fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri, jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija u bdil fl-użu, bi ksur tal-obbligi lokatizji – jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru: 14/2018/1 LM

Eamon Grixti (K.I. 550775M), Ingrid Grixti (K.I. 123968M) u Mary Grixti (K.I. 985845M)

("l-appellati")

vs.

Ronald John (Passaport Ingliz 399671009) u martu Janet Marica Fabian (Passaport Ingliz 453982497) u kuraturi deputati għall-istess stante illi huwa assenti u b'digriet tat-23 ta' Marzu 2018 ġie dikjarat illi ma hemmx ħtieġa li jiġu appuntati kuraturi deputati

("l-appellanti")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Ronald John (Passaport Ingliz 399671009)** u **martu Janet Marica Fabian (Passaport Ingliz 453982497)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2021, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom u laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti **Eamon Grixti (K.I. 550775M), Ingrid Grixti (K.I. 123968M) u Mary Grixti (K.I. 985845M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellati"], u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu perentorju ta' xahar dekorribbli minn dakinhar stess, bl-ispejjeż kontra l-imsemmija appellanti.

Fatti

2. Il-fatti tal-proċeduri odjerni, kif mhux kontestati, jirrigwardaw il-kirja tal-fond, ossija 'bar', bl-isem *"Nag's Head Pub"* [minn issa 'l quddiem "il-fond"] li fiż-żmien kien iġib in-numri 131 u 133 fi Triq San Xmun, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar. Dan kien ingħata lil David Wallace Hayward u lil martu Frances Hayward mill-ante kawża tar-rikorrenti, u dan permezz ta' żewġ skritturi rispettivi, u fejn permezz ta' ftehim ulterjuri l-fondi ġew imniffda sabiex b'hekk illum jagħmlu fond wieħed. Imbagħad fis-17 ta' Marzu, 2009, permezz ta' skrittura oħra l-konjuġi Hayward ċedew u assenjaw id-drittijiet tagħhom fir-rigward tal-fond a favur l-intimati.

Mertu

3. Ir-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-16 ta' Frar, 2018, fejn wara li ppremettew li (a) il-fond ma kienx qed jiġi ġestit għall-iskop li għalih kien ġie mikri u saħansitra kien ilu jinstab magħluq u fi stat ta' abbandun għal aktar minn sena; u (b) l-intimati kienu naqsu milli jonoraw l-obbligi assunti minnhom, talbu sabiex il-Bord:

*"...għar-raġunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u neċessarja, jiddikjara u jiddeċiedi illi r-rikorrenti għandhom il-jedd li jitlobu u jirriprendu l-pussess vakanti tal-fondi li kienu jġibu n-numri 131 u 133 fi Triq San Xmun, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar ossija l-*bar *li jġib l-isem Nag's Head Pub u filwaqt li jawtorizza lill-esponent sabiex jirriprendu l-pussess vakanti tal-istess fondi jordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw minn ġol-istess fondi fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni".

4. L-intimati wieġbu fis-16 ta' Marzu, 2018 fejn filwaqt li ċaħdu l-allegazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti, huma eċċepew li t-talbiet tal-istess rikorrenti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra li:

Din hija kawża li r-rikorrenti lokaturi tal-fond kummerċjali 131 u 133, Nag's Head Pub, Triq San Xmun, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, qed jipprosegwu kontra l-inkwilini tagħhom Ronald John u Janet Marcia Fabian, li jgħixu permanentement fl-

Ingilterra, biex iħollu r-relazzjoni lokatizja ta' bejniethom minħabba filli, allegatament, l-intimati m'għadhomx jużaw dan il-fond kummerċjali għall-iskop li għaliħ inkera lilhom, u lanqas ma għadhom joperawh għan-negozju. Skont ir-rikorrenti, dan il-fond ilu issa żmien konsiderevoli magħluq, u mhux użat.

L-intimati jikkontestaw l-allegazzjoni li l-fond mhux jiġi użat għal skop ta' bar, u jinsistu li dejjem użawh skont il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti, u dejjem iġġestew minnu n-negozju fil-ġeneru li għalih kien mikri lilhom. L-intimati jirritjenu li r-rikorrenti qed jagħmlu minn kollox biex ifixkluhom milli joperaw il-ħanut, għaliex mhumiex kuntenti bl-obbligi li ntrabtu bihom l-awturi tagħhom.

Irriżulta mill-provi li r-rikorrenti (fn. 3 Ara affidavit *tar-rikorrent Eamon Grixti, fol. 23), żewġt aħwa u zithom materna, huma sidien ta' dan il-fond, użat bħala bar, f'Buġibba, San Pawl il-Baħar, wara li wirtuh mingħand is-sidien oriġinali Francis u Loreta Borg. Ir-rikorrenti jgħidu li, dak iż-żmien, il-fond kien ġa mikri lill-intimati. Meta xehed ir-rikorrent Eamon Grixti fis-17 ta' Mejju 2018, huwa ddikjara li kien ilu ma jara l-fond ġestit għal aktar minn sena, u dan b'detriment għall-avvjament li kellu dan il-ħanut, ġenerat tul is-snin.*

Sfortunatament, għalkemm jidher li hemm ftehim ta' kiri miktub li jirregola din ir-relazzjoni lokatizja, ħadd mill-partijiet ma ppreżenta kopja tiegħu fl-atti. Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimati għandhom dritt jissullokaw il-fond, però m'għandhomx dritt iħalluh mhux użat.

In kontroeżami (fn. 4 Ara xiehda, 2.3.2020, fol. 205 et seq.), ir-rikorrent ***Eamon Grixti*** *ddikjara li hu qatt ma daħal f'dan il-fond. Qal però li jiftakar li kellu l-imwejjed u s-siġġijiet barra, u li dawn illum tneħħew wara li s-sidien irċevew avviż mill-awtorità kompetenti biex jagħmlu dan taħt piena ta' multi. Ir-rikorrent ċaħad li l-intimat talbu permess biex jerġa' japplika għall-imwejjed u s-siġġijiet fuq barra.*

Ix-xhud ***Herbert Grixti*** *(fn. 5 Ara* affidavit, *fol. 24), iben ir-rikorrenti Mary Grixti, ikkonferma dan kollu, u żied jgħid li, sa fejn jaf hu, il-fond ilu minn Mejju/Ġunju 2016 magħluq u mhux użat. Huwa ddikjara li joqgħod eżatt fuq il-fond mertu ta' din il-kawża, allura jaf b'aktar preċiżjoni x'jiġri fih. Qal li l-fond jinsab fi stat ta' abbandun, u dan huwa ta' detriment għall-fond tiegħu sovrappost, fejn jgħixu hu u ommu. Minħabba li l-fond mhux qed jintuża, u m'hu jidħol ħadd fih, żviluppaw anke ħsarat u żbroffi, li qed jikkaġunaw ħsarat fil-ħajt diviżorju tiegħu, u fil-fondi li jinsabu fil-madwar.*

In kontroeżami (fn. 6 Ara xiehda, 2.3.2020, fol. 211 et seq.), Herbert Grixti ddikjara li ilu jgħix fuq dan il-fond għal 30 sena, mindu kien għadu garaxx, u mbagħad kien

konvertit f'pub, inkluż meta kienu jużawh l-intimati għal dak l-iskop. Qal li mwejjed u siġġijiet kellu kemm barra u anke ġewwa, però ta' barra tneħħew wara li l-intimati ma baqgħux joperaw il-fond, u l-fond spiċċa magħluq għal kollox. Skont ix-xhud, dan ġara wara li ommu rċeviet avviż biex tneħħihom minn fuq il-bankina. Huwa ċaħad li l-intimat talabhom permess biex jerġa' japplika ħalli jagħmel l-imwejjed u s-siġġijiet fit-triq. Huwa ċċara wkoll li x-xogħlijiet għamluhom wara li nfurmaw lill-intimati, inkluż bil-penali ta' kuljum li s-sidien kienu ser jinkorru jekk ma jsirx ix-xogħol. Ċaħad ukoll li l-intimati kellmuhom biex jissullokaw il-fond. Skont ix-xhud, l-aħħar operaturi tal-fond kienu Daryl Owen, li xehed f'din il-kawża, u martu Jane.

