MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 5/2009/1

Litterio Runza (648534M)

vs

Sarex Limited (C6098)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fl-10 ta’ Ottubru 2011 l-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

“Il-Bord,

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponent huwa s-sid tal-fond ossia hanut li jgib in-numru 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, li huwa mikri lis-socjeta’ intimata bil-kera ta’ elf, tmien mija u tmien ewros (€1,808) fis-sena, liema kera tithallas permezz ta’

skadenzi kull sitt (6) xhur, l-iskadenza, li jmiss tkun fil-21 ta’ Gunju, 2009.

Illi s-socjeta’ intimata tikri minghand l-esponenti l-hanut numru 695, Triq San Guzepp, Hamrun taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura tat-23 ta’ Novembru, 1984 (hawn esebita u mmarkata bhala Dok LR 1) liema skrittura giet accetta fl-intier taghha u cioe’ bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha, mis-socjeta’ intimata meta akkwistat l-istess fond b’cessjoni permezz ta’ skrittura datata 27 ta’ Ottubru, 1993 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok LR 2).

Illi skond l-iskrittura privata tat-23 ta’ Novembru, 1984 (Dok LR 1) l-inkwilin ma jistax jaghmel ebda tibdil stratturali fil-hanut lilu mikri minghajr il-permess bil-miktub tas-sid (vide klawsola 6 ta’ l-istess skrittura Dok LR 1)

Illi kif ser jirrizulta mill-provi, is-socjeta’ intimata kisret dan il-ftehim billi fethet bieb biex nifditu ma’ fond iehor adjacenti minghajr ma qabel kisbet l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti bhala s-sid ta’ l-istess fond u b’hekk kisret il-kundizzjoni numru 6 espressa fl-istess ftehim u minnha assunta fl-iskrittura ta’ lokazzjoni.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan l-Onor. Bord sabiex jawtorrizah jirriprendi l-pussess tal-fond ossia l-hanut numru 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, mikri lis-socjeta’ intimata, ma jgeddidx il-kirja u jordna l-izgumbrament tas-socjeta’ intimata mill-istess fond fit-terminu li jigi stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ intimata.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta’ intimata:

Illi huwa minnu li s-socjeta’ intimata tikri minghand l-esponenti l-hanut 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, skond skrittura tat-23 ta’ Novembru, 1984, Dok LR 1 fil-process, liema fond gie cedut lilha permezz ta’ skrittura tas-27 t’Ottubru, 1993, Dok LR 2. Illi mhux minnu illi l-intimata kisret il-kudizzjonijiet lokatizji billi fethet bieb biex

nifditu ma' fond iehor adjacenti u dan stante illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna stabbilit li ghalkemm il-kerrej ma jistax jaghmel tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, skont l-Artikolu 1653 tal-Kodici Civili, giet dejjem interpretata fis-sens li l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet purche' jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u jista' l-post jigi rippristinat kif kien qabel tispicca l-lokazzjoni (vide Vol. XXIX – Part 2 – Page 681 Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici – Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili – 17 ta' Ottubru, 1935, - Vol.XXV-I-206 – Rutter Giappone vs Strickland – Deciza mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Gunju, 1922; XXIX-II-680 –Azzopardi vs. Tabone – Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru, 1935; XXVII-I 156 – Grech vs Gauci – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Mejju, 1953; XLV-I-76 – Galea vs. Grech – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' April, 1961; XLIX-I-270 – Stilon De Piro vs. Falzon – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fil-5 ta' Marzu, 1965, George Cachia vs Manduca – Deciza fis-26 ta' April, 1971, Magro vs Mizzi – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fit-22 ta' Jannar, 1971, M. Scerri vs. D. Mifsud – Deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fis-6 ta' April, 1973; Sentenza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri; Agnes Borg et. vs Gino Tabone – deciz fil-11 ta' Marzu, 1986; ara wkoll
Baudry Lacantinerie Della Locazione – Pagna 440 u Pacifici Mazzoni Della Locazione – Pagna 216, Laurent – Diritto Civile – XXV253, Duranton – Lib. IIP. Tit. VIII – para. 97, Ricci – Diritto Civile Vol. XII – No. III;

