QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Erbgha, 20 ta' Gunju, 2001.

Numru 2

Rikors numru 139B/93

Maria mart Constantino Sammut u l-imsemmi Constantino Sammut bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn l-istess martu u fil-kwalita' tieghu ta' amministratur tal-beni parafernali ta' l-imsemmija martu ghal kull interess li jista' jkollu

vs

George Spiteri

Il-Qorti;

<u>PRELIMINARI ; IR-RIKORS PROMOTORJU</u>

1. B'rikors tat-18 ta' Ottubru 1993, fil-Bord li Jirregola l-Kera, wara li r-rikorrenti appellati ppremettew illi :

- permezz ta' skrittura privata esegwita fl-20 ta' Lulju 1989, Carmelo Sciberras li deher tant f'ismu proprju kif ukoll bhala mandatarju ta' jutu Giuseppe, Grazia xebba, r-rikorrenti appellata odjerna u cioe' Maria mart Constantino Sammut, Emmanuela mart Anthony Fenech, Rita mart Giljan Borg, Giljan u Anthony ahwa Sciberras, ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat appellant, il-hanut jismu "Tai-Koo Bar", f'73, B'Kara Road, San Giljan, bil-kera ta' mitejn lira Maltija fis-sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1989, u pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem u ai termini tal-kondizzjonijiet l-ohra preskritti fl-istess skrittura ;

- in segwitu, in forza ta' kuntratt ta' divizjoni ezegwit fit-28 ta' Marzu 1992, in atti Nutar Dottor Johan Bisazza, liema att kien jinvolvi lill-koncedenti, aktar 'il fuq riferiti, l-hanut in kwistjoni pprevena bl-istess titlu lir-rikorrenti Maria Sammut ;

- mill-bidu nett tal-lokazzjoni l-intimat appellant zamm il-hanut maghluq u l-istess hanut ghadu maghluq regolarment b'mod illi dan l-agir qed jipprovika pregudizzju lir-rikorrenti appellati ; u

- in konsegwenza hemm lok ghall-izgumbrament ta' l-intimat appellant mill-hanut riferlit lilu mikri stante n-*non usu* ta' l-istess fond da parti ta' l-intimat ;

talbu l-izgumbrament ta' l-istess intimat appellant mill-hanut imsemmi jismu "Tai-Koo Bar", f'73, B'Kara Road, San Giljan, u dan ghar-ragunijiet premessi.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMAT

2. L-intimat eccepixxa hekk :

- preliminarjament l-intempestivita', l-irritwalita' u n-nullita' tal-fuq imsemmi rikors, stante l-pretensjoni tar-rikorrenti appellati li jizgumbraw lill-intimat appellat b'effett immedjat proprju waqt il-kirja mentri l-ligi taghti l-fakolta' lis-sid li jitlob li jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kirja ;

- ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghal premess, l-irritwalita' u n-nullita' tat-talba kontenuta fil-fuq imsemmi rikors stante illi t-talba ghall-ordni ta' zgumbrament mhix preceduta minn talba ghall-permess biex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-fond ;

- fil-mertu, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba rikorrenti kellha tigi michuda bl-ispejjez stante illi, minkejja li kienet qeghda tithallas il-kera u minkejja li dan kienet qeghda dejjem tigi accettata hlief ghall-ahhar pagament sa meta l-hanut in kwistjoni lahaq ghodda ghand ir-rikorrenti Maria Sammut u meta din il-kera allura giet

debitament iddepozitata fil-Qorti tal-Magistrati (Malta), l-istess hanut kellu jinzamm maghluq ghaliex il-lokaturi originali u sussegwentement ir-rikorrenti odjerni ghadhom sal-lum ma otttemperawx ruhhom mar-raba' klawsola ta' l-imsemmija skrittura ta' l-20 ta' Lulju 1989, li jiehdu l-passi necessarji sabiex il-premessi tal-hanut iduru fuq l-intimat appellant. In fatti, wara li l-intimat xaba' jistenna huwa kiteb lir-rikorrenti appellati tramite l-avukat tieghu fit-12 ta' Ottubru 1993 (Dokument "A" a foll. 4 tal-process) u huma wiegbu l-ewwel bir-rikors odjern intavolat fit-18 ta' Ottubru 1993 u sussegwentement b'ittra tramite l-avukat taghhom datata 19 ta' Ottubru 1993 (Dokument "B" a fol. 6 tal-process).

