BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors nru. 94/2002

Konti Alfred Sant Fournier proprio u kif ukoll 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 Afred Sant Fournier u wiehed mill-eredi tieghu stante il-mewt ta' Alfred Sant Founier 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' Moira 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-2 ta' Dicembru 2002 giet imsejha fil-kawza Chemimart Limited

Illum, 14 ta' Lulju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi huma jikru lis-socjeta intimata l-fond kummercjali konsistenti f'ambjent sotterran, ambjenti fil-pjan terran u zewg appartamenti fl-ewwel sular bin-numru intern wiehed (1) u tnejn (2) gewwa Blokk ta' bini esternament markat 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, 2002;
>
> Peress illi dan l-ahhar is-socjeta' ntimata kissret il-kondizzjonijiet ta' dina l-kirja billi esekwew u/jew awtorizzaw li jigu esekwiti xogholijiet ta' natura strutturali fl-imsemmija proprjeta', liema xogholijiet strutturali huma tassew estensivi illi wasslu biex

znaturaw il-fond de quo tant illi sahansitra holqu konfuzjoni fil-konfini tal-proprjeta mikrija lilhom b'tali mod u manjiera li l-fond de quo gie rez indistingwibbli bejnu u bejn il-fond adjacenti proprjeta ta' terzi;

Ghaldaqstant, l-esponent pro et 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 Gasan Enterprises Limited li tghid hekk;

Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikors messu gie intavolat 'kuid unum' mis-sidien kollha tal-proprjeta' fosthom Baron Properties Limited u ohrajn u ghalhekk l-intiamt ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi l-intimat mhux sid tal-fond inkwistjoni.

Illi b'mandat ta' inibizzjoni numru 174/02 fl-ismijiet 'Baron Properties Limited vs Chemimart Limited' degretat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Frar 2002 uhud mis-sidien gew michuda t-talba biex iwaqqfu s-sub inkwilin tal-intimat milli jintrapprendi xogholijiet tat-tniffied fil-fond inkwistjoni.

Illi ghandu jinghad illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna stabbilit illi skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1653(1) tal-Kap XVI tal-

Ligijiet ta’ Malta l-inkwilin jista’ jaghmel alterazzjonijiet purche’ jkunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u jista’ l-post jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Hawnhekk l-esponenti jaghmel riferenza ghall-guriprudenza in kwistjoni **(Vol XXV-1-206 fl-ismijiet Rutter Giappone vs Strickland Dec. App. 21.6.22), (Vol XXIX-2-680 fl-ismijiet Azzopardi vs Tabone dec. Prim Awla Civ. 10.10.35), (Vol. XXVII-1-156 fl-ismijiet Grech vs Gauci App. Dec. 1.5.53), (Vol. XLV-1-76 fl-ismijiet Galea vs Grech App. Dec. 7.4.61), (Vol. XLIX-1-270 fl-ismijiet Stilon Depiro vs Falzon App. Dec. 5.3.65), (George Cachia vs Manduca App. Dec. 26.4.71), (Magro vs Mizzi App. Dec 22.1.71), (M. Scerri vs D. Mifsud App. Dec. 6.4.73). Ara wkoll Baudry Lacantinerie Delle Locazioni: 440, Pacifici Mazzoni – Della Locazione – 216, Laurent – Diritto Civili – XXV-253; Duranton-LIB.IIB.Tit.VIII-Para 97, Ricci-Diritto Civile Vol. XII-III.**

Illi mhux minnu illi x-xogholijiet inkwistjoni huma estensivi jew waslu biex jiznaturaw il-fond de quo jew holqu konfuzjoni fil-konfini tal-proprjeta’ mikrija lil Chemimart Limited b’tali mod jew manjiera li l-fond de quo gie rez indistingwibbli.

Illi kif wiehed facilment jista’ jara kull inkwilin ghandu dritt jaghmel interkomunikazzjonijiet ma’ fond wiehed ma’ iehor sia minhabba l-fatt li l-inkwilin kien bena l-fond bid-dritt ta’ sullokazzjoni minghand is-sidien u dan kif jirrizulta sia minn ittra tad-29 ta’ Mejju, 1948 hawn annessa u mmarkata Dok A kif ukoll minn kopja ta’

sentenza fl-ismijiet 'Joseph Gasan nomine vs Anthony Sant Fournier deciza fis-16 ta' Novembru 1978 deciza mill-Bord tal-Kera li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata dokument B.

Illi r-rikorrent ilu zmien jipprova diversi azzjonijiet iwaqqaf lill-inkwilini mit-tgawdija ta' hwejjighom u din hija l-ennessima volta ta' azzjoni ohra biex jittenta jwaqqaf l-inkwilini mit-tgawdija tal-fondi lokati lilhom. Illi hawnhekk qed isir riferenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera kif presedut fit-13 ta' Settembru, 2000 fl-ismijiet fuq imsemmija kif ukoll ghal rikors iehor pendenti quddiem l-istess Bord tal-Kera fl-ismijiet fuq imsemmija li huwa differit ghas-7 ta' Ottubru, 2002.

