MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 107/2011/1

Catherine Caruana (ID 750035M), Louis Agius (ID 389438M), David Jones (ID 417864M), Catherine Caruana bhala prokuratrici ta' Eugene Dixon, xebba Desira u Leslie Desira, Catherine Caruana bhala prokuratrici ta' Sarah Gauci u Anthony Dimech.

Vs

Godwin u Annetta konjugi Gauci

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tat-03 ta' Ottubru, 2013, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi l-intimati jikru l-fond Lewis Garage, Carmel Street, B'Kara versu l-kera ta' erba' mija u dsatax-il euro (€419.00) fis-sena pagabbli mitejn u disa' euros u erbgha u sittin centezmu (€209.64) kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi l-intimati tilfu l-protezzjoni li kien hemm u llum ma jezisti ebda protezzjoni fil-Ligi u dan abbazi tal-artiklu 1531(H) tal-Kodici Civili Kap 16.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord ghar-ragunijiet premessi joghbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 'Lewis Garage' Carmel Street B'Kara u dan wara li jordna l-izgumbrament minni fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi t-talba ghar-rispresa tal-fond konsistenti fil-garaxx Lewis Garage, Carmel Street, B'Kara hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta.

Illi l-Artikolu 1531 (H) jistipola illi l-garaxx ma ghandux jkun 'jifforma parti minn residenza mikrija tal-inkwilin bhala residenza ordinarja tieghu' u kif ser jirrizulta l-imsemmi fond huwa proprju garaxx li jifforma parti mill-fond residenzjali tieghu.

Illi jirrizulta ghalhekk illi l-intimati jgawdu l-protezzjoni tal-Ligi u galadarba l-imsemmi garaxx jifforma parti mir-residenza jkompli jgawdi l-protezzjoni tal-kirja u konsegwentement it-talba ghar-ripresa tal-fond hija bla bazi legali u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonisdra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qeghdin jitolbu r-ripreza ta' garage mikri lill-intimati ghall-uzu privat. Huwa palezi illi talba bhal din issa saret ammissibbli bis-sahha tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009. L-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta issa 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 m'humiex 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' Gunu 2010.

Issa l-fatti fil-kaz odjern jiddemostraw illi l-intimat jirrisjedi gewwa flat li jinsab appena sovrastanti bibien ta' garaxxijiet li wiehed minnhom huwa mikri lilu. L-flat huwa mikri minghand sidien diversi mis-sidien tal-garage in mertu u ma jinfidx mal-istess. Fis-sottomissjonijiet taghhom l-intimati spjegaw li r-raguni li l-kera tal-flat tithallas lil-persuni diversi minn dik tal-garage kienet dovuta ghal divizjoni bejn is-sidien;

Ir-rikorrenti baqa' ma ressaq l-ebda prova f'din il-kawza. L-ewwel prova li kienet tinkombi fuqu kienet li l-fond inkera lill-intimati qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li dan il-garage ma jiffurmax parti mid-dar mikrija bhala residenza ordinarja tal-intimati. Issa l-intimat jaqbel illi l-fond mhux wiehed

kummercjali u ghalhekk jehtieg li jirrizultaw r-rekwiziti tal-artikolu 1531H biex tirnexxi t-talba tar-rikorrenti. Izda, f'dan ir-rigward, 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 jifforma 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 adjecenti 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. Ladarba 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;

Fil-kaz odjern, l-garage inkwistjoni huwa immedjatament sottostanti r-residenza ordinarja tal-intimat. Minkejja li ma jinfidx mal-istess residenza ghandu jitqies bhala li jifforma parti mir-residenza ghal l-iskop tal-artikolu 1531H, stante li l-intimat itenni li hu ta' utilita' ghalih u li filfatt il-garage qieghed jintuza minnu. Ghalkemm dan mhux xi kriterju miktub fil-gebel u filfatt ghadhu taht fazi ta' interpretazzjoni, il-Bord qed jaghzel li jimxi b'kawtela billi japplika l-insenjament illi kull dubju ghandu jmur favur l-inkwilin. Ghalhekk iqis illi m'ghandux jippriva lill-intimat mit-tgawdija tal-garage lilu mikri minhabba nuqqas ta' carezza fil-ligi;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti."

Bl-appell minnhom introdott fil-konfront ta' din is-sentenza r-rikorrenti appellanti iressqu aggravvju wiehed li essenzjalment jikkoncerna l-interpretazzjoni zbaljata li ta l-Bord ta'l-artikolu 1531H(1) tal-Kodici Civili li huwa wiehed mid-disposizzjonijiet tal-ligi li dahhlu fis-sehh permezz ta'l-emendi introdotti ghal-ligijiet tal-kera bl-Att numru X tal-2009. Jilmentaw illi l-Bord ma seta' qatt jaghti interpretazzjoni ghal dik id-disposizzjoni tal-ligi billi il-

ligi hija cara dwar dak rikjest sabiex il-kirja ta' garaxx tigi protetta, protezzjoni li il-garaxx mikri lill-intimati ma igawdiex. Jikkontendu u dana b'kritika lejn is-sentenza appellata, illi f'dana il-kaz ma kienx jenhtieg il-produzzjoni ta' provi estensivi billi dan mhux necessitat minn qari ta'l-artikolu tal-ligi innifsu.

Illi l-Qorti tistqarr illi ma kienx jenhtieg ghaliha li taghmel xi ezami approffondit ta'l-atti probatorji billi kif gustament jirrikonoxxi il-Bord fis-sentenza impunjata, il-provi fl-atti huma ghal kollox skarni, bir-rikorrenti ma iressqux l-icken prova ghajr ghal prova li jaghmlu bis-subizzjoni ta'l-intimat Godwin Gauci. Ibda biex lanqas hemm prova ta' meta saret il-kirja mertu tal-kawza, il-kundizzjonijiet ta'l-istess, il-perijodu lokatizju u lanqas dina l-kirja x'kienet tikkomprendi, jekk hux il-garaxx wahdu jew ukoll l-appartament li fih jirrisjedu l-intimati. Huwa biss mix-xhieda ta'l-intimat Gauci illi wiehed jista' jiehu ideja tal-fattispecje ta' dana il-kaz billi prova ohra fl-atti ma hemmx. Mill-verbal tas-seduta tat-28 ta' Gunju 2012 jidher illi saret l-inverzjoni tal-provi billi l-intimati gew ordnati mill-Bord iressqu il-provi taghhom l-ewwel ghaliex kienet qed issir allegazzjoni minnhom illi l-garaxx mertu ta' dina l-kawza kien jifforma parti mir-residenza taghhom. Gara izda li fis-seduta ta' wara l-intimati ma ressqux provi, izda tela' jixhed l-intimat Godwin Gauci bhala xhud tar-rikorrenti li ezebixxa pjanti sabiex jindika il-konfigurazzjoni ta'l-appartament u il-garaxx sottostanti. Jindika illi l-garaxx u ir-residenza tieghu ma jinfdux u li huma mikrija lilu minn sidien differenti. Provi ohra l-ebda wiehed mill-partijiet ma iressqu.

Illi l-artikolu 1531H(1) jiddisponi testwalent illi:

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 m'humiex parti minn 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.

Fit-test ingliz il-kliem '**ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin'** hija tradotta hekk: "***that do not form part of a residence leased to a tenant as an ordinary residence***."

Il-Qorti qed taghmel dana l-enfasi billi l-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata isostni illi f'dina il-frazjologija l-legislatur ma kienx car u univoku u ghalhekk tali frazi tista taghti lok ghal interpretazzjoni u li allura ghandu ikun imholli f'idejn il-gudikant sabiex jaghti interpretazzjoni ghal kull kaz devolut quddiemu. Illi bir-rispett kollu din il-Qorti ma tistax taqbel ma dana ir-ragunament billi hija tal-fehma taghha illi minn qari ta' din id-disposizzjoni tal-ligi huwa ferm car x'ried ifisser il-legislatur u li johrog iktar car mit-test ingliz tad-disposizzjoni tal-ligi, tant illi l-Qorti ma tista qatt taghti interpretazzjoni differenti minn dak hemmhekk dispost. L-elementi rikjesti sabiex s-sid ma ikunx jista' jitlob l-isfratt ta'l-inkwilin huma essenzjalment tlieta:

1. Il-kirja trid tkun saret qabel id-data ta'l-1 ta' Gunju 1995.

2. Il-garaxx irid ikun jifforma parti mid-dar li tkun mikrija lill-inkwilin bhala ir-residenza ordinarja tieghu. Dana necessarjament ifisser illi id-dar li ikollha garaxx li jifforma parti minnha, trid tkun mikrija flimkien mal-

garaxx u li dina id-dar trid tkun ir-residenza ordinarja ta'l-inkwilin. Il-kliem spejgattiv illi jinghata lid-dar bhala wahda mikrija, fit-test ingliz imfisser bhala *"residence leased to the tenant"* tfisser allura illi jekk id-dar ghal grazzja ta'l-argument tkun proprjeta tal-okkupant izda il-garaxx ikun mikri separatament allura dak il-garaxx ma jistax jinghata protezzjoni mil-ligi. Dan jerga' jinghad, necessarjment jimplika illi permezz ta'l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-legislatur ried illi ma joffriex iktar protezzjoni lil kirjiet ta' garaxxijiet, hlief ghal dawk il-kazijiet fejn necessarjment il-garaxx ikun jifforma parti integrali mill-kirja tad-dar residenzjali.

