

30 ta' Novembru, 1984

Imhallee:-

Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Reverendu Patri Wistin Grech bhala Direttur ta' l-Istitut ta' San Ġużepp u b'nota ta' l-1 ta' Frar, 1983 ir-Reverendu Patri Stanley Tomlin assumma l-atti tal-kawża bhala attur fil-kwalità tieghu ta' direttur ta' l-Istitut San Ġużepp minflok ir-Reverendu Patri Wistin Grech

versus

Robert Tonna

Lokazzjoni - Avvjament - Going Concern - Lokazzjoni ta' - Congedo

L-aspetti centrali ta' din is-sentenza huma tnejn: l-ewwel illi l-Qorti sabet illi l-kirja ma kinitx ta' bare premises izda ta' going concern - fil-fatt il-fond kien jopera bhala garaxx ghat-tiswija ta' karozzi u oggetti ohra konnessi, u ghalhekk ma kinitx tapplika l-ligi speċjali dwar it-tigdid ta' kera, il-Kap. 69, izda l-Kodiċi Ċivili. It-tieni aspekk jirrigwarda danni u fil-fatt gew likwidati danni għall-uzu wara l-congedo.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur *nomine*, wara li ppremetta illi bi skrittura ddatata 10 ta' Awissu, 1976, Patri Tarcisio Micallef, bhala Direttur u Amministratur *pro tempore* tas-St. Joseph Home, kien ta lill-konvenut, b'titolu ta' lokazzjoni, l-azjenda u l-avvjament, bhala *a running concern*, il-

garaxx, St. Joseph Garage, Triq il-Kbira, il-Hamrun, bhala garaxx ghat-tiswija ta' karozzi u affarijiet ohra konnessi, bil-kera ta' Lm1.50 kuljum, ghal perijodu ta' sentejn u nofs minn Awissu 1976; fit-terminazzjoni ta' dak il-perijodu, il-konvenut seta' jgedded u fil-fatt gedded, ghal zmien sentejn ohra, bil-kera ta' Lm2 kuljum (Dok. A); u illi fl-10 ta' Frar, 1981, dina l-lokazzjoni spiċċat u l-attur kif informa lill-konvenut li ma kienx ser igedd idlu l-lokazzjoni u interpellah biex jirrilaxxa l-garaxx bl-attrezzaturi li kien hemm fih, però dana baqa' ma ottemperax ruhu ma' din l-interpellazzjoni; l-istess attur *nomine* talab li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut jirrilaxxa fi zmien qasir u perentorju, li jigi ffissat minn din il-Qorti, il-garaxx, St. Joseph Garage, Triq il-Kbira, il-Hamrun, li hu qed jikkupa minghajr titolu validu u li jhallas id-danni li l-attur qed ibati minhabba dana n-nuqqas tal-konvenut; bl-ispejjeż inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-1 ta' Marzu, 1981, u bl-imghax min-notifika taċ-ċitazzjoni, kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur *nomine*, il-lista tax-xhieda tieghu, kif ukoll id-dokument A u X esebiti ma' l-att taċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa:

Illi l-azzjoni intentata mill-attur hija intempestiva billi l-eċċipjenti dahal f'perijodu ta' sentejn ohra mill-10 ta' Frar, 1981; u

Minghajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, il-kirja tal-garaxx in kwistjoni hija protetta mil-liġi;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda tieghu;

Eżaminat bir-reqqa l-provi li ressq u l-kontendenti;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Illi l-kirja tal-garaxx in kwistjoni hija regolata prinċipalment mill-iskrittura ta' l-10 ta' Awissu, 1976 li kopja tagħha tinsab eżebita a fol. 6 sa 10 tal-proċess;

Illi fil-fehma konsiderata tal-Qorti ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju, fid-dawl ta' ċirkostanzi kollha tal-każ u senjatement tal-paragrafi numri (1), (2), (3) u (11) ta' l-imsemmija skrittura, li l-garaxx in kwistjoni inkera bhala *a business concern* u mhux bhala *bare premises*. Konsegwentement, il-Liġi Ċivili Ordinarja u mhux l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini (Ordinanza nru. XXI ta' l-1931 - Kap. 109) għandha tirregola l-każ odjern. Dana jingħad fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza relevanti, u hawn jistgħu jiġu ċċitati s-sentenzi mogħtija: **Francesco Zammit vs Carmela Azzopardi** (12/11/51 - Kollez. Vol. XXV - I - 298); **Bonello vs Bonaci et** (12/1/53 - Vol. XXVI - I - 430) u kif ukoll id-deċiżjoni mogħtija fid-9 ta' Ottubru, 1950 mill-*Judicial Committee of the Privy Council* in re **Joseph Zammit Bonett et vs Joseph Axisa et**;

Illi għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut mhix fondata jekk biha jrid jeċċepixxi li l-kirja in kwistjoni tgawdi l-protezzjoni ta' l-imsemmija Ordinanza;

Ikkunsidrat:

Illi bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut qiegħed

jeċċepixxi l-intempestività ta' l-azzjoni ta' l-attur, billi l-konvenut allega li hu dahal f'perijodu ta' sentejn oħra mill-10 ta' Frar, 1981;

Illi, mill-provi li tressqu, din il-Qorti hi sodisfatta li l-attur irnexxilu jipprova li bil-kelma qal kemm-il-darba lill-konvenut li ma kienx lest li jerga' jgdedded il-lokazzjoni meta kien jiskadi fi Frar 1981, it-terminu mgdedded tal-kirja. Lill-konvenut giet mogħtija ukoll ir-raġuni għaliex kien sejjer isir hekk u ċjoè għaliex l-attur kien intenzjonat jagħmel Hostel għall-ġuvintur li jhallu l-Istitut ta' San Ġuzepp u dak ta' St. Patrick's. Dan il-kongedo nġhata debitament skond il-liġi, għaliex skond ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna l-liġi ma tistabbilixxi l-ebda forma partikolari jew proċedura speċjali kif għandu jingħata l-kongedo u ċjoè jista' jingħata bil-fomm u mhux neċessarju avviz bil-miktub. Dana qiegħed jingħad apparti l-konsiderazzjoni li tali kongedo x'aktarx li ma kienx neċessarju li jingħata a bażi tad-disposizzjoni kontenuta fl-artikolu 1655 tal-Kodiċi Ċivili. Hu risaput ukoll li skond l-artikolu 1626 ta' l-istess Kodiċi, meta sid-il kera jkun ta avviz lill-kerrej biex iħalli l-fond fl-għeluq taż-żmien tal-kirja, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kirja, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-fond;

Ikkunsidrat:

Illi jirriżulta ppruvat illi l-konvenut hallas, fit-28 ta' Frar, 1981, il-kera ta' Lm48 li kienu jkopru t-terminu mill-1 ta' Frar sat-28 ta' Frar ta' l-istess sena. Jirriżulta li l-attur ma aċċettax aktar kera mingħand il-konvenut wara din l-aħħar imsemmija data. Bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut qiegħed isostni li hu dahal f'perijodu ta' sentejn oħra li kienu jibdew mill-10 ta' Frar, 1981 in vista ta' l-operat ta' l-attur;

Illi din is-sottomissjoni tal-konvenut fil-fehma tal-Qorti mhijiex korretta mill-provi li ngabru;

Infatti, irriżulta li nonostante li l-kera ġie stipulat bit-tant kuljum (minbarra l-Ħdud u l-festi), u kellu jithallas bix-xahar bil-quddiem, però fil-fatt il-hlas kien isir, normalment, bix-xahar b'lura. Infatti, apparti x-xhieda testimonjali, jirriżulta *mir-receipt book* - esebit mill-konvenut fl-udjenza tas-6 ta' Ġunju, 1984, li l-irċevuti kollha li fih dak il-ktieb, minbarra waħda, juri li l-kera kien jithallas eżattament fl-ahħar tax-xahar b'lura;

Fi kliem ieħor, l-irċevuti kienu jsiru b'mod li ma jirriflettux id-data ta' l-10 ta' kull xahar - l-iskrittura tal-lokazzjoni, Dok A a fol. 6 hi ddatata 10 ta' Awissu, 1976 - iżda kienu jirriflettu l-gheluq ta' xahar kalendarju;

Fil-fatt, l-attur ma kienx jaġixxi taht żball meta stqarr li minghalih li l-kirja kienet taghlaq sa l-ahħar ta' Frar, 1981, għaliex apparti li l-kera kien jithallas u jigi aċċettat a bażi ta' xahar kalendarju, kif fuq spjegat, jirriżulta li a bażi ta' l-imsemmija skrittura, il-perijodu mġedded tal-lokazzjoni kien jiskadi effettivament fl-ahħar ġurnata tax-xahar ta' Frar tas-sena 1981. Infatti, il-paragrafu 13 ta' l-iskrittura msemmija jistipula hekk:

“(13) Din il-lokazzjoni hija għall-perijodu ta' sentejn u nofs mid-data ta' Awissu 1976. Fit-terminazzjoni ta' dan il-perijodu l-kerrej jista' jġedded iż-żmien għal sentejn oħra jekk ikun irid hu”;

Ta' min wiehed josserva li f'dan il-paragrafu mhi msemmija l-ebda data partikolari f'Awissu 1976 u għalhekk kien loġiku għall-partijiet li matul il-kors kollha tal-kirja

interpretaw dan il-paragrafu fis-sens li rabtu l-gheluq u l-hlas tal-kera ma' l-ahhar ġurnata ta' kull xahar kalendarju u mhux ma' l-ghaxar ġurnata ta' kull xahar. Fi kliem iehor il-Qorti thoss li l-perijodu originali tal-kera għalaq fl-ahhar ġurnata tax-xahar ta' Frar tas-sena 1979 u mbagħad il-kirja ġiet imġedda bil-kunsens tal-konvenut għal sentejn oħra, dekorribbli mill-istess data. Mela l-kirja skadiet fit-28 ta' Frar, 1981. L-attur aċċetta l-kera minghand il-konvenut sa din l-ahhar imsemmija data u mhux oltre. Għalhekk jidher ċar li anke l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut ma tidhirx fondata;

Ikkunsidrat:

Illi għalhekk l-attur irnexxilu jipprova sodisfaċentement li wara t-28 ta' Frar, 1981, il-konvenut kien qiegħed jokkupa l-fond mikri lilu mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u kontra l-volontà ta' l-attur. Ovvjament, dan l-aġir tal-konvenut ikkawża danni lill-attur peress li l-attur baqa' pprivat mill-godiment tal-fond mill-1 ta' Marzu, 1981 sal-lum;

Hija haġa pjuttost stramba kif il-kontendenti, fit-trattazzjoni tal-kawża, injoraw kompletament l-aspett tad-danni, li ukoll hu inkluz fiċ-ċitazzjoni. Infatti, l-attur apparti l-iżgumbrament tal-konvenut, qiegħed inoltre, jitlob li l-konvenut jiġi kkundannat "ihallas id-danni li l-attur qed ibati minhabba dana n-nuqqas tal-konvenut" ċjoè n-nuqqas tiegħu li jottempera ruħu ma' l-interpellazzjoni ta' l-attur biex il-konvenut jirrilaxxjalu l-garaxx bl-attrezzaturi li kien hemm fih;

F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti tippreżumi li l-kontendenti kienu qegħdin x'aktarx jehduha *forgranted* li d-danni riklamati mill-attur kienu jikkonsistu mill-kumpens għall-okkkupazzjoni, liema kumpens seta' jiġi kkalkulat a bażi tal-ftehim preċedenti eżistenti bejn il-kontendenti u ċjoè dak ta' Lm2 (żewġ liri

Maltin) kuljum dekorribbli kull ġurnata (ad eċċezzjoni però tal-Hdud u l-festi) mill-(1) ewwel ta' Marzu, 1981 (elf, disa' mija u wiehed u tmenin), sal-ġurnata li fiha l-konvenut effettivament jirrilaxxa l-fond in kwistjoni a favur l-attur. Naturalment, għandu jibqa' rriservat lill-attur kull dritt iehor lilu spettanti fir-rigward tad-danni rreklamati *si et quatenus*:

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi, prevja li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-attur u għall-fini ta' l-iżgumbrament tipprefiġgi lill-konvenut terminu ta' erbgħin (40) ġurnata mil-lum u għall-fini ta' l-aħhar talba ta' l-attur, tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur in linea ta' danni dik is-somma komplessiva komputabbli kif fuq ingħad u ċjoè birata ta' żewġ liri Maltin (Lm2) kuljum dekorribbli kull ġurnata (minbarra Hdud u Festi) mill-1 ta' Marzu, 1981 sal-ġurnata li fiha l-konvenut effettivament jirrilaxxa l-fond;

L-ispejjeż kollha jibqghu a karigu tal-konvenut sakkombenti.
