QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT

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

Numru 2

Rikors Nru. 124/98 B

Brother James fis-seklu Carmel Calleja

vs

Joseph Grixti u ghal kull interess li jista' jkollha Carmen armla ta' Edward Grixti u b'digriet tal-4 ta' Novembru 1998 Anthony Grixti u Maria Dolores Agius ulied l-istess Edward Grixti gew imsejha fil-kawza.

Il-Qorti;

Is-sentenza appellata

Fid-9 ta' Jannar, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja s-segwenti sentenza li biha laqa' t-talbiet tar-rikorrent ghar-ripresa ta' fond kummercjali mikri lill-intimat.

"Il-Bord,

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

1. jikri lill-intimati l-garage numru 31, Camenzuli Street, Sliema versu l-kera ta' sittin lira Maltija (Lm60) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' April 1998.

2. l-intimati kisru l-kondizzjonijiet lokatizji billi ghamlu kambjament tad-destinazzjoni tal-fond u inoltre qed izommuh inattiv bil-konsegwenti deprezzament tieghu.

Talab li ghar-ragunijiet premessi jigi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond u ghal dan il-fini jigi prefiss terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament; bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimat Joseph Grixti et li qal li mhux minnu li l-intimat (jew l-intimati l-ohra) kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi ghamlu kambjament tad-destinazzjoni tal-fond u zammewh inattiv; inoltre l-intimata Carmen Grixti hija mejta u jehtieg il-legittimazzjoni ta' l-atti.

Ra r-risposti ta' l-imsejha fil-kawza Anthony Grixti u Maria Dolores Agius li qalu li

1. it-talba tar-rikorrenti hija nfondata kemm legalment kif ukoll fattwalment kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri konsegwentement ghandha tigi respinta.

2. b'mod partikolari jigi rilevat illi l-intimati ma kisru ebda kondizzjoni lokatizzja u mhux minnu li l-garage de quo qed jinzamm inattivat; bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra d-digriet tal-4 ta' Novembru 1998 li bih intlaqet it-talba biex jigu msejha fil-kawza Anthony Grixti u Maria Dolores Agius, ulied il-mejjet Edward Grixti.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra l-atti u d-dokumenti;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet u jordna l-isfilz tad-dokumenti li gew mehmuza kemm man-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat u kemm tar-rikorrent bi twegiba ghalihom.

Ra l-verbal tas-17 ta' Ottubru 2000.

Ikkunsidra,

1. Illi l-fond in kwistjoni inkera mill-familja tar-rikorrent lil Raffael Grixti, missier l-intimat Joseph Grixti u missier il-mejjet Edward Grixti u n-nannu ta' l-imsejha fil-kawza Anthony Grixti u Maria Dolores Agius, ulied l-imsemmi Edward. Wara l-mewt ta' Raffael Grixti ghall-habta ta' l-1974 il-kirja intirtet minn uliedu Anthony u Edward Grixti u r-ricevuti bdew isiru fuqhom.

2. <u>Jirrizulta li l-fond inkera biex fih isir xoghol ta' mekkanik ta' vetturi</u> (ara xhieda tar-rikorrent a fol 94, xhieda ta' l-intimat a fol 28 u dokumenti a fol 45 u 46).

3. Skond P.S. Wilfred Imbroll fuq il-fond in kwistjoni kien hemm licenzja:

"to keep electric machinery in external part of his shop for the repair of motor cars and to construct and repair motor cars at premises Red Wheel Garage, number 31, Camenzuli Street, Tas-Sliema" (fol 91).

4. Meta miet Raffael Grixti, ibnu Edward talab lill-Kummissarju tal-Pulizija biex il-licenzja iddur fuq ismu. Hekk gara. Fl-1989 Edward Grixti talab lill-Awtorita' biex tikkancella l-licenzja biex ikun jista' jiehu l-pensjoni. Bejn l-ahwa inqala' l-inkwiet. L-intimat Anthony Grixti ipprotesta ma' l-Awtorita' ghax hu kellu jedd ghal licenzja fuq ismu. Kien ghalxejn. Fl-istess hin ir-rikorrent ried jirrikonoxxi bhala kerrej lil Joseph Grixti biss. (fol 64 - xhieda ta' Anthony Grixti).