Illi jekk l-Qorti ma taghtix dina l-interpretazzjoni restrittiva allura l-iskop tal-legislatur li jilliberalizza s-suq tal-kera ghal garaxxijiet ma ikunx qed jilhaq l-ghan tieghu billi allura ikun impossibbli illi s-sid jiehu lura il-pussess tal-garaxx li ikun ghadda lil terzi jekk dana ifettillu jikri ukoll xi post vicin tieghu u addirittura jekk ikun bieb ma' bieb mieghu, iniffdu ma'l-istess garaxx.

"Kif juri dan it-tibdil fil-Kodiċi Ċivili li għandna quddiemna, id-drittijiet li għandhom kemm is-sid tal-proprjetà kif ukoll l-inkwilini ta' qabel l-1995 huma tali li ma jagħtux lis-sid tal-proprjetà ġustizzja naturali u lanqas ġustizzja soċjali. Fir-rakkomandazzjonijiet ippreżentati fil-*white paper* il-gvern evita li jaddotta pass aggressiv fit-tranżizzjoni mill-qagħda kif inhi llum għal suq liberalizzat ta' wara l-1995 li jikkostitwixxi l-livell ta' qafas ta' governanza tal-kirjiet li għandna llum. Bir-riforma fil-qafas tal-kirjiet kif kien qabel l-1995 addottajna pass inkrementali maħsub biex maż-żmien naslu għal tranżizzjoni kemm jista' jkun faċli, tranżizzjoni li ġġib, safejn huwa possibbli, il-kirjiet ta' qabel l-1995 fl-istess livell tal-kirjiet ta' wara l-1995

...Anke fil-qasam ta' garaxxijiet u villeġġjaturi jidher ċar kemm il-gvern irid ikun ta' wens għall-kerrej, imma ma jistax ikun inġust mas-sidien. .... garaxx mhix xi ħaġa li jkollu kulħadd. Iktar u iktar, fl-opinjoni tiegħi, m'għandekx dritt ikollok garaxx jekk inhi ħwejjeġ ħaddieħor, u jekk inhi xi ħaġa li s-sid jixtieq jużaha għalih innifsu jew għal xi raġuni oħra, u forsi anke b'*revenue* aħjar għalih .... Imma l-punt huwa li villeġġjatura u garaxx mhumiex proprjetà li, fl-opinjoni tiegħi, l-gvern kellu jħares lejhom bħala kwestjoni ta' kuxjenza soċjali. Jien naħseb li hawnhekk kien jixraq li s-sid jingħata d-dritta.[1]."

Dan kien l-ghan tal-legislatur mal-promulgazzjoni ta'l-Att X tal-2009. Minn dan ghandu jidher car ghalhekk illi l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, illi garaxx ghandu ikun protett jekk ikun ta' utilita' ghall-inkwilin u qed jintuza minnu, ma ghandux ifisser illi huwa jifforma parti integrali mir-residenza ta'l-inkwilin billi dina l-interpretazzjoni ma tirrispekkjax il-hsieb tal-legislatur. Il-kelma "dar", kuntrarjament ghal dak deciz mill-Bord, hija ikkwalifikata fil-ligi bil-kliem "mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja tieghu" u allura ma tivvizwalizzax is-sitwazzjoni bhal kaz ikkontemplat fil-kaz odjern.

Illi ghalkemm, kif diga gie ribadut, fl-atti ma hemmx prova dwar meta il-garaxx gie mikri lill-intimati, madanakollu ma jidhirx illi fl-ebda waqt matul dawn il-proceduri, u dana lanqas wara li l-intimati inghataw l-opportunita' mill-Bord illi iressqu l-provi qabel ir-rikorrenti, huma ikkontestaw il-fatt illi l-kirja kienet saret qabel l-1 ta' Gunju 1995, tant illi anke il-Bord hass li kellu jaccetta dan bhala stat ta' fatt fid-decizjoni tieghu ghalkemm ilmenta ukoll mill-fatt illi r-rikorrenti naqsu mill-iressqu provi in sostenn tal-kawzali minnhom avvanzati.

[1] Dibattiti parlamentari at-12 ta' Jannar 2009 seduta parlamentari numru 68

Ghal dawn il-motivi l-Qorti hija tal-fehma illi il-garaxx mertu tal-kawza ma jistax jitqies illi igawdi il-protezzjoni moghtija fl-artikolu 1531H(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta billi ma jiffurmax parti integrali mir-residenza ordinarja mikrija lill-intimati, ghaliex jinstab sottostanti ghar-residenza taghhom u di piu’ huwa mikri separatament lill-intimati minn zewg sidien differenti.

Ghaldaqstant l-appell imressaq mir-rikorrenti qed jigi milqugh u is-sentenza appellata qed tigi revokata. Il-Qorti ghalhekk tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-garaxx Lewis Garage, Carmel Street, Birkirkara u ghalhekk tippreffiggi terminu ta’ tlett xhur ai fini ta’l-izgumbrament.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-intimati appellati.

< Sentenza Finali >

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