BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 29/2001

Konti Alfred Sant Fournier ghan-nom u in rapprezentanza tal-Konti Sant Fournier Estates
u b'digriet tat-18 ta' Marzu 2003 assuma l-atti Steven Sant Fournier bin il-mejjet Alfred Sant Fournier u wiehed mill-eredi tieghu stante l-mewt ta' Alfred Sant Fournier fil-mori tar-rikors
u b'digriet ta' nhar it-28 ta' Gunju 2005 gew imsejha fil-kawza Elizabeth Apap Bologna, Marie Attard Montalto, Marlene Attard Montalto, Perit Michelangelo Refalo, il-Baruni Professur Carmel A. Apap Bologna u ta' Eileen Busietta Sant Fournier u ta' Mona Arrigo

u b’digriet tat-2 ta’ Settembru 2010 kien kjamat ukoll in kawza Louis Joseph Sant Cassia

vs

Gasan Enterprises Limited
u b’digriet tat-30 ta’ Mejju 2001 gew kjamati in kawza Chemimart Ltd u KD Travel Services Ltd

Illum, 14 ta’ Lulju 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

> Illi huma jikru lis-socjeta’ ntimata l-fond kummercjali konsistenti f’ambjent fil-pjan terran u zewg appartamenti fl-ewwel sular bin-numru intern wiehed (1) u tnejn (2) gewwa blokk ta’ bini esternament mmarkat bin-numru ghoxrin (20) f’Republic Street, Valletta versu l-kera ta’ Lm450 fis-sena pagabbli kull nhar ta’ l-ewwel ta’ Jannar ta’ kull sena bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta’ Jannar 2001;
>
> Peress illi dan l-ahhar is-socjeta’ ntimata bidlet id-destinazzjoni tal-ambjenti lilha mikrija in vista tal-fatt li ilha ghal zmien twil izomm l-istess maghluqin ghan-negozju;
>
> Ghaldaqstant l-esponent noe jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-raguni premessa tordna r-ripresa tal-istess ambjenti

favur tieghu u konsegwentement tordna lis-socjeta' ntimata tizgombra l-barra mill-istess fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-istess Bord.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata;

Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti, u dana stante illi s-socjeta' intimata qieghda tuza l-imsemmi fond regolarment u il-fond huwa gestit ukoll minn Chemimart Ltd u KD Travel Services Limited.

Illi skond il-kuntratt ta' lokazzjoni originali is-socjeta' intimata inghatat il-fakolta' li tissulloka in toto jew in parte il-fond inkwistjoni, kif effettivament ghamlet, liema dritt ta' sullokazzjoni gie kkonfermat b'sentenza tas-16 ta' Novembru 1978, fl-ismijiet *Joseph Anthony Gasan noe vs Anthony Sant Fournier et.*

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, hija l-ennesima volta li r-rikorrenti qed jippruvaw jizgumbraw lis-socjeta' intimata mill-fond de quo, ghal xi raguni jew ohra u dana kif jirrizulta mis-sentenza moghtija fl-ismijiet *Konti Alfred San Fournier vs Gasan Enterprises Limited*, fit-13 ta' Settembru 2000 (Rikors Numru: 3/00B), deciza mill-Bord tal-Kera.

Ra wkoll ir-risposta ta' Chemimart Limited li tghid hekk:

1. Illi l-fond inkwistjoni huwa in parti sullokat lilna u ilu hekk sullokat mill-1963.

2. Illi in parte huwa ukoll sullokat lil terzi ohra u cioe’ K.D. Travel Services

3. Illi d-dritt ta’ sullokazzjoni lill-intimati gie kkonfermat b’sentenza tas-16 ta’ Novembru 1978 fl-ismijiet Joseph Anthony Gasan noe vs Anthony Sant Fournier et,

4. Illi huma qatt ma ghamlu bdil fid-destinazzjoni tal-ambjenti lilha mikrija u mhux minnu li l-fond qatt inzamm maghluq.

