Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 78/2004AE

Carmel Chircop f'ismu proprju u bhala prokuratur tal-assenti Carmela Mifsud u b'digriet tat-18 ta' Marzu 2015 (fol. 67) giet ordnata t-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Carmelo Mifsud wara li mietet 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 u b'digriet tal-4 ta' Frar 2015 il-qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Giovanna Baldacchino, Maria Pace, Joseph Chircop, Ruth Demanuele u Mary Seloho[1], Maria Schembri, Carmelo Mifsud[2], Joseph, Gemma, Emily u Doris ahwa Chircop wara l-mewt ta' Joseph Chircop (fol. 52); u b'digriet tal-4 ta' Frar 2015 il-qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Joseph Chircop, Ruth Demanuele u Mary Seloho wara l-mewt ta' Joseph Chircop (fol. 52); u b'digriet tat-18 ta' Marzu 2015 il-qorti awtorizzat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Joseph Chircop, Maria Schembri, Emanuela maghrufa bhala Emily Chircop u Doris Chircop wara l-mewt ta' Gemma Chircop (fol. 67).

Vs

Carmel Chircop

L-Erbgha, 20 ta' Jannar 2016.

Fit-28 ta' Settembru 2004 ir-rikorrenti pprezentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu li jigu awtorizzati jiehdu lura fond mhux fabrikabbli biswit il-hanut Chircop Marble & Granite Works, Triq San Pawl, Birkirkara li hu mikri lill-intimat ghall-kera ta' Lm50 kull sena. Il-kawzali huma li l-inkwilin:

i. Ghamel tibdil strutturali minghajr il-kunsens ta' sidien il-kera;
ii. Bdil tad-destinazzjoni tal-kirja ghaliex fih beda jiffabrika.

L-intimat wiegeb li l-inkwilin ma wettaqx tibdil strutturali bi ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji u ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond.

[1] Dawn it-tlieta bhala werrieta ta' Charles Chircop li kien wiehed mill-werrieta ta' Joseph Chircop.
[2] Werriet ta' Carmela Mifsud.

B'sentenza tat-12 ta' April 2012, il-Bord cahad l-eccezzjonijiet tal-intimat u laqa' t-talba tar-rikorrenti u ordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien tletin (30) gurnata mid-data tas-sentenza.

L-intimat appella mis-sentenza. Fil-qosor, l-aggravji huma:-

1. Il-kirja kienet kummercjali u mhux ghall-uzu privat, kif qal il-Bord. Ezatt ma' gemb il-kamra l-intimat ghandu n-negozju tieghu. Il-ftehim kien li l-intimat jirranga l-kamra, peress li kienet f'kundizzjoni hazina, u jaghmel uzu minnha ghal bzonnijiet li kellu ghall-hanut.
2. Kien mill-bidu tal-kirja li l-kamra bdiet tintuza bhala store, cjoe' ghall-ahhar 21 sena. Ir-rikorrenti minn dejjem kienu jafu li l-kamra kienet tintuza ghall-irham peress li ma' gembha r-rikorrent ghandu l-hanut tal-irham. Il-kera dejjem giet accettata.
3. It-tibdil li sar kien bzonnjuz ghaliex dak li kien hemm kienet kamra li kienet qeghda taqa'. It-tibdil li sar kien bil-kunsens tas-sidien.
4. It-tibdil sar madwar 21 sena ilu u s-sidien kollha kienu jafu b'dan.
5. Is-sidien dejjem accettaw il-kera. Kien biss fl-2004 li rrifjutaw il-kera. Fil-fatt huma biss uhud mis-sidien li jridu l-kamra lura.
6. Il-Bord injora ghal kollox id-deposizzjoni ta' Joseph Chircop u John Grima, li huma tnejn mis-sidien. Dawn ikkoraboraw il-verzjoni tal-intimat.

Ir-rikorrenti wiegbu:-

1. Il-fond gie mikri bhala fond mhux fabrikabbli. Fatt li kknofermah l-intimat u ibnu. L-ghalqa nkriet ghall-uzu privat u mhux kummercjali.
2. L-intimat u ibnu stess ammettew li l-oggett tal-kirja kienet ghalqa b'kamra fiha li lanqas ma kellha saqaf. L-intimat xehed li wessa' l-bieb tal-faccata, saqqaf il-kamra u bena binijiet ohra u niffed l-ambjenti ma' proprjeta tieghu.
3. L-intimat ressaq xi nies li qalu li huma sidien tal-fond. Pero' l-ebda wiehed minnhom mhu parti f'dan il-process.
4. F'kull kaz kull komproprjetarju jista' jitlob zgumbrament tal-okkupant.
5. Fil-fond saru xogholijiet estensivi. F'dan ir-rigward saret riferenza ghar-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord. Jirrizulta li t-tibdil li sar kien estensiv. Fond li kellu jintuza bhala spazju miftuh u mhux fabbrikabbli sar fond kummercjali.
6. It-tibdil li sar kien jehtieg il-kunsens ta' sidien il-kera.
7. Jirrizulta li l-fond ma jintuzax bhala store izda sabiex fih jinhadem ix-xoghol tal-irham.

