MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Rikors Numru. 78/2004/1

Carmel Chircop bil-karta tal-identita' numru 498420(M) f'ismu proprju u bhala prokuratur tal-assenti Carmela Mifsud, Joseph Chircop, Maria Schembri, Emily, Gemma u Dolores sive Doris ahwa Chircop, Karmelina Conti, Gaetano Pace, David, Kathy u Michael ahwa Pace, u Kim u Simon ahwa Galea

vs

Carmel Chircop

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat fond mhux fabbrikabbli li jmiss mal-hanut Marble Works u li jinsab f'St. Paul's Street Birkirkara versu l-kera ta' hamsin lira Maltin (Lm50) pagabbli fis-sena u bl-iskadenza li jmiss taghlaq fil-wiehed u tletin (31) ta' Mejju 2005;

Illi l-intimat wettaq alterazzjonijiet strutturali fuq l-imsemmi fond minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi, inoltre, l-intimat beda jiffabbrika u ghalhekk biddel id-destinazzjoni tal-istess fond ukoll minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi l-azzjonjiet premessi da parti tal-intimat jikkostitwixxu ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja gravanti l-fond fuq imsemmi u/jew bidla jew uzu tal-istess fond mikri;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond fuq imsemmi u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond fi tmiem il-perjodu ta' rilokazzjoni bl-ispejjez kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan stante illi huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li l-esponenti ma' wettaq l-ebda alterazzjoni strutturali bi ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji filwaqt li ma' biddilx id-destinazzjonijiet tal-fond bi ksur ta' l-istess;

Illi l-intimat dejjem osserva skrupolozament il-kundizzjonijiet lokatizji;

Ghalhekk l-esponenti intimat jitlob bir-rispett jitlob bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi jibda biex jinghad illi ma tirrizultax kontestata l-premessa tar-rikorrenti li l-fond in kwistjoni inghata lill-intimat "mhux fabrikabbli" u jekk il-Bord fehem sewwa din

il-premessa innovativa, dan il-fond inghata lill-intimat ghall-uzu privat u mhux wiehed kummercjali;

Ir-rikorrenti Carmel Chricop xehed illi dan il-fond kien inghata lill-intimat bhala ghalqa bil-hamrija bil-kondizzjoni li mhux fabrikabbli izda maz-zmien l-intimat niffed dan il-fond ma' fond fejn kellu permess ta' hanut u sussegwentement beda jahdem l-irham ukoll fil-fond in kwistjoni li spicca msaqqaf bil-pjanci, biddel il-bieb u kabbar l-istess. Meta r-rikorrenti gibed l-attenzjoni tal-intimat li dak kien kontra l-ftehim pattwit, dan tal-ahhar beda jnehhi l-affarijiet mill-fond. Dan kollu sar minghajr il-permess tar-rikorrenti;

L-intimat jinnega, permess tar-risposta tieghu, li qatt kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja jew li qatt wettaq xi alterazzjonijiet strutturali. Minkejja dan, huwa ressaq xhieda biex juri li dak kollu li ghamel kien bil-kunsens tas-sidien. Minn hawn jemergi, *ex admissis*, illi l-intimat fil-fatt ghamel tibdil strutturali kif ukoll beda jaghmel xoghol ta' manifattura fl-irham kif tajjeb qal ir-rikorrenti. Verzjoni din li tmur kontra l-objezzjoni minnu stess mressqa. Dan kollu jemergi mix-xhieda ta' John Grima (fol 41) li jghid li hu wiehed mis-sidien tal-fond. Il-problema bid-deposizzjoni ta' dan ix-xhud hi li minkejja illi dan jghid li huwa s-sid flimkien ma persuni ohra, l-intimat ma uzax l-istess dikjarazzjoni b'vantagg ghalih meta seta facilment jecepixxi in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju;

Il-periti membri tal-Bord, wara li zammew access f'dan il-fond setghu jikkonstataw illi l-fond huwa mahzen msaqqaf bil-pjanci tal-asbestos u b'wicc tal-konkos. L-istess periti membri kkonkludew illi il-fond in mertu qed jintuza primarjament ghal xoghol ta' l-irham li fih jinstabu diversi bicciet tal-irham, bankijiet tax-xohgol flimkien ma muturi li jintuazaw ghall-qtugh tax-xoghol tal-irham u materjal iehor interkonness ma' l-istess mistier jew sengha fejn il-fond huwa provvist bis-servizz ta' l-elettriku. Dan il-fond huwa mniffed mal-fond imsejjah Marble & Granite Works;

Mill-assjem tal-provi l-kontenzjoni tar-rikorrenti tirrizulta pruvata billi sar tniffid tal-fond ma' fond uzat ghal skopijiet

ta' kummerc, sar saqaf akbar milli kien hemm u l-fond kien utilizzat ghal fabbrikazzjoni tal-irham mill-intimat. Kwantu ghall-alterazzjonijiet strutturali, ghalkemm huwa pacifiku fil-gurisprudenza illi meta dawn jistghu jitnehhew mal-gheluq tal-kirja, dawn jehtieg li jkunu konsidrati mal-fatt illi dan it-tibdil, flimkien mal-uzu ta' fazbrikazzjoni fix-xoghol tal-irham, gab mieghu adezzjoni ma' fond kummercjali bil-konsegwenza illi l-fond issa assuma protezzjoni utlerjuri billi dan jista' jitqies bhala "hanut" skond id-definizzjoni ravvizata fl-artikolu 2 tal-Kap 69 kontra l-interessi tas-sidien rikorrenti. Huwa minnu illi l-kerrej ghandu juza l-fond bhala *bonus paterfamilias* kif assodat fil-Kodici Civili u fil-gurisprudenza; huwa minnu ukoll illi "l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kull cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kolez XXXI p1 p110; Vol XXXVI pI p163**); huwa minnu ukoll illi huwa konsentit lill-kerrej li jaghmel dawk ix-xogholijiet u tibdil ghall-ahjar godiment tla-fond kif pacifikament akkolt fil-gurisprudenza (u kif traccat b'mod ezawrenti fis-sentenza **Frank Tonna vs Mary Falzon et per RCP PA 9.1.2002**); Izda t-tibdil strutturali fil-kawza odjerna gab mieghu ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond li certament ser jippregudika lis-sidien la darba l-fond issa jista' jitqies bhala estensjoni tan-negozju principali tal-intimat (**Walace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004);**

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat jizgobra mill-fond deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez huma a karigu tal-intimat.

< Sentenza Finali >

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