MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Rikors Numru. 49/2011

Josephine **Zahra (ID249445M) f'isimha proprja u bhala mandatarja ta' l-assenti John Zahra (Passaport Malti Nru: N1887365), Publius maghruf bhala Peter Zahra (Passaport Malti Nru: M1314843), Steven Zahra (Passaport Malti Nru: M3129619), William maghruf bhala Bill Zahra (Passaport Malti Nru: M5689210) u John Zahra kif debitament awtorizzata bi prokura; Rose armla minn Francesco Borg (ID517036M), Pauline armla minn Joseph Scerri (ID117641M), Kristinu Zahra (ID55147M)**

vs

Felice Zahra u b'digriet tal-Bord tas-16 ta' Mejju 2012 wara l-mewt tal-intimat, l-atti kienu legitimati f'isem Maria Concetta sive Connie Zahra, Josephine Busuttil, Anthony Zahra u Charles Zahra

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' kamra mikrija lill intimat f'dar 35, St, Martin's Street, Rabat, ossia garaxx fejn l-intimat kien juza sabiex jahsel il-hwejjeg bil-kera ta' €185 fis-sena pagabbli kull fl-10 ta' April ta' kull sena bil-quddiem;

2. Illi dan il-fond gie mikri bhala garaxx ossia kamra fejn l-intimat jahsel il-hwejjeg, liema fond m'hijiex ir-residenza ordinarja ta' l-intimat u lanqas huwa fond kummercjali stante illi huwa jabita regolarment fil-fond 7, Triq San Pawl, Rabat, Malta, u dan a tenur ta' l-Artikolu 1531(H) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, huma m'ghandhom ebda dritt ta' tigdid ta' kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010.

3. Illi r-rikkorenti b'ittra ta' l-20 ta' Jannar, 2011, infurmaw lill-intimati illi huma mhux bi hsiebhom igeddu l-kirja wara l-10 ta' April tas-sena kurrenti u talbuh jirritornalhom ic-cwievet ghax fin-nuqqas huma ser jipprocedu kontra tieghu ghall-izgumbrament a tenur tal-Ligi;

4. Uilli ghalhekk huma iridu dan il-fond ossia kamra fil-fond 35, St Martin's Street, Rabat, Malta ghax tifforma parti mid-dar numru 35, St Martin's Street, Rabat, Malta lura ghal bzonn u ghal uzu taghhom, kif ukoll minhabba l-fatt illi l-Ligi tawtorizzahom biex jitterminaw l-istess kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010;

5. Illi huma ma accettawx il-kera tas-sena korrenti li jaghlaq fl-10 ta' April u li jithallas bil-quddiem;

6. Illi l-intimati sa fejn jafu r-rikkorenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba taghhom;

7. Illi huma jaf lilhom infushom bil-fatti kif fuq esposti u jikkonfermaw dan bil-gurament ta' l-esponenti Josephine Zahra;

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat wara l-1 ta' Gunju, 2010 mill-fond ossia kamra f'35, St. Martin's Street, Rabat;

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia kamra f'35, St Martin's Street, Rabat, Malta mikri mir-rikorrenti propretarji lill–intimat ghandha tigi terminata ai termini ta' l-Artikolu 1531(H) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta wara l-1 ta' Gunju, 2010, a tenur ta' l-istess Ligi peress illi din il-kamra fil-fond imsemmi ma tiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja tieghu stante illi huwa jabita fil-fond 7, Triq San Pawl, Rabat, Malta, u din il-kamra f'dan il-fond 35, St. Martin's Street, Rabat, Malta m'hijiex meqjusa bhala fond kummercjali, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorrju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk li-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

2. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri legali ta' l-20 ta' Jannar, 2011, 26 ta' Jannar, 2011 u 4 ta' Frar, 2011.

Ra r-risposta tal-intimati:

1. Illi preliminarjament ir-rikkorenti Josephine Zahra ghandha taghti prova cara tal-mandat li hija qed tallega illi ghandha biex tirrapprezenta lill-assenti John Zahra, Publius k/a Peter Zahra, Steven Zahra, William k/a Bill Zahra u John Zahra (iehor?) f'din il-kawza u l-mandat taghha biex tistitwixxi din il-kawza kif intavolata;

2. Illi, in oltre, it-talbiet attrici in kwantu *expressis verbis* imsejsa fuq il-provvediment tal-artikolu 1531(H) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma kompletament infondati u inammissibbli stante illi l-imsemmi provvediment tal-ligi jirregola <u>unikament</u> il-kiri ta' <u>garaxxijiet u residenzi tas-sajf</u>, mentri l-

fond mertu ta’ din il-klawza illi tieghu r-rikkorenti qeghdin jitolbu ir-ripreza mhuwiex la garaxx u lanqas residenza tas-sajf. *Ubi lex voluit, lex dixit.*

