MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 69/2010

Bernardette Zahra et

vs

Joseph Gatt

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur;

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia garaxx 6, St. Augustine's Street San Giljan, li jikru lill-intimat bil-kera ta' €140 fis-sena pagabbli kull sitt xhur pagabbli kull l-1 t'Ottubru u kull l-1 t'April;

2. Illi dan il-fond dejjem kien mikri bhala garaxx u l-intimat oltre l-fatt li mhux qed juza dan il-fond kien ipoggi fih oggetti tad-dar li ma ghandhom ebda utilita' bhala xi vetrina u/jew gugarelli u affarijiet ohra;

3. Illi r-rikorrenti b'ittra tat-30 ta' Marzu 2010 infurmaw lill-intimat illi huwa mhux bi hsiebhom igeddu l-kirja wara t-30 ta' Mejju 2010 u dan stante li a tenur ta' l-Artikolu 1531(H) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, gja la darba dan il-garaxx ma jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li m'humiex meqjus bhala fond kummercjali, l-intimat m'ghandux dritt ta' tigdid ta' kirja wara l-1 ta' Gunju 2010;

4. Illi ghalhekk huma jridu dan il-fond 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 m'accettawx il-kera wara l-1 t'April 2010, u kkongedew lill-intimat b'ittri ta' l-4 ta' Frar 2010 u t-30 ta' Marzu 2010, li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok A u B;

6. Illi r-rikorrenti sa fejn jafu huma, jafu li l-intimat m'ghandux ebda difiza valida x'jaghti kontra t-talba taghhom kif hawn dedotta u ghalhekk qed jitolbu li dan il-Bord jilqa' t-talba taghhom minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza bi proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat wara l-1 ta' Gunju 2010 mill-fond ossia garaxx 6, St. Augustine's Street, San Giljan;

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-procedura sommarja specjali kif stabbilita mill-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-garaxx 6, St. Augustine's Street, San Giljan, mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimat ghandha tigi terminata ai termini tal-Artikolu 1531(h) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta wara l-1 ta' Gunju 2010, peress illi dan il-garaxx ma

jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u m'huwiex meqjus bhala fond kummercjali u dana taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

2. Bl-ispejjez komprizi ta' l-ittra legali ta' l-4 ta' Frar 2010 u 30 ta' Marzu 2010 u bl-inguinzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimat

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ma hiex legalment proponibbli in vizta tal-fatt illi l-garage kien minn dejjem u ghadu sa issa jintuza bhala post fejn tinhazen l-ghodda u materjal tal-intimat konnessi mas-sengha tieghu ta' bajjad;

2. Illi ghalhekk l-kirja tal-fond de quo taqa' taht id-definizzjoni ta' fond kummercjali skond l-Att numru X tas-sena 2009 u kwindi l-kirja in kwistjoni ghandha tissokta favur l-inkwilin, l-odjern intimat;

3. B'riserva li jigu pprezentati risposti ulterjuri jekk jkun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qed ikunu ingunti ghas-subizzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond deskritt mir-rikorrenti bhala garage a bazi tal-artikolu 1531(H) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta wara li s-sidien rikorrenti infurmaw lill-intimat li ma kienux fi hsiebhom igeddu l-kirja ta' dan il-fond;

Illi azzjoni bhala din hija permessa meta fit-termini tal-artikolu 1351(H) tal-Kap 69, l-fond huwa garaxx mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995, ma jkunx jifforma parti minn dar

mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u ma jkunx meqjus bhala fond kummercjali u ma jkun hemm ebda ftehim mod iehor. Fin-nuqqas ta' definizzjona tal-kelma "garaxxijiet" ghandu jiftiehem dak komunement intiz jigifieri fond li jservi ghall-parkeggjar ta' vettura jew vetturi privati mhux ghal skop ta' kummerc. Issa l-intimat jobjetta illi dan il-fond dejjem intuza minnu sabiex iqieghed fih ghodda relatata mas-sengha u professjoni tieghu, jigifieri dik ta' bajjad, inkluz il-vettura li juza ghal dan ix-xoghol. Ir-rikorrenti jghidu illi dan il-fond qed jintuza ghall-skopijiet privati fis-sens illi fih qed ikunu mahzuna oggetti privati oltre li l-fond mhux qed jintuza mill-intimat;

