MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 99/2012

Carmelo **Pace (ID 0548333M); Emanuel Pace (ID 457457 M); Joseph Pace (ID 158754 M) u Mary Calleja (ID 0591055M).**

vs

Noel Mallia

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-intimat jikri l-fond 'Nardu Garage', Triq il-Harrub, Msida, li huwa proprjeta' tal-esponenti, bil-kera ta' erba' mija, hamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu fis-sena, tithallas permezz ta' skadenza kull tlett [3] xhur ta' mija u sittax-il Ewro u sebgha u erbghin centezmu [€116.47] kull skadenza, bl-iskadenza li jmiss tkun dik tal-1 ta' Frar, 2013.

Illi l-esponenti qua sidien ghandhom bzonn l-istess garaxx ghall-htigijiet taghhom.

Illi ghalkemm gie mitlub mir-rikorrenti sabiex jivvaka mill-garaxx imsemmi u jaghtihom ic-cavetta tieghu, dan irrifjuta u baqa' inadempjenti.

Illi fil-fatt l-intimat issa qieghed jokkupa l-garaxx fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-garaxx bl-isem 'Nardu Garage', Triq il-Harrub, Msida, u jordna l-izgumbrament tal-intimat, f'terminu qasir u perentorju hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti u cioe' li jeziztu wahda jew aktar ragunijiet sabiex din il-kirja tigi terminata u konsegwentement ghal zgumbrament skond il-ligi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom fir-rigward tal-fond inkwistjoni;

Illi r-rikorrenti naqsu milli jispecifikaw u jindikaw bil-preciz ir-raguni ghalfejn qeghdin jirritjenu li l-esponenti qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi l-esponenti ilu jikri l-fond Nardu Garage, fi Triq il-Harrub, gewwa l-Imsida ghal diversi snin u tali fatt huwa ben rikonoxxut mill-istess rikorrenti li kull tliet xhur jaccettaw il-kera li l-esponenti jhallas lil istess rikorrenti;

Illi u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-istess rikorrenti dejjem accettaw il-kera u ghalhekk tacitament irrikonoxxew kwalunkwe uzu illi sar jew qed isir mill-fond ‘de quo’ u ma hemm l-ebda;

Illi in oltre l-esponenti dejjem ghamel uzu tajjeb mill-istess fond u ghadu jaghmel hekk sal-gurnata tal-lum;

Illi r-rikorrenti iridu jippruvaw li verament tezisti l-htiega minnhom sabiex juzaw il-fond ghall-skopijiet taghhom;

Illi u stante l-fatt li l-fond in kwistjoni huwa bi proprjeta in komun bejn ir-rikorrenti ghandu ghalhekk jirrizulta li fir-rikors de quo ma hemm referenza ghal ‘uzu komuni’ tar-rikorrenti kif qed jipretendu l-istess rikorrenti;

Illi ghalhekk huwa wkoll car li r-rikorrenti ssottomettew dan ir-rikors sabiex jivvessaw lil esponenti u xejn aktar;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom ghalhekk jirrizultaw infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza ta’ garage mikri lill-intimat u dan fuq il-premessa li ghandhom bzonn li juzawh ghal-htigijiet taghhom. L-intimat ressaq sensiela ta’ objezzjonijiet li uhud minnhom frankament ma jiftehmux u dan b’referenza ghat-tielet, ir-raba’, il-hames, is-sitt u s-seba wahda.

Preliminari:

Illi l-intimat eccipew *in primis* illi r-rikorrenti jehtigilhom qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom. Jista jkun li din l-eccezzjoni ghandha xi konnessjoni mas-seba wahda li tghid hekk: "Illi u stante l-fatt li l-fond in kwistjoni huwa bi poprjeta in komun bejn ir-rikorrenti ghandu ghalhekk jirrizulta li fir-rikors de quo ma hemm referenza ghal 'uzu komuni' tar-rikorrenti kif qed jipretendu l-istess rikorrenti". Objezzjoni dik li mhix decifrabbli wisq anqas meritevoli ta' kunsiderazzjoni. Kwantu t-titolu tar-rikorrenti, izda, dan jirrizulta ampjament ppruvat mid-dokumenti minnhom esebiti minn fejn jirrizulta li l-fond kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti bejn ir-rikorrent Carmelo Pace u martu minnu premorta bir-rizultanti wirt tal-beni taghha jaddivjenu favur uliedha r-rikorrenti l-ohra;

Mertu:

Ikkunsidra:

Illi r-rikors promutur mhu xejn anqas konfuzjonari mir-risposta tal-intimat. Dan ghaliex l-kawzali u raguni ghar-ripreza hija dik tal-htiega ghal-uzu mir-rikorrenti izda fis-sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta. Artikolu dan li ma ghandu l-ebda rabta mal-kawzali tal-htiega promossa mir-rikorrenti;

Illi fl-ewwel lok, r-raguni ta’ htiega kif ravvizata fl-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tista’ tkun vantata dwar kwalunkwe fond barra minn hanut. Issa, minkejja li l-intimat xehed illi dan il-fond kien fiz-zmien jintuza biex jinzammu fih zwiemel u donnu jimplika li dan kien xi negozju, fir-risposta tieghu naqas li jecepixxi li hanut mhux suggett ghar-ripreza bil-kawzali tal-htiega. Minn dan, il-Bord jikkonkludi illi dan il-fond mhuwiex “hanut” fit-termini tal-Kap 69 u ghalhekk ma jgawdix il-protezzjoni moghtija minn din il-ligi specjali;

Stabilit dan, jehtieg issa li jkun kjarifikat in-natura tal-fond u r-raguni tal-kirja. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan huwa garage u li anke ismu, “Nardu Garage”, jiddemostra dan u xehdu illi fih qed jinzamm biss pony. L-intimat jinsisti li dan il-fond huwa remissa u li fih qed izomm ziemel li tieghu esebixxa certifikat biex juri li huwa s-sid. Precedentement ghal dan l-intimat ittenta jikwalifika l-fond bhala mahzen u dan kif demostrat fl-ittra tal-avukat tieghu tad-29 ta’ Novembru 2012 in att a fol 17 (Dok CP2). Mahzen jiddenota kwalifika kummercjali izda gia kien stabilit *supra* illi dan mhux il-kaz. Kif kostantement ritenut fil-gurisprudenza huwa l-uzu tal-fond li jiddetermina n-natura tal-kirja meta dan huwa disputat bejn il-partijiet u mhux kif inhu denominat minn parti jew minn ohra. Jidher palesi illi l-fond huwa ghamla ta’ garage li jesa’ erba karozzi u li fil-prezent qed jinzamm biss pony jew ziemel. Dan jiddemostra li l-fond huwa garage u ma taghmel l-ebda differenza jekk jissejjahx garage jew remissa la darba qed jintuza ghaz-zamma ta’ vetturi jew zwiemel. La l-Kodici Civili u anqas il-Kap 69 ma jiddefinxxu l-kelma “garage” izda huwa komunement maghruf illi garage jista’ jinkera ghaz-zamma ta’ vetturi jew ghat-tqieghid ta’ oggetti domestici, sakemm ma jkunx wiehed ta’ natura kummercjali;

Minn hawn isegwi illi *qua* garage li mhux fond kummercjali’ ma jifformax parti mir-residenza ordinarja tal-intimat, huwa mikri sa minn qabel l-1995 u ma hemmx ftehim

mod iehor jirrientra fid-dritt tar-rikorrenti li ma jgeddux il-kera tieghu skond id-dispost tal-artikolu 1531H tal-Kap 16. Ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx ghalfejn jipremettu li ghandhom bzonn il-garage ghal htigijiet taghhom ghaliex l-artikolu appena citat jaghti d-dritt lis-sidien ma jgeddux il-kera wara l-1 ta' Gunju 2010. Dan kien ampjament spjegat fis-sentenzi ta' dan il-Bord fl-ismijiet Bernardette Zahra et vs Joseph Gatt 4.10.12, Catherine Caruana et vs Godwin Gauci et 3.10.2013 u Felicity Wismayer et vs Francis Formosa 16.1.2014 fost ohrajn;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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