Biex jindirizzaw l-eċċezzjoni tal-intimati dwar it-titolu tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ atti ta' dikjarazzjonijiet causa mortis*, li ġew pubblikati wara l-mewt ta' Mary Doris Grixti, omm ir-rikorrenti Eamon u Ingrid, aħwa Grixti, u ta' Francis Borg, li kien missier ir-rikorrenti Mary Grixti, u n-nannu matern tar-rikorrenti l-oħra. (fn. 7 Ara fol. 25 sa 53).*

L-istess verżjoni tal-fatti tatha r-rikorrenti l-oħra ***Ingrid Grixti*** *(fn. 8 Ara* affidavit*, fol. 61), li tiġi oħt ir-rikorrent Eamon Grixti. Bħalhom, hija ddikjarat li l-intimati wrew li ma fadlilhomx interess jaħdmu fil-fond mikri, u li jridu biss jagħmlu sullokazzjoni biex jagħmlu profitt min-negozju tal-kirja. Hija qalet ukoll li s-siti soċjali jindikaw ċar li dan il-fond m'għadux jiġi operat, u li l-attività fih ilha li waqfet mis-sena 2016.*

In kontroeżami, din ir-rikorrenti (fn. 9 Ara xhieda, 13.7.2020, fol. 222 sa 226) kkonfermat il-fatti, inkluż li kellha tinqala' l-bankina fejn l-intimati kellhom l-imwejjed u s-siġġijiet minħabba ordni tal-awtoritajiet. Ix-xhud però qalet li tħalli f'idejn ħuha r-rikorrent Eamon Grixti biex imexxi, u għalhekk id-dettalji mhux bilfors tiftakarhom korrettement.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud tagħhom lir-rappreżentant tal-ARMS Ltd, ***Rueben Bonnici****. (fn. 10 xhieda, 16.7.2018, fol. 62 sa 63). Huwa ppreżenta kopja tal-kontijiet kollha tas-servizzi għall-aħħar għaxar snin (fn. 11 Fol. 64 sa 155), minn fejn jirriżulta wkoll l-konsum tagħhom tul dan il-perijodu. Minn dawn jirriżulta li l-*meters *tad-dawl u l-ilma inqraw darba qabel intbagħat il-kont għall-perijodu sa Jannar 2012, u mbagħad ġieli nqara biss il-*meter *tad-dawl, fl-aħħar snin. Il-*meter *tal-ilma qatt ma reġa' nqara. Il-konsum attwali fl-aħħar snin kien relattivament baxx. Il-bqija tal-kontijiet inħarġu fuq stimi ta' użu tas-servizzi. Mir-rendikont tal-ħlasijiet preżentat mill-istess xhud, jirriżulta li hemm bilanċ x'jitħallas ta' €143.31 sa Mejju 2018. (fn. 12 Fol. 158)*

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud tagħhom lir-rappreżentant tal-Awtorità tat-Turiżmu (fn. 13 Ara xhieda ta' Dr. Maria Lisa Buttigieg, 16.7.2018, fol. 161 sa 163), li

kkonfermat li l-fond mertu tal-kawża għandu liċenzja kummerċjali ta' bar second class, *li ġiet traferita f'isem l-intimat fis-7 ta' Awissu 2009. Eventwalment, huwa applika u ottjena wkoll liċenzja biex minn dan il-fond jopera* snack bar *ukoll. Mill-kopja tal-liċenzja preżentata, jidher li l-intimati kienu jirċievu l-korrispondenza fl-indirizz tagħhom fl-Ingilterra. (fn. 14 Fol. 1164 sa 169)*

