BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maria Carmela Formosa (ID. 96267M), f'isimha personali u ghan-nom ta' zewgha Paul Anthony Formosa (ID. 246066M) prezentement assenti minn Malta u permezz tad-digriet datat 24 ta' Lulju 2019 l-atti gew trasfuzi pjenament f'isem Maria Carmela Formosa

vs

John Azzopardi (ID 614952M)

Rikors Guramentat Numru: 2/2018JD

Illum 27 ta' Settembru 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti[1] li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti Paul Formosa huwa propjetarju tal-garaxx innumerat 6 li huwa sitwat gewwa Norfolk Street, f'tas-Sliema ;

2. Illi preliminarjament, tant biex jinghata l-kuntest fattwali tal-vertenza, l-esponenti jirrilevaw li l-imsemmi garaxx gie mikri lill-intimat, John Azzopardi, minn missier is-Sur Formosa, Egidio Formosa, b'kirja annwali, imgedda minn sena ghal sena bi qbil bejn

[1] Fol. 1 sa 7

il-partijiet, versu l-hlas ta' tmien mija u hamsin Ewro (€850) f'kera fis-sena. Il-ftehim kien illi l-garaxx jintuza limitatament ghal skopijiet domestici, b'dan illi l-uzu kummercjali tal-garaxx de quo kien vjetat ;

3. Illi l-ahhar tigdid tal-kirja skada fl-ewwel (1) t'Ottubru tas-sena 2017, minghajr ebda qbil bejn il-partijiet illi l-kirja tiggedded ulterjorment ;

4. Illi ghall-korrettezza jinghad illi xi zmien qabel ma gara dan, ir-rikorrenti kienu avvicinaw lill-intimat bi proposta informali fejn, sussegwentement ghat-terminazzjoni tal-kirja, kien ser jigi patwit ftehim lokatizzju iehor li permezz tieghu tigi awmentata l-kirja precedentement imhallsa mill-intimat ghal ammont ta' elf u seba' mitt Ewro (€1,700) fis-sena, u dan sabiex din tirrispekkja ahjar il-valur tal-garaxx fis-suq prezenti ;

5. Illi l-proposta tar-rikorrenti ma gietx akkolta mill-intimat, b'dan illi l-kirja in kwistjoni skadiet fid-data succitata. Madanakollu, nonostante li l-kirja ilha li tterminat sa mill-ewwel (1) t'Ottubru ta' din is-sena, l-intimat kien, u ghadu, qed jirrifjuta li jivvaka mill-garaxx koncernat, u dan minkejja li m'ghad ghandu l-ebda titolu validu skont il-ligi ;

6. Illi ironikament, l-intimat sahansitra qed jibqa' jinsisti illi l-esponenti ghandhom ihallsuh xi forma ta' kumpens biex huwa jizgombra mill-imsemmi fond – talba frivola u assurda li naturalment giet michuda mill-esponenti ;

7. Illi ghal kull boun fini, jinghad illi l-esponenti kienu sahansitra baghtu ittra bonarja lill-intimat fil-21 ta' Awwissu 2017 fejn dan gie mistieden ghal darb'ohra sabiex fl-eventwalita' li kien ghad kellu interess li jibqa' jikri l-garaxx tal-esponenti, jikkonkludi ftehim gdid ma' dawn ta' l-ahhar skont it-termini proposti minnhom. L-intimat gie mitlub ukoll illi, f'kaz li ma jaccettax li tigi estiza l-kirja skont it-

termini riveduti, dan jirritorna c-cwievet tal-fond lill-esponenti mal-iskadenza tal-kirja u jbattal l-istess garaxx mill-effetti personali kollha tieghu ;

8. Illi l-intimat irrisponda permezz t'email fejn rega' irrifjuta l-proposta mressqa mill-esponenti Formosa u, f'attentat car biex jintimida lill-esponenti, tenna jghid s-segwenti (vide Dok. A1 hawn anness) ;

