BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 28 ta' Marzu, 2023

Rikors Numru 16/2020

Stephen Grech

Vs

Mario Falzon

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Stephen Grech** fil-31 ta' Jannar, 2020, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponent huwa sid tal-garaxx numru tlieta u għoxrin (23), St Joseph Drive, Triq Geronimo Abos, Iklin, liema garaxx kien mikri favur l-intimat u qablu missieru.*

2. *Illi l-imsemmi fond la kien mikri għal skopijiet residenzjali u lanqas għal skopijiet kummerċjali.*

3. *Illi l-imsemmi garaxx lanqas ma jifforma parti minn xi dar mikrija lill-intimat bħala r-residenza ordinarja tiegħu.*

4. *Illi konsegwentement l-intimat ma jgawdi ebda dritt ta' tiġdid skond il-liġi.*

5. *Illi l-intimat ġja' ġie mogħti avviż ta' terminazzjoni permezz ta' ittra legali datata 15 ta' Lulju, 2019.*

6. *Illi minkejja dan, l-intimat għadu sal-lum qed jokkupa b'mod illegali u abbużiv l-istess garaxx, hekk kif ilu jagħmel mill-1 ta' Ġunju, 2010.*

7. *Illi inoltre, l-aġir tal-intimat qed jikkaġuna danni lill-esponent konsistenti fost oħrajn fit-telf tal-kera perċepibbli mill-fond imsemmi għaż-żmien kollu li l-intimat jibqa' jokkupah illegalment.*

8. *Illi jeżistu l-elementi kollha preskritti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) sabiex it-talbiet tal-esponent, kemm għall-iżgumbrament kif ukoll għall-ħlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimat, jiġu deċiżi bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża billi sa fejn jaf l-esponent l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra dawn it-talbiet.*

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponent jitlob bir-rispett li, għar-raġunijiet premessi, dan il-Bord jogħġbu:

i. *Jiddeċiedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini;*

ii. *Jordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dan il-Bord jiżgombra mill-garaxx numru tlieta u għoxrin (23), St Joseph Drive, Triq Geronimo Abos, Iklin, u jirritorna lill-esponent iċ-ċwievet kollha tal-istess;*

iii. *Jikkundanna wkoll lill-intimat iħallas lill-esponenti danni in linea ta' kumpens għall-okkupazzjoni illegali fit-termini tal-liġi, bir-rata ta' €100 fix-xahar, jew somma oħra verjuri li dan il-Bord jista' jiddetermina, b'effett mill-15 ta' Lulju, 2019 sad-data taċ-ċediment tal-fond.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimat li huwa inġunt minn issa għas-subizzjoni.

B'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponent skond il-liġi inkluż għall-ispejjeż kollha tas-servizzi fil-fondi sad-data tal-iżgumbrament, u għal kwalsiasi danni oħra sofferti minnu bi ħtija tal-intimat.

Ra illi permezz ta' digriet datat 15 ta' Lulju, 2020, il-Bord qies li l-intimat għandu difiża valida x'jagħti u għaldaqstant awtorizzah jippreżenta r-risposta tiegħu;

Ra r-risposta ta' **Mario Falzon** ippreżentata fis-17 ta' Lulju, 2020, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi mhux applikabbli għaliha l-Artiklu 1531 H tal-Kodiċi Ċivili u dan wara l-emendi tal-2009 rigward garaxxijiet u żewġ residenzi u konsegwentement peress li hemm skrittura li saret fl-1978 u dik l-iskrittura tipprevali anke fuq il-liġi li kif speċifikatament msemmi fl-Artiklu 1531 H, l-intimat għandu mhux biss titlu imma titlu li jrid jiġi onorat skond l-istess skrittura u skond l-istess Artiklu 1531 H.

Sema' lill-partijiet u lix-xhieda mressqa minnhom;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi għalkemm debitament awtorizzati jippreżentaw Noti ta' Sottomissjonijiet, l-ebda parti ma ppreżentat tali Nota;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda b'din il-kawża sabiex jiżgombra lill-intimat mill-garaxx numru tlieta u għoxrin (23), St. Joseph Drive, Triq Geromino Abos, Iklin. In oltre r-rikorrent talab ukoll lil dan il-Bord jikkundanna lill-intimat iħallas danni bħala kumpens għall-okkupazzjoni llegali mill-15 ta' Lulju, 2019, sar-rilaxx tal-fond.

Ir-rikorrent xehed illi l-garaxx in kwistjoni wirtu mingħand il-ġenituri tiegħu. Spjega li wara li saret id-diviżjoni tal-wirt tal-ġenituri tiegħu, huwa sar jaf li kien hemm skrittura privata tal-1978. Spjega li mill-2010 'l hawn beda jmur regolari fis-sit fejn hemm dan il-garaxx u qatt ma rah miftuħ. Pero` meta kien mar mal-Perit sabiex issir valutazzjoni tal-istess garaxx, seta' jinnota li l-garaxx kien qiegħed jintuża bħala post fejn wieħed jarmi l-affarijiet.