Illi fil-kaz in ezami, il-ftuh ta' bieb bejn zewg fondi mikrija lill-istess persuna, ossia lill-intimat odjern, m'ghandux jikkreja pregudizzju lir-rikorrenti kif stabbilit bil-fuq imsemmija gurisprudenza, stante illi fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-bieb li infetah ikun jista' jinghalaq mill-inkwilin gja la darba z-zewg fondi ossia l-fond mikri mir-rikorrenti lill-intimat u l-fond l-iehor mikri minn terzi wkoll lill-istess intimat jistghu jinghalqu fit-terminazzjoni tal-kirja biss bilvolonta' ta' l-istess intimat u ta' hadd iktar u ghalhekk ma jistax ikun hemm pregudizzju lis-sid bil-ftuh ta' dan il-

bieb gja la darba kollox jista' jigi rippristinat fl-istat li kien qabel ma nfetah dan il-bieb.

Illi ghalhekk fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ma jistghux jinqalghu diffikultajiet serji minhabba terzi dwar l-eghluq ta' l-istess bieb infetah li jista' dejjem jinghalaq meta jrid l-istess inkwilin intimat f'din il-kawza u ghalhekk fuq l-iskorta tal-gurisprudenza u l-awturi fuq imsemmija, it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun u ta' l-Izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-istess fond, ma jissusistux la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Ghaldaqstant talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom gja la darba dawn il-principji ilhom stabbiliti mill-guriprudenza taghna ghal ghexiren ta' snin u ghalhekk din il-kawza giet intavolata bla bazi legali, frivolozament u abbusivament ghax il-principji fuq elenkati ilhom jigu addotati minn dawn il-Qrati.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi minn ezami tal-atti u tal-provi mressqa, jirrizulta terren komuni illi s-socjeta' intimata hija l-inkwilina tal-fond kummercjali 695, Triq il-Kbira San Giuzepp in forza ta' kuntratt tat-23 ta' Novembru 1984 bejn r-rikorrenti u terzi, liema kuntratt ta' kera trasferit mit-terzi lejn is-socjeta' intimata permezz ta' skrittura ta' cessjoni datata 27 t'Ottubru, 1993. Il-fond adjacenti bin-numru 696 huwa ukoll mikri minn terzi lis-socjeta' intimata li minn jeddha ghamlet fetha wisgha ta' bieb fil-hajt divizorju sabiex tniffed iz-zewg fondi mikrija. Ghalhekk mill-aspett fattwali ma hemm l-ebda htiega li jkunu rikapitolati l-provi f'dan ir-rigward peress illi ma hemm l-ebda divergenza fil-fatt kif esposti miz-zewg kontendenti;

Ir-rikorrenti xehed illi Ivan Azzopardi, direttur tas-socjeta' intimata, kien talbu permess sabiex iniffed iz-zewg fondi

izda kien irrifjuta u minkejja dan ir-rifjut, Azzopardi baqa' ghaddej bil-pjanijiet tieghu u meta xehed iddikjara li kien ghamel hekk wara li ottjena parir u minghajr ma qabbad perit ghaliex halla kollox f'idejn il-bennej.

Ir-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq ksur ta' wahda mill-obbligi lokatizji u cioe' l-klawsola numru 6 tal-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1984 Dok LR fol.3 u 4 tal-process. Din il-klawsola tghid hekk:

6. L-inkwilin ma jistax jaghmel ebda tibdil strutturali fil-hanut lilu mikri minghajr il-permess bil-miktub tas-sid u fi kwalunkwe kaz il-benefikati (a) iridu jsiru taht id-direzzjoni u responsabilita' ta' perit; (b) il-benefikati jaccedu gratwitament favur is-sid minghajr ebda kumpens ghalihom da parti tas-sid. Fl-istess kuntratt, per klawsola numru 10, l-inkwilin precedenti kellu d-dritt li jissulloka l-fond u fil-fatt hekk ghamel permezz ta' kuntratt ta' sullokazzjoni tas-27 t'Ottubru 1993 Dok LR2 fol 5 tal-process fejn is-socjeta' intimata assumiet l-obbligi u d-drittijiet lokatizji tal-inkwilin precedenti. Dwar dan, Ivan Azzopardi jghid illi hu jaqbel li b'hekk assuma l-obbligi li kellu Mario Tonna (l-inkwilin originali) ma Litterio Runza fosthom l-obbligu naxxenti mill-klawsola nurmu 6. Ghalhekk anke minn dan l-aspett, l-partijiet huma fi qbil bejnithom;

