MALTA

Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta)
Maġistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 420/14VG

Fl-Atti ta' l-Ittra Numru 4021/14

Kummissarju ta' l-Artijiet

Vs

Darren (Darren George) Micallef

Illum 11 ta' Ottubru 2021

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat minn Darren (Darren George) Micallef fit-18 ta' Diċembru 2014 permezz ta' liema jitlob li l-Qorti tiddikjara li l-ammont pretiż mill-Kummissarju ta' l-Artijiet permezz ta' l-Ittra Uffiċjali bin-Numru 4021/14 ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia l-ammont komplessiv ta' tlett elef sitt mija wieħed u disgħin Euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€3,691.63) rappreżentanti arretrati ta' kera għall-perijodi mit-30 ta' Jannar 2011 sad-29 ta' Jannar 2015 ghall-lokazzjoni tal-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, ma huwiex dovut;

Rat id-dokumenti annessi mar-Rikors promotur a fol. 2 sa' 4 tal-proċess;

Rat ir-Risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet permezz ta' liema jopponi għat-talba tar-Rikorrent u jitlob li l-istess tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu, stane li r-Rikorrent waqaf iħallas il-kera dovuta f'daqqa fis-sena 2011 u dana mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi, mingħajr ma qatt ġie awtorizzat jagħmel dan u mingħajr qatt ma ġie rilaxxat mill-obbligazzjonijiet tiegħu skond il-kuntratt ta' kera bejnu u l-Kummissarju ta' l-Artijiet. Għalkemm ir-Rikorrent informa lill-Kummissarju ta' l-Artijiet li huwa xtaq jittermina l-kirja in kwistjoni unilateralment u mingħajr ebda raġuni, din it-talba qatt ma ntlaqgħet mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u lanqas ma qatt ġew ritornati ċ-ċwievet lid-Dipartiment ta' l-Artijiet u għalhekk il-pussess fiżiku tal-fond fil-fatt għadu (għall-inqas saż-żmien tal-preżentata tar-Risposta) f'idejn ir-Rikorrent. Il-ftehim ta' lokazzjoni ma jipprovdi edba jedd lir-Rikorrent qua inkwilin li jittermina l-kirja unilateralment u għalhekk il-kirja għadha u tibqa' in vigore sakemm jiġi fi tmiemu l-perijodu *di fermo* miftiehem bejn il-partijiet mingħajr preġudizzju għal dak provdut fil-klawsola numru 12 ta' l-istess ftehim. Għaldaqstant l-ammont ta' €3,691.63 pretiż mill-Kummissarju ta' l-Artijiet rappreżentanti kera għall-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, għall-perijodi mit-30 ta' Jannar 2011 sad-29 ta' Jannar 2015, huwa dovut u dana in vista tal-prinċipju *pacta sunt servanda*;

Rat id-dokument, ossia l-kuntratt ta' lokazzjoni datat 31 ta' Lulju 2007, anness mar-Risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet a fol. 11 sa' 16 tal-proċess;

Semgħet ix-xhieda tar-Rikorrent mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Mejju 2016[1] u x-xhieda ta' Paul Demajo Albanese[2], in rappreżentanza tad-Dipartiment tal-Kummerċ, u tal-Perit Anton Zammit[3] mogħtija waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2016 u rat id-dokument, ossia pjanta, esebita mill-Perit Anton Zammit markata Dok. "AZ1" a fol. 32 tal-proċess, semgħet ix-xhieda ta' Oliver Magro[4], in rappreżentanza tal-Planning Authority, u ta' Karl Borg[5], in rappreżentanza tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, mogħtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2016, rat id-dokumenti esebiti mir-Rikorrent permezz ta' Nota ppreżentata fl-1 ta' Novembru 2016 a fol 49 sa' 54 tal-proċess, rat l-affidavit ta' Peter Mamo, Kummissarju ta' l-Artijiet, esebit mill-Kummissarju ta' l-Artijiet permezz ta' Nota ppreżentata fil-21 ta' Novembru 2016 a fol. 56 u 57 tal-proċess u semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' Peter Mamo mogħtija waqt is-seduta tas-6 ta' Frar 2017 a fol. 59 u 60 tal-proċess;

