QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A., LL.D. – PRESIDENT

Seduta ta’ nhar il-Gimgha 28 ta’ Dicembru, 2001

Numru 7

Avviz Nru. 129B/97

Alfred Gatt

vs

Spiridiona Zammit u b’digriet tas-6 ta’ Frar, 1998, il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta’ Helen Mary Laus stante l-mewt ta’ l-imsemmija Spiridiona Zammit

<u>Is-sentenza appellata</u>

Fit-12 ta’ Ottubru, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja s-segwenti sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi li biha laqa’ talba tar-rikorrent ghar-ripresa ta’ fond mikri lill-intimata.

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent wara li qal li:

1. huwa jikri lill-intimata l-hanut numru 398/399 (gia 419/420) Main Street, Qormi, versu l-kera ta' ghoxrin lira (Lm20) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Dicembru, 1997;

2. ghal diversi xhur, il-hanut mhux qed jinfetah u dan in-non-uso jammonta ghal uzu divers.

Talab li jigi awtorizzat ma jgedditx il-kirja fl-iskadenza li jmiss u jirriprendi pussess tal-fond;

Ra r-risposta ta' l-intimata Helen Mary Laus, li b'digriet tas-6 ta' Frar, 1998 il-gjudizzju gie trasfuz f'isimha stante il-mewt ta' Spiridiona Zammit li giet nieqsa fil-mori tal-kawza, li qalet li l-fond 398/399 Main Street, Qormi, m'huwiex hanut biss kif allegat fir-rikors izda casa bottega. L-esponenti minn dejjem ghexet flimkien ma' ommha f'din id-dar u ghadha tghix hemmhekk flimkien ma' zewgha. Il-fond in kwistjoni ghandu l-permessi relattivi biex jintuza wkoll bhala hanut u dana b'konoxxenza tas-sid rikorrent li minn dejjem accetta l-kera ta' l-istess fond.

Ra d-digriet tas-6 ta' Frar;

Ra d-dokumenti esebiti, ra l-atti kollha;

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra l-verbal tal-15 ta' Gunju, 2000;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi destinazzjoni principali u preponderanti tal-fond deskritt bhala casa bottega hija dik ta' "hanut". Giet prezentata kopja ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Ottubru, 1985 fl-ismijiet "Alfred Gatt vs Spiridiona Zammit" (Rikors 192/81) (fol 39-42) fejn jinghad li l-fond huwa "hanut" u r-rikors gie deciz fuq il-kawzali ta' 'non-uso' ta' <u>hanut</u>. Fin-nota ta' sottomissjonijet tal-31 ta' Awissu, 2000, l-intimat semma avviz Nru: 1051/1978 deciz mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Mejju, 1981 (tnizzel ghal darbtejn il-kelma "<u>Digriet</u>" meta r-riferenza hi ghal <u>sentenza)</u>. Billi gew kwotati xi siltiet mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati tal-Pulizija Gjudizzjarja ta' Malta fil-kawza fl-ismijiet "Alfred Gatt

vs Spiridiona Zammit" (mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera – kif jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet) il-Bord kellu jgib kopja ta' dik is-sentenza flimkien mad-decizjoni ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Mejju, 1981 (Sede Inferjuri) la l-partijiet dehrilhom li ma jesebux s-sentenzi imma jirreferu (i.e. l-intimata) ghal siltiet.

Illi l-Qorti ta' l-Appell qalet li:

"Illi din il-Qorti taqbel ma' dik ta' l-ewwel grad li l-ezitu tal-kaz jiddependi mid-decizjoni jekk il-fond ghandux jigi konsidrat, almenu principalmet bhala hanut jew semplici dar ta' abitazzjoni, ghax minn din id-decizjoni tabilhaqq jiskattaw konsegwenzi serji relattivi ghall-pussess tal-fond. Jekk hu principalment dar (sottolinear tal-Qorti ta' l-Appell) il-pussess kontinwat tal-fond ghall-appellanti jiddependi mic-cirkostanza – jekk hi, kienetx ghadha tabita mal-precedenti inkwilina, Lorenza, bhala appartenenti lill-familja taghha, sal-jum tal-mewt taghha u f'kaz negattiv bhala titolu. Jekk ghall-kuntrarju hu hanut, hu risaput li japplikaw regoli ohra.

Ghalhekk il-kaz ghandu jigi deciz mhux skond ir-regoli applikabbli ghal djar ta' residenza imma ghal dawk applikabbli ghal hwienet, salvi d-drittijiet rispettivi tal-partijiet f'dak il-kuntest. Minhabba dan ma jistax jinghad li l-appellanti Spiridiona Zammit m'ghandhiex titolu ghall-okkupazzjoni, salv kull dritt iehor ta' l-appellat (Alfred Gatt) quddiem it-tribunal kompetenti (Il-Qorti laqghet l-appell)".

Dan kollu jfisser li Spiridiona Zammit (l-intimata li mietet fil-mori tal-kawza) baqghet tokkupa l-fond "bhala hanut" skond id-destinazzjoni principali tieghu. L-intimata Helen Mary Laus hi bint u eredi ta' Spiridiona Zammit li f'isimha gew trasfuzi l-atti.

Minkejja ambigwitajiet fir-risposta u fiz-zewg noti ta' osservazzjonijiet taghha dak li qed tghid l-intimata biex tikkontesta t-talba tar-rikorrent hu (ara fol 47-48):-

"Illi ghandu jinghad illi meta l-lokatur rikorrent qed jallega in-"non-uso" tal-fond "de quo" stante illi l-esponenti ma hijiex qed tuza l-fond ukoll bhala hanut, ghandu jinghad illi gialadarba kien ilu jissuspetta b'dan in-"non-uso" da parti ta' l-esponenti dak li kellu jaghmel kien li ma jaccettax il-kera, u mhux kif ghamel u jaccetta l-kera. B'dan l-agir il-lokatur irratifika d-destinazzjoni gdida tal-fond u ghalhekk issa ma jistax iressaq talbiet ghal "non-uso" tal-fond.

Illi ghalhekk id-destinazzjoni principali tal-fond u l-uzu li l-esponenti qeghda taghmel mill-istess fond tbiddel ghal dak li issa l-fond huwa predominentement dak ta' dar residenzjali u mhux ta' hanut u dan kif diga' intqal hawn fuq, jigifieri bit-tacita notifikazzjoni ta' l-istess rikorrenti meta huwa accetta l-kera waqt li kien diga' jissuspetta li l-esponenti setghet ma kienetx qeghda tuza l-fond ukoll bhala hanut". (sottolinear tal-Bord)

Illi mix-xhieda ta' l-intimata Laus jirrizulta li hi kienet tghix ma' ommha u missierha. Meta zzewget telqet mill-post ghall-habta ta' l-1983. Sitt (6) snin wara, fl-1989 marret fil-fond in kwistjoni ma' zewgha u uliedha.

Ex admissis l-intimata jew qabilha ommha biddlet id-destinazzjoni principali tal-fond li minn hanut sar dar ta' residenza.

Il-Bord ma jifhimx kif l-intimata issostni li s-sid irratifika l-bdil ta' destinazzjoni u fl-istess hin issostni li l-fond hu "hanut". Ir-referenza ghas-sentenza "Gulia vs Chircop" imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet turi din l-ambigwita'. L-intimata, fl-ahjar ipotesi ghaliha, 'l hawn u 'l hinn tiftah il-bieb ta' dak li darba kien hanut biex tkun fethitu u ghal xejn izjed. Il-hlas tal-licenzja f'dan il-kaz ma jbiddel xejn mill-fatti. Fl-ahhar mill-ahhar l-intimata nehhiet in-numru tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud u billi ma tbiegh xejn u lanqas tixtri biex tbiegh ma tnizzel xejn ghat-Taxxa fuq id-Dhul (ara dwar licenzji: Appell minn Bord, Galea vs. Vella 24/3/2000). Ghall-grazzja ta' l-argument jinghad li l-gurisprudenza tghallem li uzu ferm zghir ta' fond jekwivali ghan-non-uso (ara Qorti ta' l-Appell, "Farrugia vs Licari", 17/2/95; "Azzopardi vs Tanti", 6/2/84).

L-intimata ssemmi r-ratifika da parti tas-sid billi dan baqa' jaccetta l-kera. Dwar dan ma gabitx l-icken prova. Fin-noti ta' sottomissjonijiet tuza l-kelma "issuspetta".

