

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Rikors Numru. 94/2002

Rikors Nru: 94/02

Konti Alfred Sant Fournier proprio u kif ukoll ghan-nom u inrapprezentanza ta' 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

VS

Gasam Enterprises Limited u b'digriet tat-2 ta' Dicembru 2002 giet imsejjha fil-kawza Chemimart Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pro et noe pprezentat fit-30 t'Awissu, 2002 fejn esponew:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi huma jikru lis-socjeta' ntimata 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 s-socjeta' ntimata kissret il-kondizzjonijiet ta' dina l-kirja billi esegwew u/jew awtorizzaw li jigu esegwiti 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 konfuzzjoni 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-ragunijiet premissi 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 r-risposta tas-socjeta' intimata fejn esponiet:

Illi d-domandi attrici huma nfondati 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-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi l-intimat mhux sid tal-fond in kwistjoni.

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 jintrappendi xogholijiet tat-tniffid fil-fond in kwistjoni.

Illi ghandu jinghad illi l-gurisprudenza tal-Qorti taghna stabbilit illi skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1653(1) tal-Kap XV1 tal-Ligijiet ta' Malta l-inkwilin jista' jaghmel alterazzjonijiet purche' jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbidlux 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 referenza ghall-gurisprudenza 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 Cachic 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 – XXV-253; Duranton – LIB.IIB.Tit.VIII-Para 97, Ricci-Diritto Civile Vol. XII-III.**

Illi mhux minnu illi x-xogholijiet in kwistjoni huma estensivi jew waslu biex jiznaturaw il-fond de quo jew holqu konfuzzjoin fil-konfini tal-proprijeta' 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 interkomunikazzjoni ma' fond wiehed ma' iehor sia minhabba l-fatt li l-inkwilin kien bena l-fond bid-dritt ta' sollukazzjoni 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-rikorrenti ilu zmien jipprova diversi azzjonijiet iwaqqaf lill-inkwilini mit-tgawdija ta' hwejjighom u din hija l-ennesima volta ta' azzjoni ohra biex jittenta jwaqqaf l-

inkwlini mit-tgawdija tal-fondi lokati lilhom. Illi hawnhekk qed issir referenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera kif presedut fit-13 ta' Settembru 2000 fl-ismijiet fuq imsemmija kif ukoll ghar-rikors iehor pendentu 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 in kwistjoni stante li x-xogholijiet ta' tiswijiet li saru fil-fond in kwistjoni kif ukoll ta' interkomunikazzjoni kienu appellati biex il-post jitranga u jservi l-bzonnijiet necessarji skond il-htiega tallum u dan kif rapportat mill-Perit Anthony Spiteri Staines skond certifikat tat-30 t'Awissu, 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 karigu 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-istess 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' inbizzjoni, xorta wahda r-rikorrenti rega' ttenta din l-azzjoni li hija ntiza biss biex tivvessa u ddejjaq lill-intimati.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

1. Dan ir-rikors mexa mar-rikors 29/01 u l-verbali huma l-istess ghalhekk il-Bord jaghmel referenza shiha ghall-proceduri hemm imsemmija. F'dan ir-rikors gie except mill-bidu nett in-nuqqas ta' integrita' tal-gjudizzju. Billi jirrizulta mix-xhieda li hemm ko-proprietarji ohra kif intqal fir-rikors l-iehor u l-kirja hija wahda u ghalhekk hi mehtiega l-adezzjoni tal-proprietarji kollha, dawn ghandhom jissejhu

Kopja Informali ta' Sentenza

fil-kawza. Ghandhom jigu notifikati biex iwiegbu sat-18 ta' Jannar, 2006 ghal meta hu differit ir-rikors. Spejjez ghar-rikorrent.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----