MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2010

Rikors Numru. 68/2010

Felicity Wismayer (869252M)
Ines sive Iris Vella (265521M)
vs
Michael La Rosa (97444M)

Il-Bord:

Ra r-rikors tal-esponenti u d-dikjarazzjoni guramentata;

1. Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimat il-garage numru sebghin 70, Triq Ball, Paceville, limiti ta' San Giljan. Dan il-garage kien mikri lill-intimat bhala garage ghall-uzu privat u mhux kummercjali.

2. Illi ai termini tal-Art. 1531H tal-Kodici Civili il-kirja ta' garages giet mitmuma skont il-ligi fl-1 ta' Gunju, 2010;

3. Illi l-intimat ghad fadallu ihallas il-kera ta' €209.64 dovut mill-14 ta' Jannar, 2009 sal-1 ta' Gunju, 2010

4. Illi l-intimat ma ghandu ebda difiza x'jaghti kontra it-talbiet hawn maghmula.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jordna id-dispensa tas-smigh ai termini tal-Art 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u

Previa li jaghti kull dikjarazzjoni li tkun necessarja inkluzi id-dikjarazzjonijiet li dan il-fond kien mikri bhala garage privat.

Jitolbu lil dana l-Bord jordna lill-intimat jizgumbra mill-fond sebghin 70, Triq Ball, Paceville, limiti ta' San Giljan fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dan l-Onorabbli Bord u jordnalu jaghti lura il-pussess vakant tal-imsemmi fond lill-esponenti u joghgbu jordna u jiddeciedi li l-fond de quo ma jigix rilokat lill-intimati.

Jordna lill-intimat ihallas lill-esponenti l-ammont ta' €157.24 rapprezentanti il-kera li ghadha dovuta mill-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li qed jigi ingunt jidher ghas-subizzjoni.

Ikkonsidra:

Illi wara li ezamina r-rikors guramentat u semgha bil-gurament lill-intimat l-Bord iddecieda illi l-intimat ma ghandu ebda eccezzjoni valida xi jressaq skond il-ligi b'mod illi iwaqqaf din il-procedura milli tissokta bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 ;

Illi minn ezami tar-rikors promotrju jirrizulta illi r-rikorrenti qed tippernja t-talba taghha fuq il-premessa li "ai termini tal-Art 1531H tal-Kodici Civili il-kirja ta' garages giet mitmuma skond il-ligi fl-1 ta' Gunju 2010". Jazzarda jghid

dan il-Bord b'kull dovut rispett illi l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 ma jghidx dak li tirritjeni r-rikorrenti. Dak ravvizat f'dan l-artikolu huwa s-segwenti:

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.** (Sottolinear tal-Bord)

Illi ghalhekk ma jirrizultax, kif qed tghid ir-rikorrenti, illi l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili ittermina l-kirja ta' garages *ipso jure* izda jghid u jfisser (illi kontra dak li kienet il-ligi u l-prassi fil-konfront ta' garages), jekk dak il-garage ma jkunx meqjus bhala fond kummercjali, l-inkwilin ma jkollux dritt li jgedded il-kirja. Naturalment jispetta lil sid il-kera jiddeciedi jew le jekk iggedidx il-kera ta' garage izda certament li l-artikolu 1531H ma tterminax kull kirja ta' garage privat f'Malta. Ghalkemm dan ma kienx mqanqal mill-intimat bhala raguni ghaliex jixtieq jikkontesta l-kawza, l-Bord qed jissoleva dan kollu *ex offici*o ghaliex jidhirlu li huwa kwistjoni ta' ordni pubbliku la darba t-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq artikolu tal-ligi li ma jghidx dak li tikkontendi r-rikorrenti u *di piu* l-istess rikorrenti mkien ma tghid li hi ma geddhitx il-kirja de quo.

Illi l-konvinzjoni tal-Bord hija raggunta ukoll mill-fatt illi fir-rikors promotorju, r-rikrorenti ma tghidx, kif tenuta taghmel skond il-ligi Kap 69, liema huwa l-perjodu tal-kirja (provdut anke fl-iskeda tal-istess Kap 69) izda qed titlob hlas tal-kera mill-14 ta' Jannar 2009 sal-1 ta' Gunju 2010 u dan ghaliex hi tal-konvinciment illi l-ligi tterminat *ipso jure* kull kirja vigenti ta' garages mhux kummercjali proprju fl-1 ta' Gunju 2010. Izda d-data tal-1 ta' Gunju 2010 hija d-data transitorja minn fejn jibda japplika dan id-dispost tal-ligi. Hekk allura li jekk *ad ezempju* kera ta' garage taghlaq fl-1 ta' Dicembru 2010, ma jistax sid jitlob r-ripreza tal-fond fl-1 ta' Gunju 2010 ghaliex jehtieglu l-ewwel jistenna sal-1 ta' Dicembru 2010 fejn imbaghad ma jkunx obbligat igedded

dik il-kera. Jemergi ukoll minn dan ir-ragunament, illi l-kirja tal-garage *de quo* ghandha vigenti u ghalhekk dan il-Bord ma jistghax jakkolji t-talba tar-rikorrenti una volta l-kirja ghadha ghaddejja. Kien ikun ben divers il-kaz fejn l-perjodu lokattizju wasal fit-tmiem, basta wara l-1 ta' Gunju 2010, r-rikorrenti irrifjuta tigdid, talab ir-ripreza u l-intimat irrifjuta. Izda, fil-kaz in dizamina, u a skans ta' ripetizzjoni, l-kirja ma tirrizultax mitmuma u ghalhekk it-talbat tar-rikorrenti kif postulata mhix prononibbli.

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba tar-rikorrenti bla pregudizzju ghad-dritt taghha li titlob ghall-kera dovuta, li izda ma tistax tkun deciza minn dan il-Bord sakemm ma tindikax l-perjodu lokatizju l-modalita' ta' hlas u li interpellat lill-intimat biex ihallas skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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