5. Apparti x-xoghol ta' mekkanik fil-garage li huwa kbir, kienu jigu pparkjati karozzi privati, almenu sa mill-1962 (xhieda ta' Alfred Cachia). Illum fil-garaxx hemm tlettax il-karozza u gieli kien hemm aktar. Nofshom jipparkjaw fuq naha u n-nofs l-iehor fuq naha ohra. Fuq naha jipparkjaw nies li ghandhom l-kera minghand l-intimat Anthony Grixti (xi uhud ma jhallsux kera ghax huma tal-familja - fol 30 - 31) u fuq l-ohra nies li ghandhom il-kera minghand l-intimati l-ohra. Dejjem kien hemm certu numru ta' karozzi li jipparkjaw f'dan il-garaxx. <u>Ghal dan il-kiri ta' karozzi qatt ma intalab permess minghand is-sidien</u> (xhieda ta' l-intimat Joseph Grixti a fol 32).

6. L-inkwiet bejn ir-rikorrent u l-intimat issa ilu sejjer. Jidher li beda ghall-habta ta' l-1989 meta Edward Grixti ikkancella l-licenzja u r-rikorrent ma riedx jiffirma biex din tiggedded u ddur fuq l-intimat. Fl-istess zmien l-intimat ma bediex ihallas il-kera kollha (ittra tal-4 ta' Novembru 1997 a fol 18). Jirrizulta li Edward Grixti telaq mhux biss il-licenzja imma ukoll il-kirja. Illum il-familja tal-mejjet Edward Grixti tuza l-garage biex tikri l-parti taghha lill-persuni barranin ghall-garaxxjar ta' karozzi.

7. L-intimat Joseph Grixti ghandu 63 u hu pensjonant. Ghalkemm fix-xhieda tieghu isostni li ghandu jaghmel xi xoghol, jirrizulta bla ebda dubju <u>li fil-garage ma hu qed isir l-ebda xoghol ta' mekkanik u l-garage kien inkera ghalhekk. L-intimat fl-ebda hin ma jghid li l-garage m'ghadux jintuza mhabba xi haga li ghamel r-rikorrent.</u>

8. Il-Bord ma jifhimx kif fix-xhieda tieghu l-intimat jistqarr li qed jaghmel xi ftit xoghol u fin-nota ta' sottomissjonijiet jghid li ma hu qed jaghmel l-ebda xoghol, isostni li s-sid kien jaf b'kollox u kien akkwiexxa ghal dak li kien qed jigri u li l-garage jinkera ghall-ipparkjar ta' karozzi privati.

9. L-intimat esebixxa l-ittri a fol 45 u 46.

L-ittra a fol 45 inkitbet mill-avukat tar-rikorrent lill-avukat ta' l-intimati fid-19 ta' Awissu 1991. Isemmi korrispondenza ta' qabel. Fiha jinghad:

"My clients have informed us that your clients are not making use of the garage for the purpose for which it was let to them, namely as a mechanical garage, and instead your clients are garaging cars of third parties. This is naturally in violation of the conditions of the lease and your clients are therefore being requested to vacate the premises in question without further delay".

It-twegiba inghatat fis-27 ta' Awissu 1991:

"My client, Mr Joseph Grixti, express surprise at the contents of your letter. The garage is open every day, for all to see, as a mechanic's garage operated by my client. This is the truth, and can be verified by Bro. Calleja or any member of his family. It must have been his brother, who is now a pensioner, who stated untruthfully that my client is not using the garage for the purpose for which it was let,

namely as a mechanic's garage. However, you are well aware of the trouble that exist between the two brothers.
My client is willing to produce recent receipts connected with his work as motor mechanic.
Mr Grixti therefore rebuts the allegation contained in your letter".

10. Quddiem l-ittra miktuba mill-avukat tieghu fis-27 ta' Awissu 1991 l-intimat isostni fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li mill-1990 jew 1991 (fol 98) is-sid "kien jaf li l-fond ma kienx qed jintuza aktar bhala motor mechanic izda kien qed jintuza biss ghall-karozzi (fol 98)". F'daqqa gie ammess fin-nota li fil-garage hemm il-karozzi tan-nies.

11. L-intimat esebixxa ittra ohra bid-data tal-4 ta' Novembru 1997 fejn ir-rikorrent talbu l-kera shiha ghaliex

"after the death of his brother Edward, Joseph Grixti, one of your customers, has been the only person to occupy and exploit for business purposes the Red Wheel Garage" (fol 18).