Is-sentenza tal-Bord hi bazata fuq 'il fatt li l-fond oggett tal-kawza inghata lill-inkwilin *"mhux fabrikabbli"*. Il-Bord qal:

"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' fabrikazzjoni fix-xoghol tal-irham, gab mieghu adezzjoni ma' fond kummercjali bil-konsegwenza illi l-fond issa assuma protezzjoni ulterjuri billi dan jista' jitqies bhala "hanut" skond id-definizzjoni ravvizata fl-artikolu 2 tal-Kap 69 kontra l-interessi tas-sidien rikorrenti".

Fir-rapport tal-perit teknici nkarigati mill-Bord jinghad:

"g) Osservajna wkoll waqt l-access illi l-fond de quo jinstab kontigwu ma' fond iehor bl-isem ta' Marble & Granite Works, w il-hajt komuni divizjonali ta' bejn iz-zewg fondi, gie mcarrat b'wisa' ta' cirka metru u b'gholi effettiv ta' 10 filati. Dana qieghed iservi bhala mezz ta' access intern bejn iz-zewg fondi.
h) Fil-fatt il-fond de quo jidher mill-access li qed jintuza primarjament ghal xoghol ta' l-irham li fih jinstabu diveri bicciet ta' l-irham, bankijiet tax-xoghol, flimkien ma' muturi li jintuzaw ghall-qtugh tax-xoghol ta' l-irham u materjal iehor interkonness ma' l-istess mistier jew sengha. L-istess fond huwa provist bis-servizzi ta' l-elettriku".

L-uniku xhud li ressqu r-rikorrenti kien Carmel Chircop, li fil-qosor qal li:-

- Il-fond kien ghalqa.
- Fil-ktieb tal-kera kienu kitbu li m'huwiex fabrikabbli.
- Ghall-ewwel kien ipoggi l-irham. Imbaghad niffed mal-hanut l-iehor u beda jahdem l-irham. Ghamel ukoll ufficcju u beda jsaqqaf. Kien ukoll kera l-fond lil haddiehor b'kera ta' Lm40 fil-gimgha.
- Il-kamra li originarjament kien hemm giet imkabbra.

Min-naha tieghu l-intimat xehed li:-

- Il-fond juzah parti bhala store u parti biex ipoggi l-irham fih.
- Madwar 10 snin ilu waqaf mix-xoghol tal-irham u ghadda n-negozju lill-ibnu.
- In-negozju jismu Marble Works.
- Fl-ghalqa kien hemm kamra li tmiss mal-hanut. Is-saqaf kien hemm bzonn li jinbidel u fil-fatt ghamel saqaf bil-pjanci. Kien George Grima li tah il-permess biex jaghmel dan ix-xoghol.
- Kull m'ghamel f'din il-kamra kien saqaf tal-pjanci, fetah bieb fil-hajt divizorju biex ikollu access ghaliha minn gewwa l-hanut, u kabbar il-bieb tal-faccata.
- Qabel ma sar ix-xoghol kien ftiehem ma' George u Ganni Grima. L-istess meta ghadda l-ghalqa lill-ibnu.

Xehedu wkoll Joseph Chircop u John Grima li qalu li huma wkoll sidien, kif ukoll Matthew Chircop (iben l-intimat). Ma jirrizultax li sarilhom kontro-ezami.

Destinazzjoni tal-kirja.

Il-Bord Li Jirregola l-Kera qal li fehem li l-art inkriet ghall-uzu privat. Fatt li pero' ma jirrizultax mill-provi. Il-qorti m'ghandhiex dubju li l-kirja kienet kummercjali, cjoe' sabiex fil-post l-appellant jahzen l-irham. Ir-rikorrent, Carmel Chircop stess xehed: ***"Qabel kien ipoggi l-irham biss"***. John Grima[3] xehed:

"Ahna konna krejna lil Carmel Chircop ukoll fond bicca art f'St Paul's Street, Birkirkara, ta' hdejn il-hanut biex hu jpoggi l-irham fil-kamra u juzaha bhala store…..".