Semgħet is-sottomissjonijiet orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Bil-proċeduri odjerni, istitwiti ai termini ta' l-Artikolu 466(2) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-Rikorrent jopponi s-sejħa għall-ħlas da parte tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, avvanzata peremzz ta' l-Ittra Uffiċjali bin-Numru 4021/14 ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, tas-somma ta' €3,691.63 rappreżentanti kera għall-lokazzjoni tal-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, għall-perijodi mit-30 ta' Jannar 2011 sad-29 ta' Jannar 2015, u jitlob li l-Qorti tiddikjara li dan l-ammont ma huwiex minnu dovut lill-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Fir-Rikors promotur ir-Rikorrent jikkontendi li dan l-ammont ma huwiex minnu dovut lill-Kummissarju ta' l-Artijiet peress illi permezz ta' żewġ ittri datati 20 ta' Frar 2012[6] u 6 ta' Awwissu 2014[7], talab lill-Kummissarju sabiex il-kirja in kwistjoni tiġi terminata u anke offra li jrodd lura l-pussess ta' l-imsemmi fond, iżda baqa' bla risposta. It-talba għat-terminazzjoni tal-kirja imsemmija reġgħet saret wara li r-Rikorrent ġie notifikat bl-Ittra Uffiċjali mertu ta' dawn il-proċeduri, iżda mill-ġdid baqa' bla risposta.

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet da parte tiegħu jopponi għat-talba tar-Rikorrent avvanzata b'dawn il-proċeduri u jitlob li l-istess tiġi miċħuda stante li r-Rikorrent waqaf iħallas il-kera dovuta f'daqqa fis-sena 2011 u dana mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi, mingħajr ma qatt ġie awtorizzat jagħmel dan u mingħajr qatt ma ġie rilaxxat mill-obbligazzjonijiet tiegħu skond il-kuntratt ta' kera in kwistjoni. Għalkemm ir-Rikorrent informa lill-Kummissarju ta' l-Artijiet li huwa xtaq jittermina l-kirja in kwistjoni unilateralment u mingħajr ebda raġuni, din it-talba qatt ma ntlaqgħet mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u lanqas ma qatt ġew ritornati ċ-ċwievet lid-Dipartiment ta' l-Artijiet u għalhekk il-pussess fiżiku tal-fond fil-fatt għadu (għall-inqas saż-żmien tal-preżentata tar-Risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet) f'idejn ir-Rikorrent. Il-ftehim ta' lokazzjoni ma jipprovdi edba jedd lir-Rikorrent qua inkwilin li jittermina l-kirja unilateralment u għalhekk il-kirja għadha u tibqa' in vigore sakemm jiġi fi

[1] Fol. 26 sa' 30 tal-proċess.
[2] Fol. 35A sa' 35C tal-proċess.
[3] Fol. 35D sa' 35F tal-proċess.
[4] Fol. 43 sa' 45 tal-proċess.
[5] Fol. 46 sa' 48 tal-proċess.
[6] Fol. 3 tal-proċess.
[7] Fol. 2 tal-proċess.

