29 ta' April, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Victor Chetcuti

versus

Joseph Farrugia

Kera – Morożità – Morożità fil-Ħlas ta' Kera – Kondizzjoni – Kondizzjoni Risoluttiva Taċita –

Kondizzjoni Risoluttiva Espressa – Kompetenza – Bord li Jirregola l-Kera – Kwistjoni dwar Materja wara li jkun spiċċa l-Ftehim u tkun issoppravveniet Rilokazzjoni Taċita

L-attur kien jikri ħanut mingħand il-konvenut. Wara li rċieva ittra uffiċjali mingħand il-konvenut biex jottempera ruħu ma' xi kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, l-attur talab lill-Qorti dikjarazzjoni illi l-ittra uffiċjali kienet infondata u sabiex jiġi awtorizzat illi jaġixxi fis-sens mitlub minnu. Il-konvenut man-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżenta kontrotalba fejn talab ix-xoljiment tal-lokazzjoni minħabba vjolazzjoni tal-ftehim lokatizju.

L-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-attur kien moruż fil-ħlas tal-kera u ordnat ix-xoljiment tal-lokazzjoni u l-iżgumbrament tiegħu.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkummentat illi l-unika kondizzjoni risoluttiva espressa li kien hemm fil-kuntratt kienet dwar il-morożità. Konsegwentement b'applikazzjoni ta' l-artikolu 1067 tal-Kap. 16, ma kellhiex diskrezzjoni li tagħti ż-żmien sabiex il-morożità tiġi rrimedjata.

Kwantu għall-kompetenza, il-kwistjoni kienet tirrigwarda fatti li ġraw matul il-perijodu tal-ftehim u ferm qabel il-partijiet daħlu fil-perijodu tar-rilokazzjoni taċita. Kienu għalhekk kompetenti l-Qrati Ordinarji u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ġiet għalhekk ikkonfermata s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u ordnat l-iżgumbrament ta' l-attur.

1. L-attur ippropona ċitazzjoni fil-Qorti tal-Kummerċ u qal illi huwa jikri mingħand il-konvenut il-ħanut imsemmi "*Diver's Cave*" f'*Islets Promenade*, Buġibba, San Pawl il-Baħar, skond kuntratt fl-atti tan-Nutar dottor Angelo Sammut tat-22 ta' Jannar, 1975 – Dokument A;

2. B'ittra uffiċjali tal-25 ta' Marzu, 1981 – Dokument

B – il-konvenut qed jippretendi illi l-attur għandu jaqla' minn mal-ħajt tal-ħanut, żewġ tined (*"awnings"*) mentri dan il-fatt ma jmurx kontra dak li hemm fil-kuntratt ta' lokazzjoni;

3. Għalhekk talab li l-Qorti tiddikjara li l-pretensjoni tal-konvenut fl-ittra uffiċjali hija infondata u konsegwentement tawtorizzah li jpoġġi mal-ħajt dawk it-tined;

4. Il-konvenut oppona illi d-divjet li huwa semma fl-ittra uffiċjali huwa kuntrattwali u l-Qorti għalhekk ma tistax;

5. Il-konvenut imbagħad ipproċeda biex jipproponi kontro-talba fejn espona illi fil-kuntratt ta' lokazzjoni kien ġie stipulat li l-attur jista' jwaħħal biss tabella tal-ħanut ma' tul il-ħajt tiegħu u ma jistax fuq barra, però, jesponi oġġetti tan-negozju oltre l-ewwel tieqa mal-kantuniera ta' *Bay Square*. L-attur kiser din il-kondizzjoni, waħħal kanizzata tal-ħadid, tliet tabelli pubbliċitarji, tined u kwantità ta' granpuni u msiemer u magħhom idendel merkanzija u oltre l-ewwel tieqa jingombra l-faċċata b'żewġ xbieki kbar tal-ħadid u tabelli. Il-vjolazzjonijiet ta' l-attur baqgħu jippersistu nonostante ittri uffiċjali u ċitazzjoni li għadhom pendenti quddiem l-istess Qorti – (Ċitazzjoni numru 1028/79) – u għalhekk il-konvenut talab lill-Qorti tiddikjara (a) illi l-vjolazzjonijiet kontinwi msemmija taw lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni u konsegwentement (b) l-attur għandu jiġi kkundannat biex jiżgombra mill-imsemmi ħanut billi t-titolu li kellu ta' lokazzjoni, *"ipso jure"* spiċċa;

6. L-interpretazzjoni tal-kuntratt da parti tal-konvenut hija kkontestata. Huwa kellu d-dritt kollu jagħmel dak li għamel. Il-konvenut għandu jipprova li huwa interpella uffiċjalment dwar kontravenzjoni espliċita li huwa (l-attur) kien qed jivvjola l-

kuntratt u li din il-vjolazzjoni ppersistiet għal aktar minn xahar min-notifika ta' l-istess ittra uffiċjali;

7. fil-5 ta' Ottubru, 1990, l-imsemmija Qorti ddeċidiet il-kawża u huwa essenzjali li l-partijiet essenzjali tagħha jiġu riportati hekk:

Fil-kuntratt bejn il-partijiet hemm kondizzjonijiet li fosthom, għal dak li huwa rilevanti, għall-kawża kien hemm:

(1) Illi l-inkwilin ikun jista' jesponi mal-ħajt tal-ħanut fuq barra oġġetti tan-negozju tiegħu fuq il-faċċata ta' *Islets Promenade* u sa l-ewwel tieqa mill-kantuniera minn *Bay Square;* u,

(2) Illi l-inkwilin ikun jista' jwaħħal tabella tal-ħanut matul il-ħanut kollu fuq barra;

Illi ġie stipulat ukoll li jekk l-inkwilin "jikser xi kondizzjoni tal-preżenti lokazzjoni" u jibqa' "ma jirranġax il-kondizzjoni li tkun ġiet miksura fi żmien xahar minn meta jkun irċieva avviż b'ittra uffiċjali mill-proprjetarju, f'dan il-każ il-proprjetarju jkollu d-dritt li jittermina l-lokazzjoni";

Illi għall-bdiu ta' Marzu, 1981 l-attur waħħal xi tined mal-faċċata tal-ħanut (ara ritratti esibiti fol. 54), u l-konvenut oġġezzjona għalihom u b'ittra uffiċjali tal-25 ta' l-istess xahar interpella lill-attur biex ineħħihom u inoltre jottempera ruħu mal-kuntratt tal-lokazzjoni. L-attur fil-waqt li kkontenda li dawn it-tined ma kinux bl-ebda mod jikkostitwixxu ksur tal-kuntratt, neħħihom mingħajr preġudizzju u fl-istess ħin fis-6 ta' April, 1981, għamel il-kawża odjerna, li permezz tagħha talab:

(1) li jiġi ddikjarat li l-pretensjonijiet tal-konvenut dedotti fl-imsemmija ittra uffiċjali, in kwantu jolqtu t-tined fuq imsemmija huma infondati, u (2) li l-istanti jiġi awtorizzat li jerġa' jqiegħed l-istess tined fil-lok tagħhom;

Illi bl-imsemmija ittra uffiċjali (ara fol. 44), innotifikata lill-attur fis-27 ta' Marzu, 1981, il-konvenut fil-waqt li ġibidlu l-attenzjoni għall-kondizzjonijiet inseriti fil-kuntratt tal-lokazzjoni tal-ħanut interpellah sabiex jaderixxi minnufih mal-kuntratt, u in partikulari biex ma jingumbrax bi kwalunkwe oġġetti, inklużi xbieki tal-ħadid, tabelli u effetti simili l-faċċata tal-ħajt fuq *Bay Square* lil hinn mill-ewwel tieqa tal-ħanut, u sabiex ineħħi dawk it-tabelli u l-effetti l-oħra kollha inklużi ż-żewġ tined. Inoltre, il-konvenut spiċċa l-ittra uffiċjali billi ammonixxa lill-attur, li jekk jonqos li jaderixxi mal-premess fi żmien xahar mid-data ta' l-ittra uffiċjali, huwa kien ser jipproċedi ulterjorament kontra tiegħu għat-terminiazzjoni tal-lokazzjoni kif ipprovdut fil-kuntratt relattiv;

Illi eventwalment meta l-konvenut irċieva ċ-ċitazzjoni odjerna ta' l-attur, huwa pprevalixxa ruħu mid-dritt li tagħtih il-liġi u man-nota ta' l-eċċezzjonijiet għamel kontro-talba kontra l-attur, sabiex (1) jiġi ddikjarat u deċiż li l-vjolazzjoni kontinwa u persistenti da parti ta' l-attur tal-kuntratt tal-kiri hawn fuq imsemmi, minkejja li anki ġie interpellat bl-ittra uffiċjali tal-25 ta' Marzu, 1981, tat lok għax-xoljiment ta' l-istess lokazzjoni u li għalhekk m'għadhiex vinkolanti bejn il-partijiet, u (2) sabiex konsegwentement l-attur jiġi kkundannat jiżgombra l-ħanut in kwistjoni, *stante* li l-lum u in segwitu għall-ewwel domanda huwa qiegħed jokkupah mingħajr titolu validu fil-liġi;

Omissis;

Jibqa' t-tielet konklużjoni, jew aħjar osservazzjonijiet li għamel il-perit ġudizzjarju, li tirrigwarda l-purgazzjoni tal-mora f'każ li tavvera ruħha l-kondizzjoni risoluttiva. Jekk il-Qorti **tistax**, b'distinzjoni tal-fatt jekk **għandhiex**, takkorda l-purgazzjoni hija waħda purament legali; u wara li eżaminat il-liġi in materja bir-rispett kollu lejh ma taqbilx ma' l-osservazzjoni tal-perit;

Infatti, kif beda biex josserva l-istess perit, u fuq dan ftit jista' jkun hemm dubju, fil-kuntratt lokatizju l-kondizzjoni risoluttiva ġiet **espressa** "mhux biss għall-ksur ta' nuqqas ta' ħlas tal-kera, iżda għal kull ksur ta' "xi kondizzjoni tal-preżenti lokazzjoni" jekk, fi żmien xahar minn meta l-kerrej ikun irċieva avviż b'ittra uffiċjali mingħand il-proprjetarju hu "ma jirranġax il-kondizzjoni li tkun ġiet miksura". Kif ingħad, f'dan il-każ, il-provi juru li l-infrazzjoni kontrattwali baqgħet sejra anki wara l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni" (jiġifieri mhux biss wara li l-attur kien irċieva l-ittra uffiċjali *ad hoc* tal-25 ta' Marzu, 1981, qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna fis-6 ta' April, 1981, talli anki wara l-ħruġ tal-mandat fit-2 ta' Ottubru, 1981, dejjem dwar l-istess kondizzjoni li tirregola l-esposizzjoni ta' oġġetti mal-ħajt tal-ħanut fuq il-faċċata li tagħti għal *Bay Square);*

Issa, il-kondizzjoni risoluttiva hija dik li, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula (art. 1066(1) Kodiċi Ċivili). Din il-kondizzjoni mhux biss tista' tkun miftiehma **espressament** bejn il-partijiet fil-kuntratt, talli hija dejjem ikkonsidrata bħala li ġiet magħmula fil-kuntratt bilaterali fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjoni tagħha – u din hija meqjusa bħala l-kondizzjoni risoluttiva **taċita**. Meta l-kondizzjoni risoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm

dik li titqies bħala magħmula taċitament, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli (art. 1069). Iżda, hemm differenza sostanzjali, fl-applikazzjoni tagħha, bejn il-waħda u l-oħra. Infatti, jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall *ipso jure*, u l-Qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni (art. 1067). Jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija taċita, il-kuntratt ma jinħallx *ipso jure*, u l-Qorti tista' skond iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu (art. 1068). Madankollu, fil-kuntratti kummerċjali anki l-kondizzjoni risoluttiva taċita ġġib għall-ħall *ipso jure* tal-kuntratt (art. 117, qabel art. 121, tal-Kodiċi tal-Kummerċ), **ħlief** (u din l-eċċezzjoni għar-regola ġiet introdotta bl-Att. Nru. XXII ta' l-1976) fil-każ ta' kuntratti ta' kiri ta' proprjetà immobbli jew għall-kuntratti ta' enfitewsi jew għall-kuntratti li l-ħalla tagħhom, fil-każ ta' nuqqas ta' waħda mill-partijiet milli tħares l-obbligi tagħha, ikun irregolat b'liġi b'mod speċjali'';

Mill-premess jitnissel li l-eċċezzjoni introdotta bl-Att Numru XXII ta' l-1976 tapplika għall-każ fejn il-kondizzjoni risoluttiva tkun **taċita** u ma tapplikax għall-każ meta l-kondizzjoni risoluttiva tkun stipulata **espressametn** fil-kuntratt, kif inhu fil-każ in eżami. Bir-rispett kollu lejn il-perit il-Qorti għalhekk ma tikkondividix l-opinjoni tiegħu li bis-saħħa ta' l-''imsemmija emenda introdotta bl-Att XXII ta' l-1976, anki f'każ fejn il-kondizzjoni risoluttiva hija llum espressa, tista' dejjem tagħti l-purgazzjoni tal-mora f'każ ta' kuntratt ta' kiri bħal ma hu dak li fforma l-mertu tal-kawża – tapplika, fid-diskrezzjoni assoluta

tagħha, il-provvediment ta' l-artikolu 1659(2) tal-Kodiċi Ċivili'' (fol. 171). Fil-fatt, anki l-artikolu 1659(2), illum artikolu 1570(2), jipprovdi li meta sseħħ il-kondizzjoni risoluttiva fil-każ ta' kuntratt ta' kiri, il-Qorti tista' takkorda l-purgazzjoni tal-mora, ''basta li l-ħall tal-kuntratt ma jkunx ġie miftiehem espressament'';

Għalhekk fil-każ in eżami l-Qorti ma għandhiex id-diskrezzjoni li takkorda l-purgazzjoni lanqas taħt dan l-artikolu tal-liġi. Għall-kuntrarju japplikaw, kif tajjeb osserva d-difensur tal-konvenut fin-noti ta' osservazzjonijiet tiegħu, id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 1067 u 1569 tal-Kodiċi Ċivili, li t-tnejn li huma jagħmluh tassattiv il-ħall tal-kuntratt, anki ta' kuntratt ta' kiri, f'każ li tavvera ruħha l-kondizzjoni risoluttiva **espressa;**

Illi tenut kont tal-fattispeċje tal-każ huwa ovvju li t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut huma assorbenti t-talbiet ta' l-attur; u kwindi ġaladarba t-talbiet rikonvenzjonali għandhom jiġu milqugħa, l-istess konvenut għandu jiġi lliberat mit-talbiet attriċi salv il-kap ta' l-ispejjeż dwarhom;

Għal dawn il-motivi, u prevja adozzjoni tar-relazzjoni peritali kif immodifikati dwar it-tielet konklużjoni;

Tiddeċidi:

(1) Billi tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut u tiddikjara maħlul il-kuntratt tal-kiri tat-22 ta' Jannar, 1975, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut li kien sar bejn il-kontendenti; u konsegwentement li l-lum l-attur qed jokkupa l-ħanut oġġett ta' l-imsemmija kirja, *''Diver's Cave''* f'*Islets Promenade*

kantuniera ma' *Bay Square*, Buġibba, San Pawl il-Baħar, bla titolu u tikkundanna lill-istess attur jiżgombra mill-imsemmi ħanut fi żmien xahrejn mil-lum. L-ispejjeż relattivi jitħallsu mill-attur;

(2) Billi in segwitu għad-deċiżjoni fuq imsemmija tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu jirreferi għat-talbiet ta' l-attur. L-ispejjeż relattivi però fiċ-ċirkostanzi jitħallsu mill-konvenut;