On 1st October, I will send you the rent at the old rate ; You will probably refuse it ; I will deposit in Court ; And we look forward to some +/- three years of Court litigation in front of the Rent Regulation Board ;

9. Illi fil-fatt, minn dak iz-zmien l'hawn, l-intimat injora ghal kollox l-iskadenza tal-kirja, u baghat ktieb tal-kera gdid akkumpanjat minn pagament ulterjuri li, dejjem skont hu, kien a saldu tal-kera dovuta b'konnessjoni max-xhur li gew wara d-data tat-terminazzjoni effettiva tal-kirja ;

10. Illi naturalment, la darba l-kirja de quo ma' baqghetx fis-sehh wara l-ewwel (1) t'Ottubru 2017, l-esponenti rrifjutaw dan il-hlas u rritornaw ic-cheque relattiv lis-Sur Azzopardi, flimkien mal-ktieb tal-kera l-gdid li dan kien baghat (vide Dok B2 hawn anness) ;

11. Illi subordinarjament, ta' min wiehed jirrimarka wkoll li l-ktieb il-gdid tal-kera mibghut mill-intimat kien, b'differenza minn ta' qablu, jispecifika l-kliem «garage/store 6A Norfolk Street, Sliema ». Dan jista' jimplika illi anke meta l-kirja de quo kienet ghadha vigenti, il-garaxx in kwistjoni kien qed jintuza ghall-skopijiet kummercjali bi ksur palezi tal-qbil originali bejn il-partijiet u li l-intimat, permezz tal-ktieb il-gdid, kien qed jipprova jwessa' l-uzu permess tal-fond ;

12. Illi l-fatt li l-intimat ghadu qed jirrifjuta li jivvaka mill-fond, u qed jokkupa dan il-garaxx illegalment minkejja li l-kirja precedenti issa skadiet, qed jakkawza dannu serju lir-rikorrenti, konsistenti f'telf ta' kera b'rabta mal-istess, li fis-suq prezenti hija stamata li tammonta ghal elf, seba' mija u hamsin Ewro (€1,750) fis-sena, u dan kif ser jigi ppruvat fil-perkors tal-kawza odjerna ;

13. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati, fil-fehma tar-rikorrenti u safejn jafu huma, l-intimat m'ghandux difiza xi jressaq ghat-talbiet li qeghdin issiru f'din il-kawza.

Ghaldaqstant, abbazi tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu :

i) Jilqa' it-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ;
ii) Jiddikjara illi ghar-ragunijiet premessi fir-rikors, il-kirja tal-garaxx numerat 6 li huwa sitwat gewwa Norfolk Street, Sliema hija ormai mitmuma, stante li tali kirja ma gietx estiza ai termini tal-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta, u ghalhekk l-intimat qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu ;
iii) Konsegwentement, jordna l-izgumbrament tal-intimat John Azzopardi mill-fond imsemmi, ossia l-garaxx numerat 6 gewwa Norfolk Street, Sliema ;
iv) Jillikwida somma ekwivalenti ghad-danni kumpessivi sofferti mir-rikorrenti a kawza tal-okkupazzjoni illegali tal-intimat sussegwentement ghat-terminazzjoni tal-kirja de quo fl-ewwel (1) t'Ottubru 2017, rapprezentanti telf ta' kera tal-garaxx numerat 6 gewwa Norfolk Street, Sliema ;
v) Tordna illi l-intimat ihallas is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra d-decizjoni tal-Bord fl-udjenza tal-1 ta' Gunju 2018[2] li jaghti permess lill-intimat sabiex jikkontesta l-kawza u jipprezenta Risposta.

Ra r-Risposta tal-intimat John Azzopardi[3] li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi l-kirja m'hijiex mitmuma, u dana anke peress li dina mhux kirja ta' 'garage' kif qed jghidu r-rikorrenti izda store kummercjali kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza;

2. Illi konsegwentement l-esponenti ma' ghandux ikun zgumbrat minn l-istore imsemmi;

3. Illi konsegwentement l-esponenti ma' ghandux ikun ikkundannat ebda hlas ta' danni;

4. Illi salv eccezzjoni ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra r-Rapport[4] tal-Membri Teknici AIC Mario Cassar u AIC Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawza.

Sema' lix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra d-dokumenti pprezentati minnhom.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti Maria Carmela Formosa, originarjament ma' zewgha u llum wahedha fil-vesti wkoll ta' eredi tal-istess zewgha[5], qed

---

[2] Fol. 34
[3] Fol. 35
[4] Fol. 80 *et seq.*
[5] Ara digriet ta' trasfuzjoni tal-atti wara l-mewt tar-rikorrent Paul Anthony Formosa, fol. 73

tipprosegwi ghall-izgumbrament tal-intimat mill-garaxx 6, Triq Norfolk, Sliema, mikri lilu minn missier zewgha, Egidio Formosa zmien twil ilu, ghal uzu domestiku, u liema kirja kienet tiggedded verbalment kull sena bil-hlas tal-kera bil-quddiem. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-ahhar tigdid skada fl-1 ta' Ottubru 2017[6], u wara dik id-data, il-kirja ma gietx imgedda minhabba li r-rikorrenti u zewgha insistew li jsir ftehim ta' kiri gdid, b'kera awmentat, li pero' baqa' ma sar qatt. Hija tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-**art. 1531H** tal-Kodici Civili. Min-naha tieghu, l-intimat pretenda kumpens biex jizgombra mill-garaxx. Ir-rikorrenti tikkontendi li dan il-garaxx ghandu valur lokatizju fis-suq tal-lum ta' elf seba' mija u hamsin Ewro (€1750) fis-sena, u qed titlob ukoll il-likwidazzjoni tad-danni minhabba okkupazzjoni bla titolu b'effett mill-1 ta' Ottubru 2017.

L-intimat madankollu jeccepixxi li dan il-garaxx jinsab mikri lilu mhux bhala garaxx imma bhala mahzen (*store*) kummercjali, u li ghalhekk ir-rikorrenti la ghandha dritt tizgumbrah u wisq anqas ghall-hlas tad-danni.

Ikkunsidra wkoll li:

Jirrizulta li l-garaxx 6, Triq Norfolk, Sliema, li huwa garaxx relattivament zghir – bil-kejl komplessiv ta' cirka tnejn u ghoxrin punt tlieta metri kwadri (22.3 m.k.)[7] u minghajr l-arja tieghu – gie ghand ir-ragel tar-rikorrenti Paul Anthony Formosa in parti mill-wirt ta' ommu Margaret Formosa li mietet fil-21 ta' Novembru 1990[8], u in parti b'donazzjoni minghand huh Martin Formosa b'att tan-Nutar Dottor Roderick Caruana tat-13 ta' Mejju 2016[9].

Fix-xiehda[10] taghha, ir-rikorrenti tispjega li l-garaxx kien krieh missier zewgha, Egidio Formosa, lill-intimat John Azzopardi ghall-habta tas-snin 1988 u 1990, bil-kera ta' €850 (tmien mija u hamsin Ewro) fis-sena, u l-kirja kienet tiggedded minn sena ghal sena fl-1 ta' Ottubru. L-ahhar estensjoni skadiet fl-1 ta' Ottubru 2017, u dana peress li hi u zewgha ppretendew li l-kera li kien ihallashom l-intimat toghla biex tirrifletti l-valur lokatizju

[6] Ara risposta tar-ragel tar-rikorrenti lill-intimat, Dok. B2 annessa mal-affidavit tar-rikorrenti, fol. 13
[7] Fol. 19
[8] Fol. 21
[9] Dok. MCF1, fol. 18 *et seq.*
[10] Ara affidavit, Dok. C3, fol. 15 sa 17

tal-garaxx fis-suq illum. Hija tinsisti li dan kollu kienu spjegawh lill-intimat, u talbuh kera ta' €1700 (elf u seba' mitt Ewro) fis-sena, fuq stima li kienu hadu minghand il-perit taghhom[11], u li pprezentat kopja taghha fl-atti. Min-naha tieghu, l-intimat ma accettax din il-proposta, pero' baqa' jirrifjuta li jirritorna c-cwievet ghax pretenda kumpens ta' erbat elef Ewro (€4,000) bit-theddida li, jekk ma jaccettawx, jitilfu l-kera ta' tlieta jew erba' snin sakemm tigi deciza l-kawza.

Ir-rikorrenti kompliet tghid li, wara dan, irceviet cekk bil-hlas tal-kera daqs qabel minghand l-intimat, u b'ricevuta ga miktuba minnu, lesta ghall-firma, li tiddeskrivi l-fond bhala *'Garage/store'*.[12] Hija tinsisti li, sa fejn taf hi, ir-ricevuti precedenti ma kinux jiddeskrivu l-fond bhala *store*, ghas-semplici raguni li dan il-garaxx kien mikri u kien jintuza ghal skop domestiku biss, u b'dik il-kundizzjoni. Hija tghid li dik il-kera ma accettawhiex, u mbaghad mexxew b'din il-kawza.

In sostenn tal-fatti spjegati minnha dwar l-uzu tal-fond mikri u l-iskop ta' din il-kirja, ir-rikorerrenti pprezentat kopja ta' korrispondenza antika li ghaddiet bejn il-partijiet fejn dan il-fond jinsab deskritt bhala *'garage'* b'distinzjoni ma' fond adjacenti tal-istess sidien, u li kellu jew kien inkera bhala *'office'*.[13]

Ir-rikorrenti pprezentat ukoll stima tal-valur lokatizju tal-garaxx mertu tal-kawza, redatta mill-Perit Kenneth Rausi, u datata 30 ta' Gunju 2018, fejn il-perit ikkonferma bil-gurament tieghu li dan il-garaxx ghandu valur lokatizju ta' €120 fix-xahar.[14] Huwa spjega li dan il-garaxx jesa karozza wahda, pero' jinsab fil-livell tat-triq, f'sit kummercjalment attiv hafna fejn l-ispazju ghall-parkegg tal-karozzi huwa verament limitat, u jinsab ukoll f'distanza relattivament qasira mix-xatt.[15] Il-Perit Rausi ddikjara li ma dahalx fil-garaxx biex ghamel l-istima, u li rah biss minn barra, kif jidher fir-ritratt[16] anness mar-Rapport tieghu.

Il-verzjoni tal-fatti moghtija mir-rikorrenti hija essenzjalment konfermata minn zewgha fl-affidavit[17] li lahaq ipprezenta fl-atti. Paul Anthony

[11] Perit Roderick Spiteri, Dok. MCF3, fol. 25 sa 26
[12] Fol. 14
[13] Ara ittra miktuba mill-intimat, fol. 23
[14] Fol. 38
[15] Fol. 39
[16] Fol. 41
[17] Fol. 45

Formosa jinsisti li l-garaxx ma nkeriex ghal skop kummercjali, imma ghal skop domestiku, biex l-intimat idahhal vettura fih jew iqieghed affarijiet privati tieghu. Huwa jghid li l-intimat qatt ma semmielhom li ried jaghmel xi uzu kummercjali mill-garaxx, jew li filfatt kien qed jaghmel minnu dak l-uzu kummercjali, u huma dejjem jafuh juzah ghal skop domestiku.

Fix-xiehda[18] tieghu, l-intimat John Azzopardi spjega li dan il-garaxx jinsab f'Norfolk Street kantuniera ma' Melita Street, fejn jghix hu, u kien krieh minghand Egidio Formosa fl-1983. Hu jghid li, wara li ftiehem mas-sid, induna li l-karozza Volvo 940 li ghadha ghandu sallum ma kinitx toqghod fih, u allura ftiehem mieghu li dan il-garaxx juzah bhala *store* u li garaxx iehor li kellu f'De Piro Street juzah biex idahhal fih il-vettura. Skont l-intimat, is-sid kien kuntent u accetta dan l-arrangament. Jghid li juzah biex izomm oggetti tieghu personali minhabba li d-djar zghar u li ma felahx ihallas il-kera oghla li talbu s-sid, imma fl-istess hin insista mieghu li ma setax ihallih minghajr *store* jew garaxx. L-intimat qal ukoll li, meta fetah il-post biex jarah il-perit imqabbad mir-rikorrenti biex jistmah ghal finijiet ta' denunzja, il-perit stess quddiem ir-rikorrenti kkummenta li dan kien *store*, kif kien jidher mill-uzu tieghu, u li ghalhekk kellu jaghmel nota f'dak is-sens ghaliex taffettwa l-valur tieghu.

In kontro-ezami, l-intimat kien kategoriku li l-uzu li jaghmel mill-fond huwa wiehed *'Personal Store. Le mhuwiex store kummercjali le'* [19] u li l-karozza jdahhalha f'garaxx iehor li jikri f'De Piro Street, u li dan kollu kien jafu s-sid u lokatur originali Egidio Formosa.

Ikkunsidra wkoll li:

Fir-Rapport taghhom, il-Membri Teknici kkonfermaw il-qisien u l-lok tal-garaxx mertu tal-kawza, u pprezentaw anke ritratti[20] ta' x'fih prezentement. Il-Bord jinnota li, mal-faccata ta' barra tal-bieb tal-fond, hemm imwahhla tabella li taqra *'No Parking Garage in Use'*, li tidher li hija tal-karta jew plastik u mwahhla taht il-vilistrun tal-bieb fin-naha ta' fuq tieghu. Il-Bord jinnota wkoll li fuq gewwa, il-fond fih hafna oggetti

[18] Ara xiehda, 10.1.2019, fol. 48 sa 53
[19] Fol. 52
[20] Fol. 86 sa 91

domestici fuq xkafef tal-injam u fuq xulxin, u anke oggetti mdendla mal-hitan tal-garaxx. L-istivar u l-oggetti jidhru qodma u li ma jigux imcaqilqa spiss. Ma jidhirx li fil-garaxx jifdal spazju biex tiddahhal vettura.

Il-Membri Teknici kkonkludew li dan il-fond kellu valur lokatizju ta' €2275 fl-ahhar tas-sena 2019.[21]

Ikkunsidra wkoll li:

Essenzjalment, il-kontendenti jaqblu fuq il-fatti rilevanti kollha, inkluz fuq li fizikament il-fond mertu tal-kawza huwa destinat li jintuza bhala garaxx – dan huwa evidenzjat bl-aktar mod car mit-tabella li tidher imwahhla mal-bieb tieghu fuq il-faccata mat-triq pubblika – u li l-iskop li ghalih saret il-kirja kien wiehed domestiku. L-uniku punt ta' fatt li l-partijiet ma jaqblux fuqu huwa li r-rikorrenti, u zewgha maghha sakemm kien ghadu haj u xehed f'din il-kawza, jinsistu li l-fond inkera lill-intimat bhala garaxx u ghal uzu domestiku, filwaqt li l-intimat jinsisti li kien tkellem mas-sid, u lokatur tieghu originali, Egidio Formosa, u dan kien accetta li l-post juzah biex iqieghed oggetti tieghu personali, u mhux biex idahhal il-vettura tieghu fih.

L-intimat ma jichadx li r-ricevuta ghall-ahhar hlas ta' kera, li gie rifjutat mir-rikorrenti, kitibha hu, u li hija dik li kopja taghha giet prezentata mir-rikorrenti fl-atti ta' din il-kawza, bil-kelmiet *'Garage/store'* biex jiddeskrivu l-fond. Lanqas ma jichad li, precedentement ghal din ir-ricevuta, id-deskrizzjoni tal-fond mikri kienet dejjem taqra biss *'Garage'*, u naqas li jipprezenta kopja ta' dawk ir-ricevuti precedenti biex jipprova l-kuntrarju. Effettivament, f'kitba tieghu stess li tmur lura ghas-sena 1993[22], l-intimat jirreferi ghal dan il-fond bhala *'garage'* b'kuntrast mal-fond adjacenti li jiddeskrivih bhala *'office'*, u minghajr l-icken access ghall-uzu tal-fond mertu tal-kawza, dak iz-zmien ga mikri lilu, bhala *store*.

F'dan il-kuntest, il-Bord qara bir-reqqa l-kontenut tal-korrispondenza elettronika li ghaddiet bejn il-kontendenti qabel saret din il-kawza, u kuntrarjament ghal dak li xehed l-intimat, jidhirlu li l-intimat kien konxju li jista' ma ghandux dritt jibqa' jokkupa l-garaxx wara l-kongedo li tawh ir-rikorrenti u zewgha li ma ridux jergghu jikruhulu bl-istess kera, u li kienu lesti jaghtuh kuntratt gdid b'kera oghla. Huwa car li l-intimat kien

[21] Fol. 84
[22] Fol. 23

determinat li jiehu cans, minghajr ma jiftiehem jew jivvaka, u ghamel il-kalkolu li fil-frattemp seta' jibqa' jgawdi l-garaxx bla hlas ghaz-zmien kollu li jiehdu dawn il-proceduri biex jigu decizi finalment. L-intimat lanqas ma wera li baqa' jiddepozita l-kera mhallas minnu precedentement matul it-tlett snin u nofs li ilha ghaddejja din il-kawza, u dan isahhah il-fehma tal-Bord li l-ghazla tal-intimat li ma jiftiehemx mar-rikorrenti, jitlob kumpens u ma jivvakax mill-garaxx, kellha aktar minn abbuz tad-dritt milli mgieba bi buona fede minn min huwa konvint li ghandu d-dritt. Fl-ahharnett, il-Bord jinnota wkoll li l-allegazzjonijiet ta' fatt dwar il-kummenti tal-Perit Roderick Spiteri meta acceda f'dan il-fond, fis-sens li dan mhux garaxx imma *store*, ma jirrizultawx mill-kontenut tar-Rapport mahluf tal-istess perit[23], u ghar-ragunijiet tieghu l-intimat baqa' ma ghamilx il-prova ta' dan l-allegat fatt[24].

Il-Bord ghalhekk jikkonkludi, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li:

(i) kif jidher mill-estern tieghu, il-fond mertu tal-kawza huwa garaxx b'tabella ghall-attenzjoni pubblika li jintuza bhala tali;

(ii) dan il-fond kien mikri lill-intimat ghall-uzu privat tieghu, certament mhux kummercjali;

(iii) dan il-fond ma jiffurmax parti mir-residenza tal-intimat.

Ir-rikorrenti sserrah it-talba taghha ghall-izgumbrament tal-intimat minn dan il-garaxx fuq l-**art. 1531H** tal-Kodici Civili, introdott bl-Att X tal-2009, li jipprovdi kif gej:

> **1531H.(1)** Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li **ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja** u li **mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali**, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.

[23] Fol. 25 sa 26

[24] Ma sar ebda kontroezami lill-perit Spiteri fir-rigward tax-xiehda tieghu

(2) Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bħala villeġġatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja fin-

nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010: Iżda ebda inkwilin għall-iskop ta' dan it-Titolu m'għandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda.

Bl-istess Att, il-legislatur ta tifsira tal-kelmiet "fond kummerċjali"[25] ghall-finijiet ta' kiri, kif gej:

"fond kummercjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew blimnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni

Kwanu ghal x'jikkostitwixxi *'garaxx'*, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Josephine Zahra pro et noe vs Felice Zahra et**[26], spjegat li:

Il-liġi ma tagħtix definizzjoni ta' xi tfisser il-kelma "garaxx". Għalhekk ghall-finijiet tal-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili din il-Qorti taqbel mal-Bord li għandha tingħata t-tifsira ordinarja tal-kelma, u cjoe' post fejn titqiegħed vettura; dan billi fil-kuntest li fih il-ligi qieghda tuzaha m'hemm l-ebda raġuni l-għala din il-kelma għandha tinftiehem f'xi sens differenti jew addirittura mhux tas-soltu.

L-iskop legislattiv wara d-dhul fis-sehh tal-**art. 1531H** jinsab spjegat hekk fid-dibattiti parlamentari, li ghalihom ghamlet riferenza l-Qorti tal-Appell (Inferjuri), f'kaz simili[27] ferm ghal dan fejn il-fond, fizikament garaxx, kien qed jintuza biex jinzammu hwejjeg personali tal-inkwilin li kien joqghod f'appartament sovrappost, mhux imniffed mal-garaxx:

---

[25] **Art. 1525(3)**, Kod. Civ.
[26] 13.4.2016
[27] **Catherine Caruana et vs Godwin Gauci et**, Appell (Inferjuri), 29.10.2014

"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. <u>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</u> .... 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**[28].." [29]

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.'

[28] Dibattiti parlamentari at-12 ta' Jannar 2009 seduta parlamentari numru 68
[29] Enfasi ta' dan il-Bord

Din il-perspettiva kienet sostnuta wkoll b'dak li kien spjegat, qabel id-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, fis-sentenza **Maria Zammit vs Alfred Cutajar et**[30]:

> Fil-kaz ta' kirjiet ta' fond meqjusa li m'għandhomx konnotazzjoni soċjali, fil-White Paper li kienet titratta l-ligi li kellha tirriforma l-istitut tal-lokazzjoni, jinghad:
>
> "Lease agreements of holiday dwellings and garages for domestic use have been afforded a wider definition by the Courts other than a secondary accommodation. This decision created a precedent when defining the term 'letting' whereby such lease agreements entered into pre-1995 are considered to be 'an extension to the residential home' affording the tenants the same protection and control stipulated under the pre-1995 rent reform.
> **The report strongly argues that tenants of pre-1995 dwellings that are not used for residential and commercial purposes, and within this context neither a summer house nor a garage is defined as a residential or commercial dwelling, should enjoy at best a limited transitional provision as there is no legitimate social need for the tenant to have subsidised access to such a dwelling.**
> Moreover, continued enjoyment by a tenant of such a dwelling only takes place at the expense of the landlord.
> It is thus proposed that with effect from 1st January 2010 all dwellings designated as summer residence as well as are fully liberalised.
>
> **Recommendation 31.**
> **There is no rationale for which the principles of social justice can be applied for dwellings used as summer residences and garages and these should be liberalised with effect from 1st January 2010.**"[31]
>
> Fil-każ ta' kirja ta' garaxx l-intenzjoni kienet li b'seħħ mill-1 ta' Gunju, 2010 l-inkwilin ma jkomplix igawdi minn iktar protezzjoni, ħlief għaz-żewġ eċċezzjonijiet li jissemmew fl-Artikolu 1531H. Għaldaqstant, fil-fehma tal-qorti l-eċċezzjonijiet

[30] Appell (Inferjuri), 21.10.2016
[31] Pagna 45 tal-White Paper, *The Need For Reform, Sustainability, Justice and Protection*

li jissemmew f'dik id-disposizzjoni għandhom jingħataw interpretazzjoni restrittiva.

Kif spjegat car fis-sentenza appena msemmija u fis-sentenza **Mary Rose Schembri vs Paolino Schembri**[32], iz-zewg eccezzjonijiet ghar-regola li teskludi l-obbligu tar-rilokazzjoni skond l-**art. 1531H(1)** huma s-segwenti:

(i) il-garaxx ikun jifforma parti mid-dar residenzjali mikrija lill-inkwilin bhala r-residenza ordinarja tieghu; u

(ii) il-garaxx ikun jikkostitwixxi fond kummercjali, fil-parametri tat-tifsira fuq citata u moghtija mil-legislatur stess fl-**art. 1525(3)** tal-Kodici Civili.