Ra wkoll ir-risposta tal-kjamat in kawza KD Travel Services Limited li jghid hekk;

Illi t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghax il-fond 20 Republic Street, Valletta dejjem baqa’ uzat regolarment sia minn Gasan Enterprises Limited, sia minn Chemimart Limited u sia minn KD Travel Services Limited;

Illi s-socjeta’ kjamata in kawza ghandha kuntratt ta’ sullokazzjoni ma’ Gasan Enterprises Limited li ilu in vigore ghal dawn l-ahhar ghaxar snin.

Illi s-socjeta’ odjerna hadet din is-sullokazzjoni minn ghand Gasan Enterprises Limited kif l-imsemmija socjeta’ Gasan Enterprises Limited kienet awtorizzata taghmel, liema dritt ta’ sullokazzjoni gie kkonfermat b’sentenza tas-16 ta’ Novembru 1978 fl-ismijiet Joseph Anthony Gasan noe vs Anthony Sant Fournier et;

Illi mhux minnu illi nbidlet id-destinazzjoni tal-ambjenti mikrija fil-fond 20 Republic Street, Valletta ghax sia l-pjan terran u sia z-zewg appartamenti fl-ewwel u t-tieni sular dejjem baqghu jintuzaw regolari mis-socjetajiet imsemmija;

Illi ma jghaddiex gurnata wahda ta' xoghol mit-Tnejn sas-Sibt li l-fond ma jinfetahx regolarment fil-hinijiet regolari ta' ufficju u cioe mit-8.30am sal-5.30pm.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghax huma infondati fil-fatti u fid-dritt.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi b'digriet tat-30 ta' Mejju 2001 gew kjamati in kawza s-socjetajiet Chemimart Limited u KD Travel Services Limited;

Ra illi fil-10 ta' Mejju 2013, ir-rikorrenti Familja Sant Fournier ipprezentat in-nota ta' sottomissjonijiet taghha;

Ra illi fis-26 ta' Lulju 2013, is-socjeta' ntimata Gasan Enterprises Limited u l-kjamata in kawza Chemimart Limited ipprezentaw in-nota responsiva taghhom;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw illi se jistriehu fuq in-nota ta' sottomissjonijiet gia prezentati fl-atti u l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta' ntimata minhabba bdil fid-destinazzjoni ta' l-ambjenti lilha mikrija stante illi ilha ghal zmien twil izzomm l-istess maghluqin ghan-negozju. Is-socjeta' ntimata teccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Hekk ukoll jeccepixxu z-zewg socjetajiet l-ohra kjamati in kawza.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta illi ghall-perjodu qasir, l-imsemmija ambjenti kienu maghluqin. Illi da parti taghhom is-socjeta' ntimata u il-kjamata in kawza jispjegaw, u jgibu wkoll provi dwar dan, illi l-istess ambjenti gew maghluqa biss temporanjament ghal ftit xhur sakemm sar refurbishment ta' l-istess ambjenti.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li sid ma jistax jippretendi illi juza z-zmien li matulu l-inkwilin jkun qed jaghmel xoghol ta' meljorament tal-fond u ghall-beneficcju tal-fond mikri, sabiex a bazi li l-istess fond f'dak il-perjodu ma jkunx miftuh ghan-negozju, jirreklama li konsegwentament jirrizulta n-non uso li skond il-gurisprudenza jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u ghalhekk jitlob l-izgumbrament ta' l-inkwilin. Dan kif gie wkoll ritenut diversi drabi mill-Qorti.

Illi in oltre l-perjodu relattiv huwa perjodu ta' ftit xhur biss u ghalhekk huwa wkoll ta' natura temporanja.

Illi dan il-fatt irid jittiehed ukoll fil-kuntest tieghu meta wiehed jikkunsidra wkoll l-entita ta' l-ambjenti li wiehed qed jitkellem fuqhom fil-kawza odjerna, illi ghalkemm ma humiex ambjenti li wiehed jista' jiddeskrivi bhala enormi, pero huma wkoll ta' certu kobor u ghalhekk huwa ragonevoli li tali xogholijiet jiehdu ftit xhur biex jitlestew u l-ambjenti jergghu jinfethu ghan-negozju.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa ta’ l-imsemmija ambjenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur