MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-30 ta' April, 2014

Rikors Numru. 4/2012

Joseph Xuereb

Vs

Richard u Doris konjugi Matrenza

Il-Bord,

Ra illi r-rikorrenti premetta :

Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-garaxx bla isem u bla numru pero' immarkat bl-ittra A, sottopost ghall-blokk ta' flats maghrufa bhala 'Dar Ghall-Kwiet', fi Triq Ghajn Mellel,

Zebbug, Ghawdex, liema garaxx huwa kien akkwista bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-ewwel ta' Jannar elf disa' mija u tmenin (1980).

Illi dan il-garaxx jinsab mikri lill-intimati versu l-kera ta' tlieta u disghin euro u sbatax-il centezmu (€93.17) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-ewwel skadenza li jmiss tkun fl-ewwel ta' Jannar elfejn u tlettax (2013);

Illi dan il-garaxx ma jiffurmax parti mid-dar ta' residenza ordinarja tal-intimati, u ghaldaqstant, fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili, l-intimati ma baqghu jgawdu l-ebda dritt ta' tigdid tal-kirja tal-istess garaxx wara l-1 ta' Gunju 2010;

Illi ghaldaqstant l-esponenti jixtieq jigi awtorizzat jittermina l-kirja u jirriprendi l-pussess tal-imsemmi garaxx fi tmiem il-perjodu llum korrenti;

Ghaldaqstant talab lill-Bord joghgbu jawtorizzah jittermina l-kirja tal-imsemmi garaxx bla isem u bla numru pero' mmarkat bl-ittra A, sottopost ghall-blokk ta' flats maghrufa bhala 'Dar Ghall-Kwiet', fi Triq Ghajn Mellel, Zebbug, Ghawdex, u jirriprendi l-pussess tieghu b'effett mill-ewwel ta' Jannar 2013.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma msejhin l-intimati.

Rat li l-intimati rrispondew is-segwenti:

Preliminarjament

1. Ir-rikuza tal-Magistrat sedenti stante li dana qabel ma gie appuntat magistrat kien l-avukat tal-konvenut u familjari tieghu f'diversi kawzi kollha li jikkoncernaw il-fondi fiz-Zebbug mikrija lill-intimati u proprju fuq il-garage, mertu ta' din il-kawza, fir-rikors Nru 6/1989 fl-ismijiet 'George Xuereb vs Richard Matrenza' deciza minn dan il-Bord fl-20 ta' Jannar 1993;

2. L-inkompetenza ta' dan il-Bord stante li fil-kaz prezenti huma kompetenti l-Qrati Civili;

3. L-eccezzjoni tar-'res giudicata' stante li l-kawza fuq imsemmija Rikors nru 6/1989 deciza fl-20 ta' Jannar 1993 kienet proprju ghar-ripresa tal-garage mertu ta' din il-kawza;

Fil-Mertu

Illi l-kirja tal-garage saret lill-intimati fl-1 ta' Jannar 1985 u kellha tibda mill-31 ta' Jannar 1985 u minn George Xuereb, missier ir-rikorrenti kif jidher mill-iskrittura li kopja taghha giet esibita mir-rikorrent bhala Dok B waqt illi l-kuntratt ta' vendita esibit mir-rikorrenti bhala Dok A atti Maurice Gambin, igib id-data tal-1 ta' Jannar 1980, hames snin qabel;

Illi l-Bord fis-sentenza tieghu fil-kawza msemmija Rikors nru 6/1989 fl-ismijiet 'George Xuereb vs Richard Matrenza' kien iddikjara hekk:

'Mir-rikorsi tar-rikorrent tal-4 ta' Gunju 1990 u tas-7 ta' Awwissu 1990 jirrizulta ammess li l-garage jappartjeni lir-rikorrenti u lill-imsemmija wliedu, Joseph u Mary Xuereb u jirrizulta li dawn ma hadu ebda parti f'dawn il-proceduri meta huma ko-lokaturi flimkien mar-rikorrenti'.

Illi l-imsemmi George Xuereb f'dik il-kawza kien xehed bil-gurament illi l-garage kien proprjeta' tieghu pero' meta nghatat l-eccezzjoni li l-gudizzju mhux integru ghamel rikors biex jikkoregi r-rikors promotorju halli jdahhal mieghu liz-zewg uliedu bhala ko-proprjetarji, liema rikors kien gie michud.

Illi ghalhekk jidher illi l-kuntratt tal-1 ta' Jannar 1980 atti Maurice Gambin huwa fazull.

Illi ghalhekk dan il-gudizzju mhux integru ghaliex Mary Xuereb mhux parti fih.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti qieghed jitlob lill-Bord jawtorizzah jittermina l-kirja tal-garaxx inkwistjoni ai termini ta' l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata permezz tad-digriet ta' l-4 ta' Ottubru 2012 u oltre' dan permezz tas-sentenza tat-18 ta' Jannar 2013 gew decizi t-tieni u t-tielet eccezzjoni billi gew michuda.

Illi mill-atti jirrizulta li l-garaxx inkwistjoni huwa proprjeta' tar-rikorrenti li akkwistah permezz tal-kuntratt datat 1 ta' Jannar 1980 in atti Nutar Dottor Maurice Gambin. Dan il-garaxx inkera minn missier ir-rikorrenti, George Xuereb, lill-intimat permezz ta' skrittura ta' kera li ggib id-data ta' l-1 ta' Jannar 1985 u dan ad insaputa ta' l-istess rikorrenti.

Illi fl-affidavit tieghu r-rikorrent xehed li originarjament dan il-garaxx ma kien imniffed ma' l-ebda proprjeta' ohra u sussegwentement sar tniffid abbuzivament mill-konvenut. Infatti dan il-garaxx inkera snin wara li nkera l-appartament. Mindu r-rikorrent skopra x-xoghlijiet li saru huwa ma baqax jaccetta l-kera minghand il-konvenut. Dan kollu ma giex kontestat mill-konvenut.

Illi waqt dawn il-proceduri l-konvenut qajjem il-kwistjoni li huwa mehtieg li jinghata access minn dan il-garaxx sabiex titbattal il-fossa tal-flat mikri lilu separatament. Din il-kwistjoni m'ghandhix relevanza ghall-vertenza odjerna anki jekk il-partijiet ippruvaw jissorvolawha billi qablu fuq nomina ta' perit.

Illi dak li huwa relevanti huwa l-artikolu 1531H(1) tal-Kodici Civili li jipprovdi :

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.*

Illi r-rekwiziti ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu huma kollha sodisfatti – (i) il-garaxx inkwistjoni inkera qabel l-1 ta' Gunju 1995 in vista li inkera fl-1 ta' Jannar 1985; (ii) dan il-garaxx ma jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala r-residenza ordinarja tieghu: (iii) mhux meqjus bhala fond kummercjali; u (iv) ma jirrizulta l-ebda ftehim mod iehor. Ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja ta' dan il-garaxx mhix kirja protetta.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni stante li giet sorvolata, jichad l-eccezzjonijiet fil-mertu u jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b'dan illi l-istess rikorrenti huwa awtorizzat jittermina l-kirja tal-imsemmi garaxx bla isem u bla numru pero' mmarkat bl-ittra A, sottopost ghall-blokk ta' flats maghrufa bhala 'Dar Ghall-Kwiet', fi Triq Ghajn Mellel, Zebbug, Ghawdex, u jirriprendi l-pussess tieghu b'effett mill-ewwel ta' Lulju 2014.

Spejjez a karigu ta' l-intimati.

< Sentenza Finali >

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