Fis-sentenza Camilleri vs. Cremona (App. Civ. 1/6/88) intqal li:

"Il-kunsens jista' jkun espress u jista' jkun tacitu pero' dan qatt ma jista' jigi prezunt. Fil-kaz tal-kunsens tacitu, dan irid jigi pruvat minn min qed jallega l-ezistenza tieghu. Fil-kaz prezenti l-intimati noe iridu jippruvaw li r-rikorrenti waqt li kien jaf bil-kambjament fid-destinazzjoni tal-fond 'de quo' huwa vera li kien akkwiexxa b'mod inekwivoku. Jekk ikun hemm dubju certament dan ghandu jmur kontra l-ezistenza tal-kunsens tacitu li ghandu

jigi eskluz. Is-skiet hlief f'kazi partikolari ma jimplikax il-kunsens (ara App. Civ. Cilia La Corte vs Degabriele, 11/11/8; Grech vs. Farrugia et 18/5/46, Vol. XXXII-11-337; Azzopardi vs. Zammit, Kummerc 5/10/54, Vol. XXXVIII-II-684; App.Civ. Bugeja vs. Debono, 29/1/88)".

Illi r-rikorrent isejjes it-talba tieghu fuq il-kawzali.

"Ghal diversi xhur, il-hanut mhux qed jinfetah u dan in-non-uso jammonta ghal uzu divers".

Dan gie pruvat.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent, jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond 398/399 (gia 419/420) Main Street, Qormi; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett xhur mil-lum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Minn din is-sentenza appellat Helen Mary Laus li f'isimha gew trasfuzi l-atti tal-kawza wara l-mewt ta' l-intimata Spiridiona Zammit. L-aggravju taghha hu fis-sens illi kontrarjament ghal dak li qal il-Bord fis-sentenza appellata, hi qatt ma sostniet li l-fond kien hanut. Hi dejjem sostniet, minghajr ebda ambigwitajiet, illi l-fond kien jintuza, u ilu jintuza principalment bhala dar residenzjali u r-rikorrent appellat kien konsapevoli ta' dan l-uzu "il-gdid" tal-fond de quo, u meta accetta l-kera f'din is-sitwazzjoni huwa kien akkwiexxa ghal dan il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond. Issostni wkoll illi l-kawzali tar-rikors taht ezami kienet il-bdil ta' destinazzjoni tal-fond u mhux il-morozita' fil-hlas tal-kera. Dan fih innifsu hu indikattiv li r-rikorrent appellat kien jammetti li l-

kera kienet debitament imhallsa u ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni fuq dan il-punt.

L-appellanti ssostni li l-akkwiexxenza tas-sid tohrog cara wkoll mill-provi, ghax minn imkien ma hu kontestat il-fatt li hi kienet tghix flimkien mal-familja taghha fil-fond de quo bhala d-dar residenzjali taghha.

Finalment l-appellanti ssostni ukoll li r-rikors promutur kien dirett kontra l-awtrici taghha, ommha Spiridiona Zammit, li mietet fil-mori tal-kawza. Dan ifisser illi n-non uso allegat fir-rikors promutur kien jirreferi, se mai, ghaz-zmien meta l-kirja in kwistjoni kienet ghadha tghajjar lill-ommha, u partikolarment ghall-perjodu meta l-istess Spiridiona Zammit kienet marida u sussegwentement mietet. Kienu zminijiet allura meta n-non uzo anke tal-hanut kien gustifikat minhabba l-kondizzjoni ta' sahha ta' l-inkwilina.

Min-naha tieghu l-appellat jissottometti li jekk il-fond mikri kienx hanut jew le kien fatt oggettiv li kellu jirrizulta mill-provi. Hemm sentenza f'kawza fl-istess ismijiet (Rik. Nru. 192/81B) deciza fil-21 ta' Ottubru, 1985 li tiddikjara illi kien "jirrizulta li l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri minn Lorenza Diacono, oht l-intimata Spiridiona Zammit, u dan sabiex jintuza bhala hanut tax-xorb u bhala residenza". Omm l-appellanti kienet kompliet bl-istess kirja, u konsegwentement hi kienet

marbuta bl-istess kondizzjonijiet taghha kif a sua volta kienet marbuta l-appellanti tal-lum li ssuccediet lil ommha, Spiridiona Zammit.

Hu provat ukoll li l-fondi kienu koperti bil-permessi tal-pulizija biex fihom jigi vestit hanut, liema permessi baqghu jigu mhallsa wkoll mill-appellanti. Mill-banda l-ohra l-istess appellanti ammettiet li la kienet registrata bhala VAT operator u lanqas kellha stock xi tbiegh. Dan apparti li mill-provi jirrizulta li l-hanut ma kienx qed jinfetah.

Finalment l-appellat jissottometti li ghall-fini tal-kawza kien ghal kollox irrilevanti l-fatt li l-fond kien l-unika residenza ta' l-appellanti u tal-familja taghha. Li kien rilevanti hu li l-appellanti ma setghetx tibdel il-kondizzjonijiet tal-kirja unilateralment u telimina l-obbligu kontrattwali taghha ghax iddecidiet li tmur toqghod fil-fond unikament bhala residenza taghha.

Minn dawn il-posizzjonijiet kontrastanti, l-Qorti jidhrilha li, essenzjalment, li kellu jigi deciz hu jekk kienx hemm jew le, wara s-sentenza tal-11 ta' Mejju, 1981, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), tibdil fid-destinazzjoni tal-fond. F'dik is-sentenza gie deciz illi "kif tajjeb issottomettiet l-appellanti, (l-istess Spiridiona Zammit intimata f'din il-kawza) li l-fond ghandu jigi konsidrat bhala hanut, jirrizulta mid-decizjoni tal-Bord tal-Kera fit-30 ta' Mejju, 1972 li wara kollox m'ilux

daqshekk zmien u moghtija fuq talba ta' l-istess appellat fejn hu ddeskriva l-fond bl-istess numri 419 u 420 bhala hanut. Hu talab awment tal-kera konformi ghal din in-natura tal-fond, liema talba giet in parti milqugha mill-Bord...........Ghalhekk il-kaz ghandu jigi deciz mhux skond ir-regoli applikabbli ghal djar ta' residenza, imma ghal dawk applikabbli ghal hwienet..........." Cirka 4 snin wara fil-21 ta' Ottubru, 1985, il-Bord li Jirregola l-Kera ta sentenza f'kawza ohra bejn l-istess partijiet li fiha s-sid, ir-rikorrent appellat kien talab li jirriprendi l-pussess ta' l-istess fond minnu ghal darb'ohra deskritt biss bhala hanut fuq il-kawzali tal-bdil tad-destinazzjoni minhabba n-non uso minhabba li l-hanut kien baqa' inattivat ghal xi snin. Din is-sentenza wkoll ghaddiet in gudikat u taghmel stat bejn il-partijiet. Gie dikjarat illi l-fond kien originarjament mikri lill-awtrici ta' Spiridiona Zammit biex jintuza "bhala hanut tax-xorb u bhala residenza". Dikjarazzjoni din li hi ovvjament aktar konfacenti mar-realta' u tirrispekkja l-verita', li del resto, tirrizulta anke mis-sentenza precedenti, ghaliex m'hemmx dubju li l-fond kien jigi uzat kemm bhala hanut kif ukoll bhala residenza. Kien jikkwalifika bhala kaz klassiku ta' "casa bottega". Sa hawn ghandu jkun pacifiku u ma jidhirx kontestat mill-partijiet.

Jidher ukoll li fil-kaz taht ezami lanqas ghadu tant rilevanti jekk il-fond kellu jitqies li kien principalment hanut jew principalment residenza. Dan ghaliex l-aggravju ta' l-appellanti hu limitat ghall-fatt illi kien hemm,

f'dawn l-ahhar snin, tibdil tad-destinazzjoni tal-fond minn wiehed ta' "casa bottega" ghal wiehed ta' "casa" biss, u cioe' l-fond gie fil-prattika konvertit esklussivament ghal residenza ta' l-appellanti u li dan kien sehh bl-akkwiexxenza tas-sid. Is-sentenzi precedenti allura kellhom biss rilevanza in kwantu kienu jitfghu dawl fuq u jistabilixxu l-uzu li kien isir maz-zmien fil-fond u isahhu jew idghajjfu l-prova mehtiega biex l-intimata issostni d-difiza taghha. Dan ghaliex jekk l-intimata appellanti ma taghmilx dan b'success, kien car li t-talba tar-rikorrent sid kellha tigi milqugha ghaliex, per definizzjoni, il-casa bottega tipprezumi illi l-fond jigi utilizzat kemm bhala residenza kif ukoll bhala hanut. Jekk jirrizulta li xi wahda minn dawn il-funzjonijiet tinqatel bla ebda raguni valida fil-ligi jew bla gustifikazzjoni legittima da parti ta' l-inkwilin, it-talba ghall-izgumbrament kellha tigi milqugha. Una volta gie accettat mill-appellanti li kien hemm tibdil ta' destinazzjoni tal-fond lokat, kien jispetta lill-inkwilina li taghmel prova li tali tibdil kien sar bil-kunsens espress jew tacitu tas-sid.

