MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 47/2009

Carmelo sive Charles Formosa (ID 647951M) u martu Pauline Formosa (ID 151353M)

vs

John Ellul (ID 515255M) u martu Josephine Ellul (ID 438057M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimat l-garage 22 Our Lady of Sorrows Street, Senglea versu l-kera ta’ €32.61 (ekwivalenti ghal Lm14) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-21 t’Ottubru, 2009.

Illi l-esponenti ma jridux ikomplu jikru dan il-fond illi l-intimati liema fond la m’hu residenza u lanqas m’huwa hanut izda huwa garage urban li ghalhekk ma jgawdiex protezzjoni specjali skond il-ligi.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fl-14 ta’ Lulju, 2009 l-esponenti intimaw lill-intimati illi wara l-iskadenza li jmiss, jigifieri dik tal-21 t’Ottubru, 2009, huma mhux bi hsiebhom igeddu l-istess lokazzjoni u inoltre, anke jekk tali dritt ta’ tigdid jezisti skont il-ligi, skont il-Kapitolu 16 kif emendat, l-intimati m’ghandhomx dritt jitolbu t-tigdid tal-istess kirja wara l-1 ta’ Gunju 2010.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-istess Bord a tenur tal-premess liema data m’ghandiex tkun aktar tard mill-1 ta’ Gunju 2010.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

> Illi l-fond numru 22, Our Lady of Sorrow Street, Senglea kif gie diga' deciz anticidentement huwa post illi jintuza mill-intimati John Ellul u martu Josephine Ellul bhala parti mir-residenza u ghal skopijiet residenzjali.
>
> Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti *qua* sidien ta' fond qieghdin jitolbu r-ripreza ta' fond li ilu mikri lill-intimati ghal diversi snin u dan fuq il-premessa singolari illi ma jixtiequx ikomplu igeddu din il-lokazzjoni. Il-pern ta' din il-vertenza huwa li filwaqt illi r-rikorrenti jirritjenu illi l-fond huwa *garage* u ghalhekk ma jgawdi ebda protezzjoni specjali skond il-ligi, l-intimati isostnu illi dan huwa parti mir-residenza taghhom u ghalhekk igawdi dik il-protezzjoni specjali moghnija bis-sahha tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna, f'kawzi fejn ma hemmx qbil dwar id-destinazzjoni tal-fond jehtieg li qabel xejn ikun deciz dan il-punt qabel kull

konsiderazzjoni ohra. Issa kif gia inghad r-rikorrenti jghidu li dan il-fond huwa *garage*. Dan jista' jkun pero' l-provi jiddemostraw illi l-uzu tieghu certament mhuwiex ta' fond li fih qed tinzamm vettura pparkeggjata ghal skop privat ghaliex il-fond huwa adebit bhala kcina u kamra tal-ikel. Dan il-fond ghandu bieb ta' *garage* pero huwa gholi madwar tletin centimetru mill-bankina u ma hemmx rampa biex taghti access ghall-vetturi. Mill-provi prodotti, l-Bord huwa konvint li dan il-fond qatt ma intuza bhala *garage* veru u proprju. Inoltre mid-dokument esebiti mill-istess rikorrenti jemergi illi meta akkwistaw il-fond dan kien deskritt fl-att tal-akkwist bhala hanut u bla dubju anke hawn il-fond mhuwiex qed jintuza bhala hanut. Issa l-intimati jghidu illi l-iskop tal-kirja kien gia deciz b'sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut u fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2012 talbu li jkun allegat il-process 125/1999JC deciz fit-18 t'Ottubru 2000 pero' dan ma baqa ma nstabx sad-data tad-decizzjoni odjerna. Minkejja dan, l-intimati ezebew kopja informali tad-decizzjoni imsemmija (fol 84) dwar liema huma mehteiga s-segwenti kunsiderazzjonijiet.

Illi f'dik il-kawza r-rikorrenti odjerni kienu talbu l-Bord jirriprendu l-istess fond fuq il-premessa tal-htiega la darba l-intimati kellhom residenza ordinarja taghhom fl-indirizz 146, Victory Street, Senglea. Bhal fil-kaz odjern il-Bord kien hass il-htiega li qabel xejn jiddeciedi l-iskop tal-kirja. Kien hemm kunsiderat illi meta inkera dan il-fond r-rikorrenti kienu jafu illi l-intimati ghandhom post ta' residenza ohra u ghalhekk il-fond inkera bhala dar, f'sens wiesgha hafna u l-intimati setghu juzaw il-fond kif u meta jridu bhala 'dar'. L-Bord kien cahad it-talba tar-rikorrenti ghaliex ma rnexxilhomx jippruvaw il-htiega li jirriprendu l-fond la darba dak kien ir-rekwizit kardinali f'talba ghar-ripreza ta' fond lokat bhala 'dar'. Dik id-decizzjoni ghaddiet in gudikat u ghandha tkun rispettata anke jekk bid-decizzjoni tal-Bord inholqot sitwazzjoni xejn felici ghaliex fond jew huwa dar jew hanut jew haga'ohra skond il-Kapitolu 69 imma dar "f'sens wiesgha" u li l-kerreja "setghu juzaw il-fond kif u meta jridu bhala 'dar' tohloq precedent pjuttost insolitu u ingust fil-konfront tas-sid. Issa,

qua dar, r-rikorrenti odjerni ma jistghux jirrifjutaw li jgeddu l-kera la darba l-fond huwa protett bil-ligi specjali. Gara izda, illi mid-data ta' dik id-decizzjoni kien hemm evoluzzjoni fil-ligi regolanti lokazzjoni ta' fondi urbani kif ravizat fil-Kapitolu 69, l-Kodici Civili Kapitolu 16 u l-gurisprudenza;

Bis-sahha tal-Att X tal-2009 *garage* (fil-veru sens) u villegjatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja tal-kerrej m'ghadhomx igawdu protezzjoni specjali u s-sid jista' jaghzel li ma jgeddidx il-kirja ghal kwalunkwe raguni wara l-1 ta' Gunju 2010 (ex artikolu 1531H). Naturalment r-rikorrenti qieghdin jittentaw ir-ripreza taht id-dispost ta' dan il-provvediment gdid. Pero, l-fond la hu mikri bhala *garage* u anqas bhala villegjatura. Din is-sitwazzjoni izda jehtieg li tkun ezaminata mill-ottika tal-proviso ta' dan l-artikolu li jghid testwalment: *"Izda ebda inkwilin ghall-iskop ta' dan it-Titolu m'ghandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja wahda"*. L-intimat huwa konsapevoli ta' dan id-dispost tant li fir-risposta tieghu jghid li l-fond huwa estensjoni tar-residenza tieghu u dan ghaliex bl-evoluzzjoni fil-ligi ma jistghux aktar jibqghu isostnu li l-fond huwa residenza taghhom. Huwa dan li jinnecessita ezami dwar jekk l-iskop tal-kirja kif deciz ghadux kompatibbli u sostenibbli mal-ligi odjerna;

Illi l-provi juru illi dan il-fond ilu ghal zmien twil jintuza bhala kcina u kamra tal-ikel. Dan wahdu ma jistghax jitqies bhala residenza ghaliex huwa priv minn facilitajiet sanitarji, la hu attrezzat b'sodda u jikkonsisti biss f'kamra wahda u passagg. Il-fond anqas ma hu moghni b'servizz tal-elettriku izda ghandu servizz ta' ilma li l-uzu tieghu huwa *de minimis*. Issa jemerga illi l-intimati ghandhom residenza vera u proprija taghhom konsisteni fi tlett sulari kompriza kcina. L-indirizz ta' din ir-residenza huwa 146 Triq il-Vitorja, l-Isla. Triq il-Vitorja hija kantuniera ma' Triq id-Duluri fejn hu sitwat il-fond in dizamina u ghalhekk iz-zewg fondi huma distanti minn xulxin u bl-ebda mod konnessi jew vicin (ara pjanta a fol 67) b'mod illi minn Triq il-Vitorja jehtieg

li l-ewwel taqsam it-triq, timxi blokk intier, ddur fuq il-lemin, terga timxi blokk iehor u terga taqsam it-triq biex taccedi ghal-fond in mertu. Fi kliem l-intimat iz-zewg fondi huma distanti bejn tmenin u mitt metru (fol 82) Fuq domandi tal-Bord, l-intimati wiegbu li l-fond juzawh filghodu la darba mhux moghni f'dawl artificjali. Filghaxija juzaw il-kcina tar-residenza ordinarja taghhom. Is-sistema tad-dawl tnehhiet fuq rikjesta tal-istess intimati ghaliex kien jigihom kont gholi. Fuq domanda tal-Bord l-intimat qal li ghalkemm ghandu kcina fir-residenza ordinarja tieghu, filghodu jsajjar fil-fond in kwistjoni. Opportunament ikun senjalat illi matul diversi snin l-meter tal-ilma qatt ma nqara hlief darba ghaliex l-*meter reader* ma jsib hadd fil-fond. Din hija sitwazzjoni li mhix kompatibbli mal-ligi kif vigenti llum. Li fond jitqies bhala estensjoni ta' residenza ordinarja meta jinsab mitt metru 'l boghod minn dik ir-residenza, li l-fond huwa kcina meta r-residenza ordinarja ghandha kcina u l-kcina fil-fond kontestat anqas ghandha servizz ta' dawl, l-uzu tal-ilma huwa fil-minimu huwa inkoncepibbli. L-intimati qieghdin igibu bhala skuza l-fatt illi fejn joqghodu b'mod permanenti ghandhom tlett sulari u iridu jitilghu zewg sulari ghall-kcina taghhom. Fil-pjan terran ghandhom entrata u bitha. Dan ifisser li huma jghixu mill-ewwel sular 'l fuq u ghalhekk il-kcina li tinsab fl-ahhar sular hija komodament accessibbbli mis-sulari sottostanti. Minkejja dan, jghidu li l-fond in mertu huwa utili ghalihom ghaliex il-kcina taghhom tinsab fit-tielet sular. Dan suppost ghandu jinduci lil-Bord li jemmen li l-fond in mertu huwa aktar ta' necessita' tali li jitqies bhala estensjoni tad-dar taghhom pero' l-Bord certament mhux konvint b'din in-necessita' ghaliex li tohrog minn darek billi tinzel sular jew tnejn, skond fejn tkun, timxi fi triq distanza ta' mitt metru biex tmur issajjar go kcina ohra hija haga inkreduli;

Huwa l-konvinciment ta' dan il-Bord ghalhekk illi dan il-fond qed iservi bhala kamra fejn l-intimati jghaddu ftit zmien barra mir-residenza ordinarja taghhom u bl-ebda tigbid tal-ligi ma jista' jitqies bhala formanti parti mir-residenza ordinarja taghhom;

Illi stabilit dan il-fatt u tenut kont li ex artikolu 1531H tal-Kap 16, ghal fini tal-ligi tal-kera inkwilin ma jistghax jitqies li jkollu aktar minn residenza ordinarja wahda, dan il-fond ma jgawdix il-protezzjoni ravvizata fil-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta. Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgombru qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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