MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 1501/2000/1

**The Vintage Company Limited**

**vs**

**Kummissarju tal-Pulizija**

**Il-Qorti,**

Fl-24 ta' Jannar, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jkun ikkundannat li jizgombra mill-fond numru 5 gja numru 7, l-ghassa tal-Pulizija, San Giljan, f'Saint George's Road, San Giljan billi l-konvenut qed jokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-14 ta’ Gunju, 2000 u 29 ta’ Awissu 2000. Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal fini ta’ tassazzjoni l-valur ta’ lokazzjoni huwa ta’ Lm40.00 fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut u li biha (fol 10 tal-atti) eccepixxa bir-rispett:-

Illi l-azzjoni tas-socjeta’ attrici hija bla bazi fattwali jew guridika in kwantu l-eccipjent jiddetjeni titolu validu fil-ligi skond il-kuntratt fl-atti tan-nutar tal-Gvern tas-27 ta’ Lulju 1937.

Inoltre l-azzjoni tas-socjeta’ attrici hija inammissibli u improponibbli in forza ta’ l-artikoli 3, 14 u 15, inter alia, ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta’ Kiri ta’ Bini (Kap 69).

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi s-socjeta attrici, bhala provi u dan permezz ta’ ‘affidavits’ pproduciet lil Vincent Curmi u Marcus Marshall (fol 19 u fol 23 rispettivament) kif ukoll diversi dokumenti. Minn dawn jidher illi fis-27 ta’ Lulju tal-1937, il-predecessur tas-socjeta attrici kien ikkonceda lill-Gvern ta’ Malta, b’titolu ta’ kera, l-fond in kwistjoni versu l-kera ta’ Lm45 fis-sena pagabbi kull sitt xhur bil-quddiem. Dan il-ftehim jinsab esebit in atti u a fol 20 kif ukoll ‘in parte’ bhala estratt, a fol 52. Sallum jidher li dan il-fond jintuza bhala l-Ghassa tal-Pulizija f’San Giljan. Kif jidher mill-fotokopja ta’ ircevuta esebita a fol 35 tal-atti, l-istess kera kien qed jithallas mill-Gvern lis-socjeta attrici sal-5 ta’ Jannar 2000 liema ricevuta tirriferi ghall-iskadenza li ghalqet fl-1 ta’ Ottubru 1999 sal-31 ta’ Marzu 2000. Wara din id-data b’mod specifiku fl-14 ta‘ Gunju 2000, is-socjeta attrici kienet baghtet ittra ufficjali lil-konvenut meta dan gie avzat, ‘… tlett xhur qabel ma skada t-terminu tal-kera li

kien jaghlaq fit-30 ta' Settembru 2000' ili l-istess socjeta attrici kienet disposta li gedded il-kera ' … jekk il-kondizzjonijiet u l-ammont tal-kera jigu revizjonati. Difatti kif jidher mill-kopja ta' din l-ittra ufficjali, s-socjeta attrici tikkontendi illi skond l-ftehim imsemmi, '…. Hija (s-socjeta attrici ghandha id-dritt illi timponi kundizzjonijiet godda ta' kera'. U illi ma kienetx disposta li ggedded l-istess kirja bil-kondizzjonijiet vigenti. Il-konvenut kien irrisponda permezz ta' ittra ufficjali ohra (ara fol 39 ibid) u hemm indika illi l-pretenzjonijiet vantati kienu infondati u dwar dana saret referenza ghall-aritkolu 3, 14 u 15 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Bhala konsegwenza ta'din ir-risposta kienet giet presentata ittra ufficjali ohra (fol 41 ibid) li permezz taghha l-konvenut gie informat ili s-socjeta attrici ma kienetx disposta li ggedded din il-kirja u gie interpellat sabiex jaghti lura c-cwievet sal-1 ta 'Ottubru 2000.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut ipproduca lis-Supretendent Ronald Kelly (fol 45 et seq ibid). Dan semma' illi l-konvenut, xorta wahda, kompla jhallas l-istess ammont ta' kera u wara rifjut ta' pagament da parti tas-socjeta attrici, l-istess kera beda jigi depistat l-Qorti (ara fol 48 u fol 49 ibid).

Ikkunsidrat

Illi sintetizzati l-provi principali prodotti mill-partijiet, jkun opportun illi l-ewwel nett jigu analizzati u decisi l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenut.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut jikkontendi illi f'dan il-kaz huma appikabbli l-artikolu 3, 14 u 15 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan fil-qasir illi l-konvenut ossija l-Gvern ta' Malta hu 'inkwilin protett' taht din il-ligi specjali li tiregola t-tigdid ta' kirjiet in rigward hwienet u propjeta urbane ohra. In rigward dan il-punt jkun opportun li ssir referenza ghal dak li tghid l-istess ligi f'materja ta' interpretazzjoni, in rigward il-kiem 'kerrej' u 'hanut' skond l-artikolu 2 taghha. Il-Qorti

rat u analizzat tali definizzjoni kif moghtija fl-istess artikolu tal-kelma 'hanut' u certament 'Ghassa tal-Pulizija' ma tidholx fl-ambitu tad-definizzjoni moghtija ta' din il-kelma. L-istess ghamlet in rigward il-kelma 'kerrej'. Hu minnu li l-Gvern ta' Malta jista' jigi kunsiderat bhala 'inkwilin protett'. Pero certament Ghassa tal-Pulizija ma tistax tigi kunsiderata bhala dar ta' abitazzjoni jew kazin jew wahda mill-persuni protetti taht dan l-artikolu.

Ikkunsidrat

Illi, ghalhekk, din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda u b'hekk il-ftehim ta' kera in esami hu regolat mill-istess skrittura imsemmija kif ukoll l-artikoli li jirregolaw il-kuntratt ta' kera skond il-Kodici Civili. Inoltre din il-Qorti hi pjenament kompetenti sabiex tiddeciedi dan il-kaz fil-meritu tieghu.

Ikkunsidrat

Illi, dwar il-meritu, s-socjeta attrici qed tikkontenti li, a basi ta' dak premess, il-konvenut qed jokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu fil-ligi.

Illi dwar dan ma hemm ebda dubbju illi r-relazzjonijiet bejn il-partijiet huma regolati b'dak li jinghad fl-imsemmi ftehim u jkun opportun li l-istess ftehim jigi citat fil-parti li fil-fehma tal-Qorti hi rilevanti. Difatti jinghad fih illi 'At the expiration of the said year, the lease may be left to run from six months to six months at the discretion of the Government provided that the landlord shall not have the right to raise the rent or impose new conditions unless three months previous notice to that effect be given to the Government" Jidher evidenti li din il-klawsola hija l-qofol ta' dan il-kaz u ghandha tigi interpretata kif ser jinghad. Skond l-istess klawsola d-dritt ta' tigdid o meno ta' din il-kirja, kull sitt xhur, hu investit esklussivament fid-diskrezzjoni tal-gvern.

Pero, s-sid ghandu l-jedd li jvarja l-kondizzjonijet tal-istess kirja bil-kondizzjoni illi jaghti pre-avviz ta' dan lill-konvenut almenu tlett xhur qabel kull skadenza ta' kera. F'dan il-kaz, il-konvenut, b'mod evidenti anke permezz tad-

depositu tal-kera fil-Qorti meta l-hlas kien giet rifjutat mis-socjeta attrici, esercita dan id-dritt moghti lilu mill-istess ftehim u kompla jgedded din il-kirja anke matul dawn il-proceduri bil-kundizzjonjiet kollha originali.