Xhud li ma sarlux kontro-ezami u m'huwiex kontradett f'dak li qal. Ix-xhud Joseph Chircop qal: *"Huwa minn dejjem kien juzaha bhala store bil-permess taghna"*. Dan ix-xhud ukoll ma sarlux kontro-ezami.

Hu wkoll verosimili li l-kirja kienet kummercjali meta tqies li l-fond hu biswit il-fond Marbe Works li l-intimat iddeskrivieh bhala l-hanut.

Fic-cirkostanzi l-qorti ma taqbilx mal-Bord li l-kirja kienet ta' fond ghall-uzu privat.

Tibdil strutturali.

Kif rajna r-rikorrent xehed li l-ftehim kien li l-fond ma kienx fabrikabbli. M'hemm kontestazzjoni li l-inkwilin:

i. Ghamel saqaf bil-pjanci;
ii. Wessa' l-bieb li jaghti fuq il-faccata;
iii. Fetah parti mill-hajt divizorju biex niffed iz-zewg proprjetajiet.

L-intimat xehed li sabiex biddel is-saqaf ghal wiehed tal-pjanci kien talab il-permess ta' George u John ahwa Grima. L-istess qal li ghamel meta biddel il-bieb tal-faccata. Verzjoni korraborata minn John Grima.

Il-qorti taqbel mal-Bord li ma tirrizultax kontestata l-premessa tar-rikorrenti li l-fond oggett tal-kawza nkera bhala **'mhux fabrikabbli'**. Ir-rikorrent xehed li din kienet kundizzjoni li nkitbet ukoll fil-ktieb tal-kera. Dikjarazzjoni li l-intimat ma rribattiex. Ghalhekk din kienet kundizzjoni tal-kirja.

[3] Affidavit a fol. 41.

L-intimat xehed ukoll: *"**F'din l-ghalqa** hemm kamra li tmiss mal-hanut fejn nahdem. Din kellha saqaf jehtieg jinbidel u fil-fatt bdiltulha, saqaf tal-pjanci"* (fol. 46). John Grima wkoll xehed li l-kirja kienet ta' **bicca art** biex hu *'jpoggi l-irham fil-kamra u juzaha bhala store'* (fol. 41). Kliem li jikkonferma l-verzjoni tar-rikorrent li xehed li l-oggett tal-kirja kienet ghalqa bil-hamrija (fol. 29).

Fir-rapport tal-periti teknici tal-Bord il-proprjeta oggett tal-kawza giet deskritta:-

"a) Ili l-fond de quo jikkonsisti f'ambjent cirka 5.5m wisa' u 25m fond, ghamla ta' mahzen, b'hitan tal-franka, u imsaqqaf bi pjanci tal-asbestos corrugated sheeting jew fdewwex tal-asbestos, imwiezen b'ghamla ta' topping jew wicc tal-konkos, u merfugh fuq travi tal-hadid.

b) Osservajna illi l-istess fond ghandu il-parti retroposta aktar elevata minn dik ta' fuq quddiem b'cirka metru merfugha 'l fuq. Jirrizulta wkoll, illi fiz-zona ta' quddiem, fejn hemm l-access dirett, l-istess pavimentar huwa merfugh 'il fuq, u biex tinzel ghall-livell aktar baxx fiz-zona ta' fuq gewwa, hemm hames (5) skaluni tal-konkos biex jaghmlu tajjeb ghal tali dizlivell.

c) L-istess art hija tas-siment, u hemm ukoll kamra li qeghda sservi ghall-skopijiet ta' magazinagg (store)……

e) Jirrizulta li hemm bieb ta' barra b'erba' tebqiet fuq il-faccata u fuq wara hemm bieb iehor tal-hadid b'zewg tebqiet u dana jisbokka ghal bitha retroposta cirka sitt (6) metri fond.

f) Jirrizulta wkoll illi parti mill-istess bitha hija msaqqfa bi pjanci tal-fdewwex (corrugated sheeting) u qeghda attwalment tintuza ghal skopijiet ta' magazinagg".

Minn din id-deskrizzjoni l-unika konkluzzjoni li tista' tasal ghaliha l-qorti hi li fil-fond oggett tal-kawza sar il-bini. Dik li kienet ghalqa ma baqghetx ghalqa. Ghalkemm l-appellant xehed li bhala xoghol sar biss dak li ssemma hawn fuq (I sa III), il-qorti ma temmnux u tqies iktar kredibbli il-verzjoni tar-rikorrent li effettivament l-intimat kabbar il-fond. Sabiex ghamel hekk bilfors sar il-bini.

