



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2003

Avvi\$Z Numru. 691/2001/1

Avviz numru 691/01DM

Josephine Bugeja

Vs

Joseph Mifsud

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal-konvenut sabiex ihallas is-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) skond klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 27 ta' April, 2000 (Dok JB1) u li permezz tieghu l-attrici kriet lill-konvenut il – fond bl-isem "Sugar Puff", vjal il-21 ta' Settembru 1964, Naxxar.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dan il-hlas huwa dovut skond it-termini tal-istess kuntratt billi l-konvenut ittermina l-kirja matul l-ewwel hames snin tal-kirja.

Bl-ispejjes inkluz ta' l-ittra legali datata 5 ta' Mejju 2001, u bl-imghax mid-data li l-konvenut ittermina l-lokazzjoni, ilkoll kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Mifsud fejn eccepixxa illi:

1 It-talbiet attrici huma infondat fil-fatt u fid-dritt stante illi l-permessi relattivi ghall-fond mikri lill-konvenut baqghu ma hargux u b'hekk huwa ittermina l-kirja a tenur ta' l-Artikolu sittax (16) tal-iskrittura tas-27 ta' April 2000 (Dok JB1); Isegwi ghalhekk illi a tenur ta' l-Artikolu sbatax (17) ta' l-istess skrittura s-somma pretiza ta' tlett elef lira Maltin (Lm3,000) mhix dovuta lill-attrici.

2 Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament u rat l-affidavit esibiti;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-fatt illi fis-27 t'April tas-sena 2000, l-attrici kienet b'effett mit-8 ta' Mejju tas-sena 2000 ikkoncediet b'lokazzjoni lill-konvenut il-hanut li jgib l-isem ta' "Sugar Puff" f'21 September Avenue, in-Naxxar.

Lanqas ma huwa kkontestat illi kien gie miftiehem illi l-konvenut setgha jittermina l-lokazzjoni f'kull zmien salv illi, f'kaz li kien ser jittermina l-lokazzjoni matul il-perjodu ta' l-ewwel hames (5) snin, huwa kellu jhallas somma ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) lis-sid bhala kundizzjoni specifika u espressa fil-kuntratt.

Kopja Informali ta' Sentenza

lokazzjoni f' kwalunkwe zmien sakemm ma jkunux laħqu hargu l-permessi.

Il-kliem preciz uzat mill-partijiet fil-klawsola 16 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, huma s-segwenti:

“L-inkwilin qiegħed jirriserva d-dritt li f'kaz li jsir applikazzjoni mal-awtoritajiet u l-permessi jibqghu ma jinħargux huwa jkollu l-fakolta' li jittermina din il-lokazzjoni”

Il-klawsola 17 li ssegwi tipprovdi illi f'din l-eventwalita s-somma ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) imsemmija fil-klawsola numru 3 ma tkunx dovuta lis-sid

Mill-affidavit ta' Dr Anthony Ellul, li rrediga l-iskrittura in kwistjoni, jirrizulta illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet effettivament dik li l-konvenut ikun awtorizzat li jittermina l-kirja mingħajr ma jhallas is-somma ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) jekk il-permess ma jingħatax fis-sens illi l-applikazzjoni tiegħu tigi rigettata u rifjutata.

Effettivament huwa veru illi l-kliem wahdu *“il-permess jibqa ma jinħarig”* jista' jagħti lok għall-ambigwita' fl-interpretazzjoni, għaliex *jibqa' ma jinħarig*, tista' tkun riferenza għall-fatt li l-applikazzjoni tkun giet rifjutata, jew tista' tkun riferenza għal dak il-perjodu kollu sa minn meta jsir l-applikazzjoni sa meta titiehed id-decizzjoni fuqha, għaliex f'dak il-perjodu kollu il-permess jkun għadu u baqa' mhux mahrug.

Pero minn dawn iz –zewg interpretazzjonijiet l-unika wahda attendibbli u l-iktar li tirispekja l-veru sens tal-kliem uzat u kif ukoll dik li tagħmel sens relattivament għal ftehim li għamlu l-kontendent, hija dik li l-kliem *jibqa' ma jinħarig* huma r-riferenza għall-fatt li l-applikazzjoni għall-hrug tal-permessi ma tigix milqugha.

Infatti jidher illi l-konvenut kien oltre milli sodisfatt illi anke jibda jopera n-negozju u jidhol għall-lokazzjoni tal-hanut meta dan ma kienx munit bil-permessi; għalhekk ukoll l-għazla jekk isirx jew le din l-applikazzjoni thalliet esklusivament f'idejn l-istess konvenut kerrej, li rriserva d-

dritt illi fid-diskrezzjoni tieghu, meta jrid hu, jipprezenta tali applikazzjoni.

Fil-fatt l-istess kerrej konvenut, ghazel li jipprezenta l-istess applikazzjoni ghall-permessi iktar minn sitt (6) xhur wara li bdiet isseh il-lokazzjoni.

Interpretazzjoni mod iehor, ma kienetx taghmel sens fil-kuntest tal-kundizzjonijiet l-oħra stipulati dwar it-terminazzjoni ta' lokazzjoni qabel il-perjodu stipulat.

Infatti, skond l-interpretazzjoni tal-klawsola 16 li jrid jaghti l-konvenut, kull ma kellu jghamel il-konvenut biex jitermina l-lokazzjoni u jevita l-effetti tal-klawsola 3 (tlieta), huwa li, fi kwalunkwe zmien qabel l-gheluq l-ewwel (5) hames snin, jipprezenta applikazzjoni ghall-hrug tal-permessi u jitermina l-lokazzjoni meta l-istess applikazzjoni tkun ghada pendent u qabel ma tkun lahqet giet ipprocessata. B'hekk tali terminazzjoni setghet isir anke l-ghada tar-registrazzjoni tal-applikazzjoni.

Senzaltru dan ma kienx l-intendiment tal-kontraenti u l-kliem uzat fil-klawsola 16 tal-kuntratt ta' lokazzjoni " jibqu ma jinhargux" ghandhom jinghataw it-tifsira l-iktar logika u kominement accettata u cioe, jew li l-applikazzjoni tkun giet rigettata u l-permessi definittivament ma jinhargux, jew li minhabba t-tul ta' zmien fil-processa tal-applikazzjoni u diffikolta' oħra relatati jkunu jezistu cirkostanzi li jkunu indikattivi ta' rifjut tal-istess permessi.

Ghaldaqstant issib illi t-terminazzjoni ta' lokazzjoni kif maghmula mill-konvenut entro l-ewwel hames (5) snin tal-istess lokazzjoni ghandha timplika wkoll il-kundizzjoni pattwita tal-hlas ta' Lm3,000 (tlett elef liri Maltin) kif stipulat fil-klawsola tlieta (3) billi l-eventwalita' prospetta fl-artikolu 17 tal-istess skrittura ma okkorrietx.

Ghal dawn il-motivi fil-waqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, il-Qorti qedgha tilqa t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma mitluba ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) ghar-ragunijiet indikati fl-avviz, bl-imghax legali b'effett mill-24 ta' Lulju tas-sena 2001;

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

-----TMIEM-----