In sostenn tat-talba taghhom ir-rikorrenti ezebew ir-registru mizmum mill-awtur taghhom fejn l-fond huwa deskritt bhala garage. L-intimat ressaq diversi xhieda biex juri li ilu zmien twil jahdem bhala bajjad, uza dan il-fond kif minnu dikjarat u ghadu jahdem ta' bajjad sal-lum. Meta jkollu xoghol bhal dak minnu deskritt fiz-zmien tad-deposizzjoni tieghu, jigifieri xoghol ta' tibjid ta' knisja, l-attrezzi tieghu jinzammu ghall-zmien twil, gieli xhur, fil-post fejn ikun qed jahdem u b'hekk idum ma jersaq fil-garage in kwistjoni;

Minn ezami tal-assjem tal-provi jidher illi din hija kawza bhal hafna ohra fejn il-werrieta ta' fond mikri ghall-zmien mill-awtur taghhom, jidrilhom li ghandhom dritt li jirriprendu l-istess fond, f'dan il-kaz ghaliex qatt ma kien mikri ghall-iskop li jallega l-inkwilin intimat. Fir-registru tal-awtur tar-rikorrenti, l-fond huwa deskritt bhala garage. Fil-gurisprudenza insibu ezemplari ta' kawzi dwar remissi uzati bhala garage, remissi uzati bhala mhazen jew store bhala estensjoni tan-negozju tal-kerrej, store uzat ghal-skopijiet kummercjali u ohrajn. Insibu ukoll illi "ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex b'mod definit juri x'kien l-intendiment tal-kirjka" **- Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et App 12.1.2005.** "Ricevuta tista tkun punt relevanti izda mhux necessarjmanet deterimanti" – **Angelo Fenech et vs Peter Muscat Xerri App 21.3.97** citata f'Emanuel **Baldacchino et vs Emanuel Vella 2.20.20** "Skond il-ligi l-uzu hu dak miftiehem u f'nuqqas ta'

ftehim l-uzu hu dak li jista jigi prezunt mic-cirkostanzi - **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia App 4.3.1963**. "Fin-nuqqas ta' ftehim lokatizju in iskritt, il-Qorti necessarjament ikollha tistireh fuq id-deposizzjonijiet li gew moghtija…" **Joseph Borg vs Nazzareno Micallef App 15.3.2002.**

Issa mill-provi prodotti mill-intimat jemergi illi dan il-fond kien zmien ilu inkera lill-missier l-intimat li kellu l-istess sengha ta' bajjad bhal ibnu, l-intimati odjern. L-intimat joqghod gewwa Tas-Sliema u jeskludi kategorikament, anke ghaliex ma jaghmilx sens, illi dan huwa garage mikri biex iqieghed fih vettura privata meta dan huwa sitwat gewwa Paceville vicin ta' Baystreet. Id-destinazzjoni tal-fond hija bla dubju ghalhekk wahda kummercjali tenut li l-fond huwa mikri sabiex fih jitqieghdu oggetti relatati max-xoghol tal-intimat. Kwindi l-artikolu 1531 H tal-Kap 16 huwa eskluz mill-portata tar-rikorrenti sidien sabiex jirriprendu dan il-fond. Inoltre mkien fil-ligi u l-gurisprudenza ma huwa projbit illi gewwa fond destinat ghat-tqieghid ta' oggetti konnessi max-xoghol tal-kerrej, jitqieghed ukoll oggetti personali u b'hekk ma jkun hemm ebda ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jichad it-talba.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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