3. Illi oltre dan, u bla ebda pregudizzju ghas-suespost, il-fond mertu ta’ din il-kawza li tieghu r-rikkorenti qeghdin jitolbu r-ripreza, ilu mikri lir-rispondent ghal dawn l-ahhar circa sittin (60) sena u minnu dejjem sar uzu illi ghandu min-natura ta’ fond residenzjali, u dan ghaliexil-fond mertu ta’ din il-kawza jinsab fil-vicinanzi immedjati tad-dar tar-residenza tar-rispondent u l-familja tieghu u dejjem intuza ghall-iskop ta’ hasil u inxir ta’ hwejjeg stante li d-dar tar-residenza tar-rispondent m’ghandhiex bejt;

4. Illi dan il-fatt gie univokament accettat u rikonoxxut anke mill-istess rikorrenti odjerni li, wara l-emendi li saru fil-ligi, talbu minn jeddhom illi l-kera tigi awmentata ghas-somma ta’ €185, ir-rata minima applikabbli ghall-fondi residenzjali, u r-rispondenti hallsu l-kera b’din ir-rata u ghalhekk issa l-istess rikorrenti ma jistghux jistitwixxu kawza kontra r-rispondent a bazi tal-artikolu 1531(H) tal-Kap. 16 li jirregola l-garaxxijiet fil-kera applikabbli ghar-residenzi;

5. Illi bl-accettazzjoni tal-hlas tal-kera bir-rata ta’ €185 ir-rikkorenti effetivament irrinunzjaw ghal kull dritt t’azzjoni li talvolta seta’ kellhom jekk mhux dritt t’azzjoni esperibbli minn sidien kontra kerrejja ta’ djar residenzjali u a tenur tal-provvediment tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

6. Illi t-talbiet attrici – li qatt ma messhom saru skond il-procedura specjali sommarja prevista mill-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta – huma kompletament nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat u dan fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili tal-Kap 16. 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-ewwel prova li r-rikorrenti kellhom jiskontaw f'din il-procedura hi li l-fond huwa "garaxx" fit-termini tal-fuq citat artikolu. L-artikolu de quo ma jipprovdix ghad-definizzjoni tal-kelma "garaxx" u ghalhekk din ghandha tassumi d-definizzjoni ta' dak li komunement huwa "garaxx", igifieri post li fih jinzammu vetturi. Din tista' tkun estiza ghal uzu iehor izda kull kaz ikun deciz fuq il-fatti ispeci tieghu, pero' dan ghandu jitqies bhala l-punt ta' partenza ghall-kull kaz prezentat quddiem dan il-Bord;

Issa, mill-provi akkwiziti jemergi illi dan il-fond jikkonsisti f'kamra mikrija lill-intimat li jirrisjedi ftit passi 'l boghod. Ghalhekk fizikament din il-kamra ma tifformax parti mid-dar tal-intimat izda hija jew ossia kienet tintuza minnu sabiex fiha jahsel u jonxor il-hwejjeg ghaliex fir-residenza tieghu m'ghandux din il-facilita'. Il-lum il-gurnata, din il-kamra qed tintuza minn bintu li ssuccediet fil-kirja. Fir-rikors promutur, r-rikorrenti jirreferi ghall-dan il-fond bhala "kamra ossia garaxx" u bhala "garaxx ossia kamra". Minkejja dan, il-ktieb tar-ricevuti ta' dan il-fond ghall-ewwel snin jiddiskriva l-fond bhala "post" u sussegwentement bhala "kamra". Imkien ma jissejjah garaxx.

Naturalment ma hemmx ghalfejn li fond jissejjah garaxx jekk fil-fatt huwa uzat ghalhekk u dan kif tiddemostra l-gurisprudenza meta titratta dwar in-natura tal-kirja. Pero’ jibqa’ jinkombi fuq r-rikorrenti l-oneru li jipprova qabel xejn li l-fond huwa garaxx fis-sens komuni u din il-prova qatt ma kienet skontata. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, l-intimati osservaw illi lanqas hu possibbli li dan il-fond jisejjah garage ghaliex la qatt intuza bhala garaxx, la ghandu l-konfigurazzjoni fizika ta’ garaxx u jinsab fi triq dejqa tant li minnha lanqas biss jghaddu karozzi lanqas kieku wiehed irid. Issa ghalkemm dawn il-fatti qatt ma ssemmew fl-assjem tal-provi, jibqa’ l-fatt li ma ngiebet l-ebda prova li l-fond inkera bhala garaxx u din il-prova hija sine qua non meta l-kawza tippernja fuq hekk;

Illi prova ohra li naqsu li jressqu r-rikorrenti hija l-mandat tal-assenti rikkorenti minnhom rapprezentati kif mitluba fir-risposta tal-intimati. Din hija element essenzjali ghall-prosegwiment ta’ kull kawza proposta mill-mandatarju ta’ persuna assenti u minkejja li mitluba jressqu din il-prova, r-rikorrenti baqghu inadempjenti.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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