Fir-rapport tal-membri teknici ma jinghadx li hemm ghalqa. Ladarba wahda mill-kundizzjonijiet kienet li l-fond mhux fabrikabbli, ifisser li b'dak li sar l-appellant naqas milli josserva wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja[4]. M'huwiex bizzejjed li l-appellant ighid li dak li ghamel sar bil-kunsens ta' John Grima u George Grima, ghaliex l-immobbli m'huwiex proprjeta' ta' tnejn min-nies biss. M'hemmx prova li dawn it-tnejn min-

[4] Artikolu 9(a) tal-Kap. 69.

nies kienu awtorizzati mis-sidien l-ohra li jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Inoltre, 'l fatt wahdu li s-sidien tal-kera kienu qeghdin jircievu l-kera m'hijiex prova li dak li sar kien bil-kunsens taghhom jew li rrinunzjaw ghad-dritt li jharrku lill-inkwilin biex jiehdu lura l-pussess tal-fond.

<u>Uzu tal-fond</u>.

L-appellant, ibnu, John Grima u Joseph Chircop kollha xehedu li l-proprjeta kienet minn dejjem u ghadha tintuza bhala *store*. Dak kien l-iskop ghalfejn il-fond gie moghti b'kiri. Din fiha nnifisha hi wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja. Pero' fir-rapport tal-periti teknici jinghad:-

"......***<u>qed jintuza primarjament ghal xoghol ta' l-irham</u>*** *li fih jinstabu diversi bicciet ta' l-irham, bankijiet tax-xoghol, flimkien ma' muturi li jintuzaw ghall-qtugh tax-xoghol ta' l-irham u materjal iehor interkonness ma' l-istess mistier jew sengha. L-istess fond huwa provist bis-servizzi ta' l-elettriku"* (enfazi tal-qorti).

Kliem li ghall-qorti jista' jfisser biss li fil-fatt il-post qieghed effettivament jintuza biex fih jinhadem xoghol tal-irham. Fir-rapport il-periti identifikaw l-ambjenti li qeghdin jintuzaw ghal hazna tal-irham. Fil-fatt qalu li:

i. hemm kamra; u
ii. bitha li parti minnha hi msaqqfa bil-pjanci;

li qeghdin jintuzaw bhala store.

Dan ifisser li l-proprjeta bdiet tintuza ghal skop iehor, li fiha nnifisha hi wkoll raguni biex sid il-kera jitlob lura l-pussess taghha. F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) **Brother James fis-seklu Carmel Calleja vs Joseph Grixti et** (28 ta' Dicembru 2001) fejn intqal:

"Hu ormai pacifiku illi fejn il-kirja tkun saret ghal skop ben definit u li jkun infatti jikkostitwixxi element vitali tal-ftehim bejn il-lokatur u l-inkwilin, dan ta' l-ahhar ma setax unilateralment ibiddel id-destinazzjoni li ghalih il-fond ikun inkera. Kien biss allura fejn ma kienx hemm tali ftehim – li ma hux il-kaz taht ezami – li l-inkwilin seta' jbiddel id-destinazzjoni tal-fond unilateralment marte proprio".

Veru li jirrizulta li fil-post ghadha ssir hazna ta' irham, pero' mir-rapport hu evidenti li l-post qieghed principalment jintuza ghall-manifattura ta' xoghol tal-irham. Fatt li ghalih accennew il-periti li nhatru mill-Bord.

Hu minnu li John Grima xehed:

"Jien stess u huti l-mejtin konna anke tajnih il-permess, hafna snin ilu, xi hmistax-il sena ilu, li jekk ried jahdem fiha jista' jaghmel hekk ukoll ghax ghaliena kieku ried iqatta' l-bicciet tal-irham jew xi haga hekk ma kienx ikun problema".

Madankollu l-kunsens ta' John Grima u hutu m'huwiex bizzejjed. M'hemmx prova li John Grima jew xi hadd minn hutu kellhom l-awtorita' biex jitkellmu ghan-nom tas-sidien kollha fis-sens li jaghtu permess lill-inkwilin biex juza l-post ghal skop differenti minn dak li ghalih il-fond gie mikri.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. Ghal fini ta' zgumbrament it-tletin (30) gurnata jiddekorru mil-lum.

Anthony Ellul.