MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' April, 2005

Rikors Numru. 54/2002/2

Rikors Nru: 54/2002

Micallef Eynaud Lilian

-vs-

Falzon Santucci Albert

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Lilian Micallef Eynaud u May Ellis fejn jesponu b' rispett:

Illi huma jikru lill- intimat l- garage enumerat 19, Guze Howard Street, Sliema bil- kera ta' tmenin lira Maltija fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem, l- ewwel skadenza pagabbli fl- 1 ta' Settembru, 2002;

Illi l- intimat qieghed juza l- garage xort' ohra minn dak li ghalih inkera billi qighed juza l- garage bhala mahzen tal-

mobbli, liema mobbli jikkostitwixxi l- materja prima tan-negozju tieghu, li hu dak ta’ irkantatur;

Illi inoltre, l- intimat ghamel tibdil sturtturali fil- fond minghajr il- permess tas- sidien, billi saqqaf terazzin li qieghed jintuza ukoll sabiex jahzen il- mobbli fuqu;

Illi dan il- garage jinsab kontigwu ghal dar enumerata 33, “St. Jude”, Sir Arturo Mercieca Street gia’ New Street, Sliema, mikrija mill- presenti rikorrenti lill- presenti intimat, liema dar qed tintiuza in parte ghall- iskop ta’ auciton rooms u in parte ta’ mahzen ghall- istess ghamara, kif ukoll bhala ufficju tal- istess intimat, dwar liema dar hemm pendenti kawza quddiem dan l- Onorabbli Bord ghall- izgumbrament tal- istess intimat minhabba fil- hsarat konsiderevoli li sofriet id- dar minhabba f’ nuqqas kbir ta’ manutenzjoni ordinarja;

Ghaldaqstant, ir- rikorrenti jitolbu bir- rispett illi dan l- Onorabbli Bord joghogbu jawtorizzahom jirripredu il- pussess tal- garage li jinsab f’ numru 19, Guze Howard Street, Sliema, u tikkundanna lill- intimat jizgombra mill- imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il- Qorti.

Ra r- risposta ta’ Albert Falzon Santucci fejn jesponi b’ rispett:-

1. Illi r- rikors intavolat mir- rikorrenti huwa ghal kollox abbuziv u vessatorju, maghmul biss in linea ta’ ritaljazzjoni ghall- interpellazjoni legittima illi saret da parti tal- esponenti fil- konfront tal- istess rikorrenti (**<u>Dokument “AFS-1”</u>**) sabiex dawn jaghmlu dawk it- tiswijiet kollha straordinarji mehtiegha li jsiru fil- fond ‘de quo’ minnhom mikri lill- istess esponent skond ir- rapport tal- Perit Christopher Spiteri (**<u>Dokument “AFS-2”</u>**, liema dokument gie esebit ukoll mill- istess rikorrenti fl- atti tar- rikors Numru 53/02/JC fl- istess ismijiet) u dana kif inhuma obbligati illi jaghmlu skond il- ligi.

2. Illi in segwitu ta' dan, u stante l- inadempjenza da parti tar- rikorrenti nonostante ittra ohra lilhom indirizzata mill-legali tal- esponent (**<u>Dokument "AFS-3"</u>**), permezz ta' ittra ufficjali ppresentata fil- Prim' Awla tal- Qorti Civili fit-23 ta' Mejju 2002 (**<u>Dokument "AFS-4"</u>**) ai termini tal-Artikolu 1541 tal- Kodici Civili, l- istess rikorrenti issa gew ufficjalment interpellati mill- esponent sabiex jadempixxu l-obbligi legali taghhom fir- rigward ta' dawk it- tiswijiet kollha illi ghalihom huma responsabbli, u fl- istess waqt gew mizmuma responsabbli ghad- danni kollha.

3. Illi f' kull kaz, u minghajr l- ebda pregudizzju ghal- fuq espost, il- fond 'de quo' illi ilu mikri mir- rikorrenti a favur tal- esponent sa mil- 1 ta' Marzu 1978 u ghalhekk ghal dawn l- ahhar erbgha u ghoxrin (24) sena liema, fond huwa kontigwu u jinfed ukoll mal- fond 33, Sir Arturo Mercieca Street gia New Street, Sliema, meritu tar- rikors Numru 53/02/JC fl- istess ismijiet, minn dejjem inkera u intuza ghal skopijiet kummercjali u cioe' fost affarjiet ohra ghal maggazzinar tal- mobbli fdati f' idejn l- esponent sabiex dawn jigu minnu irkantati pubblikament, u dana b' mod mill- aktar miftuh u apert. Ghalhekk assolutament ma huwiex minnu illi l- esponent qieghed juza l- fond xorta ohra minn dak li ghalieh inkera.

4. Illi lanqas ma huwa minnu illi l- esponent ghamel tibdiliet strutturali fil- fond 'de quo' minghajr il- permess tar- rikorrenti.

5. Ghaldaqstant, it- talbiet kollha rikorrenti ghandhom jigu michuda minn dana l- Bord, bl- ispejjez kontra l- istess rikorrenti.

Ra d- digriet tieghu tal- 4 ta' Lulju 2002 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni tal- imsemmija periti.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tat- 18 ta’ April 2005.

Ikkonsidra,

1. L- ewwel kawzali tar- rikorrenti “l- intimat qieghed juza l- garage xort’ ohra minn dak li ghalih inkera billi qighed juza l- garage bhala mahzen tal- mobbli, liema mobbli jikkostitwixxi l- materja prima tan- negozju tieghu, li hu dak ta’ irkantatur”.

2. Ir- rikorrenti qed jallegaw bdil ta’ destinazzjoni. Din tohrog cara mill- kliem uzat (xort’ ohra). L- bqija t- tieni paragrafu tar- rikors ftit jiftiehem. Aktarx li qed jinghad li l-fond qieghed jintuza “bhala mahzen tal- mobbli” b’ rabta max- xoghol ta’ l- intimat meta suppost jintuza bhala ‘garage’.

3. Il- gurisprudenza tghallem “illi l- prova tal- bdil ta’ destinazzjoni, allegatament maghmula mill- inkwilin, trid issir mis- sidien… ghax kienu huma li kienu qeghedin jallegawha. Din il- prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l- fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (2) illi l- inkwilin, fil- kors tal- kirja, biddel dik id- destinazjoni billi beda juza l- fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl- akkwiexxenza u l- kunsens espress jew tacitu tas-sidien.” (‘Boffa e vs Borg’ App. 10/01/2000)

4. Dan ir- rikors mexa mar- rikors numru 53/2002 fl- istess ismijiet. L- intimat permezz ta’ kitba tal- 21 ta’ Frar 1972 kera l- fond 33, Triq il- Gdida, tas- Sliema li hu msemmi bhala ‘house’ (fol 2). Il- fond mertu ta’ dan ir- rikors inbena wara. Fir- risposta tieghu l- intimat jghid li inkera mill- 1 ta’ Marzu 1978, ‘ghall- skopijiet kummercjali u cioe’ fost affarjiet ohra ghall- magazzinar tal- mobbli fdati f’ idejh…. Sabiex dawn jigu minnu irkantati pubblikament.’ Ir-rikorrenti juzaw il- kelma ‘garage’ imma jaslu sa daqsekk biss, inkwithom kienet il- hsara li kien hemm u li tirrizulta mir- rapport tal- periti ukoll f’ dan il- fond. Fil- kawza li hemm pendenti quddiem l- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti

Civili fl- isimijeit bil- maqlub l- attur Falzon Santucci (fir- rikors l- intimat) xehed li

“Fil- kaz tal- fond ta’ Howard Street, kif tidhol mill- bieb l- ewwel kien hemm bitha miftuha u warajha garage ta’ zewg karozzi.” (fol 64). Hawnhekk huwa l- intimat stess li jsemmi garage. Garage ta’ zewg karozzi, tista’ tfisser garage li jesa zewg karozzi. Ma jirrizultax ghalxiex inkera l- fond mertu ta’ dan ir- rikors. Ir- rikorrenti qed jallegaw bdil ta’ destinazzjoni. Din l- allegazzjoni kellhom jippruvawha huma, imma prova fuq hekk ma ressqux. Ghalhekk it- talba msejsa fuq bdil ta’ destinazzjoni ma giet bl- ebda mod sustanzjata wisq anqas pruvata u qed tigi michuda mill- Bord.

5. It- tieni kawzali tar- rikorenti hija dwar tibdil strutturali fil- fond. X’ inhu dan it- tibdil jinghad ukoll: tisqif ta’ “terazzin li qieghed jintuza ukoll sabiex jahzen il- mobbli fuqu.” Il- kawzali hija cara u hi li hi. Il- periti tal- Bord fir- rapport taghhom irrelataw (fol 22).

“C. gie osservat ukoll illi intghamlet estenzjoni tal- garage originali fejn l- ispazju mirbuh qed jintuza ghal- skopijiet ta’ magazzinagg konness mal- mestier ta’ l- istess intimat”

“D. f’ dan ir- rigward, jidher li kien hemm nuqqas ta’ qbil bejn il- partijiet peress illi l- intimat sostna li allegatament is- saqaf li deher mizjud kien attwalment diga jezisti fi zmien il- bidu tal- lokazzjoni fis- sena 1972 (sic).’

6. Ix- xhud Ian Ellis jghid li qabel dahal l- intimat fil- fond kien hemm kerrej iehor. Mistoqsi x’ inhuma x- xogholijiet li saru (tibdil strutturali) jwiegeb “bl- amment ma nafx…. Dak iz- zmien ma kontx responsabbli ta’ dawn l- affarjiet, missieri kien jiehu hsiebhom” (fol 36).

7. Li jirrizulta mix- xhieda huwa li l- intimat ghamel xi asbestos u affarjiet simili imma ma jirrzultax min ghamel is- saqaf tal- konkrete. Jirrizulta li sar tibdli strutturali iehor li skond il- periti mahtura mill- Bord gab hsara fil- fond. Imma l- kawzali hi li hi u l- Bord ma jistax jiddeciedi fuq affarjiet li ma jissemmewx fir- rikors. Jerga jinghad li l-

kwistjoni principali bejn il- partijiet kienet il- hsara kbira, li mhux mertu ta’ dan ir- rikors. It- talba msejsa fuq it- tieni kawzali qed tigi michuda.

Ghalhekk il- Bord jichad it- talbiet tar- rikorrenti, spejjez jibqghu bla taxxa bejn il- partijiet; jibqghu shah jeddijiet ohra li jista’ jkollohm ir- rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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