Illi f'dan l-istadju jinhtieg li jigi kjamat in kawza Chemimart Limited sub inkwilin tal-fond inkwisjtoni stante li x-xogholijiet ta' tiswijiet li saru fil-fond inkwistjoni kif ukoll ta' interkomunikazzjoni kienu impellenti biex il-post jittranga u jservi l-bzonnijiet necessarji skond il-htiega tal-lum u dan kif rapportat mill-Perit Anthony Spiteri Staines skond certifikat tat-30 ta' Awwissu, 2001.

Illi wiehed ma jistax jifhem kif xogholijiet interni ta' manutenzjoni jistghu jissejhu xogholijiet li jiznaturaw il-fond oltre l-fatt li l-manutenzjoni tal-istess fondi hija a kariku tas-sub inkwilin u minkejja dak li diga gie premess kull xoghol ta' tibdil strutturali u parzjali huwa konsentit.

Illi l-alterazzjonijiet li huma utili u necessarji jitqiesu fil-ligi bhala miljoramenti ghax oltre li ma jmissux l-istruttura odjerna, bl-ebda

mod mhu ser jippregudikaw is-sid ghax jistghu jitpoggew fl-istat pristinu tieghu fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

Illi minkejja r-rikorrenti ossija Baron Properties Limited, wiehed mis-sidien gie michud it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, xorta wahda r-rikorrenti rega' ttenta din l-azzjoni li hija intiza biss biex tivvessa u ddejjaq lill-intimati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord diversament presedut tat-02 ta' Dicembru 2002, li permezz tieghu giet kjamata in kawza is-socjeta Chemimart Limited;

Ra s-sentenza, dwar l-eccezzjoni ulterjuri mressqa mis-socjeta' ntimata, ta' dan il-Bord diversament presedut tal-20 t'Ottubru, 2005;

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 xogholijiet ta' natura strutturali fl-imsemmija proprjeta', liema xogholijiet strutturali huma tassew estensivi illi wasslu biex znaturaw il-fond de quo. Is-socjeta' ntimata teccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u taghti diversi ragunijiet biex issostni din l-eccezzjoni.

Illi r-rapport tal-Periti Membri, datat 30 ta' Settembru 2004[1], jitkellem fid-dettal rigward it-tibdiliet illi saru fil-fondi mertu tal-kawza. Huwa ta' partikolari interess dak dikjarat fl-ahhar pagna ta' dak ir-rapport. Il-Periti jiddeskrivu dan it-tibdil bhala "tibdil iehor ta' natura ferm iktar sostanzjali..." L-ahhar paragarafu huwa wkoll relevanti ghall-fini tal-kawza odjerna fejn il-Periti jiddikjaraw illi "l-gheluq tal-bitha centrali imur kontra d-disposizzjonijiet sanitarji ... ghax l-ambjenti l-godda li saru flok il-bitha m'ghandhomx dawl u ventilazzjoni kif trid il-Ligi".

L-ewwel tlett pagni ta' l-istess rapport huma wkoll ta' certu importanza ghaliex fihom gew deskritti diversi xogholijiet ohra li wkoll huma ta' natura strutturali. Mill-istess rapport jirrizulta wkoll li l-lamentela tar-rikorrenti li l-fond mikri lill-intimati gie mniffed ma' fondi li ma jappartjenux lir-rikorrenti b'mod li holqu konfuzjoni fil-konfini tal-proprjeta' hija wkoll fundata u pruvata. Illi, in oltre, jirrizulta illi dan it-tniffid sar kemm fil-kantina kif ukoll fis-sular ta' fuq.

[1] A folio 29 tal-process.

Illi, fil-kaz in ezami, r-rapport peritali jikkonferma t-tezi tar-rikorrenti li t-tibdil strutturali li sar mill-intimati huwa ta' certu entita' u, fil-fehma tal-Bord, dan it-tibdil jaqa' taht id-definizzjoni tal-Ligi u huwa tibdil li jippermetti lis-sid sabiex jitlob ir-ripreza tal-fondi mertu tal-kawza.

L-intimati bl-ebda mod ma jichdu li saru dawn ix-xogholijiet. Mill-kontro-ezami li sar lir-rapprezentanti tas-socjetajiet intimati jirrizulta li ma ngabx kunsens tar-rikorrenti sabiex isiru dawn it-tibdiliet strutturali. Fil-fatt ir-rapprezentant tas-socjeta' Chemimart Limited fl-ewwel xhieda tieghu jghid li ma gabx permess minn ghand s-socjeta' Gasan Enterprises Limited sabiex isiru l-imsemmija xoghlijiet. Izda wara din ix-xhieda rega' xehed u ddikjara li fil-fatt kien gab il-permess tas-sullokatur u cioe tas-socjeta' intimata l-ohra Gasan Enterprises Limited. Da parti taghha din is-socjeta' ma gabet l-ebda prova li gabet il-permess jew kunsens tas-sid sabiex dan it-tibdil estensiv ikun jista' jsir u b'liema kunsens jew permess is-socjetajiet intimati kieku ma kinux jaqghu fis-sanzjonijiet li tipprovdi l-Ligi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jordna r-ripresa tal-ambjenti mertu tal-kawza favur ir-rikorrenti. U ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet intimati.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur