokata u ghalhekk formanti parti ntegrali mir-residenza tal-inkwilin;

Illi jigi dikjarat ghal kull buon fini illi r-rikorrenti irrifjutaw il-kera sia tal-fond residenzjali kif ukoll tal-garage de quo u din giet debitament depozitata fil-Qorti (Kopja ta' Cedola ta' Depozitu relattiva hawn annessa w esebita bhala Dok SJ 3);

Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti in kwantu nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi ecezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' garaxx fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet illi dan il-garaxx huwa mikri u fil-fatt jintuza ghal-tqeghid ta' vettura privata. Il-kwistjoni hawn devoluta tirrigward l-kwezit jekk dan il-garaxx partikolari jirrientrax fl-ambitu tal-artikolu 1535 H jew le u li f'kaz affermattiv, s-sid ikun intitolat ma jgeddidx il-kirja;

L-artikolu 1535H tal-Kap 16 jipprovdi hekk:

Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhumix meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigidid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010.

Dan il-provvediment kien introdott fil- Kodici Civili bis-sahha tal-Att X tal-2009 u naturalment ghadu fi stadju bikri ta' interpretazzjoni l-aktar dwar ir-rekwizit li garaxx mghandux jifforma parti minn dar sabiex jintitola lis-sid ma jgeddidx il-kera.

Tajjeb izda illi qabel kull konsiderazzjoni ohra, jkunu ezaminati l-provi mressqa. Ir-rikorrenti iddemostraw permezz ta' dokumenti illi l-intimati jikru minghandhom dar li juzaw ghal skop ta' residenza kif ukoll garaxx ghall-uzu privat. Iz-zewg fondi, li huma adjacenti ghall-xulxin, huma deskritta fuq skrittura wahda ta' lokazzjoni bid-data tal-20 ta' Dicembru 1964. Il-kundizzjoni (a) ta' dan il-kuntratt tipprovdi hekk: "Dawn iz-zewg lokazzjonijiet li jibdew fl-1 ta' Jannar 1965 u li ...ghas-somma totali ta' hamsa u sebghin liri fis-sena (L75), voldieri sebghin lira fis-sena ghad-dar u hames liri fis-sena ghal garage, **ghandhom jigu ikkonsidrati, ghal qualunkue skop, bhala differenti u separati**". [enfasi tal-Bord]. Fil-klawsola (b) imbaghad jinghad illi "l-ispejjez tal-meters tad-dawl u tal-ilma li jezistu separati fid-dar u fil-garage huma

naturalment ukoll a kariku tal-inkwilin” . B’dawn iz-zewg kondizzjonjiet, r-rikorrenti qieghdin itennu illi l-garaxx de quo ma jiffurmax parti mid-dar mikrija lill-intimati;

L-intimati izda huma tal-konvinciment oppost. Fl-ewwel lok l-intimat jghid illi minkejja l-iskrittura appena citata, kien hemm skrittura ohra qabilha bid-data tat-30 ta’ Novembru 1964 u esebita a fol 11. Dak kien ftehim ta’ lokazzjoni tal-istess dar “bil-garage anness maghha” bil-kera ta’ hamsa u sebghin lira sterling fis-sena. Minn hemm ‘l quddiem tissemma biss “id-dar” u r-responsabilita tal- spejjez inkorsi fil-manteniment taghha. L-intimat spjega illi dakinhar kien inghata x-xelta bejn erbat’idjar u kien ghazel proprju din ghaliex kellha garaxx jinfed maghha. L-kirja kellha tibda fl-1 ta’ Dicembru 1964, izda wara li kienet iffirmata l-ewwel skrittura tat-30 ta’ Novembru 1964, is-sid, allura l-awtur tar-rikorrenti, kien kiteb lill-intimat u informah illi ma kienx f’posizzjoni li jonora dak il-kuntratt billi kien ghad fadallu hafna ghamara fil-fond li ma kienx irnexxielu jirkanta fil-hin. Ghalhekk bghatlu abbozz ta’ skrittura ohra li z-zewg partijiet iffirmaw liema skrittura hija dik regolanti l-kirja odjerna u citata *supra*;

L-intimat xehed illi l-garaxx jinfed mad-dar u dan sabu hekk mill-bidu tal-kirja u qatt ma ghamel xoghol strutturali biex niffed iz-zewg fond. Inltre mhux minnu li kull fond il-meters tad-dawl u ilma ghaliex hemm sett wiehed ta’ meters sitwati fil-garaxx li jissuplixxu ukoll ir-residenza tieghu. Dwar dan xehed rapprezentant tal-Water Services Corporation u kkonferma l-istess, ghalkemm ix-xhieda hija xi ftit konfuzza, kif ukoll li qatt ma kien hemm applikazzjoni mill-intimat sabiex inehhi xi meters minn fond jew iehor;

Rikapitolata x-xhieda f’din il-kawza, kollox jippernja dwar jekk il-garaxx jiffurmax parti mid-dar mikrija lill-intimati jew le. Dwar dan ir-rekwizit, izda, il-legislatur xejn ma kien car fil-mod kif abbozza dan l-artikolu meta fl-aktar kriterju importanti naqas serjament milli jkun car u inekwivoku, b’mod illi holoq sitwazzjoni fejn kull parti tista’ targumenta b’mod liberu dwar xi jfissier il-kliem “*li ma jiffurmax parti minn dar*”. Garage jista’ jkun mikri b’mod separat min dar residenzjali izda jkun jiffirma parti mill-istess dar ghaliex

jkun jinfed; jista jkun ukoll li ma jinfidx pero' meqjus bhala parti integrali mid-dar; jista' ukoll ma jkunx necessarjament adjacenti jew sovrastanti dik id-dar izda separat fl-istess triq jew kantuniera boghod; jista jaghti l-kaz li s-sid tad-dar huwa divers minn dak tal-garage u hafna sitwazzjonijiet simili. Dwar dan kienu ezaminati d-dipattiti parlamentari in rigward izda din il-klawsola jidher li ghaddiet minghajr diskussjoni jew kritika. La darba l-legislatur ma kienx car fi kliemu huwa dan il-Bord, b'kull kaz ikun deciz ghalih, illi jiddetermina jekk dak il-fond jiffurmax parti mir-residenza ordinarja tal-intimat;

Il-Bord ma jaqbel xejn mal-interpretazzjoni moghtija mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. L-fatt li dejjem inhargu ricevuti separati ghaz-zewg fondi u li l-iskrittura ta' lokazzjoni tiddiskirivihom bhala zewg fondi separati mghandux b'daqshekk ifisser illi dan hu hekk fizikament. F'dan il-kaz il-Bord itendi jinterpreta dan ir-rekwizit aktar bhala wiehed fiziku meta l-intimat jghid illi z-zewg fondi huma haga wahda. Din kienet ukoll il-fehma tal-awtur tal-intimat meta ffirmat l-ewwel skrittura ta' lokazzjoni fejn iddeskriva z-zewg fondi bhala fond wiehed. Tajjeb li tkun senjalata ukoll l-ahhar kundizzjoni tat-tieni kuntratt li tghid illi "ic-cens taz-zewg fondi jibka dejjem responsabbli ghalih il-kontraent Tabib Cauchi". Huwa notevoli l-kambjament bejn l-ewwel u t-tieni skrittura fejn qatt ma jissemma cens separat ghall-kull fond, fejn z-zewg fondi huma wiehed u fejn hemm sett wiehed ta' meters tad-dawl u ilma. Kien jispetta lir-rikorrenti jippruvaw li dan mhux minnu u li z-zewg fondi huma separati izda dan huwa wiehed minn dawk il-kazijiet fejn werrieta ma jkunux jafu ezatt l-entita' tal-fond jew dak li jkun ghamel l-awtur taghhom.

Dan il-fond jaghamel parti minn dar residenzjali mikrija lill-intimat u ghalhekk mhix applikabbli l-artikolu 1535H tal-Kodici Civili. Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----