<u>IS-SENTENZI APPELLATI MOGHTIJIN MILL-BORD</u>

3. B'sentenza preliminari moghtija fis-27 ta' Jannar 1994, il-Bord cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat appellat.

Illi, mbaghad, b'sentenza ohra moghtija fil-21 ta' Gunju 2000, il-Bord, prevja li cahad anke t-tielet eccezzjoni ta' l-intimat, laqa' t-talba rikorrenti u awtorizza lir-rikorrenti appellati jiehdu f'idejhom il-fond "Tai-Koo Bar", f'73, Triq Birkirkara, San Giljan, u ghall-fini ta' l-izgumbrament ipprefigga t-terminu ta' xahar mid-data ta' din l-ahhar imsemmija sentenza tal-Bord bl-ispejjez kontra l-istess intimat appellant.

<u>L-APPELL TA' L-INTIMAT</u>

4. Illi l-intimat appellant hass ruhu aggravat bl-imsemmija sentenzi tal-Bord tas-27 ta' Jannar 1994 u tal-21 ta' Gunju 2000 w ghalhekk, interpona appell minnhom quddiem din il-Qorti fuq l-aggravju segwenti:-

A. Fl-ewwel lok il-Bord kien messu laqa' u mhux cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari ta' l-intimat appellant. In fatti s-sentenza tas-27 ta' Jannar 1994, turi kemm il-Bord effettivament naqas li japprezza l-import guridiku legali ta' dawn l-eccezzjonijiet. Bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat b'ebda mod ma ssottometta li l-kirja ma kienitx fil-perjodu rilokatizju ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan minn dejjem kien u ghadu pacifiku. Izda dan ma jfissirx li anke fil-perjodu rilokatizja taghha l-kirja ma ghandhiex terminu biex b'hekk sid li jidhirlu li ghandu bazi ghal ripreza jista' jipprocedi WAQT li jkun qieghed jiddekorri dan it-terminu. Anzi huwa sottomess illi anke fil-perjodu rilokatizju, s-sid li jrid jipprocedi ghar-ripreza ta' fond mikri, skond il-ligi jrid jipprocedi ghar-ripreza ta' fond mikri, skond il-ligi jrid jipprocedi fi tmiem dan il-perjodu u mhux meta jfettilu ghaliex altrimenti, jekk il-Bord li Jirregola l-Kera jigi li jilqa' t-talba ghal ripreza tal-fond, l-effett guridiku-legali ta' tali sentenza jkun ta' XOLJIMENT tal-kirja, purche' imgedda, filwaqt illi tali Bord ma ghandux il-poter, fakolta' u gurisdizzjoni li JXOLJI kirja, izda li jawtorizza r-ripreza ta' fond meta tiskadi l-kirja anke jekk din tkun imgedda skond il-ligi biex b'hekk din ma tibqax tigi mgedda skond l-istess ligi u dan dejjem jekk jirrikorri xi rekwizit legali ghal tali ripreza. Hu sottomess li dan huwa l-hsieb kollu

wara l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u meta l-artikolu 8 (1) ta' l-istess Kapitolu jipprovdi :

> "Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem tal-kiri, huwa ghandu jitlob permess tal-Bord ghaldaqshekk"

dan bilfors ghandu jfisser li wiehed ghandu jirrikorri lill-Bord li Jirregola l-Kera ghar-ripreza tal-fond mhux biss wara li jiskadi t-terminu originali tal-kirja izda anke fit-tmiem tal-perjodu rilokatizju ghaliex altrimenti l-effett ta' tali rimedju jkun li jinterrompo t-terminu li ghalih giet legalment imgedda l-kirja billi tigi awtorizzata r-ripreza tal-fond waqt dan it-terminu imgedded mill-istess ligi – sitwazzjoni mhux talli ma tirrizultax mil-ligi, talli huwa sottomess li huwa kontra s-sens legali.