Illi, pero', jista jinghad lil-konvenut, b'operazzjoni ta' din il-klawsola, tilef it-titolu imsemmi minhabba dak li hemm imnizzel fl-ittra ufficjali ' in risposta hemm fuq imsemmija u li tinsab a fol 39 ibid. F'dan ir-rigward din il-klawsola tispecifika x'inhi l-procedura li ghandha tigi segwita mis-sid, f'kaz li dan jkun jixtieq jgholli l-kera jew jimponi kondizzjonijiet godda u bl-ebda mod ma timplika xi kondizzjoni rizoluttiva tal-istess ftehim jew espressa jew tacita u ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, ma sehhx dak li hu stipulat fl-artikoli 1569 (1) (2) (3) tal-Kodici Civili jew fl-artikolu 1570 (1) u (2) tal-istess Kodici. Kunsegwentement, il-ftehim ta' kirja ghandu jigi kunsidrat bhala ghandu jsehh u 'in vigore'. B'dan ma hux qed jinghad illi is-socjeta attrici ma ghandhiex rimedju fil-Ligi sabiex tkun tista' zzid il-kera jew jigu imposti kondizzjonijiet godda. Pero fil-frattemp l-konvenut ghandu jigi konsiderat bhala l-inkwilin tal-post in kwistjoni sakemm il-kera l-gdida u l-kondizzjonijeit godda jigu jew miftehma jew determinati mill-awtorita gudizzjarja kompetenti. Ta' minn isemmi illi fil-klawsola in esami ma hemmx referenza ghal tigdid o meno ta' din il-kirja kif hemm imsemmi fl-ittra ufficjali esebita a fol 37 tal-atti.

Ikkunsidrat

Illi konsegwentement, waqt li din il-Qorti tiddikjara li hi dik kompetenti 'ratione materiae' sabiex tiddeciedi l-kaz in esami tara ukoll illi l-ftehim ta' kera imsemmi bejn il-partijiet f'din il-kawza ghandu jsehh u 'in vigore' u b'hekk il-konvenut ghandu jiddetjenti l-istess post b'titolu validu ta' kera.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tilqa l-ewwel eccezzjoni tieghu, tichad it-talba attrici. In rigward l-ispejjes, kull parti ghandha tbati l-ispejjes taghha."

Is-socjeta` attrici appellat minn din is-sentenza u tablet ir-riforma taghha. Hekk filwaqt li taqbel ma' l-ewwel Qorti illi ghassa tal-Pulizija ma tistax tigi konsidrata bhala fond li jgawdi l-protezzjoni tal-ligi specjali (Kapitolu 69), tikkontesta dik il-parti tas-sentenza fejn dik il-Qorti ddecediet li l-konvenut ghadu jgawdi l-fond b' titolu validu ta' kera. In succint, tissottometti illi l-klawsola kontrattwali ghandha tinftiehem bhala wahda li taghti d-diskrezzjoni lill-Gvern jekk iridx igedded jew le l-kirja izda bl-ebda mod ma tnehhi d-dritt tas-sid li f' gheluq it-terminu tal-kirja jaghzel li ma jergax igedded il-kijra;

Mill-attijiet tal-kawza jidher li l-fatti principali jistghu jigu hekk sintetizzati:-

(1) Bi skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' Lulju 1937 l-allura sid tal-fond numru 7 (illum Nru. 5), St. George's Road, St. Julians kien krieh il-Gvern ghall-uzu ta' ghassa tal-Pulizija jew kwalsiasi uzu pubbliku iehor;

(2) *Inter alia*, kien pattwit fl-istess skrittura illi d-durata tal-kirja kienet dik ta' sena, u wara d-dekorriment taghha l-istess kirja setghet tigi renovata minn sitt xhur ghal sitt xhur a xelta tal-kerrej. Kien provvdut ukoll illi "*the landlord shall not have the right to raise the rent or impose new conditions unless three months previous notice to that effect be given to the Government*";

(3) B' ittra ufficcjali datata 14 ta' Gunju 2000 is-socjeta` attrici avzat lill-konvenut li ma kienetx disposta li ggedded il-kirja bil-kondizzjonijiet vigenti u interpellatu biex jersaq ghar-revizjoni ta' l-istess kondizzjonijiet u tar-rata tal-kera. Il-konvenut minn naha tieghu illimita ruhu, permezz ta' ittra ufficcjali responsiva (20 ta' Gunju 2000) biex jirreferi lis-socjeta` attrici ghal certi disposizzjonijiet (3, 14 u 15) tal-Kapitolu 69;

(4) Fid-29 ta' Awissu 2000 is-socjeta` attrici interpellat ufficcjalment lill-konvenut biex jivvaka mill-fond u dan b' ritaljazzjoni talli dan naqas li jaddivjeni ghar-

revizjoni tal-kondizzjonijiet u l-kwantum tal-kera, kif gja mitlub. L-istess socjeta` attrici mbaghad ipprosegwiet bl-odjerna istanza ta' zgumbrament fuq il-premessa li l-konvenut kien qieghed jokkupa l-fond "minghajr ebda titolu validu fil-ligi";

Premessi dawn l-antecedenti preambulari ghas-sentenza ta' l-ewwel Qorti, issa mpunjata mis-socjeta` attrici fuq punt ta' dritt, jibda biex jigi osservat illi dik is-sentenza titlaq minn premessa ghal kollox zbaljata. Dan qed jigi rilevat in raguni ghal konsiderazzjoni illi l-interpretazzjoni minnha moghtija, riferibilment ghal fond *de quo* u l-uzu tieghu, mhix konsona ma' l-iskop tal-Kapitolu 69 ossija l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini. Din il-ligi ma tikkoprix biss fondi ta' abitazzjoni jew hwienet imma "*any urban immovable property*" fit-terminu tat-tifsira li l-istess ligi taghti lill-kelma "*premises*". Li jfisser allura illi fond urban adibit bhala "ghassa tal-Pulizija" mhux eskluz mid-disposizzjonijiet u l-harsien ta' l-istess ligi specjali. Dan igib li l-interpretazzjoni moghtija fil-parti konsiderativa tas-sentenza ma tistax tigi ammessa jew accettata;

Precizat dan il-punt, jokkorri li jigi ezaminat jekk hijiex sostenibbli l-premessa fl-avviz illi l-konvenut qed jokkupa l-fond bla ebda titolu valida fil-ligi. Premessa din li s-socjeta` attrici donnha ssejjes fuq il-konsiderazzjoni illi hi kkongedat lill-konvenut talli dan naqas li jottempera ruhu mas-sejha li saritlu biex jersaq ghar-revizjoni ta' l-ammont tal-kera u tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Jigi notat hawn li l-ittra ufficcjali ta' l-14 ta' Gunju 2000 ma tispecifikax la l-awment u lanqas il-kondizzjonijiet godda mahsuba minn sid il-fond, u allura hu presumibbli li s-socjeta` attrici kienet qed ittendi inadempjenza jew ksur tal-kuntratt da parti tal-konvenut, li kien hekk jintitolaha ma ggeddidx l-kirja;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal

perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodici Civili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun ghal "zmien miftiehem". Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet "**Antonio Cini -vs- Contra Ammiraglio James Lacon Hammet *nomine***", illi "*il patto convenuto in una locazione facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione*". Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda konkordi kif jidher sew kristallin minn dawn l-ezemplari: **Kollez. Vol. XXIX P III p 642**; "**Josette Magro *et* -vs- Charles Saliba**", Appell Civili, 9 ta' Mejju 1984; "**Joseph Pisani -vs- Avv. Dr. Louis Vella *et***", Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992 u "**Carmelo Stivala -vs- Ratan Mohnani**", Appell, 29 ta' Ottubru 1999;

Din il-qaghda ma tinsorgix fil-kaz in ispecje. Dan anke ghaliex imkien fl-iskrittura ma jinghad illi terminata s-sena *di fermo*, il-kirja kellha titkompla indefinittivament. Fil-verita il-partijiet ma qanqlu ebda kontroversja f' dan is-sens;

Eliminata din il-kwestjoni, dak li jemani minn konsiderazzjoni ta' l-iskrittura hu dan. Il-lokazzjoni kienet stipulata ghall-perijodu ta' sena. Gheluq dik is-sena, il-kuntratt ma kienx jispicca *ipso jure*, inkwantu l-kuntratt innifsu kien jipprovdi ghal prorogazzjoni tat-terminu minn sitt xhur ghal sitt xhur, a xelta tal-kerrej. Biex ma' l-gheluq ta' xi wiehed mill-perijodi ta' sitt xhur il-lokazzjoni setghet tispicca kienet mehtiega l-manifestazzjoni ta' volonta` kuntrarja da parti tal-kerrej;