Id-divergenza bejn il-partijiet tikkonsisti fid-dritt o meno li s-socjeta' kellha sabiex taghmel dan it-tibdil strutturali u in rigward, l-istess socjeta' ittenni li kellha kull dritt taghmel hekk u dan kif soffermat mill-gurisprudenza. In sostenn ta' dan, kif jirrizulta mir-risposta ghar-rikors promutur kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet, s-socjeta' intimata ccitat diversi sentenzi moghtija mill-Qrati taghna kif ukoll awturi li solitament huma fonti sostenibbli ghall-interpretazzjoni tal-ligijiet taghna. Fil-kawza ***Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004*** *il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta 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 ghad-tgawdija tal-post u l-fond jista' jigi jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;**" Jekk dan il-Bord kellu jazzarda jissintetizza l-aspett ewlieni ta' dawn id-decizjonijiet jasal biex jaghmel hekk billi jghid illi ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f'materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1653 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghad-tgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja. Huwa minnu illi l-gurisprudenza citata mis-socjeta' intimata hija univoci dwar dan u isegwi ukoll illi tniffid bejn zewg fondi mikrija lill-istess inkwilin huwa llum permess taht l-kriterji appena citati. Minkejja dan, ir-rikorrent ma jaqbilx li dan il-kaz huwa kolpit bil-gurisprudenza citata ghaliex il-fatti huma ben distinti mill-fatti f'dawk il-kawzi u mill-aspett fattwali, r-rikorrenti ghandu ragun ghaliex fil-kaz taht ezami is-socjeta' rikorrenti kienet projbita milli taghmel tibdil strutturali per via di obbligu kontrattwali skond il-klawsola numru 6 kif spjegat supra.*

*Fil-kawza appena citata **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004**, l-istess Qorti tal-Appell ghamlet osservazzjoni pertinenti hafna ghal kaz in ezami meta irriteniet illi "<u>Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvitawhomlu, Ara **Kollez Vol. XLIX P I p263"**</u> **(**Sottolinear tal-Bord). Fil-kawza Frank Tonna vs Mary Falzon et tad-9 ta' Jannar 2002, per Mhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet hekk: "Illi dan ifisser li taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante iddicitura tal-ligi, din giet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsess tas-sid jista' jaghmel certu*

miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata il-volonta' tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa".

Meta wiehed ihares lejn din l-alterazzjoni mill-ottika tal-volonta' tal-partijiet kif koncepita fil-kuntratt ta' lokazzjoni bejnithom, ma jistax hlief jirrizulta illi bl-alterazzjoni maghmula mis-socjeta' intimata u minghajr ma saret taht id-direzzjoni ta' perit, kien hemm ksur ta' obligazzjoni espressa senjatament l-klawsola numru 6 tal-kuntratt lokatizju. Is-socjeta' intimata kienet vjetata ex contractu milli taghmel tibdil strutturali hlief bil-permess bil-miktub tas-sid u taht id-direzzjoni u responsabilita' ta' perit.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond hanut 695, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun fi zmien disghin (90) jum millum;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata".

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta' Sarex Limited datat 25 ta' Ottubru 2011 fejn is-socjeta' ntimata talbet lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnha mressqa tilqa' l-appell taghha u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat Litterio Runza.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-26 ta' Jannar 2012.

Rat ir-risposta tal-appell tar-rikorrenti Litterio Runza datata 15 ta' Novembru 2011 a fol 11 tal-process fejn sostna ghar-ragunijiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-27 ta’ Marzu 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Edward Debono ghall-appellant, Ivan Azzopardi ghan-nom ta’ Sarex Limited, u Dr. Frank Cassar ghall-appellat li ta ruhu b’notifikat bil-mozzjoni tal-appuntament tal-appell. Id-difensuri ttrattaw l-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza b’difett t’ostakolu ghat-2 ta’ Ottubru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 10 ta’ Ottubru 2011.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell huwa fis-sens li (a) li l-ftuh ta’ bieb bejn zewg fondi ma jistax jitqies bhala bdil strutturali; (b) li anke jekk dan jigi accettat il-gurisprudenza hija fis-sens li la darba dan ma johloqx pregudizzju lis-sid la darba jista’ jinghalaq fit-terminazzjoni tal-kirja, mela allura dan jista’ jsir; (c) tali ftuh ta’ bieb ma jistax jitqies bhala alterazzjoni li tmur kontra l-volonta’ tal-partijiet kif indikata fl-istess kuntratt; (d) din l-alterazzjoni ma tistax tigi kkunsidrata bhala bidla strutturali ghaliex din ma tbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, u lanqas hija pregudizzjali ghas-sid; (e) ma hemm ebda tibdil strutturali ghaliex tali tip ta’ alterazzjoni skond il-gurisprudenza tal-Qrati u guristi hija konsentita ghaliex hija parzjali, ma tbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma tippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghad-dgawdija tal-fond li jista’ jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja.

Illi dwar l-aggravji fuq indikati bhala (a) u (c) jinghad li l-ftuh ta’ bieb minn fond ghall iehor huwa bdil strutturali u bhala tali ma kienx konsentit fil-kuntratt indikat u hawn huwa l-punt kollu li hawn si tratta ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratt bejn il-partijiet fejn il-kliem tieghu huwa car u fejn jinghad li l-inkwilin ma jista’ jaghmel ebda tibdil strutturali hlief bil-kunsens espress bil-miktub tas-sid. Ma hemmx

bzonn li din tigi interprettata ghaliex il-kliem tal-istess kuntratt jghid dak li jrid jghid u ma hemm l-ebda ekwivoku ta' xejn. Huwa Malti car li kull min irid jifhmu, jifhmu, u certament li dan hekk redatt jirrifletti l-ftehim bejn il-partijiet fuq dan il-punt.

Illi dwar l-aggravji l-ohra ((b) (d) u (e)) kollha jinghad li l-**artikolu 1564 tal-Kap 16** jipprovdi:-

"Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr il-kunsens".

Illi din il-klawsola giet konsistentement interprettata mill-gurisprudenza nostrali, inkluza s-sentenza fl-ismijiet **"Pantaleone Vella *et vs* John Farrugia"** (A.C. (J.S.P.) 26 ta' Marzu 1996 – LXXX.ii.545) li l-kerrej jista' jaghmel tibdil strutturali anke minghajr il-permess tas-sid, kemm-il darba tali tibdil ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikun ta' benificcju ghall-kerrej u jista' jitnehha, jekk ikun il-kaz, fit-tmien il-kirja, b'mod li ma titbiddilx in-natura tal-haga mikrija u bix-xogholijiet li jsiru ma jigux pregudikati id-drittijiet tas-sidien **(** vide **XXXVII.i.156; XLIII.ii.741).**

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Espedito Azzopardi vs Geraldo Spiteri"** (A.C. (H.H.) 2 ta' Novembru 1988 – LXII.ii.741) fejn l-istess Qorti sostniet:-

"Illi ghalkemm, kif ga' nghad, l-alterazzjonijiet u zidiet strutturali hawn fuq imsemmija saru mill-intimat minghajr il-kunsens tar-rikorrent, fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, specjalment tenut kont tal-fatt illi l-fond in kwistjoni huwa mikri ghall-abitazzjoni u tac-cokon tieghu, dawn l-alterazzjonijiet u zidiet strutturali saru fil-limiti ta' dak konsentit mill-gurisprudenza taghna (ara fost ohrajn App.Civ. ***Angelo Grech vs Giuseppe Gauci*** *– 1 ta' Mejju 1953, Vol. XXX.i.156).*

Illi dan ifisser li taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interprettata fis-sens

li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsens tas-sid jista’ jaghmel certu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat.

Illi pero’ kif inghad fis-sentenza **“Frank Tonna vs Mary Falzon”** (P.A. (RCP) – 9 ta’ Frar 2002) dan dejjem japplika fin-nuqqas ta’ ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata l-volonta` tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa skont il-principju *“pacta sunt servanda”.*

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jirrizulta li fl-istess skrittura li tirregola l-kirja vigenti bejn il-partijiet, l-avendi kawza tal-konvenuta bl-ebda mod ma awtorizzaw li jsiru xi tibdiliet strutturali fl-istess fond, u ghalhekk ma jistax jinghad li l-istess konvenuta jew l-avendi kawza taghha, qatt taw xi kunsens sabiex isiru xi alterazzjonijiet, ikunu ta’ liema natura jkunu. Anzi fl-istess kuntratt dan il-punt huwa regolat bi kwalsola 6 tal-istess li tipprovdi testwalment li:-

“ 6) L-inkwilin ma jistax jaghmel ebda tibdil strutturali fil-hanut lilhu mikri minghajr il-permess bil-mitkub tas-sid u fi kwalunkwe kaz il-benefikati (a) iridu jsiru taht id-direzzjoni u r-responsabilita’ ta’ perit; (b) il-benefikati jaccedu gratuitament favur is-sid minghajr ebda kumpens ghalihom da parte tas-sid”.

Illi ma hemm l-ebda dubju li f’dan il-kuntest il-ftehim huwa car u ma hemmx bzonn ta’ ebda interpretazzjoni u dan fis-sens li tali tibdil setgha jsir biss kemm il-darba hemm il-kunsens tas-sid moghti bil-mitkub, li certament ma nghatax f’dan il-kaz u ghalhekk in vista ta’ din il-klawsola d-disposizzjonijiet fuq citati tal-Kodici Civili u l-gurisprudenza fuq citata, ma japplikawx la darba hemm dan il-ftehim espress bejn il-partijet. F’dan is-sens hija s-sentenza citata **“Cynthia Debono et vs Joseph Tanti et”** (A.I.C. (PS) – 1 ta’ Dicembru 2004) fejn inghad li *“biex wiehed jara x’modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, Pero’ l-*

*kondittur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt ta' lokazzjoni jevvietahomlu (**Kollez. Vol. XLIX.i p 263)".***

Illi fil-fatt fis-sentenza citata ta' **"Maria Stilon Depiro vs Giuseppa Falzon et"** (A.C. – 5 ta' Marzu 1965) jinghad li:-

"lanqas dawn il-modifikazzjonijiet il-kondittur ma jkun jista jaghmel jekk il-kuntratt ta' lokazzjoni jevvitiehomlu kif fil-fatt gew vjetati fil-kuntratt bejn il-kontendenti relative ghal lokazzjoni".

Illi l-appellanti ghamel riferenza ghal diversi sentenzi pero' dan il-punt ta' ftehim espress bejn il-partijiet li jopprovdi ghal divjet ta' tali alterazzjonijiet strutturali bl-ebda mod ma gie nvestit u fejn hemm tali projibizzjoni stipulata u patwieta l-gurisprudenza hija wkoll konsistenti fis-sens li nghad anke fis-sentenza **"Joseph Busuttil vs Gio Maria Frendo"** (A.I.C. (HH) – 17 ta' Frar 1987) fejn inghad li:-

"Ghandu jinghad li l-kaz kien ikun differenti kieku kien hemm id-divjet espress da parte ta' l-attur li jsiru l-imsemmija xogholijiet ghaliex f'dak il-kaz ma kienitx tkun applikabbli l-imsemmija gurisprudenza".

Illi s-sentenzi kollha citati ma jittrattawx dan il-punt, izda jittrattaw biss fejn skond il-ligi hemm bzonn il-kunsens sabiex issiru miljoramenti strutturali fil-fond, izda mhux fejn bhal fil-kaz partikolari hemm divjet espress ta' kull tibdil strutturali hlief kif hemm indikat. B'hekk anke dawn l-aggravji qed jigu ricettati ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-appell qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tal-appellat datata 15 ta' Novembru 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell intepost mis-socjeta' appellanti Sarex Limited fir-rikors tal-appell taghha datat 25 ta' Ottubru 2011**

ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi u ghalhekk din il-Qorti qed tikkonferma ghall kull effett u buon fini tal-Ligi d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 10 ta' Ottubru 2011 fl-ismijiet "Litterio Runza vs Sarex Ltd." (Rikors Numru 5/2009GG) b'dan li t-terminu indikat fl-istess decizjoni sabiex l-appellat jirriprendi l-pusses tal-fond ta' disghin (90) gurnata jibda jghaddi mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti Sarex Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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