L-intimat ma rnexxielu jipprova l-ebda wahda minn dawn l-eccezzjonijiet, u ghalhekk it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti huma legalment u fattwalment korretti u jisthoqq li jigu milqugha, bl-ispejjez.

Kwantu ghar-raba' talba tar-rikorrenti ghal-likwidazzjoni tad-danni kumpensivi sofferti mir-rikorenti minhabba l-okkupazzjoni illegali tal-intimat, tal-garaxx in kwistjoni, mill-1 ta' Ottubru 2017 sal-lum, il-Bord jaghmel dawn l-osservazzjonjiet:

(i) skont il-ligi tal-kiri, u l-ligi generali dwar l-obligazzjonijiet, id-dritt ghall-hlas tad-danni minhabba okkupazzjoni illegali mhux awtomatiku meta jirrizulta li min kien inkwilin baqa' jokkupa l-fond mikri wara t-tmiem tal-kiri;

(ii) ladarba l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet skada, u ma kienx hemm pattwit jedd ghal danni taht dak il-kuntratt, il-jedd ghad-danni jista' jitwieled biss taht il-kappa akwiljana;

(iii) min jirreklama d-danni akwiljani irid jipprova li huma sodisfatti r-rekwiziti kollha ghar-responsabbilta akwiljana, u ghad-danni, inkluz it-telf attwali ta' dak reklamat minnu.

F'dan il-kaz, gie ppruvat kemm l-ghemil abbuziv u anke l-abbuz tad-dritt mill-intimat fiz-zamma tad-detenzjoni tal-garaxx kontra r-rieda tar-rikorrenti. Pero', ghalkemm huwa pubblikament maghruf li f'Ta' Sliema, l-ispazju ghall-parkegg, intern u anke fit-toroq, huwa ristrett hafna, bi problemi persistenti ta' kongestjoni u b'popolazzjoni densa kostanti, u li

[32] Appell (Inferjuri), 7.2017

ghalhekk id-domanda ghal kiri ta' garaxxijiet bhalma hu dan il-garaxx hija ferm oghla mill-provvista, ir-rikorrenti naqset li tipprova li, ghaz-zmien wara l-1 ta' Ottubru 2017, u tul il-kors tal-kawza, kellha offerta jew offerti biex tikri kontinwament dan il-garaxx bil-kera stmat mill-perit inkarigat minnha, il-perit Rausi – fis-somma ta' €120 fix-xahar, ammontanti ghal €2400 fis-sena. Dan l-ammont huwa vicin ferm il-valur lokatizju moghti mill-Membri Teknici ossija €2,275 fis-sena. Dan il-Bord stante li l-fehma tal-Membri Teknici kienet wahda unanima u stante wkoll li ma gietx kontestata jew kontrastata, se jaddotta l-ammont ta' €2,275 fis-sena bhala danni favur ir-rikorrenti, ekwivalenti ghal €6.23 ghall kull gurnata, u ammontanti ghas-somma ta' €9,083.34 (disat elef tlieta u tmenin Ewro u erbgha u tletin centezmu) ghaz-zmien li ghadda bejn l-1 ta' Ottubru 2017 u d-data tallum[33].

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti fil-kawza billi:

(i) jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet kif dedotti u ai fini tal-izgumbrament jiffissa terminu perentorju ta' xahar millum;

(ii) jilqa' r-raba' talba u jillikwida s-somma ta' €9,083.34 (disat elef tlieta u tmenin Ewro u erbgha u tletin centezmu) ghall-finijiet taghha;

(iii) jilqa' il-hames talba kif dedotta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Dr Josette Demicoli

[33] 1458 jum

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur