



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 107/2011

Catherine Caruana (ID No. 750035M), Louis Agius (ID 389438M), David Jones (ID No. 417864M), Catherine Caruana bhala prokuratrici ta' Eugene Dixon xebba Desira u Leslie Desira, Catherine Caruana bhala prokuratrici ta' Sara Gauci u Anthony Dimech

vs

Godwin u Annetta konjugi Gauci

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;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimati tilfu l-protezzjoni li kien hemm u illum 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 'jiffirma parti minn residenza mikrija tal-inkwilin bhala residenza ordinarja tieghu' u kif ser jirrizulta l-imsemmi fond huwa proprju garaxx li jiffirma parti mill-fond residenzjali tieghu.

Illi jirrizulta ghalhekk illi l-intimati jgawdu l-protezzjoni tal-Ligi u galadarba l-imsemmi garaxx jiffirma 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 jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li m'humix meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigidid tal-kirja wara l-1 ta' Genu 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 jiffurma 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 adjacenti 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;

Kopja Informali ta' Sentenza

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 jiffirma 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 ghadu 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.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----