tmiemu l-perijodu *di fermo* miftiehem bejn il-partijiet mingħajr preġudizzju għal dak provdut fil-klawsola numru 12 ta' l-istess ftehim. Għaldaqstant l-ammont pretiż huwa dovut in vista tal-prinċipju *pacta sunt servanda*.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-5 ta' Mejju 2016[8], ir-Rikorrent iddikjara li r-raġuni għalfejn talab għat-terminazzjoni tal-kira tal-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, hija li l-imsemmi fond ma setgħax jintuża bħala ħanut, li kien l-iskop li għalih ġie mikri. Ir-Rikorrent iddikjara li *jiena kont l-uniku bidder meta bbidjajt jien* (u dana billi essendo proprjetà tal-Gvern saret sejħa pubblika għall-kirja ta' l-imsemmi fond). *L-offerta tiegħi kienet pjuttost inqas mill-kuntratt li konna ffirmajna, kont ġejt ikkuntattjat mid-dipartiment biex ngħolli l-offerta tiegħi għax id-dipartiment ġab l-argument li hemmhekk huwa ħanut u jiswa aktar. Jiena qgħadt fuq il-kelma tad-dipartiment li hemmhekk huwa ħanut u mmitjajt il-prezz li tani hu. Ersaqna għall-kuntratt fit-30 ta' Lulju 2007 u hemmhekk speċifikatament jiena staqsejt għall-kopja tat-trading licence. Ir-rappreżentanti tad-dipartiment irreferewni biex immur it-trade u niċċekkja hemmhekk. … Ovvjament il-kuntratt kont già ffirmajtu jiena. Meta mort it-trade huma talbuni d-dokumenti kollha biex huma jkunu jistgħu jagħtuni l-informazzjoni, ppreżentajtilhom il-kuntratt li kelli mal-Lands Department u t-Trade Department qalli li dakinhar ma kien hemm l-ebda trade license, anzi żied igħidli ukoll illi kemm kien ilu ħa over hu, it-trade license, u dan kien bejn wieħed u ieħor l-2002, xi ħames snin qabel ma jiena ffirmajt il-kuntratt, qatt ma kien hemm trade license qatt fuq dan l-imsemmi ħanut mid-dipartiment. … wara din l-aħbar jiena kellimt diversi periti u skond l-istandards tal-licenzja qatt ma setgħet toħroġ għaliex biex toħroġ trade license ried ikollok permess ta' ħanut mill-MEPA. Permess ta' ħanut irid ikollok toilet u dawn qed nitkellmu fuq seven (7) square meters. Issa minn seven (7) square meters tnaqqas toilet, spazju mhu ser jibqalek kważi xejn. Minn naħa l-oħra wkoll, u huwa importanti li nsemmuh dan il-punt, jekk minn seven (7) square meters, ħa nneħħu l-ispazju tat-toilet, jekk inkun ser nimpjega lil xi ħadd inkun qed nikser liġi oħra li hija l-liġi fuq is-saħħa u s-sigurtà fuq il-post tax-xogħol il-44 ta' 200 fejn jiena bħala employer inkun qed nipprovdi ħdax-il metru kubu lil persuna biex inkun nista' nimpjegah fil-post. Jiġifieri dak huwa l-qies minimu li bniedem jista' jopera b'dak il-post allura minn seven (7) square meters tnaqqas it-toilet u tnaqqas l-għamara mija fil-mija ma jibqax ħdax-il metru kwadru. Imbagħad jekk ma nagħmilx it-toilet ma joħroġx il-permess tal-ħamut, jekk nagħmel it-toilet imbagħad xorta kollox ma' kollox. … wara dawn il-pariri tal-periti, jiena tkellimt mad-Dipartiment ta' l-Artijiet ukoll biex nara jekk hemmx xi spazju fil-viċinanzi biex inkun nista' nottjeni l-permess, spazju fil-viċinanzi qaluli m'għandhomx, allura ma kellix alternattiva oħra ħlief li nikteb fejn ktibt lid-dipartiment li m'għadnix interessat fil-kirja. Ta' din l-ittra ta' Frar 2012 jiena rċevejt acknowledgement però ma rċevejt l-ebda risposta mingħand id-dipartiment. … Tweġiba dakinhar ma kelli xejn u wara li għadda ċertu żmien imbagħad erġajt ktibt fl-2014, għax sadanittant id-dipartiment baqa' joħroġli il-kontijiet, b'ittra reġistrata u t-tweġiba tad-Dipartiment ta' l-Artijiet għall-ittra reġistrata li kont bgħatt jiena hija din is-sitwazzjoni li qegħdin fiha.* Ir-Rikorrent żied jgħid illi *fil-kuntratt stess fuq klawsola 12.4 tal-kuntratt li ffirmajt jiena, tgħidlek b'mod ċar li d-dipartiment huwa obbligat li kif il-kerrej jinfurmah li m'għadux interessat fil-kirja, id-dipartiment b'mod immedjat irid joħroġ sejħa għall-offerti biex isib kerrej alternattiv u d-dipartiment mill-2012 sa' llum li għaddejjin b'din il-kawża għadu m'għamel xejn b'dawn l-affarijiet.*

In kontro-eżami għall-mistoqsija *qabel ma dħalt għaliha din it-tender kont ikkonsultajt ma' xi perit jew ma' xi ħadd li jifhem fil-valutazzjonijiet biex tiffissa ammont li kien jikkostitwixxi fair value oġġettiv biex titfa' l-offerta tiegħek?* ir-Rikorrent wieġeb *kont qed nikkonsulta ma' dipartiment tal-Gvern u ppretendejt li dipartiment tal-Gvern l-Avviż li*

[8] Fol. 26 sa' 30 tal-proċess.

għamel ikun korrett u rriżulta li mhux korrett għax jiena krejt ħanut mentri fir-realtà mhux ħanut imma hija spazju vojt. … L-offerta li tajt jiena tfajtha mill-kalkulazzjonijiet li għamilt jiena, biss il-prezz li staqsieni d-Dipartiment ta' l-Artijiet dejjem kwota l-kwotazzjonijiet li kellu hu, il-valuations, skond kliemek, li kellu hu minn nies esperti li hemmhekk kien jiswa aktar għax kien ħanut. Ir-Rikorrent żied jgħid li *jiena bqajt fuq l-informazzjoni li suppost kienet korretta tad-dipartiment illi hemmhekk huwa ħanut, ma jidhirlix li fis-sitwazzjoni li qed nitkellem ma' dipartiment tal-Gvern għandi niddubita minn dipartiment tal-Gvern, lanqas kważi kważi meta nkun qed nitkellem ma' negozjant ieħor ma niddubita jekk qed igħidli ħanut hu ser jagħtini ħanut, jekk qed jagħtini ħanut qed jagħtini ħanut. … Jekk qed nitkellem ma' dipartiment tal-Gvern nippretendi li m'hemmx fejn tasal iktar jekk qed igħid li ser jagħtik ħanut, jagħtik ħanut mhux jagħti kamra. … Kont naf li l-kejl tal-fond huwa seba' (7) metri kwadri u naf ukoll li jekk il-post kien ikollu permess antik li huwa kummerċjali dak il-permess jista' jibqa' validu u dik kienet ir-raġuni li jiena staqsejt waqt il-kuntratt għall-kopja tal-permess. … Mat-trade ccekkjajt imma qalu li ma riedux jagħtuni informazzjoni qabel ma jiena nagħmel il-kuntratt, proprjament it-trade ma setgħux u d-Dipartiment ta' l-Artijiet ma riedx jagħtini l-informazzjoni qabel nagħmel il-kuntratt, id-dipartiment tat-trade ma setgħax jagħtini informazzjoni ovvjament minħabba data protection qabel nagħmel il-kuntratt.*

In sostenn tal-posizzjoni tiegħu, ir-Rikorrent ressaq bħala xhud lill-Perit Anton Zammit[9] illi ddikjara li *s-Sur Micallef ħa tender mingħand il-Government Property Division. Is-sit jikkonsisti f'post żgħir ħafna li qiegħed wara Victoria Gate ġo nofs it-taraġ kif tidħol on the left. L-istruzzjoni kienet hekk nistgħux nagħmlu użu minnu b'mod kummerċjali. … Il-fond huwa fond żgħir ħafna, huwa seba' metri kwadri, wisa' qisu fih 2.1 meters by 3 meters, huwa kwadru u għandu żewġ fetħiet fil-ġnub u huwa bażikament fond żgħir ħafna sular wieħed ta' seven square meters li kif għedt jinsab f'Victoria Gate f'nofs it-taraġ.* Mistoqsi dwar x'tip ta' faċilitajiet għandu jkollu ħanut, il-Perit Zammit wieġeb *bażikament ikollok requirement waħda minnhom ta' sales area, ikollok requirement oħra ta' sanitary facilities u mhux bilfors storage għax storage jista' jkun off site skond l-individwu xi jrid jbiegħ.* Fir-rigward ta' tali faċilitajiet fil-fond in kwistjoni l-Perit Zammit iddikjara *dan il-fond kull ma hu kamra mhux konvertita u meta jiena ppruvajt nara jekk jidħolx sodisfaċenti sales area u sanitary facilities, sfortunatament ma jidħolx. … Fittixt biex nara jekk hemmx permessi tal-MEPA li għadhom ħajjin, ħa ngħid hekk, għax jekk bniedem kellu trade licence u waqaf jopera u jkunu għaddew numru ta' snin, il-MEPA tkun trid li jerġa' jibda l-proċess mill-ġdid. Jiġifieri se mai dan kien każ li wieħed ried jerġa' jibda mill-ġdid u ma komplejniex għax il-fond tant hu żgħir li waqafna hemmhekk. …. Sakemm ma jiddeċidix li jagħmel a public facility bħala toilet u jikrih għan-nies għax dak biss jidħol.*

A bażi ta' dan, ir-Rikorrent, fis-sottomissjonijiet orali, issottometta li l-kunsens tiegħu għall-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, kien vizzjat u kien għalhekk li talab it-terminazzjoni ta' l-istess ftehim u huwa għalhekk li skontu l-kera pretiża mill-Kummissarju ta' l-Artijiet ma hijiex minnu dovuta.

Jekk verament din kienet il-posizzjoni tar-Rikorrent - u hawn il-Qorti qed tgħid "jekk" għar-raġuni li fix-xhieda in eżami r-Rikorrent iddikjara *wara dawn il-pariri tal-periti, jiena tkellimt mad-Dipartiment ta' l-Artijiet ukoll biex nara jekk hemmx xi spazju fil-viċinanzi biex inkun nista' nottjeni l-permess, spazju fil-viċinanzi qaluli m'għandhomx, allura ma kellix alternattiva oħra ħlief li nikteb fejn ktibt lid-dipartiment li m'għadnix interessat fil-kirja* u mill-provi jirriżulta li huwa għażel li jrid jittermina l-kirja fi Frar 2012, jiġifieri diversi snin wara l-bidu fis-seħħ tal-lokazzjoni in kwistjoni - posizzjoni fis-sens li l-kunsens tiegħu kien vizzjat għaliex kien indott jaħseb li kien qed jikri ħanut meta bħala fatt kull ma kera

[9] Xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2016, fol. 35D sa' 35F tal-proċess.

kien fi kliemu stess *spazju vojt* li ma setgħetx jintuża bħala ħanut, ir-rimedju li kellu disponibbli għalih ma kenix li jitlob it-terminazzjoni bonarja tal-fond u jibqa' jżomm iċ-ċavetta tal-fond mingħajr ma jħallas il-kera għaliex baqa' bla risposta mingħand il-Kummissarju ta' l-Artijiet. Li Kellu jagħmel ir-Rikorrent f'tali ċirkostanzi kien li se mai jistitwixxi proċeduri ġiudizzjarji għax-xoljiment tal-kuntratt, u dana iktar u iktar meta il-Kummissarju ta' l-Artijiet ma rrispondiex għat-talba tiegħu biex il-kuntratt jiġi terminat bonarjament.

F'tali rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ian Busuttil et v. Carmen Taliana, Ċitaz. Nru. 1601/00** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Diċembru 2002 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Frar 2004, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili osservat illi: *issa l-artikolu 974 tal-Kap.16 jipprovdi: "Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'egħmil doluz, ma jkunx jiswa". Dwar dan l-artikolu, din il-Qorti kienet qalet fis-sentenza tagħha fl-ismijiet "Joseph Gatt v. Joseph Galea" deċiża fit-22 ta' Marzu 1965 (Vol. XLIX.ii.826): "Kif ġie drabi oħra deċiż mill-Qrati tagħna, il-kliem "ma jkunx jiswa' f'dan l-artikolu m'għandhomx l-istess sinifikat tal-kliem "ikun null".* ***Jekk il-kunsens ikun vizzjat a termini ta' l-imsemmi artikolu l-att ikun invalidu imma mhux anki null. Jekk hemm vizzju tal-kunsens, bħala konsegwenza jkun vizzjat il-kuntratt bażat fuq dak il-kunsens, u l-vizzju jagħti lok għal azzjoni ta' nullità, li in segwitu għaliha l-kuntratt għandu jaqa'. Però l-kuntratt ma jkunx ineżistenti imma biss anullabbli, għaliex l-izball, il-vjolenza u l-għemil doluż, ma jimpedux l-eżistenza tal-kunsens. Mentri l-att null ma eżista qatt, l-att annullabbli iseħħ sakemm ma jiġix imħassar***[10].

Fid-dawl ta' dan jirriżulta li ladarba r-Rikorrent ma aġixxiex bil-mod opportun fid-dawl ta' l-allegat vizzju tal-kunsens tiegħu, l-ftehim milħuq mal-Kummissarju ta' l-Artijiet għall-kiri tal-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, baqa' fis-seħħ u vinkolanti u r-Rikorrent baqa' marbut bl-obbligazzjonijiet minnu assunti verso l-Kummissarju ta' l-Artijiet, inkluż l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera pattwita.

Anke jekk kellu jiġi kkunsidrat li l-iskop ewlieni li għalih inkera l-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, ġie nieqes, ossia li skond ir-Rikorrent dan ma setgħax jintuża bħala ħanut, xorta waħda r-Rikorrent ma kienx ġuridikament korrett f'li jillimita ruħu li jikteb lid-Dipartiment ta' l-Artijiet għal terminazzjoni bonarja tal-kirja u fin-nuqqas ta' risposta da parte tad-Dipartiment jagħżel li ma jħallasx il-kera dovut u fl-istess ħin iżomm iċ-ċavetta u b'hekk il-pussess fiżiku tal-fond.