B. Sfortunatament, il-Bord naqas ukoll li japprezza t-tieni eccezzjoni ta' l-intimat appellant. Fis-sentenza tieghu tas-27 ta' Jannar 1994, il-Bord cahad din l-eccezzjoni "in vista ta' l-artikolu 27 tal-Kapitolu 69" li jistipula :

> "M'hemm ebda nullita' jekk tigi wzata formula ohra basta li r-rikors ikun fih it-taghrif mehtieg taht l-artikolu 25".

Issa, ghall-kaz odjern, l-artikolu 25 jirreferina ghall-Formula B fl-Iskeda annessa mal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u meta wiehed jara r-rikors promotur ma' din il-formula wkoll wiehed jara illi dan ir-rikors ma jissodisfax din il-Formula ghaliex ma fih ebda indikazzjoni dwar meta kellha taghlaq il-kirja (ref. ghas-suespost) u ma fih ebda premessa u

talba ghar-ripreza tal-fond w ghalhekk, anke abbazi ta' l-istess sentenza tal-Bord, ir-rikors promotur huwa null. Dan apparti, t-tieni eccezzjoni ta' l-intimat appellant hija aktar ibbazata fuq il-kuncett fondamentalment legali illi l-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizza r-ripreza tal-fond (meta jissussistu r-ragunijiet legali ghal dan) fi tmiem il-kirja (kemm originali u kemm imgedded skond l-istess Kapitolu 69) u mhux jizgombra u jahsad il-kirja. L-izgumbrament huwa l-effett tar-rimedju fis-sens li meta dan il-Bord jawtorizza r-ripreza, jaghti zmien biex dan isir cioe' biex l-intimat jizgombra u b'hekk is-sid jirriprendi l-pussess li jkun talab. Pero' legalment l-izgumbrament minghajr ir-ripreza tal-fond ma jezistix u kwindi ma jistax jintalab. Fil-prattika li jigri huwa li jintalab ir-ripreza tal-fond u jintalab lill-Bord biex jipprefiggi zmien perentorju biex l-intimat jizgombra ghall-finijiet tat-talba ghar-ripreza halli din ir-ripreza tkun tista' effettivament issir. Tant hu hekk li fis-sentenza tieghu tal-21 ta' Gunju 2000, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom jiehdu f'idejhom il-fond "Tai-Koo Bar", f'73, Triq Birkirkara, San Giljan, u ghal fini ta' zgumbrament ipprefigga t-terminu ta' xahar mid-data ta' l-ahhar imsemmija sentenza, biex b'hekk effettivament il-Bord laqa' talba li qatt ma saritlu!.

C. Pero' l-akbar aggravju ta' l-esponent intimat appellant jikkonsisti fic-cahda tat-tielet eccezzjoni tieghu. Certament, l-intimat appellant ma kellu u ma ghandu ebda htija li l-hanut *de quo* inzammu qieghed jinzamm maghluq. Jirrizulta mill-provi processwali li meta hadu b'kiri

permezz ta' l-iskrittura ta' l-20 ta' Lulju 1989, il-hanut kien ilu maghluq u ma setax jinfetah minhabba l-kwistjoni tal-permessi : kwindi l-klawsola 4 ta' l-imsemmija skrittura. Huwa kien qieghed jirranga l-hanut bl-akkwijexxenza tas-sidien. Meta lesta beda jinsisti li jduru l-permessi fuqu ai termini ta' l-imsemmi klawsola 4. Meta minn diversi sidien il-hanut gie ghand sid wahda dan seta' jsir b'aktar facilita'. U ftehemu. Jirrizulta mix-xhieda ta' l-intimat (a fol. 36 tal-process) li, wara rapprezentazzjonijiet minn naha ta' l-intimat appellant, qabel ma ttiehdu proceduri kontra tieghu, kien sar ftehim li l-partijiet kellhom jiltaqghu biex isir dak li ghandu jsir biex il-permessi tal-hanut *de quo* iduru fuq l-intimat appellant. Dan huwa anke korroborat mir-rikorrent appellat Constantino Sammut (fol. 24 tal-process) :

> …..konna ftehemna li l-intimat kellu jhallas il-kera u kellna mmorru flimkien biex indawwru l-permessi ghal fuq l-intimat"

Akkwijexxenza aktar esplicita minn din hija ferm difficli. Kien proprju meta r-rikorrenti appellati naqsu minn dan il-ftehim li l-intimat appellant irrikorra ghand l-avukat u wara pressjoni tramite dan ta' l-ahhar (l-ittra legali a fol. 5 tal-process) ir-rikorrenti appellanti l-ewwel irrispondew bir-rikors promotur ta' dawn il-proceduri u mbaghad bl-ittra legali a fol. 6 tal-process.

Anke f'dawn ic-cirkostanzi l-intimat appellant ipprova jiftah. Anzi fetah izda ghalqitu l-Pulizija. Kuntrarjament ghal dak li qal il-Bord *obiter* li f'daqqa l-intiamt appellant "holoq" il-grajja tat-tidwir tal-premessi, u "ma

habbilx rasu bid-danni li kien qed jaghmel lis-sidien" kienu appuntu s-sidien li ssopprendew il-*buona fede* ta' l-intimat appellant li nghata ghal x'hiex jahseb li kollox kien sew, li ma kienx hemm problemi, li kien ser isir kollox skond ftehim u mbaghad jispicca jitlef il-fond ghaliex is-sidien kisru dan il-ftehim. Dan mhux sewwa u l-Qorti ma ghandhiex tissancixxi dan l-agir. Il-kwistjoni tal-permessi kienet mill-bidu nett. Ghalhekk il-klawsola 4 ta' l-imsemmija skrittura.

U x'danni kienu qeghdin isofru s-sidien? L-intimat kera hanut li kien ilu maghluq snin twal. Irrangah. Kien lest li jinfetah. Ried u ghadu jrid jifthu. Biex jaghmel dan ried il-ko-operazzjoni tas-sid. Izda din il-ko-operazzjoni ma kienx hemm. X'danni? Min qieghed jikkawza danni lil min hawn? Min irid jiftah qieghed jikkawza d-danni lil min ma jridx li jinfetah il-hanut u lil min ma osservax l-obbligazzjonijiet kontrattwali tieghu u anke jsegwi ftehim sussegwenti u jissorprendi lill-iehor, jew bil-maqlub? Mhux minnu dak li qal il-Bord li n-*non usu* ta' l-intimat kien 'volontarju' u 'kappriccuz'. L-intimat appellant xi jridu l-hanut jekk ma jistax jifthu? Biex joqghod ihallas il-kera ghal xejn u ma jdahhal xejn? Ghalhekk huwa aktar il-kaz li r-rikorrenti appellati qeghdin jikkawzaw danni lill-intimat appellant u mhux vice-versa u, f'dan ir-rigward, l-intimat appellant irid jaghmilha cara li jzomm ferm id-drittijiet tieghu.

Ghal dawn il-motivi, talbu lill-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka l-imsemmija sentenza preliminari appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera

moghtija fis-27 ta' Jannar 1994, billi tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari ta' l-intimat appellant jew liema minnhom u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju jew, in difett, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata ta' l-istess Bord li Jirregola l-Kera moghtija fil-21 ta' Gunju 2000, billi tilqa' t-tielet eccezzjoni ta' l-intimat esponent appellant u tichad it-talba rikorrenti bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

IR-RISPOSTA TAL-APPELLATI

5. L-appellati wiegbu hekk :-

(i) L-esponenti behsiebhom iwiegbu 'seriatim' ghall-aggravji sollevati mill-intimat kontra z-zewg sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Jannar 1994 u tal-21 ta' Gunju 2000.

(A) L-Ewwel Aggravju

(ii) Bir-rispett kollu l-esponenti ma jistghux isegwu r-ragunament tal-appellant fil-kontest ta' dan l-aggravju. Huwa sintomatiku illi l-esponenti jipprocedi bl-azzjoni fil-kors tar-rikolazzjoni li tkun miexja u dan bl-iskop illi jottjeni l-kunsens tal-Bord biex ma jgeddidx il-kirja fit-tmien tar-rilokazzjoni. Dan hu proprju dak li talbu l-esponenti fl-istanza odjerna.

Ga' mill-bidunett tal-entrata fis-sehh tal-ligi kien ritenut illi l-"Atto XXIII del 1929 riguarda solo la rilocazioni e non anche lo scioglimento della locazione per inadempimento delle condizioni locatizio …… questa e unicamente intenso per disciplinare la renova della locazioni e regolarne i fitti e le condizioni ……" – <u>Guadenzia Ebejer vs Giuseppe Velle"</u>, App. 29 Ottobre 1930, <u>"Carmela vedova Galea vs. Filippo Gatt"</u>, App. 1 Giugno 1931.

Invero "l-azzjoni ghar-risoluzzjoni u xoljiment ta' lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors tagghom baqa' ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji u mhux tal-Bord li Jirregola l-Kera". (Vol. XXXIII p. 1 p. 685). Il-Bord tal-Kera "huwa organu istitwit biex is-sid jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-post". (Vol. XXX111 p. I p. 805 ; Vol. XLI p. I p. 445 ; XL p. I p. 542 ; XXXVI p. 1 p. 380 fost bosta ohrajn).

Huwa indiskuss illi t-talba saret fil-perijodu tar-rilokazzjoni u s-sidien eleggew li jadixxu lill-Bord biex ma tergax issir rilokazzjoni ohra ghaf-favur tal-intimat.

(B) <u>It-Tieni Aggravju</u>

(iii) Kif ga' intqal huwa intwittiv illi meta l-esponenti qed jitlob l-izgumbrament tal-intimat mill-fond huwa jkun qieghed in raguni ghall-istess talba li jiehu lura l-pussess tal-fond. Ga' fiz-zmenijiet ohra kien

ritenut illi "se un attore non esprima in termini chiari ed espliciti il diritto ossia l'azione che esperisce, ogli potrebbe usare una couipollenza giuridica nelle parole, e talle da importare un'equilvalenza logica e batante e non incorrere in una nullita', massima che il rigore circa le identiche parole della legge, che altre volte costituiva l'antico sistema delle formole solenni, ora' e' abbandonato come sistema proprio dell'infanzia del diritto. "(Xuereb ultrinque, Kummerc 2 ta' Jannar 1983, Scicluna vs Carbone, Kummerc 29 ta' Novembru 1884 ; Mifsud vs Perez 16 ta' Gunju 1885 ; Vol. XXIX p. I. p. 111 ; Vol. XXXVI p. I p. 105).

(C) It-Tielet Aggravju

(iv) Ghall-darba ohra l-intimat appilja mal-iskuzanti illi ma kellux tort li l-hanut inzamm maghluq u dan ghar-raguni illi r-rikorrenti ma dawwarlux il-permessi. Certament li ma hijiex gustifikazzjoni illi thalli l-hanut maghluq u mghabad rinfaccjat bil-proceduri tippretendi minn fuq illi t-tort huwa tas-sid. Hi ghalhekk flokha fl-osservazzjoni ta-Bord fejn b'konvinzjoni rritjena "li l-intimat ghal snin zamm il-hanut maghluq u f'daqqa, ghax intebah li s-sidien kienu ser imexxu kontrih holoq il-grajja tat-tidwir tal-permessi."

Huwa ovvju illi n-nuqqas ta' uzu ghal zmien apprezzabilment twil jaghti lok ghal dak id-deprezzament li hu bazi tal-principju fir-rigward. Dan il-principju tal-gheluq ta' hanut ghal zmien twil li jikkostitwixxi kambjament

fid-destinazzjoni tieghu hija l-potenzjalita' tal-hsara (Baudry Lacantinerie Locazione, I p. 459). Kif intqal fid-decizjoni a Vol. XXXIV p. I p. 164 "huwa principju accettat fid-dottrina li l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qieghed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. In effetti l-Laurent (Vol. 25 para 26) jafferma "Non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". (Ara 'inter alia" "Jas. Tonna vs A. Degiorgio". App. Civ. 28 ta' Mejju 1973 ; "Gulia vs Jos. Chircop" App. Civ. 17 ta' Jannar 1995 ; "Joseph Xuereb vs Victor Borg" App. Civ. 8 ta' Dicembru 1996.

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, b'applikazzjoni ta' dawn il-principji, ma tezisti l-ebda gustifikazzjoni xierqa ghaz-zamma tal-hanut maghluq, hlief dik esklamata mill-intimat jigifieri "li ma kienx hemm xoghol". Din pero' ma hijiex gustifikazzjoni biex il-fond ikollu jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut.

Il-kirja saritlu fl-1989 u sas-zmien prossimu ghall-intavolar tal-kawza (1993), lanqas kien ghadu "lesta u rranga l-hanut". Dan kif minnu stess ammess fl-udjenza tal-15 ta' Lulju 1999.

Fl-ahharnett tajjeb li jigi emfasizzat illi x-xjenza u l-pacenzja tas-sidien ma ghandhiex remotament tfisser ratifika u adezjoni. Il-mutament abbuziv tal-fond lokat ma ghandha qatt tfisser li s-sidien akkonsentaw ghall-istat ta' fatt jew li kien hemm adezjoni tacita taghhom.

Ghar-ragunijiet kollha suesposti l-appell interpost mill-intimat ghandu jigi rigettat, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. Ikkunsidrat li l-ewwel zewg aggravji tal-intimat appellant huma t-tnejn ta' natura legali, filwaqt li l-aggravju fil-meritu ghandu fih aspetti kemm ta' natura ta' dritt kif ukoll ta' fatt.

7. Fl-ewwel aggravju tieghu, l-intimat appellant jishaq mill-gdid fuq l-ewwel eccezzjoni tieghu moghtija bhala twegiba ghar-rikors promotorju fis-sens li t-talba tar-rikorrenti kif dedotta donna timplika l-pretensjoni – zbaljata – li l-intimat seta' jigi zgumbrat b'effett immedjat meta l-kirja kienet ghada "in corso", mentri hu sottomess li anki f'kirja li ghaddiet f'perijodu rilokatizju din ghandha wkoll tigi meqjusa bhala wahda maghmulha entro terminu partikulari. Kull talba ghar-ripreza trid ghalhekk tintalab f'gheluq il-perijodu tal-kirja.

Dwar dana l-aggravju l-Qorti, filwaqt li tikkoncedi li d-decizjoni preliminari dwarha min-naha tal-Bord li Jirregola l-Kera ma setghetx tkun aktar "xotta" u "ekonomika" minn kif espressa – ara fol 9 – madankollu l-motivazzjoni li hemm kontenuta fiha, dika cioe' li "l-partijiet jaqblu li t-terminu tal-lokazzjoni skada f'Lulju 1993 u ghalhekk il-kirja in kwistjoni jinsab (sic) fil-perijodu ta' rilokazzjoni" hija indikattiva bizzejjed tal-fatt li l-kirja f'perijodu rilokatizju tassew tikkomprendi fiha terminu. Illi

inoltre, ir-rikors promotorju, ghalkemm dan ukoll ma tantx hu wiehed felici hafna referibbilment ghall-mod kif inhu redatt, madankollu xorta wahda minnu jidher ovvju li l-appellati effettivament ma kienux qeghdin jikkontestaw il-fatt li l-fond de quo kien ghadda f'fazi ta' rilokazzjoni u di fatti r-rikors hu proprju intiz biex kif gustament issottomettew l-istess appellati fir-risposta taghhom t'appell, filwaqt li huma "jipprocedu bl-azzjoni fil-kors ta' rilokazzjoni li tkun miexja u dan bl-iskop illi jottjenu l-kunsens tal-Bord biex ma jgeddidx il-kirja fit-tmiem tar-rilokazzjoni" (sottolinear tal-Qorti). Meta l-Bord ghadda biex jipprefiggi terminu ta' xahar ghal fini ta' zgumbrament, dan necessarjament kien jimplika li l-kirja kienet ghadha "in corso" u din ma kellhiex pero' tiggedded minhabba r-ragunijiet li kienu gja' ssemmew mill-Bord. Kwindi, l-ewwel aggravju ma jreggix u qed jigi michud.

8. Dwar it-tieni aggravju l-appellanti jissottometti li talba ghal zgumbrament sic et simpliciter mhux legalment accettabbli. Hawn ukoll il-Qorti jidrilha li, minn punto di vista ta' dritt, aktar kien floku li kieku r-rikorrenti talbu proprjament ir-ripreza tal-fond bil-konsegwenti zgumbrament tal-inkwilin. Pero', 'l hinn minn formalizmu legali strarikkjat li llum qed jigi skartat, tali nuqqas ma jwassalx ghal nullita' ta' l-att promotorju ghaliex fid-dawl ta' dak li hemm premess fil-korp tar-rikors promotorju, hemm bizzejjed biex jinftiehem li t-talba ghal fini ta' zgumbrament saret, u kwindi qeghda timplika fiha, minhabba r-rieda

tar-rikorrenti li jirriprendu l-fond de quo mill-pussess tal-appellant. U m'hemmx l-icken dubbju li dan kollu gie mifhum mill-intimat.

9. Illi dwar l-aggravju fil-meritu, din il-Qorti, wara li gharblet mill-gdid il-provi akkwiziti, hija tal-fehma li l-intimat ma kienx gustifikat billi jzomm il-hanut maghluq ghal diversi snin, u li tali gheluq legalment dejjem gie meqjus bhala bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokal ghaliex fond kummercjali zgur mhux intiz biex jinzamm maghluq. Hemm provi bizzejjed, li gew gustament mgharbla u evidenti mill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-inkwilin appellant iddecieda li "jiccaqlaq" biss meta ntebah li kien hemm atti in corso biex jitmexxew proceduri kontrieh ghar-ripreza tal-fond bl-izgumbrament tieghu. Anzi, mill-provi jirrizulta sahansitra li anke hsarat fil-fond gew ikkagonati minhabbba t-telqa tieghu mill-inkwilin. Dwar il-permessi, x-xhieda minn naha tal-awtoritajiet kompetenti hija elokwenti bizzejjed. Id-decizjoni da parti tal-appellant li jaghti spinta biex jirripara l-fond u jfittex li jinhareg permess f'ismu ma kien xejn hlief tentattiv "ta' l-ahhar" biex il-fond ma jittihidlux minn taht idejh. Kif tajjeb osserva l-Bord,

> "In-non-uso ta' l-intimat kien "volontarju" u "kapriccuz".

Dan ma kienx kaz ta' akkwiexxenza, kif sottomess mill-appellant min-naha tas-sidien imma ta' pacenzja ad oltranza mal-inkwilin qabel ma sa fl-ahhar ittiehdu passi bil-ligi kontra tieghu. Dak li sehh kien tort kollu

tal-inkwilin u mhux bil-maqlub u ghalhekk dak li kkonkluda l-Bord kien gust u korrett.

Ghal dawn ir-ragunijiet :-

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi fil-21 ta' Gunju 2000, tichad l-appell tal-intimat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu, u tipprefiggilu terminu perentorju ta' zmien xahar mil-lum biex jizgombra mill-fond "Tai-Koo Bar", numru 73, Triq Birkirkara, San Giljan.

Dep/Reg

mg