L-intimat xehed illi huwa kien kera l-garaxx in kwistjoni mingħand Anthony Grech permezz ta' skrittura li kopja tagħha ġiet esebita bħala Dokument MF1 a fol. 36 tal-proċess. In kontro-eżami xehed illi f'dan il-garaxx għandu magni tal-injam, karozza li qiegħda għat-tiswija, van u *stock* tal-injam. Huwa stqarr li jaħdem bħala *draughtsman* pero` kien waqaf mix-xogħol minħabba problemi mediċi pero` kien qed juża l-garaxx biex jaħdem xi għamara għalih. Spjega wkoll illi skont l-iskrittura huwa jista' juża l-garaxx għal xhiex irid hu.

Joseph Saliba, rappreżentant ta' JobsPlus, esebixxa l-*employment history* tal-intimat u xehed illi l-istess intimat qatt ma kien jirreġistra għax-xogħol.

Brian Portelli xehed illi l-Kumpanija ISPY għandha tliet (3) garaxxijiet fid-*drive in* in kwistjoni li jintużaw bħala *store.* Xehed illi l-garaxx numru tlieta u għoxrin (23) ikun dejjem magħluq u li lill-intimat ma jafux.

Il-Bord ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord li minnu jirriżulta illi fil-garaxx in kwistjoni kien hemm karozza antika ħafna flimkien ma' ħafna

għodda, injam, ħadid, travetti u xi magni. Irriżultalhom ukoll li l-garaxx qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni.

Ikkunsidra:

Illi jirriżulta illi skont l-iskrittura redatta fis-7 ta' Mejju, 1978, missier ir-rikorrent kien ikkonċeda lill-intimat il-garaxx *de quo* bis-segwenti kundizzjonijiet, u ċioe`:

1. Il-kera ma togħla qatt;
2. Li l-intimat ma jitkeċċa qatt;
3. Li l-garaxx jintuża għal xiex ried l-intimat;
4. Li l-intimat jieħu ħsieb il-garaxx;
5. Li jekk is-sid jiddeċiedi li jbiegħ, l-ewwel preferenza tingħata lill-intmata bil-prezz iffissat bejniethom ta' ħamest'elef lira Maltin (Lm5000).

Illi l-Bord se jeżamina l-ewwel u qabel kollox l-iskop li għalih inkera l-garaxx. Illi l-intimat xehed illi huwa kien jaħdem bħala *draughtsman*. Mill-*job history* tiegħu jirriżulta illi l-aħħar li ħadem kien fl-2001. Jirriżulta wkoll illi huwa qatt ma kien reġistrat bħala *self-employed*. Illi għalhekk ma jirriżultax illi l-intimat kellu qatt xi attivita` kummerċjali għal rasu li kienet tinneċessita li jkollu garaxx minn fejn jaħdem jew fejn jaħżen l-għodda tan-negozju tiegħu. Illi l-Bord iqis li l-liġijiet tagħna jitrattaw b'mod differenti kirjiet kummerċjali u kirjiet ta' fondi urbani oħra. Illi filwaqt li kirjiet kummerċjali ingħataw protezzjoni għal ċertu numru ta' snin, kirjiet ta' fondi urbani użati bħala garaxxijiet ma ngħatawx l-istess protezzjoni. Illi fil-fehma tal-Bord, għalkemm il-partijiet ma ftehemux dwar id-destinazzjoni tal-kirja, mill-provi prodotti jirriżulta ċar illi l-intimat juża jew kien juża l-garaxx in kwistjoni bħala maħżen ta' diversi affarijiet li pero` ma jistgħux jiġu kkunsidrati relatati ma' xi ġestjoni ta' kummerċ li huwa kien jeżerċita. Kwindi, fil-fehma tal-Bord, il-kirja ta' dan il-garaxx mhix protetta ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili.

Illi l-Bord se jdur issa għall-kwistjoni tat-terminu tal-kirja u ċioe` kirja b'terminu indefinit.

Fir-rigward ta' kirja indefinita, rilevanti hi s-sentenza, ***Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et***, tal-24 ta' Frar, 2012, fejn il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:-

"Din il-Qorti tara li skont il-liġi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-liġi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili, tiddefenixxi kirja bħala l-għoti ta' tgawdija ta' xi

ħaġa "għal żmien miftiehem". F'dan il-każ il-kirja ingħatat "għal sena di fermo, u wara tiġġedded awtomatikament għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi". In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tiġi mġedda mill-inkwilin għal żmien indefinit, l-istess klawsola għandha titqies nulla, peress li kirja biż-żmien indefinit mhux permess.

Fil-fatt, fil-kawża ***Magro et v. Saliba*** *deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal ċar u tond li meta ż-żmien fuq kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva għandha titqies nulla, u ż-żmien tal-kirja deżunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, fil-kawża Galea v. Falzon, deċiża fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iż-żmien tal-lokazzjoni jkun jew jista jkun perpetwu huwa radikalment null.*

Fil-kawża ***Busuttil v. Meadows****, deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju,2008, intqal illi "28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiġġedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiż mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tiegħu null iżda hija dik il-klawsola biss li ma tiġix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiġġedded bil-mod previst fil-Kodiċi Ċivili.*

Hekk ukoll fil-kawża ***The Vintage Co. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija****, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, ingħad illi "Qabel kull konsiderazzjoni oħra tal-kwestjoni ċentrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-soċjeta` appellanti, li l-liġi ma tippermettix lokazzjoni għal perjodu indefinit hi waħda korretta. Ir-raġuni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodiċi Ċivili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun għal "żmien miftiehem". Jingħad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 1904 fil-kawża fl-ismijiet "Antonio Cini -vs- Ammiraglio James Lacon Hammet nomine", illi "il patto convenuto in una locazione facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione"."*

Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm żmien miftiehem. Ħalli għeluq iż-żmien miftiehem tidħol topera xi liġi partikolari li ġġedded il-kirja, pero`, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi. F'dan il-każ, il-kirja ġiet miftehma għal sena, li tiġġedded "għal żmien kollu li tagħti l-liġi", frażi bla sens u irrilevanti peress li l-liġi ma tagħtix żmien għal meta kirja tista' tiġġedded. Skont il-liġi, kirja li ssir wara Ġunju tal-1995 hija biss għat-terminu miftiehem, u għeluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jiżgombra mill-fond. Il-liġi, pero`, tipprovdi, li l-kirja tiġġedded għaż-żmien li hu meqjus il-kera (f'dan il-każ sitt

xhur), sakemm is-sid ma jagħtix avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa (il-"congedo") fl-għeluq taż-żmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili). Il-kirja, għalhekk, tibqa' tiġġedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda żmien li "tagħti l-liġi". Issa, f'dan il-każ, l-atturi taw il-"congedo" permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu, 2005, kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 8 ta' Ġunju, 2005, illi l-kirja kienet ser tiġi terminata fit-23 ta'Lulju, 2005. Kwindi, l-inkwilini jridu jiżgumbraw mill-fond u jħalluh battal a favur l-atturi.

Illi dan il-Bord jaqbel ma' din il-linja ta' ħsieb u għaldaqstant jikkunsidra li dak li stipulaw il-partijiet fir-rigward tat-terminu tal-kirja huwa null u bla effett.

Fil-każ odjern, il-kera kienet titħallas kull sena bil-quddiem, u għalhekk, din il-kirja setgħet tiġġedded għal sena ai termini tal-liġi, sakemm is-sid ma jagħtix avviż lill-inkwilin, biex iħalli l-ħaġa fl-għeluq taż-żmien tal-kiri. Dan il-konġedo fil-fatt sar, permezz ta' ittra legali datata 15 ta' Lulju, 2019, u kwindi, l-inkwilin Mario Falzon għandu jiżgombra mill-fond.

Għaldaqstant il-Bord iqis li r-rikorrent għandu dritt jitlob l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx in kwistjoni stante li m'għandu ebda dritt ikompli jokkupah.

Illi r-rikorrent talab ukoll danni fil-forma ta' kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu mill-15 ta' Lulju, 2019, u dan wara li bagħatlu ittra fl-indirizz li kien reġistrat fih, u ċioe` 18, Triq il-Karmnu, Sliema. Illi l-intimat ma nnegax li rċieva l-istess ittra. Ir-rikorrent talab kumpens bir-rata ta' mitt ewro (€100) fix-xahar b'effett mill-15 ta' Lulju, 2019. Illi pero` ma ġab ebda prova biex isostni l-ammont mitlub. Għaldaqstant il-Bord iqis li jkun ġust li l-ammont ta' danni li għandhom jitħallsu in linea ta' kumpens tkun ta' sittin ewro (€60) fix-xahar mid-data indikata mir-rikorrent sar-rilaxx effettiv tal-istess garaxx.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, qiegħed jiddisponi mit-talba tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimat Mario Falzon jiżgombra mill-garaxx numru tlieta u għoxrin (23), St. Joseph Drive, Triq Geronimo

Abos, Iklin u jirritorna ċ-ċwievet kollha tal-istess garaxx fi żmien tletin (30) ġurnata mil-lum;

3. Jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent danni in linea ta' kumpens għall-okkupazzjoni illegali li dan il-Bord qiegħed jillikwida fis-somma ta' sittin ewro (€60) fix-xahar b'effett mill-15 ta' Lulju 2019 sad-data tar-rilaxx effettiv tal-garaxx in kwistjoni.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kif mitlub kontra l-intimat.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur