



MALTA

## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2005

Avviz Numru. 1501/2000/1

**The Vintage Company Limited**

**Vs**

**Kummissarju tal-Pulizija**

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.

Kopja Informali ta' Sentenza

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-eccepjent 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-kundizzjonijiet 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 irrisposta 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-cwieviet sal-1 ta 'Ottubru 2000.

#### Ikkunsidrat

Illi l-konvenut iproduca 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-ecezzjonijiet 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-tigidid 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-kjem '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' tigidid 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-kondizzjonijiet 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 lill-istess ftehim u kompla jgedded din il-kirja anke matul dawn il-proceduri bil-kundizzjonijiet 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 tispecifica x'inhil-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 sehhe 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 tigidid 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 tbatil-ispejjes taghha.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----