12. Il-gurisprudenza, f'kazi bhal dawn dejjem applikat dak li jghid il-Laurent li fi erba' kelmiet gabar hafna.

"non si usa della casa secondo la sua destinazione non usandone"

Fissritu matul iz-zmien b'dan il-mod
(1) Jaghmel uzu divers minn izomm hanut maghluq billi huwa maghruf li "non si usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone" (App. Civ. Schembri vs Bonnici, 8/2/1954; Portelli vs Debono 13/5/1960; Farrugia vs Vella, 26/5/1961, Sultana vs Bugeja 20/5/1963).

(2) Biex tara hemmx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond imhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss, u dan jigi determinat f'kull kaz in specje, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz. (App. Civ. Busuttil vs Zammit, 7/5/1956).

(3) In-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefenit ghall-iskop li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, ghat-tibdil tad-destinazzjoni. Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni tal-ligi specjali jehtieg li jkun u jibqa' wzat bhala tali (App. Civ. Portelli vs Sacco 9/5/1958). Il-kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni

eminentement ta' fatt (App. Civ. Muscat vs Tonna 6/1/1961; Dalli vs Spiteri, 27/5/1963).

(4) Meta hanut ma jinzammx regolarment miftuh jigi qiesu li qieghed jinzamm maghluq, u hekk ikun qieghed jigi uzat mhux skond id-destinazzjoni tieghu (App. Civ. Mallia vs Farrugia Ellis, 25/11/1963).

(5) Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolarment u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond (App. Civ. Magro vs Agius 13/1/1964).

(6) ara wkoll Magri vs Farrugia (Vol XXIV-1-164), Farrugia vs Tabone et 25/10/1987; Bezzina vs Rizzo, 17/6/94; Ciappara vs Grech 6/12/94; Galea vs Falzon 30/5/1952; Caruana vs Aquilina 22/5/1989; Borg vs Cortis 19/2/90; Cortis vs Bugeja (XXXVI-1-40), Bonello vs Cassar 24/11/1986; Zammit Lupi et vs La Rosa de Cristoforo, 12/12/1996; Caruana vs Cauchi 6/12/1968), Azzopardi vs Tanti 6/2/1984; Sciberras vs Azzopardi 31/10/1988; Cutajar vs Attard, 25/1/1989; Xuereb vs Borg, 9/12/1996, Smeets vs Spiteri 30/40/1997; Gulia vs Chircop 17/1/1995.

(7) Il-Kap 69 fl-art 9 jipprovdi specifikament bhala raguni ghar-ripresa tal-fond mis-sid fi zmien ta' rilokazzjoni il-fatt li l-inkwilin ikun biddel id-destinazzjoni tal-fond li hu lokat minghajr il-kumsens tas-sid li jrid ikun espress. L-art 1554 tal-Kodici Civili jimponi l-obbligu fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija "ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt" u l-art. 1555 jipprovdi bhala sanzjoni anke' l-estrem tar-rizoluzzjoni tal-kuntratt. "Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak li ghalih hi qeghda, sid il-kera jista' "skond ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kuntratt". Il-Kodici Civili ma jipprovdiex ad hoc ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni fuq il-kawzali tan-non uso tal-oggett u kienu il-guristi u l-gurisprudenza li ekwiparaw in-non uso mat-tibdil ta' destinazzjoni. L-import ta' l-art 1555 tal-Kodici Civili hu fis-sustanza ta' estensjoni identika daqs dak tal-art 9 tal-Kap 69 li jipprojbixxi tibdil tad-destinazzjoni tal-fond bla kunsens tas-sid u dana taht sanzjoni identika. Il-ligi specjali ma kienet qatt intiza biex tillimita d-dmirijiet tal-kerrej taht il-kuntratt tal-kiri jew li izjed it-toqol tas-sid ghaliex hu kien qed jigi b'dik il-ligi specjali mgieghel jaghraf il-kirja ex lege wara li jghaddi t-terminu originali tal-kirja.

13. Il-Bord jghaddi biex japplika l-ligi u t-taghlim ghall-kaz li ghandu quddiemu. Il-fond inkera biex fih isir xoghol ta' mekkanik. Ghalhekk illum m'ghadux jintuza. B'xi mod ghal zmien twil meta l-

garage kien jintuza ghal xoghol ta' mekkanik kienu jidhlu fih xi karozzi privati bi hlas. B'dan is-sidien ma kienux jafu kif jammetti l-intimat Joseph Grixti. Il-mejjet Edward Grixti biex jiehu l-pensjoni telaq il-licenzja kif ukoll il-kirja. Il-werrieta tieghu, kif jghidu huma stess juzaw il-fond ghall-kiri ta' karozzi privati. Il-fond ma inkeriex ghalhekk. L-intimat Joseph Grixti m'ghadux jahdem ta' mekkanik. Qatt ma jghid li dan gara b'xi htija tas-sid. Illum jiehu kera talli fil-fond izomm karozzi ta' haddiehor. Billi s-sid talab il-kera shiha fl-1997 ma jfissirx li accetta sitwazzjoni ta' tahwid. Jidher li l-intimat Joseph Grixti ma riedx ihallas il-kera shiha u fl-istess hin ried li jigi rikonoxxut bhala l-uniku kerrej. Bir-rispett kollu certi sottomissjonijiet ta' l-intimat Joseph Grixti huma inkonsistenti ghal kollox mal-provi minnu prodotti; l-aktar l-ittra ta' l-avukat tieghu li diga' ssemmiet. Ma tirrizulta l-ebda akkwiexxenza. Is-sid ried jara kif isolvi l-problema bl-ahjar mod.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi pussess tal-fond 31, Camenzuli Street, Sliema; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati."

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Minn din is-sentenza appellaw l-intimat Joseph Grixti u l-imsejhin fil-kawza Anthony Grixti u Maria Dolores Agius. Dan b'zewg rikorsi ta' appell differenti imma li essenzjalment javanzaw l-istess aggravju, dak cioe' illi l-Bord ma gharafx janalizza sew il-provi ghaliex kieku kien jasal ghal konkluzjoni inevitabbli dwar il-korrettezza tal-linja ta' difiza taghhom illi l-appellat qua sid lokatur kien a konoxxenza tal-fatti fir-rigward tan-negozju minnhom u mill-awtur taghhom kondott fil-garage de quo li fih kienu qeghdin jiggaraxxjaw numru konsiderevoli ta' vetturi ta' terzi naturalment kontra pagament. Minn din il-konoxxenza illi huma stess jaccettaw li

kienet tikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tal-fond in kwantu dan kien mikri espressament biex jintuza bhala garage ta' mechanic, huma jiddeducu li l-appellat kien akwiexxenti ghal tali tibdil u kien konsegwentement irrinunzja ghal dritt li jagixxi ghar-ripresa tal-fond.

It-tieni linja ta' difiza timponi fuq l-appellanti l-oneru illi jassiguraw prova cara u univoka mhux biss tal-konoxxenza tat-tibdil fid-destinazzjoni mill-provi definittivament accertata imma wkoll ta' l-akkwiexxenza tieghu. Dana fis-sens illi jrid jigi sodisfacentement assodat illi mhux biss is-sid kien jaf illi l-inkwilin kien qed juza l-fond ghal destinazzjoni li ma kenitx dik li ghaliha kien awtorizzat juzah imma wkoll illi agixxa b'mod illi kien juri li kien konsenzjenti ghal tali uzu divers. Hu proprju f'dan li l-appellanti ifallu bl-aktar mod lampanti proprju bl-ammissjonijiet fid-dikjarazzjonijiet taghhom stess.

L-aggravji taghhom fir-rikorsi ta' l-appell huma mmirati biex jidentifikaw l-inkonsistenzi fil-provi prodotti mill-appellat meta kienu iktar u iktar jiffukaw fuq l-attendibilita' tal-provi taghhom u kif dawn fil-partijiet essenzjali taghhom ma setghux jigu rikonciljati mal-linja difensjonali minnhom adottata. Dawn l-inkonsistenzi huma tant gravi li wahedhom ixejnu l-insistenza ta' l-appellanti illi l-appellat kien jaf fit-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond u approvaha. Jigi premess u dan ukoll hu rilevanti illi hu stabbilit illi meta nkera l-fond lil Raffaele Grixti, missier l-intimat Joseph Grixti u