(3) Fl-aħħarnett tordna li l-ispejjeż tal-perizja jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet";

6. L-attur appella minn din is-sentenza għaliex fir-realtà mis-seba' vjolazzjonijiet pretiżi mill-konvenut, il-perit ġudizzjarju sab illi waħda biss ġiet ippruvat – dik illi l-appellant oltrepassa l-ewwel tieqa biex jagħmel xi venditi. Din il-prova tal-Perit saret a bażi tar-ritratti esebiti. Kontra dawn l-appellanti esebixxa – mal-petizzjoni – ritratti li juru mod ieħor;

Fuq il-punt legali – l-unika kondizzjoni li espressament ingħad li għandha forza risoluttiva hija dwar il-morożità fil-ħlas tal-kera. Fuq il-kondizzjonijiet l-oħra l-kondizzjoni risoluttiva hija ġenerika, u għalhekk "tammonta għal riserva favur il-konvenut li jittermina l-kuntratt unilateralment għal kull ksur". Għalhekk fuq dawn il-kondizzjonijiet hija l-Qorti li trid tippronunzja r-risoluzzjoni tal-kuntratt, wara li ssir talba "*ad hoc*", u m'hemmx terminazzjoni "*ipso jure*" malli javvera ruħu l-allegat ksur tal-kondizzjoni. Japplika l-art. 117, Kap. 13 u mhux l-art. 1069 Kap. 16. U l-każ preżenti għalhekk il-Qorti hija libera li tagħti żmien għall-purgazzjoni tal-kontravvenzjoni u mhux ixxolji l-kuntratt;

9. Din il-Qorti jidhrilha li għandha tibda l-eżami tagħha, billi tikkwota l-paragrafu kjavi tal-kuntratt ta' lokazzjoni:

"Illi jekk l-inkwilin ma jħallasx il-kera stipulat sa żmien tliet xhur minn meta jagħlaq, jew jikser xi kondizzjoni tal-preżenti lokazzjoni, u jibqa' ma jħallasx l-ammont li jkun minnu dovut u/jew ma jirranġax il-kondizzjoni li tkun ġiet miksura, fi żmien xahar minn meta jkun irċieva avviż, b'ittra uffiċjali, mill-proprjetarju, f'dan il-każ il-proprjetarju jkollu d-dritt li jittermina l-lokazzjoni";

Mill-qari ta' dan il-paragrafu, ma jistax raġonevolment jingħad illi l-kondizzjoni tal-ħlas tal-kera hija distinata mill-kondizzjonijiet l-oħra, kif jippretendi l-appellant, fis-sens li dik hija speċifika u l-oħrajn huma ġeneriċi, u li l-ftehim jiddistingwi fuq l-effett li għandha jkollha l-kontravvenzjoni jew ksur ta' dik il-kondizzjoni u l-kontravvenzjoni jew ksur tal-kondizzjonijiet l-oħra;

L-aggravju fuq dak li l-appellant isejjaħ il-punt legali, għalhekk ma jistax jiġi aċċettat;

10. L-art. 117, Kap. 13, jirregola l-effetti tal-kondizzjoni risoluttiva **taċita** u billi fil-każ preżenti, in diskuzzjoni hawn kondizzjonijiet **espressi** fil-kuntratt, dan l-artikolu ma jistax ikun rilevanti;

L-art. 1067 Kap. 16 jgħid:

"Jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ jinħall *ipso jure*, u l-Qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut";

Din il-Qorti, bħall-ewwel waħda, jidhrilha li ma jistax ikun hemm dubju li dan huwa l-artikolu li jrid jiġi applikat bħala s-soluzzjoni li trid il-liġi għas-sitwazzjoni li nħolqot fil-każ li għandha quddiemha;

11. Għal dak li huma l-fatti, huwa veru li waħda hija t-**tip** ta' vjolazzjoni li l-Perit Ġudizzjarju u miegħu l-ewwel Qorti, irritenew li l-konvenut ipprova sodisfaċentement, però, il-provi wrew ukoll, li din il-vjolazzjoni ġiet ripetuta f'diversi *okkażjonijiet*, u kienet ukoll vjolazzjoni li għamlet ħsara lin-negozju viċin ta' dak ta' l-attur, f'liema negozju l-konvenut kien interessat;

Il-Qorti ma tistax taċċetta s-sottomissjoni ta' l-appellant attur illi din il-vjolazzjoni ripetuta ma hijiex suffiċjenti biex jiġi *ritenut li l-kuntratt spiċċa "ipso jure". Naturalment, huwa* minnu li dak li allega l-konvenut ma ġiex kollu ppruvat però dak li ġie ppruvat jidher li huwa biżżejjed – għall-iskopijiet ta' l-artikolu 1067 Kap. 16;

12. Finalment, l-attur, fil-mori ta' dan l-appell, fl-1 ta' Frar, 1993, eċċepixxa li l-Qorti "mhix kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera, *stante* li bejn il-kontendenti hija rilokazzjoni";

Din l-eċċezzjoni terminali però, hija wkoll infondata. Il-lokazzjoni bejn il-partijiet ġiet iffirmata fit-22 ta' Jannar, 1975, u ġie stipulat illi:

"Għaż-żmien ta' sena mil-lum, rinnovabbli awtomatikament minn sena għal sena *a scelta* ta' l-inkwilin sa żmien sittax-il sena mil-lum, però, jekk l-inkwilin ma jkunx

beħsiebu li jirrinnova l-lokazzjoni, għandu javża lill-proprjetarju, permezz ta' ittra rreġistrata almenu tliet xhur qabel ma jagħlaq il-kera, kif hawn taħt stipulat, li ma huwiex bi ħsiebu jkompli l-lokazzjoni'';

Għall-iskopijiet tal-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, b'esklużjoni tal-kompetenza tal-Qrati Ordinarji għal-lokazzjonijiet kummerċjali hija determinanti r-risposta għal dan il-kweżit: Il-fatti li huma rilevanti għat-talba ta' l-attur, ġraw meta ż-żmien tal-lokazzjoni kien miftiehem bejn il-partijiet, jew meta ż-żmien miftiehem kien spiċċa u l-lokazzjoni bdiet isseħħ bis-saħħa tal-liġi speċjali?;

Fil-każ – *de quo agimur* – il-partijiet ftiehmu fuq lokazzjoni li tista' tkompli għal sittax (16)-il sena – rinnovabbli awtomatikament minn sena għal sena *a scelta* ta' l-inkwilin – liema inkwilin allura kien marbut għal sena, kull sena, sena ''*di fermo*'' – u għal massimu ta' sittax-il sena ''*di rispetto*''. Matul dawk is-sittax-il sena ''*di rispetto*'' il-kondizzjonijiet kollha, stipulati bejn il-partijiet, u f'dak il-perijodu – huma l-Qrati Ordinarji li huma kompetenti biex jieħdu konjizzjoni ta' kull vertenza li tqum fuq dak li ftiehmu l-partijiet;

Meta l-kwistjoni tirrigwarda xi materja li tqum wara li jkun spiċċa dak il-ftehim, u tkun issopravveniet ir-rilokazzjoni bis-saħħa tal-liġi speċjali – Kap. 69, allura huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa esklussivament kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' vertenza bħal dik. Dan ilu li ġie stabbilit fil-ġurisprudenza u ormai huwa paċifiku;

F'dan il-każ, il-kontro-talba tal-konvenut saret fis-27 ta' April, 1981 – ferm qabel ma spiċċat l-effikaċja ta' kull ma

ftiehmu l-partijiet għas-sittax-il sena li bdew jiddekorru mit-22 ta' Jannar, 1975;

13. Għal dawn ir-raġunijiet, l-appell ta' l-attur qed jiġi miċħud – u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata – b'dan illi l-iżgumbrament għandu jseħħ fit-22 ta' Ġunju, 1993;

L-ispejjeż jibqgħu kif irregolati waqt li dawk ta' dan l-appell huma għall-appellant.