26 ta' Ottubru, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Kummissarju ta' l-Art

versus

John Lowell *noe*

Kirja – Xoljiment ta' – Użu ta' Fond Mikri Miftiehem

L-attur fittex sabiex jieħu lura fond mikri lill-konvenut għaliex dan żammu magħluq u ma għamilx użu minnu. Il-fond kien mikri bħala "restaurant u nightclub".

Irriżulta li l-Pulizija kienet issospendiet il-liċenzja tal-konvenut u ordnatlu jżommu magħluq. Konsegwentement ma setax jingħad illi l-konvenut naqas mill-obbligi tiegħu.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti fejn ġew miċħuda t-talbiet attriċi.

Il-Qorti: -

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ li bih l-attur, prermessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, peress illi l-attur kien kera b'effett mis-16 ta' Diċembru, 1968 lill-konvneut il-post magħruf bħala *"Corner House"*, Baħar iċ-Ċagħaq – *Government Tenement* Nru. 5355 – għal tmien snin *"di fermo"* u tmien snin *"di rispetto"* bil-kera ta' elf u sitt mitt lira (Lm1600) fis-sena pagabbli semestralment bil-quddiem fl-1 ta' Jannar, u fl-1 ta' Lulju rispettivament, skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Grech tal-21 ta' Diċembru, 1968, peress illi l-konvenut pprevalixxa ruħu mit-terminu *"di rispetto"* u għalhekk il-lokazzjoni ġiet imġedda għal tmien snin oħra mis-16 ta' Diċembru, 1976, bl-istess kundizzjonijiet, skond att ta' l-istess Nutar tal-15 ta' Diċembru, 1976, peress illi l-fond ġie mikri għall-użu ta' *Restaurant* u *Nightclub,* skond klawsola 3 tal-kuntratt tal-kiri u peress illi l-konvenut mhux qed jagħmel użu mill-imsemmi fond tant illi ilu żmien twil magħluq, u dan skond il-liġi jimporta tibdil fl-użu ta' l-istess fond, li jintitola lill-attur jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt, talab li l-konvenut, fil-kwalità tiegħu fuq indikata, prevja d-dikjarazzjoni illi l-attur huwa intitolat ixolji l-lokazzjoni fuq imsemmija minħabba użu divers tal-fond lokat, l-istess lokazzjoni tiġi ddikjarata xolta u l-konvenut jiġi kkundannat jiżgombra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat, bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat, a fol. 12 tal-proċess, in-nota li biha l-konvenut *nomine* eċċepixxa illi d-domandi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex mhux eżatt dak li allega l-attur, li l-eċċipjent għamel tibdil fl-użu tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fit-18 ta' Mejju, 1982 li biha dik il-Qorti ċaħdet it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu wara li kkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok għall-kawża, kif jirriżultaw mill-provi, huma dawn: il-konvenut *nomine* ħa b'lokazzjoni l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni in forza tal-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1968 – Dok. A a fol. 4 tal-proċess – bil-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom dik illi *"the premises leased shall be used as a restaurant and nightclub"*; Il-lokazzjoni, kif imġedda skond kuntratt tal-15 ta' Diċembru, 1976 – Dok. B a fol. 9 tal-proċess – saret għal żmien tmien snin mis-16 ta' Diċembru, 1976;

Illi, fil-5 ta' Jannar, 1979, l-Ispettur tal-Pulizija Alfred Calleja, b'avviż bil-miktub iffirmat mill-Kummissarju tal-Pulizija, ordna lill-konvenut *nomine* biex jagħlaq ir-*restaurant* u *nightclub* imsemmi fiċ-ċitazzjoni, mingħajr ma nghatat ebda raġuni: minkejja insistenza tal-konvenut *nomine*, il-Pulizija baqgħet iżżomm il-liċenzja tal-post sospiża mingħajr ma ġiet mogħtija ebda raġuni. Għalhekk il-post baqa' magħluq proprju għaliex il-Pulizija ma ħarġitx il-liċenzja rikjesta;

Illi l-artikolu 1644 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu divers minn dak li għalih hi qiegħda, sid il-kera jista' skond iċ-ċirkostanzi jitlob il-ħall tal-kuntratt. U skond l-artikolu 1643 il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħal missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem

fil-kuntratt. Kif ġà ntqal, skond il-kuntratt, il-fond mikri kelli jiġi użat bħala *restaurant* u *nightclub;* u rriżulta mill-provi li sa minn Jannar, 1979, il-fond inżamm magħluq;

Illi, l-artikolu 1659 tal-Kodiċi msemmi jiddisponi illi "il-kiri jista' wkoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni risoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni tagħha. Issa huwa veru li min iżomm magħluq fond mikri biex jintuża bħala *restaurant* u *nightclub,* ma jkunx jużah skond il-ftehim. Dana, però, f'każijiet normali u ċjoè meta jkun l-istess kerrej li jiddeċidi hekk, ċjoè jiddeċidi li ma jużax il-fond *restaurant* u *nightclub.* Jirriżulta abbundantament li l-post baqa' magħluq minħabba nuqqas ta' għoti ta' liċenzja tal-Pulizija meħtieġa għall-użu miftiehem fil-kuntratt; anqas ma jirriżulta li b'xi mod in-nuqqas ġara b'xi tort jew ħtija tal-konvenut. Anzi jirriżulta li qatt ma ġiet mogħtija lilu xi raġuni għar-rifjut ta' l-għoti tal-liċenzji, li l-konvenut *nomine* wera ruħu pront li jagħmel minn kollox biex iżomm il-post miftuħ bħala *restaurant* u/jew *nightclub,* iżda għalkemm ġiet mogħti *"ad intendere"* li l-liċenzji tal-Pulizija kienu ser jingħataw, dawn baqgħu ma ħarġux favur tiegħu. Dana kollu jfisser li ma kienx il-konvenut li "ma esegwiex l-obbligazzjoni tieghu"; u, ghalhekk, m'hemmx lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur ippreżentata fis-26 ta' Mejju, 1982;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess attur ippreżentata fis-7 ta' Ġunju, 1982 li biha talab għar-raġunijiet hemm imsemmija li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ tat-18 ta' Mejju, 1982 u tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet kollha ta' l-attur appellant bl-ispejjeż kontra l-konvenut

nomine appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-appellat John Lowell *nomine* ppreżentata fit-23 ta' Lulju, 1982;

Rat l-atti l-oħra kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

L-attur appellant *nomine* qiegħed jissottometti fl-ewwel lok li hu ma jistax jiġi allokat xi ħtija jekk il-Kummissarju tal-Pulizija ssospenda l-liċenzji tal-konvenut *nomine* u bħala konsegwenza l-konvenut *nomine* ma għamilx użu tal-fond *de quo* – u dana billi l-personalità ġuridika ta' l-attur appellant hija differenti minn dik tal-Kummissarju tal-Pulizija;

Din is-sottomissjoni ta' l-attur appellant, fil-fehma tal-Qorti, m'hix fondata. Proprjament il-kwistjoni quddiem il-Qorti hija jekk in-non-użu tal-fond da parti tal-konvenut *nomine* kif *miftiehem fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1968*, ċjoè bħala *restaurant* u *nightclub* kienx xi ħaġa volontarja da parti tiegħu jew kienx dovut għal ċirkostanzi li fuqhom huwa ma kellux kontroll, indipendetement mill-fatt ta' min ipproduċa dawk iċ-ċirkostanzi;

Anke jekk il-Kummissarju tal-Pulizija jiġi kkunsidrat bħala li għandu personalità ġuridika distinta minn dik ta' l-attur appellant u għalhekk meta huwa ssospenda l-liċenzji tal-konvenut *nomine* huwa kien qed jaġixxi bħala terz, jibqa' dejjem il-fatt li l-konvenut *nomine*, għal raġunijiet indipendenti mill-volontà

tiegħu, ma setax ikompli jagħmel użu mill-fond *de quo*. Jingħad "indipendentement mill-volontà tiegħu" billi fil-proċess ma hemm xejn li jindika li l-liċenzji ta' *restaurant* u *nightclub* ġew sospiżi minħabba xi aġir jew xi nuqqas da parti tal-konvenut u/jew ta' l-impjegati tiegħu. Anzi l-provi juru li f'ċertu stadju, wara l-protesti tal-konvenut *nomine* permezz tad-difensur tiegħu, il-Kummissarju kien sejjer jerġa' joħroġ il-liċenzja għal *restaurant;*

F'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li l-konvenut *nomine* naqas mill-obbligazzjoni tiegħu li juża l-fond għall-iskop li hu krih;

Jista' jiżdied li, kif jidher mill-kuntratt ta' lokazzjoni tal-21 ta' Diċembru, 1968 il-Kummissarju ta' l-Art ta' allura deher fuq dak il-kuntratt bħala *"duly authorised by the Government of Malta"*. M'hemmx għalfejn jingħad li meta l-Kummissarju tal-Pulizija ssospenda l-liċenzji tal-konvenut *nomine* huwa kien qiegħed jaġixxi bħala uffiċjal pubbliku impjegat mal-Gvern. Il-Gvern permezz ta' l-uffiċjal pubbliku tiegħu l-Kummissarju tal-Pulizija ssospenda l-liċenzji tal-konvenut *nomine* u dawn baqgħu sospiżi mingħajr ma ngħatat xi raġuni. Intant l-istess Gvern, permezz ta' uffiċjal ieħor tiegħu l-Kummissarju ta' l-Art, in segwitu, b'ċitazzjoni ppreżentata fl-10 ta' Settembru, 1979 qiegħed jitlob li jieħu lura l-fond bħala konsegwenza tan-non-użu tiegħu minħabba n-nuqqas ta' liċenzji, dovut għan-nuqqas ta' liċenzji għall-aġir tiegħu stess meta issospendihom mingħajr ma ta ebda raġuni. Ma tarax il-Qorti li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-konvenut *nomine* jista' jingħata xi tort;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.