MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
VALENZIA GEOFFREY

Seduta ta' 16 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 44/2000/1

Valcall Limited

vs

Mediterranean Aviation Company Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li biha l-atturi ippremettew li l-kumpanija konvenuta kienet tikri minghand il-kumpanija attrici l-appartament numru 21, Valletta Buildings, South Street, Valletta, liema kirja kienet tiggedded kull sentejn bil-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, skond ftehim datat 13 ta' Frar, 1986 hawn anness bhala Dok. A;

Premess illi l-kumpanija attrici ghalhekk kienet ipprezentat ic-citazzjoni nru. 535/97GCD fl-ismijiet "Valcall Limited vs

Mediterranean Aviation Company Limited" limitatament ghall-perjodu ta' sitt xhur bejn it-30 ta' Settembru, 1996 u l-31 ta' Marzu, 1997 peress illi sal-prezentata tac-citazzjoni kienet biss dik il-kera ta' sitt xhur li kienet skadiet, u inoltre kien intiz bejn il-partijiet li f'kaz li l-istess kawza tigi deciza favur il-kumpanija attrici, dan kien ifisser li l-kera kienet iggeddet ghal sentejn ohra skond il-kundizzjonijiet tal-ftehim;

Premess illi l-istess kawza giet deciza favur il-kumpanija attrici fil-15 ta' Ottubru, 1999;

Premess illi l-kumpanija konvenuta ghalhekk hallset il-kera dovuta sal-31 ta' Marzu, 1997 u ghad fadlilha thallas l-ammont ta' hmistax il elf, sitt mija u ghaxar liri Maltin (Lm15,610) dovuta bhala tlett skadenzi ta' kera li jkopru l-perjodu bejn l-1 ta' April, 1997 u t-30 ta' Settembru, 1998 skond it-termini tal-ftehim fuq indikat, liema ammont qieghda tirrifjuta li thallas;

Premess illi l-kumpanija konvenuta, ghalkemm interpellata biex thallas permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Novembru, 1999, baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici talbet lil din il-Qorti biex:

1. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta thallas is-somma ta' hmistax il elf, sitt mija u ghaxar liri Maltin (Lm15,610) rapprezentanti kera ghal tlett skadenzi li jkopru l-perjodu bejn l-1 ta' April, 1997 u t-30 ta' Settembru, 1998 skond it-termini tal-ftehim fuq indikat, liema ammont qieghda tirrifjuta li thallas;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 2 ta' Novembru, 1999, u bl-imghax legali sal-pagament effettiv kontra l-kumpanija konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tas-socjeta' konvenuta fol. 25 tal-process fejn eccepiet:

Illi b'sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta tal-15 ta' Ottubru, 1999 fil-kawza fl-ismijiet "Valcall Limited vs Mediterranean Aviation Co. Ltd" (Citaz. Nru. 535/97 GCD), gie deciz illi l-kirja inkwistjoni giet terminata b'effett mill-31 ta' Marzu, 1997 u ghalhekk kwalunkwe talba ghall-hlas ta' kera wara dik il-gurnata ghandha tigi michuda bl-ispejjez;

Illi subordinarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kirja inkwistjoni giet fi tmiem fil-31 ta' Marzu, 1997 u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ammont reklamat huwa eccessiv.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi f'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu s-somma ta' Lm15,610 rapprezentanti kera ghal tlett skadenzi li jkopru l-perjodu bejn l-1 ta' April, 1997 u t-30 ta' Settembru, 1998. Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-kirja spiccat fil-31 ta' Marzu, 1997 skond sentenza tal-15 ta' Ottubru, 1999.

Fil-kuntratt Dok A ezibit a fol. 6 fil-klawsola 2 hemm imnizzel li: *The lease is for a period of 4 years, which term shall automatically be renewed for further periods of 2 years each, until the lessee gives six months notice in writing to the lessor of his intention to terminate the lease*.

Il-kirja kienet ghal erba’ snin, u tiggedded kull sentejn, bil-kera li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, sakemm il-kerrej ma jaghtix *notice* sitt xhur qabel li ser jittermina l-kirja.

Kontestazzjoni

L-atturi qed isostnu li s-socjeta’ konvenuta kienet tat *notice* b’ittra datata 4 ta’ Ottubru, 1995 (Dok JF 1 a fol 37 tal-process allegat) li l-kirja kellha tintemm fil-31 ta’ Marzu, 1996. Huma ma qablux li l-kirja kellha tispicca f’dik id-data billi l-kirja kienet taghlaq fit-30 ta’ Settembru, 1996 u ma setghetx tintemm qabel. L-atturi ghamlu kawza kontra l-konvenuti biex il-Qorti tikkundannahom ihallsu sitt xhur kera mill-1 ta’ Ottubru, 1996 sal-31 ta’ Marzu, 1997 u l-Qorti (ara Citz Nru 535/97 GCD process allegat) kienet qablet ma’ l-interpretazzjoni li kienu taw l-atturi. Il-kirja kellha taghlaq fit-30 ta’ Settembru, 1996, izda s-socjeta’ konvenuta ma kienitx harget mill-post ghax kienet qed tghid li l-kirja baqghet tiggedded minn xahar ghall xahar sakemm effettivament hargu fl-ahhar ta’ Dicembru, 1996. <u>L-atturi cahdu li kien hemm dana l-ftehim.</u> Il-Qorti kienet laqghet it-tezi ta’ l-atturi u nsegwitu ghas-sentenza imsemmija s-socejta’ konvenuta hallset kera ghall-perjodu 1/10/96 sa 31/3/97. Issa l-atturi qed jippretendu li l-konvenuti dahlu fil-perjodu ta’ sentejn kera ohra skond il-kuntratt.

Il-konvenuti jsostnu li l-kirja originarjament spiccat fit-30 ta’ Settembru, 1996 billi l-partijiet qablu fuq id-data meta kellha tispicca l-kirja. Huma kienu baghtu *Notice of Termination* b’ittra datata 4 ta’ Ottubru, 1995 u ppretendew li l-kirja kellha tispicca fil-31 ta’ Marzu, 1996 Dok JF1 a fol. 37 tal process allegat. B’ittra responsiva tal-1 ta’ Novembru, 1995 (Dok JF 2 fol. 38) l-atturi waqt li accettaw in-*Notice of Termination* ma qablux li l-kirja kella tispicca fil-31 ta’ Marzu, 1996 u imma fit-30 ta’ Settembru, 1996. Il-konvenuti accettaw dana u l-kirja ghalhekk kienet giet terminata fil-30 ta’ Settmebru, 1996. Is-socjeta’ konvenuta ma vvakatx il-post f’dik id-data izda fl-ahhar ta’ Dicembru, 1996 billi l-post fejn kienu sejrin ma kienx ghadu tlesta. Kienu talbu *extension*, xahar b’xahar u Calleja ried data specifika meta ser jitilqu. Wara saret il-

kawza u l-Qorti ddecidiet li kellhom ihallsu sitt xhur kera u mhux tlett xhur.

Tikkunsidra

F’dina l-kawza l-atturi qed jippretendu l-hlas ta’ 18 il-xahar kera billi qed isostnu li l-konvenuti issa dahlu fil-perjodu ta’ rilokazzjoni ta’ sentenjn skond il-kuntratt.

Fl-eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li l-kirja in kwistjoni issa, in segwitu ghas-sentenza fuq imsemmija, giet terminata b’effett mill-31 ta’ Marzu, 1997 u ghalhekk kwalunkwe talba ghall-hlas ta’ kera wara dik il-gurnata ghandha tigi michuda.

Bis-sentenza Citaz 535/97 tal-15 ta’ Ottubru, 1999 il-Qorti kienet iddecidiet li l-kirja wara t-30 ta’ Settembru, 1996 kienet rilokazzjoni, mhux kirja gdida, u ghalhekk jghodd l-artikolu 1536 tal Kap 16, cioe’ li l-kirja giet imgedda taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532 tal-Kap 16, u meta l-kera jithallas b’rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta’ raba, jinghadd imgedded ghaz-zmien tal-hlas ta’ rata wahda, f’dan il-kaz, sitt xhur.

Lill dik il-Qorti ma kienx irrizultalha li l-partijiet kienu ftehemu li wara Ottubru, 1996 il-kera kellu jiggedded minn xahar ghall xahar sa Dicembru, 1996, kif ippretendew il-konvenuti.

L-atturi qed jissottomettu li f’dan il-kaz l-artikolu 1536 tal-Kap 16 ma japplikax billi it-termini msemmija fl-artikolu 1532, dwar kemm zmien jitqies li sar il-kiri, japplika biss jekk ma jkunx hemm fethim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri. Skond l-atturi r-relazzjonijiet bejn l-konvenuti u l-atturi kienu regolati bl-iskrittura datata 13 ta’ Frar, 1996 Dok A.

Illi l-Qorti fis-sentenza imsemmija kienet iddecidiet li japplika l-artikolu 1536 u r-rilokazzjoni saret ghal zmien ta’

rata wahda, cioe' sitt xhur, u l-kera ghalaq fil-31 ta' Marzu, 1997.

L-atturi qed jissottomettu li dak li ddecidiet dik il-Qorti fuq t-terminazzjoni tal-kirja fil-31 ta' Marzu, 1997 kien obiter u ultra petita ghaliex ma kien hemm ebda talba ghal tali dikjarazzjoni u d-dicta ma kienitx tifforma parti mid-decide.

Jirrizulta izda li l-Qorti fis-sentenza msemmija, ghalkemm ma kienitx giet mitluba biex tiddikjara meta kellha tigi terminata l-kirja, kienet waslet ghall konkluzzjoni li kienu dovuti sitt xhur kera u mhux tlett xhur kif kienu qed jippretendu l-konvenuti ghax kien hemm perjodu ta' rilokazzjoni u dana a bazi ta' l-artikolu 1536.

Ghalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti setghu kienu dahlu f'perjodu ta' rilokazzjoni ta' sentejn ohra, fil-kawza l-ohra huma ma talbux ghal kera ta' sentejn bil-quddiem izda ghall kera ta' sitt xhur. Ir-raguni hi ovvja billi l-kontestazzjoni bejn il-partijiet kienet dwar it-tlett xhur perjodu minn Settembru sa Dicembru 1996. Il-konvenuti kienu qed jippretendu li l-kirja giet terminata f'Dicembru, 1996 u taw *notice* ukoll f'dan is-sens, mentri l-atturi kienu qed jippretendu li l-kera kellu jithallas sa Marzu, 1997. Meta sar il-ftehim li l-konvenuti jirritornaw ic-cwievet, kif fil-fatt sar, minghajr pregudizzju, ghal-pretenzjonijiet tal-partijiet, dana sar ghax l-atturi kienu qed jippretendu sitt xhur kera u mhux tlett xhur kif il-konvenuti kienu qed jippretendu li jhallsu. L-atturi ma kienux qed jippretendu li l-konvenuti dahlu f'rilokazzoni ta' sentejn u fil-fatt il-kawza ma saritx ghal sentejn kera, meta dana facilment seta jsir u jintalab. Illi ghalhekk meta l-Qorti l-ohra ddecidiet dwar terminazzjoni ta' lokazzjoni dana ma kienx biss obiter imma kien parti intergrali mir-ragunament taghha dwar x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet, u fuq dana waslet ghad-decizjoni taghha. Minn dina d-decizjoni ma sarx appell u, jekk l-atturi jidhrilhom li sar xi zball f'dik is-sentenza, mhux kompitu ta' dina l-Qorti li tibdel id-decizjoni tal-Qorti ohra.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tichad it-talba attrici
Bl-ispejjez kontra taghhom.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.