In effetti *dato ma non concesso* li l-fond in kwistjoni ma setax jintuża bħala ħanut - fatt dan xorta waħda mhux finalment determinat peress illi mix-xhieda ta' Oliver Magro in rappreżentanza tal-Planning Authority u ta' Paul Demajo Albanese in rappreżentanza tad-Dipartiment tal-Kummerċ, irriżulta li r-Rikorrent qatt ipprova japplika għall-permess mal-Planning Authority u konsegwentement/jew għal licenzja mad-Dipartiment tat-Trade - ir-rimedju li kellu r-Rikorrent kien, hawn ukoll, li jagħmel talba ġudizzjarja għax-xoljiment tal-kirja, talba li però għal raġunijiet li jafu huwa biss ir-Rikorrent baqa' qatt ma għamel, anke wara li ra li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma kienx qed jilqa' t-talba tiegħu għat-terminazzjoni bonarja tal-lokazzjoni.

Fir-rigward issir referenza għal dak osservat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Amabile Azzopardi et v. Joseph Gatt et, Appell Ċivili 199/00** deċiża fl-4 ta' Novembru 2005, fejn ingħad illi *l-istitut ta' lokazzjoni kif regolat bl-artikoli rilevanti tal-*

---

[10] Enfasi ta' din il-Qorti.

Kodiċi Ċivili jikkontempla diversi ċirkostanzil li jwasslu għar-rexissjoni ta' kuntratt ta' kera. Dan sew meta tavvera ruħha r-raġuni għal tali terminazzjoni li tkun espressament kontemplata fl-iskrittura, kif ukoll meta tavvera ruħha xi ċirkostanza oħra anke jekk l-iskrittura tal-lokazzjoni ma tkunx stipulat espressament għar-rexissjoni f'dak il-każ. Huwa minnu li l-liġi ma tikkontemplax il-possibilità ta' rexissjoni ta' lokazzjoni kemm-il darba ma jħorġux permessi, biss kirja hija kuntratt u bħala tali dak il-kuntratt huwa wkoll regolat bil-prinċipji ġenerali tal-kuntratti. Issa fil-każ in eżami jirriżulta ampjament, kif digà ġie osservat, li l-kirja kienet ikkuntrattata speċifikatament għall-skopijiet kummerċjali. ***Jsegwi li jekk ġie nieqes l-iskop ewlieni tal-kirja billi ma ħarġux il-permessi meħtieġa, l-inkwilin kellu kull dritt li jittermina l-lokazzjoni, kif effettivament għamel***[11].

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Balzan noe v. Kevin Sammut et, Ċitaz. Nru. 637/95** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2003, fejn b'referenza għal eċċezzjoni tal-konvenut Sammut marbuta mal-fatt li fuq il-fond lokat ma setgħux jinħarġu permessi, il-Qorti osservat illi ***persuna li tieħu oġġett li, skond hi, ma jkunx ta' kwalità tajba jew fornit bl-aċċessorji kollha, ma tistax iżomm l-oġġett, tagħmel użu minnu, u tilmenta minnu biss meta s-sid jitlob il-ħlas. Dan hu prinċipju enunċjat f'każ ta' bejgħ u appalt u għandu japplika b'mod ġenerali***[12] *(ara "Calleja v. Sciortino" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-30 ta' Novembru 1971 u "Micallef et v. Sullivan" deċiża mill-istess Onorabbli Qorti fit-22 ta' Novembru 2002). Persuna li mhix sodisfatta bis-servizz mogħti jew bl-oġġett mixtri jew maħluq, ma tistax tibqa' żżomm u tagħmel użu mill-oġġett u ma tilmentax qabel ma dak li jkun ipprovda l-oġġett jew is-servizz ifittex għall-ħlas lilu dovut.* ***Il-liġi tipproteġi d-drittijiet tal-konsumatur, iżda dak li jkun malli jinduna b'xi difett jew nuqqas, għandu jfittex għar-rimedji li tagħtih il-liġi***[13].

Ladarba dan ir-Rikorrent ma għamlux, il-kuntratt ta' lokazzjoni baqa' fis-seħħ u hu baqa' marbut bl-obbligi nascenti mill-imsemmi kuntratt, inkluż l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera pattwita.