Il-Bord sema' wkoll ix-xhieda ta' Daryl Owen (fn. 15 Ara xhieda, 8.11.2018, fol. 180 sa 182), li ddikjara li kien imexxi n-negozju ta' dan il-bar fl-interess ta' Ronald John, wara li dan mar lura lejn l-Ingilterra. Meta xehed fl-2018, huwa ddikjara li l-fond kien ilu tlett snin magħluq. Iddikjara wkoll li, sa fejn jaf hu, fil-post ma kien baqa' jsir xejn aktar. In rieżami, ix-xhud qal li l-parti ta' quddiem il-bar, fuq il-bankina, fejn kien hemm l-imwejjed, ġiet żgumbrata u tneħħiet għal kollox wara li l-bar kien diġà magħluq.

*Fl-*affidavit *tagħhom (fn. 16 Fol. 202 sa 204), l-intimati ddikjaraw li huma ġew assenjati l-kirja ta' dan il-ħanut fis-17 ta' Marzu 2009; qabilhom il-fond kien mikri lill-kopja Hayward. Skont l-intimati, il-kirja oriġinali kienet kostitwita b'żewġ kuntratti, wieħed datat 17 ta' Frar 2003 u l-ieħor 3 ta' Frar 2004, u kienet tinkludi d-dritt tal-proroga awtomatika għal perijodi ta' 15-il sena 'l wieħed, sa massimu ta' għaxar prorogi. Skont l-intimati, il-kwistjonijiet mar-rikorrenti bdew ftit wara li ħadu l-kirja l-istess intimati, għaliex ir-rikorrenti ma ridux jaċċettaw il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, kif kienu stipulati mill-awturi tagħhom Borg. Qalu li r-rikorrenti riedu kera ogħla, però huma rrifjutaw, u mbagħad ircevew xi karti bl-avukat, però sussegwentement dik it-talba ġiet rinunzjata. L-intimati ddikjaraw li, wara sentejn, ir-rikorrenti reġgħu talbu awment, u kienu lesti jwaqqfu l-pendenza jekk l-intimati jaċċettaw tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kiri. Intant, skont l-intimati, huma kellhom problemi minħabba ntejjen u żbroff ta' drenaġġ minn proprjetà li kienet tappartjeni lir-rikorrenti, u għalkemm ir-rikorrenti kienu jafu b'dawn il-problemi, għamlu ftit li xejn biex isolvuhom. Skont l-intimati, ir-rikorrenti kienu l-kaġun ewlieni għalxiex huma ma baqgħux joperaw il-bar, senjatament meta ħaffru l-ispazju ta' quddiemu fit-triq biex neħħew il-parti fejn kienu jitpoġġew l-imwejjed barra. Skont l-intimati wkoll, huma kienu fil-proċess li jirranġaw il-post minn ġewwa biex ikunu jistgħu jissullokawh. Jgħidu li kellhom koppja interessati, li kien fi ħsiebhom jifthuh f'April 2018. Skont huma, kienet din ir-raġuni għalxiex kienu akkwistaw il-jeddijiet lokatizji fuq dan il-fond, u ħallsu prezz konsiderevoli. L-intimati qalu li tkellmu mat-tifel tar-rikorrenti fuq dawn il-pjanijiet tagħhom, u deher li ma kienx hemm diffikultà, però immedjatament wara rċevew din il-kawża. Meta nfurmaw b'dan lis-subinkwilini prospettivi, dawn tilfu l-interess. Huma jiċħdu li abbandunaw il-fond, u skont huma, jiġu Malta regolarment biex jaraw li kollox sew. Huma ddikjaraw li reġa' għandhom nies interessati biex*

jissullokaw dan il-fond, imma anke dawn ma jridux jagħmlu dan qabel tintemm din il-kawża.
In kontroeżami[1]*, l-intimat Ronald John iddikjara li mexxa dan il-fond bħala* pub *minn Lulju 2009 sa Novembru 2010, meta mbagħad mar lura għal kollox l-Ingilterra, u ħalla lil Daryl Owen biex jopera l-fond minfloku. Huwa nsista li l-fond ma ssullokah lil ħadd, u li wara Novembru 2010 baqa' joperah hu bil-mezz ta' Daryl Owen. Qal li hu baqa' jiġi regolarment Malta, anke biex jara l-post, u rahom b'għajnejh iħaffru l-bankina li kien hemm quddiem l-istess fond, kif jidher fir-ritratt ezibit. (fn. 18 fol. 228) Fost dawn, kien hemm Herbert Grixti, it-tifel tar-rikorrenti Mary Grixti.*

Ikkunsidra wkoll li:

Sfortunatament, dan il-Bord baqa' sprovvist mill-kuntratt/i tal-kiri li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet fuq il-fond 131 u 133, Nag's Head Pub, Triq San Xmun, Buġibba. Għalkemm din ir-relazzjoni tirriżulta pruvata, u mhix kontestata minn parti jew oħra, il-Bord ma jistax jikkummenta, jew jiddeċiedi, dwar ksur ta' kundizzjonijiet lokatizji, u ser jiddeċiedi fuq it-talbiet biss abbażi tal-liġijiet viġenti tal-kiri.

Bdiet meta bdiet din il-kirja, u indipendentement minn liema liġi tapplika għaliha, il-lokatur għandu dritt li l-fond mikri jintuża għall-iskop li għalih ikun inkera, u l-inkwilin għandu l-obbligu fundamentali korrispettiv li juża l-fond bħala bonus paterfamilias *għall-iskop li għalih ikun ġie mikri lilu. (fn. 19* ***Art. 1554(a)*** *tal-Kodiċi Ċivili) Wara l-emendi bl-Att X tal-2009, il-liġi issa tipprovdi ċar li* 'Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.' *(fn. 20* ***Art. 1555A(3)*** *tal-Kodici Civili) L-****art. 1555*** *imbagħad jipprovdi hekk:*

> **1555.** Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.

Dawn l-emendi kkonvertew f'liġi l-posizzjoni ġurisprudenzjali stabbilita li n-nuqqas ta' użu tal-fond mikri għall-iskop li għalih ikun inkera – f'dan il-każ użu kummerċjali – jitqies bħala użu ħażin, u bdil fl-użu, bi ksur tal-obbligi lokatizji. (fn. 21 Ara l-aktar pronunzjament ricenti mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) li jinkludi rassenja ġurisprudenzjali fil-materja fis-sentenza ***Carmelo Borg Bonaci et vs Joseph Filletti*** *(per Imħ. Mintoff), 16.12.2020)*

F'dan il-każ, wara li qies il-provi kollha li tressqu quddiemu, u b'mod partikolari l-provi oġġettivi, senjatament ix-xhieda tal-aħħar operatur tal-bar Daryl Owen li xehed ċar li l-fond kien ilu mat-tlett snin, illum aktar, ma jintuża għall-iskop li għalih kien mikri, u wkoll ix-xhieda tar-rappreżentant tal-provditur tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, li wriet konsum limitat ferm kemm ta' dawl u anke ta' ilma fl-aħħar snin f'dan il-fond, il-Bord jinsab moralment sodisfatt, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, li l-intimati kisru l-obbligu tagħhom li jużaw il-fond in kwistjoni għall-iskop li għalih kien mikri lilhom, tal-anqas matul dawn l-aħħar erba' snin. L-intimati llimitaw ruħhom għax-xhieda tagħhom bil-kitba, u ma ressqu ebda provi oħra biex jissostanzjaw l-allegazzjonijiet tagħhom li kien hemm xi raġunijiet oġġetti, lil hinn mill-kontroll tagħhom, li mpedewhom milli jagħmlu dan l-użu. Il-Bord jinsab sodisfatt ukoll li l-qlugħ tal-bankina fejn l-intimati kienu jpoġġu l-imwejjed mat-triq pubblika kien event inċidentali, li seħħ wara li l-fond kien ilu diġà magħluq b'mod permanenti, u li bl-ebda mod ma kien il-kaġun tal-waqfien permanenti tal-attività kummerċjali minnu. Effettivament, l-intimati ilhom għaxar snin li waqfu minn din l-operazzjoni, u anke jekk kienu intitolati jissullokaw il-fond, dan baqgħu ma għamluhx u l-fond ħallewh magħluq. L-allegazzjonijiet l-oħra kollha tal-intimati li għal dan jaħtu r-rikorrenti bl-aġir malizzjuż u vessatorju tagħhom baqgħu assolutament mhux pruvati."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-16 ta' Frar, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad it-talba tal-appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellati. Jidher li l-aggravju prinċipali tal-appellanti huwa li l-Bord ikkonsidra li l-fond kien ġie abbandunat, meta mill-provi kien irriżulta li huma kienu qegħdin fil-proċess li jissullokaw l-istess fond lil terzi.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellati wieġbu fis-16 ta' Marzu, 2021 fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell odjern għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata tiġi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju ewlieni mressaq mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġiba tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

9. L-appellanti jispjegaw li huma jħossu ruħhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex il-Bord qies li huma kien abbandunaw il-fond. Dan meta skont huma, kien ħareġ ċar mill-provi illi huma kienu qegħdin fil-proċess li jissullokaw l-imsemmi fond lil terzi, proprju skont id-dritt li kien ingħata lilhom fil-kuntratt ta' lokazzjoni, kif konfermat in kontroeżami mill-appellati stess. Huma kienu għamlu xi xogħlijiet fil-fond, imma kif irriżulta mill-provi, is-sullokazzjoni ġiet imwaqqfa għal żewġ raġunijiet, it-tneħħija tas-siġġijiet u tal-imwejjed fuq barra meta tkissret il-bankina mill-appellati stess u l-ftuħ tal-proċeduri odjerni.

10. L-appellati qabelxejn jikkontendu li huwa prinċipju sew assodat fil-ġurisprudenza tagħna, li qorti tal-appell m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet l-ewwel qorti, u dan għajr f'ċirkostanzi eċċezzjonali. Fil-mertu, jirrilevaw li wħud mill-ilmenti mressqa mill-appellanti fir-rikors tagħhom ma kinux jirriżultaw mill-provi, anzi kien jirriżulta l-oppost.

Mill-provi rriżulta li l-fond kien ilu magħluq u abbandunat sa mis-sena 2015. Għal dak li jirrigwarda l-allegat dritt ta' sullokazzjoni pretiż mill-appellanti, l-appellati jissottomettu li fil-każ ta' Daryl Owen ma kinitx saret sullokazzjoni iżda dan kien iġġestixxa l-fond f'isem l-appellanti, sakemm iddeċieda li ma xtaqx ikompli u l-fond ingħalaq. Dwar is-sottomissjoni tal-appellanti li l-fond kien ser jiġi sullokat lil terzi, l-appellati jirrilevaw li l-ebda prova ta' dan ma ġiet prodotta. L-istess irrilevaw fir-rigward tal-allegazzjoni tal-appellanti, li huma, l-appellati kienu b'xi mod xekkluhom fid-dritt tat-tgawdija tal-fond mikri lilhom. Fil-fatt l-appellati jkomplu jissottomettu, l-unika prova li ressqu l-appellanti kienet permezz tal-*affidavit* konġunt tagħhom.

11. Il-Qorti tikkonsidra li s-sentenza appellata hija waħda tajba, u dan kemm fir-rigward l-apprezzament tal-fatti li għamel il-Bord, kif ukoll fl-għażla tal-prinċipji legali applikabbli għall-każ odjern skont il-ġurisprudenza kostanti. Din il-Qorti tieħu l-opportunità sabiex tgħid li dawn ġew imfissra sew fis-sentenza ta' din il-Qorti stess tas-16 ta' Diċembru, 2020 fl-ismijiet **Carmelo Borg Bonaci et *vs.* Joseph Filletti**, kif saħansitra għamel riferiment għaliha l-Bord.

12. L-ewwel osservazzjoni ferm rilevanti tal-Bord kienet li huwa kien sprovvist mill-kuntratt/i tal-kiri tal-fond li kien jirregola r-relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, u għalhekk kien ser jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti skont il-liġijiet viġenti tal-kiri. Il-Qorti tgħid li mingħajr din il-prova, huwa minnu li l-Bord ma setax ikkonferma dak li ftehmu bejniethom il-partijiet u għalhekk sewwa għaraf li kienet il-liġi viġenti li kellha tiġi applikata għar-relazzjoni lokatizzja.

13. il-Bord għadda sabiex għamel riferiment għal dawk l-artikoli tal-liġi li huma applikabbli fil-każ odjern, fejn qiegħda ssir allegazzjoni min-naħa tal-appellati li l-appellanti bidlu d-destinazzjoni tal-fond meta ħallewh magħluq. Il-Bord iċċita s-subartikolu 1555A(3) u l-artikolu 1555 tal-Kodiċi Ċivili u rrileva li permezz tal-emendi li seħħew bl-Att X tal-2009, saret liġi l-pożizzjoni ġurisprudenzjali stabbilita. Tajjeb osserva l-Bord li fil-każ odjern irriżulta li l-appellanti kienu kisru l-obbligu tagħhom li jagħmlu użu mill-fond inkwistjoni għall-iskop mikri għal mill-inqas l-aħħar erba' snin. In sostenn tal-konstatazzjonijiet tiegħu, il-Bord għamel riferiment kemm għax-xhieda tal-aħħar operatur tal-fond Daryl Owen, li xehed b'mod inekwivoku li l-fond kien ilu aktar minn tliet snin ma jintużax għall-iskop li kien mikri għalih, u anki għax-xhieda tar-rappreżentant tal-provditur tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, fejn irriżulta l-konsum limitat ferm tad-dawl u tal-ilma fil-fond fl-aħħar snin. Il-Qorti hawn tgħid li prova aktar ċara minn hekk ma setax ikun hemm sabiex turi li l-appellanti kienu naqsu mill-obbligi tagħhom skont il-liġi meta ħallew il-fond magħluq għal żmien konsiderevoli.

14. Ġaladarba l-Bord stabilixxa li l-fond kien tassew inżamm magħluq kif allegat mill-appellati, il-Qorti tirrileva li kien jonqos li jikkonsidra l-allegazzjoni tal-appellanti li dan ma kienx ħtija tal-appellati. Fil-fatt il-Bord osserva li l-appellanti min-naħa tagħhom kienu llimitaw il-provi tagħhom għall-*affidavit* tagħhom stess, mingħajr ma ressqu ebda prova oħra in sostenn tal-allegazzjonijiet tagħhom li kien hemm raġunijiet barra mill-kontroll tagħhom li żammewhom milli jagħmlu użu mill-fond. L-appellanti kienu allegaw li l-qlugħ tal-bankina barra l-fond, kienet sfrattat kull attività kummerċjali fih, iżda l-Bord

korrettement osserva li dan seħħ sew wara li l-fond kien ingħalaq b'mod permanenti. Il-Bord irrileva li kien saħansitra għaxar snin qabel li l-appellanti nnifishom waqfu mill-gestjoni tiegħu, u jekk huma kienu intitolati li jissullokaw il-fond, dan m'għamluhx u l-fond ħallewh magħluq. Il-Bord qal ukoll li l-allegazzjonijiet l-oħra tal-appellanti, li l-appellati aġixxew b'mod malizzjuz u vessattorju, ma kinux ġew ippruvati. Il-Qorti tikkondividi dawn il-konklużjonijiet u l-konstatazzjonijiet kollha tal-Bord u tagħmilhom kollha tagħha, u tgħid li m'għandha xejn x'iżżid magħhom.

15. Tiddikjara li għal dawn ir-raġunijiet, hi ma ssibx ġustifikat l-aggravju tal-appellanti, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, u filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tilqa' t-talbiet tal-appellati u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imsemmija appellanti.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li dawk tal-appell odjern huma wkoll a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur