MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 100/2011

Rikors **numru 100/2011**

Maria Zammit

vs

Alfred Cutajar u martu Theresa Maria

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti tikri lill-intimati l-garage bla numru ufficjali u bla isem li jinsab gewwa St. Albert Junction, Gzira versu l-kera ta' €69.88 gia Lm30 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fil-5 ta' Lulju, 2011;

U peress illi l-imsemmi garage kien mikri ghall-iskop wahdani ta' parkeggjar ta' vettura privata;

U peress illi r-rikorrenti trid tieghu lura l-pussess tal-precitat garage u ma tixtieqx tkompli tikri l-istess lill-intimati;

U peress illi l-intimati ma ghandhom ebda jedd li jesigu u/jew li jinsistu li l-kirja tibqa tiggedded favur taghhom diment li s-sid qed titolbu lura u dana in vista tal-fatt li (a) l-kirja de quo kienet giet kostitwita qabel l-1 ta' Gunju 1995, (b) ma jifformax parti minn residenza mikrija lill-inkwilini bhala residenza ordinarja taghhom u (c) ma jistax jigi meqjus bhala fond kummercjali;

U peress illi l-intimati ghalkemm debitament mitluba biex iroddu lura l-pussess liberu u vakanti tal-precitat garage, huma baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tiddikjara t-terminazzjoni tal-imsemmija kirja u konsegwentement tordna lill-istess intimati jizgombraw l-barra mill-garage de quo fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-istess Bord u fl-istess hin tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess liberu u vakanti tal-istess garage fl-istess zmien ordnat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimati li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti Maria Zammit huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-garage inkwistjoni li jinsab Triq Nicola Cottoner gia' St. Albert Junction, Gzira, jifforma parti minn dar mikrija lill-inkwilini bhala residenza ordinarja, kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija ngunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti sidien ta' garaxx qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tieghu lill-intimati fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta. L-intimati jopponu minhabba l-fatt illi dan jifforma parti minn residenza, element dan li jezenta lill-inkwilin mill-effetti tal-istess artikolu. Mill-provi akkwiziti jemergi illi l-garage inkera lill-intimati qabel l-1995 ghal-uzu ta' parkeggjar ta' vettura privata. L-intimati jikru ukoll, b'kera separata, residenza taghhom li hija kontigwa ghall-istess garage izda xi zmien ilu l-intimati bnew kamrin zghir fuq raff fil-garage u nifdu l-kamra mar-residenza biex dan jintuza bhala *box room*. B'hekk qed jikkontendu li l-garaxx huwa parti mir-residenza taghhom;

Il-pern tal-kwistjoni odjerna ghalhekk hi dwar jekk il-fatt li l-fondi jinfdu ma' xulxin jezentax lill-intimati mill-applikazzjoni tal-artikolu 1531H. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

> 1531H. (1) 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 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-intimati jinsistu illi dan il-garaxx jifforma parti mid-dar taghhom fit-termini tal-artikolu 1531H ghaliex fizikament jinfed mal-istess residenza u producew sentenza

tal-Bord tal-Kera tat-30 ta' Jannar 1998 deciza favur taghhom fejn il-Bord kien iddikjara illi l-fatt li l-inkwilini kienu nifdu z-zewg postijiet ma kienx jammonta ghal-tibdil strutturali li jimmerita l-izgomberu. F'dik is-sentenza, l-Bord kien applika l-insenjament tal-Qrati taghna illi certu tibdil jista' jsir minghajr il-permess tas-sid kemm il-darba jkun mehtieg ghall-ahjar godiment tal-fond, huwa parzjali u jista' jkun ripprestinat wara li tintemm il-kirja u li ma jgib l-ebda pregudizzju ghas-sidien. L-intimati huma tal-fehma illi la darba hemm dak il-gudizzju favur taghhom, l-garaxx ghandu jitqies formanti parti mir-residenza ordinarja taghhom. Dan l-argument, izda, huwa destinat li jfalli ghaliex dak li ma tridx il-ligi javvera ruhu proprju f'dan il-kaz. Dak it-tniffid kien dikjarat legittimu kemm il-darba, *inter alia*, ma jgib ebda pregudizzju kontra s-sidien. Meta l-gurisprudenza kienet ittemprat l-hsieb li ma jista' jsir ebda xoghol strutturali minghajr il-kunsens tas-sid kienet kawta billi holqot il-principju li dak ix-xoghol m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghall-istess sid. Ghalhekk ma jistghux issa l-intimati jargumentaw illi la darba l-Bord ma kienx ikkonsidra it-tniffid *de quo* bhala ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji allura dak it-tniffid illum ghandu jipprekludi lis-sid milli jezercita d-dritt tieghu li ma jgeddidx il-kirja ta' garaxx distint u separat mir-residenza tal-inkwilin. Il-posizzjoni llum hi tali li garaxx ghall-uzu privat mhux protett kemm il-darba jaqa' fil-parametri tal-artikolu 1531H;

Irid jinghad ukoll illi t-tniffid tal-garaxx ma holoqx xi access facli bejnu u r-residenza tal-intimati. Dan ghaliex l-access huwa minn fuq kamrin mibni fuq raff li l-access ghalih huwa minn sellum u mhux xi bieb li wiehed jista' facilmenti jidhol fid-dar minn naha tal-garage;

Ghalhekk dan il-garage ma jistghax jitqies bhala parti mir-residenza ordinarja tal-intimati u ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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