missier il-mejjet Edward Grixti, dan kien inkera espressament biex fih isir xoghol ta' mechanic ta' vetturi. Infatti inharget fuq il-fond licenzja tal-Pulizija proprju ghal dan it-tip ta' xoghol u hu provat illi ghal hafna snin il-garage hekk kien utilizzat. Hu ormai pacifiku illi fejn il-kirja tkun saret ghal skop ben definit u li jkun infatti jikkostitwixxi element vitali tal-ftehim bejn il-lokatur u l-inkwilin, dan ta' l-ahhar ma setghax unilateralment ibiddel id-destinazzjoni li ghalih il-fond ikun inkera. Kien biss allura fejn ma kienx hemm tali ftehim – li ma hux il-kaz taht ezami – li l-inkwilin seta' jbiddel id-destinazzjoni tal-fond unilateralment marte proprio.

Una volta hu ammess mill-appellanti – anzi hu minnhom definittivament eskluz – illi kien hemm xi kunsens espress da parti ta' l-appellat ghat-tibdil fid-destinazzjoni, kien jinkombi fuqhom illi jikkonvincu lill-Bord illi s-sid kien jaf b'tali tibdil u accettah. Din il-prova, l-appellanti ma jistghux jaghmluha ghaliex waqt illi huma bdew isostnu quddiem il-Bord illi ghal hafna snin qabel l-1991 il-garage ma kienx iktar qieghed jintuza bhala hanut tal-mechanic imma beda jintuza esklussivament ghal kiri ta' karozzi lil terzi u li s-sid kien jaf b'kollox, fl-ittra li huma kitbu permezz ta' l-avukat taghhom fid-19 ta' Awissu, 1991 lill-appellat, huma cahdu li qatt kien qed isir dan l-uzu divers minn dan provizorjament miftiehem u nsistew illi l-garage kien, ghadu u baqa' jigi uzat sa dakinhar biex fih isir xoghol ta' tiswija ta' karozzi. Huma cahdu bil-qawwa li qatt kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Insistew li jipproduci l-ircevuti ghal xoghol ricenti ta' tiswija ta' karozzi li sar f'dak il-garage u urew ruhhom sorprizi kif is-sid qatt seta' jasal ghall-konkluzjoni li huma kienu kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja. Din l-affermazzjoni – del resto zmentita mill-fatti – tpoggi lill-appellanti fil-qaghda mpossibbli illi jippretendu li jipprovaw illi l-appellat lokatur taghhom sar jaf bit-tibdil accertat fid-destinazzjoni tal-fond meta huma stess jinsistu li tali tibdil qatt ma sehh. Gustament il-Bord irriproduca fis-sentenza appellata siltiet mill-korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet. L-ewwel sentenzi ta' l-ittra tal-konsulent legali ta' l-intimat tas-27 ta' Awissu 1991 jzarma lill-appellanti minn kull difiza ta' l-eccezzjoni taghhom.

"My client, Joseph Grixti, express surprise at the contents of your letter (tad-19 ta' Awissu, 1991). The garage is open every day, for all to see, as a mechanic's garage operated by my client. This is the truth, and can be verified by Bro. Calleja or any member of his family."

Il-fatti juru li din l-affermazzjoni kienet ghal kollox inveritjiera u dana hu provat proprju mix-xhieda prodotti mill-istess appellanti f'din il-kawza li jinsistu ezattament il-kontra pero' din il-prova ghandha certament il-valur li tnissel fil-gudikant dubju aktar minn ragonevoli illi l-appellanti kienu preparati illi jimmanuvraw l-uzu tal-fond lilhom lokat b'mod illi, fil-waqt li apparentement ikun qed jigi uzat ghal xoghol ta' mechanic, effettivament u bhala fatt ikun qieghed jigi utilizzat ghal kiri ta' karozzi lil terzi. L-appellat

allura jsostni adegwatament is-sottomissjoni tieghu illi hu ma kienx jaf bit-tibdil tad-destinazzjoni maghmul mill-appellanti hlief dik li l-istess appellanti jaccettaw illi kieku provat, kif fil-fatt gie, kien jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Lanqas hemm ghalfejn jinghad illi in materja ta' l-apprezzament tal-provi dwar jekk kienx effettivament sar tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, il-gjudikant kellu jizen ic-cirkostanzi biex jistabilixxi effettivament x'kien l-uzu primarju li kien qieghed isir fil-fond. Dana fis-sens illi fil-waqt li uzu divers ta' natura sekondarja jew marginali ma kienx iwassal ghal vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tiggustifika l-izgumbrament sakemm il-fond jibqa' utilizzat principalment ghall-iskop originali li ghalih gie mikri, differenti tkun is-sitwazzjoni, kif inhi f'dan il-kaz, fejn l-iskop originali li ghalih ikun epressament inkera il-garage, jigi ghal kollox abbandunat jew taparsi mizmum bhala paraventu ghal uzu divers li attwalment ikun qed isir mill-fond lokat.

L-apprezzament tal-fatti quddiem il-Bord f'dan il-kaz hu wiehed ghal kollox korrett kif hi korretta wkoll l-analizi tal-gurisprudenza applikabbli in materja hi ezawrjenti. Kif sewwa jsostni l-appellat fir-risposta tieghu, l-appellanti ma jistghux jigu in sostenn mill-fatt illi kien qed jigi ezercitat xi xoghol ta' mechanic sporadikament jew ghal intervalli qosra. Xorta wahda tali komportament gie meqjus li kien in vjolazzjoni tal-kondizzjoni tal-kirja tal-

gravita' tali li kellha tiggustifika t-talba ghar-ripresa tal-fond. ("Azzopardi –vs- Tanti", Appell Civil, 6 ta' Frar, 1984; "Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri", Appell Civili, 30 ta' Ottubru, 1997)

L-appellanti allura ma pprovawx sodisfacentement l-allegazzjoni taghhom illi l-lokatur kien jaf bid-tibdil tad-destinazzjoni minnhom effettwat minghajr il-kunsens tieghu. Lanqas ipprovaw li hu b'xi mod akkwiexxa ghal tali tibdil. Irrizula infatti mill-provi illi appena l-appellat kien accertat mit-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond, hu immedjatament waqaf milli jibqa' jaccetta l-kera. Hu sewwa li jinghad ukoll illi sid il-kera ma kienx tenut illi ma' l-ewwel indikazzjoni tat-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond hu kellu awtomatikament u minnufih jissospendi li jircevi l-kera. Il-lokatur kien intitolat u anzi kien obbligat illi jaccetta l-kera sakemm hu ikollu prova adegwata tat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond li setghet tissodisfa t-talba tieghu ghar-ripresa tal-fond. Dan ifisser illi jekk hu rrifjuta li jacceta l-kera meta jkun ghadu dubjuz jekk effettivament kienx hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, dan jaghmlu a riskju u spejjez tieghu.

In extremis, l-appellanti isostnu wkoll illi l-fatt li s-sid talab il-hlas tal-kera, kien ifisser illi b'hekk hu kien accetta l-fatt tal-kambjament jew li kien lest illi l-appellanti inkwilini ma juzawx dan il-fond skond id-destinazzjoni originali tieghu. It-talba ghall-hlas ta' dak li kien dovut lilu mill-appellant, fiha nfisha wahedha ma kenitx twassal ghal din il-konkluzjoni legali. Indubbjament, l-

appellat bhal kwalunkwe sid tal-fond kellu dejjem id-dritt li jesigi minghand min kien qieghed jokkupah li jigi kompensat ghall-uzu kontinwat tal-fond anke jekk dan kien abbuziv. Tenut kont li t-talba ta' l-appellat saret fl-isfond ta' l-insistenza da parti tieghu biex jirriprendi l-pussess tal-fond minhabba ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja, wiehed hu gustifikat jassumi illi t-talba ghall-hlas aktar milli ghall-pagament ta' kera kien ghal hlas dovut ghall-okkupazzjoni kontinwata da parti ta' l-inkwilini. Hlas li del resto jibqa' wkoll dovut anke fil-kors ta' dawn il-proceduri sakemm il-fond jigi effettivament vakat.

Din il-Qorti allura ghal dawn ir-ragunijiet issib l-appelli insostenibbli u jidhrilha li ma hux il-lok li tinoltra ruhha f'dibattitu inutili fuq aspetti ohra tal-vertenza sollevati fir-rikors ta' l-appelli.

Ghal dawn il-motivi, l-appelli qed jigu michuda u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti. Ghall-fini ta' l-izgumbrament it-terminu ta' xahar prefiss mill-Bord ghal fini tal-izgumbramentqed jibda jiddekorri mil-lum.

Dep/Reg

cb