Wara debita riflessjoni din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-appellanti kien irnexxielha tipprova, mhux biss it-tibdil tad-destinazzjoni minnha allegat u koncess imma wkoll li tali tibdil kien sar bil-konsapevolezza u l-akkwiexxenza ta' sid il-kera. Il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

a) Is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Mejju, 1981, kjarament taghmel stat bejn il-partijiet – li huma l-istess partijiet tal-lum – fir-rigward ta' dak li gie dikjarat li kienet id-destinazzjoni tal-fond de quo, pero' dan fil-mument meta nghatat dik is-sentenza. Is-sottomissjoni ta' l-appellanti nfatti hi li minn dakinhar il-quddiem sar it-tibdil li fuqu qed tibbaza d-difiza taghha. Kemm fl-1981 id-destinazzjoni principali tal-fond kienet dik ta' hanut tax-xorb, anke jekk hu provat li l-inkwilina kienet qed tirrisjedi fil-fond - fatt li kien allura jirrendih casa bottega – ma hemm l-ebda dubju li wara dik is-sentenza l-fond ghadda biex beda jintuza tista' tghid esklussivament bhala residenza, sakemm effettivament l-element ta' hanut sparixxa kompletament, u dan certament sehh immedjatament wara, jekk mhux ukoll qabel, is-sentenza tal-Bord tal-21 ta' Ottubru, 1985.

b) Mill-provi jidher abbondantement car li almenu minn xi snin qabel Mejju, 1981, il-hanut kien diga beda jigi ftit li xejn attivat u kien tista' tghid diga' maghluq. Infatti fis-sentenza tal-11 ta' Mejju, 1981, inghad inter alia illi "mis-sena 1970, mindu miet huha u ibnu Espedito, Lorenza Diacono (l-awtrici diretta ta' Spiridiona Zammit, intimata f'din il-kawza) kienet tabita fih. Kienet pero' ta' spiss tkun marida u ma tiftahx il-hanut ghal zmien rilevanti jew tifthu biss ghal xi siegha jew tnejn fil-ghaxija". Din baqghet is-sitwazzjoni minn dak iz-zmien sal-lum bid-differenza li anke dak il-ftit li kien jinfetah jidher li inqata', almenu xi

zmien qabel is-sentenza tal-Bord tal-21 ta' Ottubru, 1985. Il-kawzali f'dik l-okkazzjoni wkoll kienet tibdil tad-destinazzjoni minhabba n-non uso tal-hanut. Non uso li kien jirrisali ghal zmien meta Lorenza Diacono kienet ghadha hajja. Kienet mardet fit-tul u infatti l-Bord kien cahad it-talba ghar-ripresa fuq il-bazi li ghalkemm irrizulta li l-hanut kien jinzamm maghluq il-hin kollu, anke jekk rega' beda jigi attivat wara l-mewt ta' l-istess Lorenza Diacono mill-intimata Spiridiona Zammit, dan kien gara minhabba l-istat ta' sahha ta' l-inkwilina. Ghal xi zmien mill-provi wkoll jirrizulta li l-hanut gie definittivament maghluq fl-1989 u l-fond kollu beda jigi utilizzat bhala residenza ta' l-intimata Spiridiona Zammit u ta' l-appellanti u l-familja taghha.

c) L-impressjoni li hadet din il-Qorti hija li dak li b'insistenza l-appellat jafferma li kienet id-destinazzjoni principali tal-fondi, u cioe' dik ta' hanut, kien, skond provi minnu stess migjuba quddiem il-Bord, attivita' mill-aktar sekondarja li ghaliha gie utilizzat il-fond de quo. Lino Vella, prodott <u>mir-rikorrent</u>, li kien jghaddi regolarment minn quddiem il-fond zgur ghal 4 snin qabel giet prezentata l-kawza, dejjem kien jara l-bibien maghluqin. Kien jghaddi fil-ghodu u fil-ghaxija. Il-fond infatti lanqas jiftakru bhala hanut. Jafu biss bhala d-dar ta' residenza ta' l-intimata. It-tieni xhud prodott <u>mir-rikorrent</u>, John Zammit, jixhed ukoll li fiz-zmien li ilu jafu l-post hu dejjem jafu maghluq. Kien jghaddi minn quddiem il-fond xi ghaxar darbiet kuljum "u l-hanut dejjem kien isibu

maghluq". Il-fond infatti jafu u jirrikonoxxih bhala r-residenza ta' l-intimata u tal-familja taghha. Mistoqsi, skond hu, kemm kien dam miftuh il-hanut, u sa liema sena kien hekk jiftakru miftuh, ix-xhud irrisponda "Ma nafx, fiz-zmien tieghi dejjem nafu maghluq. Mhux xi hanut li kien ibiegh dejjem, miftuh bhala xorb ghax lanqas tabella ma hemm xejn. Jien dak nista' nghid. It-triq tieghi dejjem hemm hekk, dejjem ghaddej u sejjer".

Din il-Qorti hi sodisfatta illi mill-provi jirrizulta – dan anke mill-kontenut tas-sentenzi li ghalihom saret riferenza aktar 'il fuq – illi r-rikorrent appellat kien ghal kollox konsapevoli tal-fatt illi l-fond kien ilu snin kbar ma jigi attivat regolarment bhala hanut u kien uzat principalment jekk mhux esklussivament ghal skop ta' residenza u li kienu ilu diversi snin li l-hanut kien pratikament maghluq. Nonostante l-ezistenza tieghu illi l-fond kien hanut ma jidhirx li jista' jkun hemm dubbju li huwa kien a konoxxenza tal-fatt li jekk jigi koncess li dak kien minnu, kien hemm tibdil effettiv fid-destinazzjoni ghaliex il-fond kien qed jigi uzat u dan ghal bosta snin tista' tghid esklussivament bhala fond ta' residenza. Dan kemm minn Spiridiona Zammit kif ukoll minn Helen Laus.

Din il-Qorti wkoll hi sodisfatta illi tirrizulta l-prova illi r-rikorrent appellat bhala sid baqa' jircievi l-hlas tal-kera minghand l-istess Spiridiona Zammit kif ukoll sussegwentement minghand Helen Laus. Dan kien

ripetutament allegat mill-appellanti, kemm meta xehdet u kemm fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti u qatt ma gie michud la direttament u lanqas indirettament mir-rikorrent appellat. Lanqas fir-risposta ta' l-appell u fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu hu ma wasal biex cahad li rcieva l-kera regolarment minghand l-inkwilini tieghu. Hu semplicement ghazel li jinjora dan il-fatt. Dan nonostante li fir-rikors ta' l-appell, l-appellanti espressament tiddikjara li l-kera kien imhallas u li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan il-pagament.

Dan ifisser li almenu ghal tmien snin, bejn l-1989 meta l-appellanti marret definittivament toqghod mal-familja taghha fil-fond sa' l-1997 meta gie prezentat ir-rikors promutur, is-sid appellat baqa' jircievi l-kera regolarment, nonostante li kien konsapevoli mill-fatt li l-hanut kien gie pratikament maghluq ghal kollox u l-fond kien qieghed jigi esklussivament uzat bhala fond ta' residenza. Ghal din il-Qorti dan il-fatt jikkostitwixxi akkwiexxenza da parti tas-sid li kellu l-obbligu, jekk ma riedx li jirrikonoxxi l-istat ta' fatt gdid li nholoq, li jirrifjuta li jaccetta l-kera appena s-sitwazzjoni tkun giet kristallizzata u jipprocedi ghat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li dan ma ghamlux tempestivament u halla diversi snin u diversi skadenzi jghaddu, ippregudika lill-appellat fit-talba tieghu ghar-ripreza tal-fond. L-appell jirrizulta allura sostnut.

Ghal dawn il-motivi s-sentenza appellata qed tigi revokata u t-talba tar-rikorrent ghar-ripresa tal-fond michuda, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mir-rikorrent appellat.

Dep/Reg

mm