Issa, kif gja rilevat *supra*, is-socjeta` attrici, *qua* sid, qed tippretendi li l-konvenut, kerrej taghha, qieghed jokkupa l-fond bla titolu u qed titlob l-izgumbrament tieghu in kwantu dan, kif premess minnha fl-ittra ufficcjali tad-29 ta' Awissu 2000, naqas li jersaq ghar-revizjoni tal-kundizzjonijiet tal-

kera tal-fond kif ukoll tar-rata tal-kera. Minn naha l-ohra l-konvenut appellat qed jippretendi li ghandu d-dritt jibqa' fil-fond bhala nkwilin;

Certament, ghar-rizoluzzjoni ta' din il-kwestjoni hi kompetenti l-Qorti ordinarja ghax obbjettivament si tratta ta' kontestazzjoni tat-titolu ghal-lokazzjoni;

Huwa fatt illi l-konvenut qatt ma zvesta ruhu mit-titolu ta' inkwilinat li kellu *ex contractu* u hekk ukoll, kif evidenti mill-ittra ufficcjali responsiva tal-20 ta' Gunju 2000 (fol. 39) u mid-deposizzjoni tas-Supretendent Ronald Kelly (fol. 45), l-istess konvenut qatt ma accetta t-talba tas-socjeta` attrici biex din tiehu lura l-fond. Hekk ukoll huwa qatt ma rrinunzja ghall-kirja;

Il-linja difensjonali tal-konvenut hi pjuttost cara. Il-fond lokat hu qabel xejn annoverat fit-tifsira li l-ligi specjali tati lill-kelma "fond" fl-Kapitolu 69. Fit-tieni lok din l-istess ligi specjali hi mahsuba biex tassikura r-rilokazzjoni *ope legis* tal-fond u allura d-dritt tieghu ta' inkwilinat jinsab protett mid-disposizzjonijiet ta' dik l-istess ligi. Isostni, b' konsegwenza, illi l-varjazzjoni prospettata mis-sid ta' l-ammont tal-kera u tal-kondizzjonijiet tal-kirja kienet materja li kellha tigi konsidrata u valutata mit-tribunal *ad hoc*, fit-termini ta' l-Artikolu 14 tal-Kapitolu 69;

Dan premess, huwa pacifikament maghruf illi meta s-sid ikun irid jgholli l-kera, jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja, jew ikun irid jiehu l-fond taht idejh, jew biex ikun awtorizzat ma jgeddidx il-kirja lill-inkwilin jghoddu r-regolamenti prefissi fil-Kapitolu 69 ghal meta, kif inhu dan il-kaz, il-lokazzjoni tkun dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni;

Isegwi ghalhekk illi s-socjeta` attrici appellanti ma tistax tinvoka favur taghha l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 1568 Kodici Civili jew unilateralment tippretendi li ghax il-konvenut ma resaqx biex jiddiskuti tibdil fil-kundizzjonijiet jew zieda fil-kera dan, allura, safa bla titolu. Apparti li l-kuntratt ma jahsebx ghas-sanzjoni kontemplata mis-

socjeta` attrici, il-fatt li l-konvenut baqa' lura u ma addivjeniex ghall-ftehim gdid ma jgibx ghal daqshekk vjolazzjoni *ut sic* tal-kuntratt. Ir-rimedju rizervat lis-socjeta` attrici ma kienx dak li arbitrarjament tizvesti lill-konvenut mid-dritt ta' inkwilinat izda li ssejjah lil dan fis-sede proprja ghall-iffissar mit-tribunal specjali tal-kondizzjonijiet li xtaqet tintroduci u taz-zieda fil-kera. Dan, *multo magis*, imbaghad, fejn, kif postulat mill-istess socjeta` appellanti, hi tkun qed tinvoka d-dritt li ma ggeddidx il-kirja lill-inkwilin taghha. Domanda hekk mahsuba certament ma tibqax aktar fl-isfera ta' kompetenza tal-Qorti ordinarja in kwantu ghad-determinazzjoni taghha hu gurisdizzjonalment vestit it-tribunal specjali;

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha din il-Qorti ma ssibx li l-konvenut appellat qieghed jokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu validu billi hu ghad ghandu veljanti favur tieghu l-lokazzjoni li kienet saritlu originarjament bil-kuntratt ta' ftehim tas-27 ta' Lulju 1937.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mis-socjeta` attrici appellanti.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------