Ir-Rikorrent donnu jagħti x'tifhem li l-fond in kwistjoni ma kienx qed jintuża minnu għax, kif iktar 'l fuq osservat, skontu ma setgħax jintuża bħala ħanut. *Dato ma non concesso* li l-fond ma kienx qed jinfetaħ u b'hekk ma kienx qed jiġi utilizzat, lanqas bħala ħanut, xorta jibqa' l-fatt li r-Rikorrent żamm iċ-ċavetta u għaldaqstant il-pussess fiżiku ta' l-istess fond, bil-konsegwenza għalhekk li huwa baqa' marbut bl-obbligu li jħallas il-kera dovut tul il-perijodu kollu mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia mit-30 ta' Jannar 2011 sad-29 ta' Jannar 2015. In effetti huwa prinċipju assodat fis-sistema ġuridika nostrali li inkwilin ikun xorta waħda tenut iħallas il-kera pattwita lis-sid waqt id-durata tal-lokazzjoni anke jekk ma jkunx qed jokkupa fiżikament il-fond mikri lilu. Ma huwiex biżejjed li l-inkwilin jawtorizza lis-sid li jieħu l-post lura sabiex itemm il-lokazzjoni. Fin-nuqqas ta' stipulazzjoni espressa li kienet tintitola lill-inkwilin li jittermina l-lokazzjoni unilateralment, huwa biss il-ftehim bejn il-partijiet li jista' jġib miegħu t-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Fin-nuqqas ta' tali ftehim il-lokazzjoni tibqa' għaddejja bl-obbligi relattivi tagħha, inkluż għalhekk il-ħlas tal-kera pattwita[14].

Fix-xhieda tiegħu r-Rikorrent jikkontendi li l-ftehim milħuq mal-Kummissarju ta' l-Artijiet, senjatament il-klawsola 12.4 tal-ftehim, jipprovdi li jekk l-inkwilin jinforma lill-Kummissarju ta' l-Artijiet li jrid jittermina l-kirja għax ma għadux interessat fih, il-

[11] Enfasi ta' din il-Qorti.
[12] Enfasi ta' din il-Qorti.
[13] Enfasi ta' din il-Qorti.
[14] Paul Borg pro et noe v. Michael Stivala, Appell Nru. 1322/97 deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001.

Kummissarju għandu b'mod immedjat joħroġ sejħa għall-offerti biex isib kerrej alternattiv, ħaġa però li, jsostni r-Rikorrent, id-Dipartiment u l-Kummissarju ta' l-Artijiet baqgħu ma għamlux f'dan il-każ. Konsegwentement jikkontendi li l-kera għall-perijodi pretiżi mill-Kummissarju ta' l-Artijiet ma hijiex dovuta minħabba l-inazzjoni da parte tal-Kummissarju wara li hu infurmah li ma kienx iktar interessat f'li jkompli jikri l-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta.

Il-klawsola 12.4 tal-ftehim ta' lokazzjoni milħuq bejn ir-Rikorrent u l-Kummissarju ta' l-Artijiet[15], tipprovdi li *meta l-kirja tiġi mitmuma skond il-klawsoli 12.1 u 12.2, il-kerrej ikollu jibqa' jħallas il-kera għall-bqija taż-żmien li jkun fadal tal-kirja jew sad-data li fiha jinkera l-fond, liema jkun l-ewwel. Il-Gvern jintrabat li jieħu l-passi meħtieġa għall-kiri mill-ġdid tal-fond bl-inqas dewmien li jista'. Barra minn hekk, il-kerrej ikun obbligat iħallas id-differenza bejn il-kera li kien qiegħed iħallas u l-kera li bih ikun inkera mill-ġdid il-fond, meta dan il-kera jkun inqas milli kien qabel, għaż-żmien li jkun fadal tal-kirja.*

Mid-diċitura ta' din il-klawsola huwa evidenti li dak fiha provdut huwa marbut ma' żewġ istanzi partikolari - senjatament dak indikati fil-klawsoli 12.1 u 12.2 - u mhux biss u/jew neċessarjament mat-turija tax-xewqa ta' l-inkwilin li jittermina l-kirja in kwistjoni.

Il-klawsoli 12.1 u 12.2 jipprovdu rispettivament li: *Il-kirja tista' tintemm 'ipso facto', f'każ li jiġi stabbilit illi l-kerrej, jew persuna oħra li tkun qed tmexxi l-fond, ikun jew ikunu biegħu mill-fond, imqar oġġett wieħed biss bi prezz għola minn dak li fiż-żmien tal-bejgħ ikun stabbilit mir-Regolamenti li jiffissaw il-prezzjonijiet* u *B'żieda mad-drittijiet l-oħra li għandu l-Gvern skond xi waħda mill-Kundizzjonijiet ta' hawnhekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din il-kirja jekk il-kerrej jagħmel xi ħaġa bi ksur jew jonqos li jagħmel xi waħda mid-disposizzjonnijiet ta' kull waħda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq jew ta' kull kundizzjoni oħra li huwa ntrabat li josserva, u f'kull każ, il-kirja tintemm malli, jew minn dik id-data, kif jiddikjara l-Kummissarju ta' l-Artijiet jew xi ħaddieħor għalih, ukoll b'mezz ta' ittra u mingħajr il-ħtieġa ta' att ġudizzjarju.*

Huwa evidenti li dawn il-klawsoli jirreferu għal nuqqas u/jew inadempjenza da parte ta' l-inkwilin u mhux għal meta l-inkiwilin unilateralment jitlob it-terminazzjoni tal-kirja għax ma għadux interessat fiha, hekk kif ġara fil-każ in eżami. Bħala fatt il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn ir-Rikorrent u l-Kummissarju ta' l-Artijiet relattiv għall-kirja tal-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, huwa totalment sieket fir-rigward ta' terminazzjoni unilaterali da parte ta' l-inkwilin, partikolarment meta din it-terminazzjoni tintalab mingħajr raġuni apparenti diversi snin wara il-bidu fis-seħħ ta' l-istess.

In effetti mit-30 ta' Lulju 2007, ir-Rikorrent talab għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni - mingħajr ma ta l-ebda raġuni għalfejn - fl-20 ta' Frar 2012, b'ittra ta' l-istess data[16] fejn għarraf lill-Kummissarju ta' l-Artijiet li *I would like to stop the rent with immediate effect. Please advice way forward*, u mill-ġdid iktar minn sentejn wara, b'ittra datata 6 ta' Awwissu 2014[17], fejn qal *reference is made to your invoices for the rent of the above mentioned property. Kindly note that I have sent a letter requesting to discontinue the rent in 2012, but I had not heard from your end in this regards. … Kindly work out the rent as at the date of my request to discontinue renting property so I can settle accordingly.*

Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk ir-Rikorrent qajla jista' jinvoka a favur tiegħu l-klawsola 12.4 bħala ġustifikazzjoni li l-kera pretiża mill-Kummissarju ta' l-Artijiet bl-Ittra Uffiċjali mertu ta' dawn il-proċeduri, ma hijiex dovuta. Apparte minhekk il-kondizzjoni stipulata fil-

[15] Fol. 11 sa' 16 tal-proċess.
[16] Fol. 3 tal-proċess.
[17] Fol. 2 tal-proċess.

klawsola 12.2 (il-klawsola 12.1 ma tapplikax fil-kuntest tal-fattispecie tal-każ in eżami) hija kondizzjoni risoluttiva li ksur tagħha mhux neċessarjament jissarraf fil-ħall tal-kuntratt, imma l-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita tista' tagħżel, f'każ li l-kondizzjoni risoluttiva sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt jew l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni - opzjoni din ta' l-aħħar li ġiet persegwita mill-Kummissarju ta' l-Artijiet f'dan il-każ. Li dawn huma l-opzjonijiet f'kaz ta' kondizzjoni risoluttiva jirriżulta mill-Artikolu 1069(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi illi: *meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-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 tesgwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.*

In vista ta' dak kollu hawn osservat, il-Qorti hi tal-fehma li r-Rikorrent ma għandu l-ebda raġuni valida fil-Liġi in bażi għal liema ma jħallasx il-kera dovuta għall-lokazzjoni tal-fond Nru. 155, Triq il-Lvant, Valletta, għall-perijodu mit-30 ta' Jannar 2011 sad-29 ta' Jannar 2015. Konsegwentement it-talba minnu avvaznata b'dawn il-proċeduri ma hijiex ġustifikata u b'hekk ma jistħoqqx li tiġi milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talba avvanzata mir-Rikorrent bir-Rikors ippreżentat fit-18 ta' Diċembru 2014 u minflok tikkonferma l-kreditu pretiż mill-Kummissarju ta' l-Artijiet bl-Ittra Uffiċjali ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-Nmru 4021/14.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma kollha karigu tar-Rikorrent.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR