Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 256/1994/1

Helen mart il-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri u l-istess President Carmelo Schembri u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 1997 l-atti gew trasfuzi fl-ismijiet ta' John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanne mart Herbert Scerri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stefan Grech, Christine mart Robert Pace u Angela mart David Cassar Borg, ilkoll ahwa Schembri bhala unici eredi ta' missierhom l-Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri

vs.

Anthony George Zahra ghan-nom u
in rappresentanza tas-socjetà "Alpine Travel Limited"

Il-Qorti,

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fl-allura Qorti tal-Kummerc illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew li bi skrittura privata tal-15 ta' Dicembru 1969 Rosa Holland, awtrici tal-atturi ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjetà Alpine Holding Limited li llum bidlet isimha f'Alpine Travel Limited il-fond kummercjali bla numru f'Bisazza Street, Sliema bil-kera ta' tliet liri (Lm3) luljum; illi fost kondizzjonijiet ohra gie stipulat fil-klawsola (7) tal-istess skrittura illi l-inkwilin ma setghax jaghmel alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond minghajr il-kunsens bil-miktub tal-lokatur; illi l-konvenut esegwixxa alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond nonostante l-opposizzjoni tal-lokatur; u illi ghalhekk stante l-ksur tal-imsemmija obbligu kontrattwali da parti tal-konvenut, l-attur (*sic*) ghandu dritt jirriprendi l-pussess tal-fond skond il-ligi; talbu ghaliex l-imsemmija Qorti ma kellhiex 1. tiddikjara l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Dicembru 1969 xjolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat; 2. l-istess konvenut jigi kundannat jizgombra mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi dik il-Qorti; 3. l-istess konvenut jigi kundannat biex ghas-spejjez tieghu fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi dik il-Qorti jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel ma saru l-imsemmija alterazzjonijiet strutturali; 4. illi fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati biex jesegwixxi (*sic*) l-istess xogholijiet huma ghas-spejjez tal-konvenut, taht is-supervizjoni tal-Perit nominat mill-Qorti; bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:
Illi d-domandi tal-attrici ghandhom jigu michuda peress illi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-konvenut ma kisirx l-obbligu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat;
Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tas-sitta u ghoxrin (26) ta’ Mejju, 2000 illi permezz taghha l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili cahdet l-eccezzjoni tal-konvenut nomine u laqghet it-talbiet attrici u (1) iddikjarat li l-iskrittura ta’ lokazzjoni al-15 ta’ Dicembru 1969 hija xjolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut nomine tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat; (2) ikkundannat lill-konvenut nomine jizgombra mill-fond imsemmi sa zmien xahar mid-data tas-sentenza; (3) ikkundannat lill-konvenut nomine biex a spejjez tieghu jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel ma saru l-imsemmija alterazzjonijiet strutturali u dan fi zmien xahar mid-data tas-sentenza u taht is-supervizjoni ta’ l-A.I.C. David Pace li gie nominat ghal dan l-iskop; (4) fin-nuqqas, awtorizzat lill-atturi jesegwixxu l-istess xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut nomine taht is-supervizjoni ta’ l-istess Perit, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
“Mill-provi jirrizulta li certa Rosa Holland, l-awtrici ta’ l-atturi, kienet ikkoncediet il-fond kummercjali bla isem f’Bisazza Street, Sliema lis-socjetà konvenuta Alpine Holdings Limited b’titolu ta’ lokazzjoni. Fost il-kondizzjonijiet, il-kondizzjoni numru sebgha (7) tipprovdi:

‘*The lessees shall not effect any structural alterations in the tenement without the lessor’s previous written consent*.’

“Din il-kawza giet istitwita kontra l-konvenut nomine peress li l-atturi allegaw li saru alterazzjonijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens taghhom bi ksur ta’ l-imsemmija

kondizzjoni u ghalhekk qed jitolbu, *inter alia*, ix-xoljiment tal-lokazzjoni;

“Dwar ix-xoghol li sar fil-hanut ma jidhirx li hemm kontestazzjoni. Dan ix-xoghol kien jikkonsisti filli tnehha l-*finishing* kollu li kien hemm qabel, tqatta’ l-blat fuq in-naha ta’ gewwa li kien qieghed aktar gholi mill-livell tal-paviment tan-naha ta’ barra tal-hanut u l-blat tqatta’ sabiex ingieb livell wiehed, ghaddew sistemi ta’ katusi matul il-hanut kollu u gie stallat *toilet* u *wash hand basin* fil-kamrin ta’ ma’ gembu kif ukoll iddahhlu servizzi mill-gdid tad-dawl u ta’ l-ilma, sar madum u attrezzaturi madwar il-hitan u soqfa (*wall panelling*, soffitti), sar kostruzzjoni ta’ saqaf intermedjarju fuq in-naha ta’ barra tal-hanut fejn hemm gholi sufficjenti liema kostruzzjoni saret tal-hadid u injam, u inbidlet il-faccata tal-post;

“Filwaqt li l-konvenut nomine jsostni li x-xoghol kollu li ghamel jikkostitwixxi *embellishment* tal-post u ma sarux alterazzjonijiet strutturali, l-atturi jsostnu l-kuntrarju;

“Il-perit tekniku spjega fir-relazzjoni tieghu li tibdil strutturali jkun sar meta l-ghamla jew forma jew spazji ta’ gewwa l-fond jigu b’xi mod mibdula jew alterati b’xi mod jew b’zieda jew bi tnaqqis ta’ xi spazju. Huwa kompla:

‘*Certament bit-tqattigh tal-blat illi sar fin-naha ta’ gewwa zdied l-ispazju intern tal-hanut, tant hu hekk illi anke l-konvenut u x-xhieda tieghu stess qalu illi dana ghamluh sabiex il-fond ikollu aktar spazju sabiex jintuza ahjar. Di più nholoq livell gdid bl-inseriment ta’ struttura tal-hadid u injam illi allura fisser zieda ta’ spazju intern utilizzabbli gewwa l-hanut. Dana certament jista’ jitqies ukoll bhala tibdil strutturali. Jista’ jigi argumentat illi dan l-livell gdid huwa ffurmat minn struttura temporaneja ghaliex a differenza ta’ struttura tal-gebel dana jista’ jigi zarmat u armat peress illi huwa mibni minn injam u hadid. Però jibqa’ l-fatt illi materjalment l-ispazju ta’ gewwa l-hanut inbidel b’zieda ta’ livelli utilizzabbli fil-fond*.’

“In eskussjoni, filwaqt li stqarr li x-xoghol li sar huwa ta’ gwadann ghall-post, u li l-istruttura tal-hadid u injam tista’

tigi zarmata, rega' kkonferma dak li stqarr fir-relazzjoni tieghu dwar ix-xogholijiet li saru u li jikkostitwixxu alterazzjonijiet strutturali. U l-Qorti ma ssib l-ebda raguni biex [t]varja mill-kokluzjoni tieghu li in effetti saru alterazzjonijiet strutturali fil-fond in kwistjoni, b'mod partikolari bit-tqattiegh tal-blat li sar;

"Issa skond il-kuntratt ta' lokazzjoni biex setghu jsiru alterazzjonijiet strutturali ried ikun hemm il-kunsens bil-miktub tas-sid. Jirrizulta li l-konvenut nomine kien kiteb lil (illum kompjant) attur fl-24 ta' Novembru 1988 fejn semma li kienu se jsiru xi tibdiliet fil-hanut, inkluz il-qtugh tal-blat u l-kostruzzjoni ta' mezzanin bl-injam. L-attur kien wiegbu b'ittra ta' l-1 ta' Dicembru 1988 li qabel ma jinghata l-kunsens bil-miktub skond il-kuntratt ta' lokazzjoni, kellu jsir ftehim dwar kondizzjonijiet godda. L-attur stess xehed li kien mar mal-mara tieghu l-ufficcju tal-konvenut nomine f'San Gwann fejn kellmu diversi nies, fosthom certu Aquilina, u qalilhom li ma kienx lest li jaghti l-kunsens jekk ma jitkellmux fuq kondizzjonijiet ohra. Jidher li nonostante l-oggezzjoni ta' l-atturi, ix-xoghol baqa' ghaddej bil-konvenut isostni li kien qed jaghmel biss 'refurbishment'.

"Dwar jekk dan iwassalx ghax-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni, l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom jirreferu ghall-kawza fl-ismijiet 'Maria Stilon Depiro vs Giuseppa armla min Salvatore Falzon et' deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Marzu 1965 (Vol. XLIX.i.263) fejn intqal:

"*il-principju enuncjat fl-artikolu 1653(1) tal-Kodici Civili* (illum l-artikolu 1564) *fis-sens li 'Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-konsens tas-sid' m'ghandux jigi intiz fis-sens li l-konduttur ma jista' jaghmel l-ebda modifikazzjoni fil-fond, lanqas meta tkun necessarja jew utili biex ikun jista' jgawdi l-fond, u dan ghaliex ga la darba huwa ghandu d-dritt juza u jgawdi l-fond ghandu jkollu l-fakoltà li jadottah ghal konvenjenzi u ghall-bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggieh fl-istat li kien jekk ikun irid hekk il-lokatur; u biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma*

legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u, specjalment, ghall-professjoni, arti jew mestier tal-konduttur; ghall-uzu li ghalih ikun gie mikri l-fond; ghall-konsens espress jew tacitu tal-lokatur, u anke ghall-epoka li fiha jkunu saru l-modifikazzjonijiet …

Hu cert, però - hekk jirritienu l-maggur parti tal-awturi - illi l-modifikazzjonijiet li l-inkwilin, skond dak li jinghad, hu fakoltizzat jaghmel huma biss dawk li jkunu jistghu jigu konsidrati ta' importanza zghira biex ibiddlu l-fisionomia tal-fond lokat u jkunu fl-istess hin facilment riparabili meta tispicca l-lokazzjoni u Baudry-Lacantinerie jzid li jkunu jistghu jigu konsiderati abiltwali (Della locaz. Vol.I.440).

Inoltri, lanqas dawn il-modifikazzjonijiet il-konduttur ma jkun jista' jaghmel jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jivvietahomlu" (enfazi tal-Qorti).

"Il-kaz odjern jaqbel perfettament mal-kaz kwotat. Il-kondizzjoni numru sebgha (7) fil-kuntratt ta' lokazzjoni in ezami ma jipproducix semplicement il-ligi izda hija kondizzjoni konsentita bejn il-partijiet ghall-kuntratt u li tesigi li qabel ma jkun hemm alterazzjonijiet strutturali jrid ikun hemm il-kunsens bil-miktub tas-sid. Fil-kaz odjern saru alterazzjonijiet strutturali minghajr tali kunsens u ghalhekk it-talbiet attrici jridu jigu milqugha."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut nomine illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talab illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju, 2000 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appelati illi permezz taghha ssottomettew illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u illi ghalhekk l-appell tal-konvenut jisthoqqlu jigu michud bl-ispejjes;

Rat in-nota tal-konvenut appellant ipprezentata quddiem dina l-Qorti fl-ghoxrin (20) ta' Novembru, 2002 illi permezz taghha issottometta hekk:

"Li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili kienet difetta mill-gurisdizzjoni li tisma u tiddeciedi l-kawza fl-ismijiet premessi billi l-gurisdizzjoni f'tali kawza kienet tikkompeti lill-Bord tal-Kera fit-termini tal-Ligijiet Specjali tal-Kera u dan billi l-kawza saret meta l-kirja kienet fil-perijodu tar-relokazzjoni. Ghalhekk l-esponent jissottometti bir-rispett li s-sentenza ghandha tigi rivokata u jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju."

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Novembru, 2002 illi minnu, fost affarijiet ohra, jirrizulta s-segwenti:
"Dr. Hugh Peralta jirrileva illi gie ghall-informazzjoni tieghu li l-Perit David Pace huwa parentat u cioè prim kugin ta' Robert Paul Paul [*recte*: Pace], zewg Christine li hija ndikata bhala wahda mill-attrici u li dan il-fatt ma giex iddikjarat mill-Perit David Pace u li tali nuqqas jannulla u jivvizja r-rapport minnu prezentat li fuqu s-sentenza ta' prim' istanza giet ibbazata."

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi, qabel xejn, ghandha tigi konsiderata l-pregudizzjali rizultanti mis-sottomissjoni tas-socjetà konvenuta appellanti maghmula permezz ta' l-imsemmija nota taghha ta' l-20 ta' Novembru, 2002;

Illi, ghalkemm dina l-Qorti tissimpatizza ma' l-atturi appellati kwantu ghal dak illi ssottmettew fil-paragrafu enumerat tnejn (2) tal-verbal ta' l-udjenza tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Novembru, 2002 (fol. 150), u cioè:
"illi l-eccezzjoni sollevata fin-nota annessa mar-rikors ta' l-appellant tal-bierah ma gietx la sollevata fil-proceduri quddiem il-Prim' Istanza u lanqas giet imsemmija fir-Rikors ta' l-appell u ghalhekk konsiderando l-fatt li din l-eccezzjoni giet prezentata lejliet din is-seduta sentejn wara s-sentenza hija ntiza biss ghall-prolungament ta' dawn il-proceduri",

ma hemm xejn proceduralment skorrett fil-fatt illi l-imsemmija sottomissjoni saret fl-istadju illi saret (ara App. *Rosina Grima noe. vs. Joseph Vella pro et noe et*, 14/4/97, Vol. LXXXI - II - 477);

Illi mhux kontestat bejn il-kontendenti illi l-fond *de quo* inkera mill-awtrici ta' l-atturi lil socjetà awtrici tas-socjetà konvenuta permezz ta' l-iskrittura illi kopja taghha tinsab esibita a fol 5 sa 7 tal-process u illi meta giet intavolata l-kawza odjerna l-konvenut nomine kienu qed jiddetjeni l-fond *de quo* b'titolu ta' rilokazzjoni;

Illi s-socjetà appellanti qed issostni illi, *trattandosi* ta' rilokazzjoni, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera illi huwa kompetenti illi jiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna u mhux it-tribunali ordinarji u, in sostenn ta' dan, fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha pprezentata fil-hamsa (5) ta' Dicembru, 2002, tghid hekk:
"… il-gurisprudenza l-izjed antika ma kienitx kompletament univoka. Fl-umili sottomissjoni tal-esponent il-posizzjoni legali giet korrettement definita mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-18 ta' Mejju, 1970 fil-kawza fl-ismijiet 'Maria A Vella et vs. Emmanuel Attard'. Il-Qorti tal-Kummerc kienet laqghet l-eccezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-konvenut f'kaz fejn l-attur kien talab ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni a tenur tal-allura artikoli 1641(1) u 1651 tal-Kodici Civili. L-appell kkonferma s-sentenza tal-prim' istanza u stabilixxa li 'r-regola generali hi u ghandha tkun li trattandosi ta' rilokazzjoni din tista' tigi impeduta bi proceduri quddiem il-Bord u fil-kazijiet imsemmija fil-Kap. 109 (illum Kap. 69) u skond id-dispozizzjonijiet ta' dik il-ligi. Hu pjuttost bhala mizura ta' ekwità, illi f'kazijiet eccezzjonali ta' urgenza il-gurisprudenza ammettiet rikors lejn it-tribunali ordinarji.' Is-sottomissjoni tal-esponent hija li hija din is-sentenza li tirrifletti l-pozizzjoni korretta fil-ligi."

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, ipprezentata fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Dicembru, 2002, l-atturi appellati jaghmlu riferenza ghal sentenzi antecedenti ghas-sentenza citata mis-socjetà konvenuta u illi fihom gie

ritenut l-oppost ta’ dak konkluz fl-ahhar imsemmija sentenza;

Fil-fehma ta’ din l-Qorti, il-pozizzjoni legali korretta *in materia* hija dik illi temergi mis-sentenza relativament recenti ta’ dina l-Qorti, illi già sar accenn ghaliha aktar ’l fuq, pronunzjata fl-erbatax (14) ta’ April, 1997 fil-kawza fl-ismijiet *Rosina Grima noe. vs. Joseph Vella pro et noe et*, illi fiha jinghad:

“Dejjem dwar l-eccezzjoni ta’ inkompetenza … hija … l-fehma ta’ din il-Qorti li meta t-talba attrici tkun ghar-rizoluzzjoni u xoljiment ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni jew rilokazzjoni u dan fil-kors taghha allura jkunu kompetenti li jiehdu konjizjoni tal-kawza l-qrati ordinarji u mhux it-tribunal specjali. Hekk, per ezempju, gie ritenut minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Rosaria Scalpello *vs* Carmelo Falzon** deciza fit-28 ta’ Gunju 1957 illi meta t-talba tkun intiza biex il-lokazzjoni <u>meta</u> tispicca ma tigix imgedda allura jkun f’dak il-kaz kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera izda ziedet tghid illi:

‘Kien ikun differenti l-kaz kieku t-talba kienet ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors taghhom billi f’dan il-kaz dik it-talba kienet tkun ta’ kompetenza tat-Tribunali Ordinarji’ (ara Koll. Vol. XXXII - I - 685);

Din is-sentenza ghamlet ukoll referenza ghal sentenzi ohra antecedenti moghtijin mill-istess Qorti in re **Attard *vs* Ebejer** fit-8 ta’ Frar 1995 u **Grech *vs* Camilleri** tad-29 ta’ April, 1955. Din il-linja baqghet in linea generali tigi segwita fil-gurisprudenza taghna, din il-Qorti taqbel maghha u konsegwentement ifisser li l-eccezzjoni ta’ inkompetenza *ratione materiæ* sollevata mill-appellanti hija nfondata;”

Illi, fid-dawl ta’ dak illi ghadu kemm gie espost, ghad-determinazzjoni tal-pregudizzjali in ezami tassuma importanza kardinali l-ewwel (1) talba attrici illi taqra hekk:

“<u>tiddikjara l-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-15 ta’ Dicembru 1969 xjolta</u> minhabba l-ksur da parti tal-konvenut tal-obbligu impost fuqu li ma jghamilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat;” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Illi, ghalhekk, is-sottomissjoni in ezami tas-socjetà konvenuta appellanti illi "… l-Prim' Awla tal-Qorti Civili kienet difetta mill-gurisdizzjoni li tisma u tiddeciedi l-kawza fl-ismijiet premessi …" hija nfondata u qed tigi respinta;

Ikkunsidrat:

Illi anqas it-tieni (2) pregudizzjali sollevata mis-socjetà konvenuta appellanti, jigifieri dik rigwardanti l-perit tekniku A.I.C. David Pace, ma hija fondata, u dana ghar-ragunijiet segwenti. L-ilment tas-socjetà appellanti dwar l-imsemmi perit tekniku huwa naxxenti mill-fatt illi l-perit David Pace huwa parentat fi grad ta' prim' kugin ma' Robert Paul Pace, illi huwa mizzewweg lill-attrici Christine Pace, fatt illi ma jidhirx illi huwa kontestat mill-atturi appellati. Din il-parentela tista' biss ikollha l-effett illi qed tippretendi illi ghandu jkollha s-socjetà appellanti jekk - apparti konsiderazjonijiet ohra - kienet tati lok ghar-rikuza ta' l-istess perit tekniku. L-artikolu 648 tal-Kap. 12 jiddisponi hekk:
"Jista' jigi rrikuzat perit minn kull wahda mill-partijiet meta tintwera raguni tajba lill-qorti."

L-artikolu 653 ta' l-istess Kap. 12, imbaghad, jiddisponi hekk:
"Il-perit jista jigi rrikuzat ghal raguni tajba, f'kull zmien, <u>sakemm ma jkunx ta r-rapport tieghu</u>, kemm il-darba l-parti li tirrikuzah <u>tahlef li ma kienitx taf b'dik ir-raguni fiz-zmien tal-hatra, u li hija qatt ma dehret quddiem il-perit u lanqas ma ghamlet ebda att quddiemu minn mindu giet taf b'dik ir-raguni</u>." (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Jigi notat illi, filwaqt illi s-socjetà appellanti ma ghamlitx il-prova mehtiega skond il-ligi dwar meta saret taf bil-parentela in kwistjoni, waqt l-udjenza ta' l-erbatax (14) ta' Jannar, 2003, quddiem dina l-Qorti, gie verbalizzat hekk:
"Dr Vincent Falzon [illi qed jippatrocinja lill-atturi] ghal kull buon fini jirrileva illi l-Perit David Pace nfurmah illi wara n-nomina tieghu l-avukat tal-konvenut kien jaf b'din il-parentela in kwistjoni u ma kien hemm ebda oggezzjoni fil-proceduri quddiem l-Ewwel Qorti."

Inoltre, tajjeb illi jigi rilevat illi, *ai termini* ta’ l-artikolu 734 tal-Kap. 12, jista jkun hemm lok ghall-astensjoni jew ghar-rikuza ta’ gudikant jekk il-gudikant ikun “qarib mid-demm fil-grad ta’ kugin, ta’ wahda mill-partijiet …” u mhux jekk ikun qarib biz-zwieg fi grad ta’ kugin, bhal ma huwa l-kaz in ezami;

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, it-tieni (2) pregudizzjali tas-socjetà konvenuta appellanti qed tigi respinta;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju fil-meritu kontra s-sentenza appellata huwa illi l-klawsola numru sebgha (7) fl-iskrittura ta’ lokazzjoni in kwistjoni ma hija xejn hlief riproduzzjoni ta’ dak illi jipprovdi l-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili, u, konsegwentement, l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta fis-sentenza appellata, wara illi ccitat parti mis-sentenza ta’ dina l-Qorti tal-hamsa (5) ta’ Marzu, 1965 fil-kawza fl-ismijiet *Stilon Depiro vs. Falzon et*, waslet ghall-konkluzjoni illi “Fil-kaz odjern saru alterazzjonijiet strutturali minghajr tali kunsens [dak bil-miktub tas-sid] u ghalhekk it-talbiet attrici jridu jigu milqugha”;

Illi permezz ta’ l-imsemmija klawsola 7 ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni il-kontraenti ftehmu hekk:
“The lessees shall not effect any structural alterations in the tenement without the lessor’s previous written consent” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

L-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili, fil-parti tieghu rilevanti ghall-materja in ezami, jiddisponi hekk:
“Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera …”

Dina l-Qorti ma taqbilx ma’ l-imsemmija asserzjoni tas-socjetà appellanti illi dak miftiehem permezz ta’ l-imsemmija klawsola numru 7 huwa riproduzzjoni tal-provvidiment ta’ l-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili. Infatti, filwaqt illi f’dan l-artikolu tal-ligi tintuza l-kelma “kunsens” minghajr ebda kwalifika, u, konsegwentement, il-kunsens

hawn kontemplat jista' jkun kemm espress u kemm tacitu, il-klawsola 7 tistipula illi l-kunsens irid ikun "written";

Dan premess, fil-fehma ta' dina l-Qorti, fis-sentenza appellata gie korrettement invokat u applikat il-principju msemmi fl-ahhar parti tal-kwotazzjoni mill-imsemmija sentenza *Stilon Depiro vs. Falzon et*, u cioè:
"*Inoltri, lanqas dawn il-modifikazzjonijiet il-konduttur ma jkun jista' jaghmel jekk il-kontratt tal-lokazzjoni jivvietahomlu*"

Fil-fehma ta' dina l-Qorti - kif jidher illi kienet ukoll il-fehma ta' l-ewwel Qorti - interpretazzjoni korretta ta' l-imsemmija klawsola 7 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni hija illi, sakemm is-sid ma jatix il-kunsens tieghu <u>bil-miktub</u>, l-inkwilin ikun vjetat milli jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat;

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha pprezentata quddiem dina l-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2002 is-socjetà appellanti tinvoka favur l-aggravju taghha in ezami s-sentenza ta' dina l-Qorti (Sede Inferjuri) tas-sbatax (17) ta' Frar, 1987 fil-kawza fl-ismijiet *Joseph Busuttil vs Gio Maria Frendo* (Vol. LXXI - II - 560). Dina s-sentenza mhux talli ma tikkonfortax it-tezi tas-socjetà appellanti talli turi kemm is-sentenza appellata hija korretta, u dana kif jidher mis-segwenti bran:
"Ghandu jinghad li l-kaz kien ikun differenti kieku kien hemm id-divjet espress da parti ta' l-attur appellant [is-sid] li jsiru l-imsemmija xogholijiet ghaliex f'dak il-kaz ma kinitx tkun applikabbli l-imsemmija gurisprudenza."

Huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi mhux kontestat bejn il-kontendenti illi s-socjetà appellanti ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fond *de quo* minghajr ma ottjeniet il-kunsens bil-miktub ta' l-atturi;

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti ma jistax jigi akkolt;

Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell tas-socjetà konvenuta u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-termini

stabbiliti fl-istess sentenza appellata ghandhom jibdew jiddekorru millum;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mis-socjetà konvenuta appellanti.

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