MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 162/2003

Michael Gatt

Vs

Rita, Alfons, Saviour, Jessica mart Joseph Debattista, u John ahwa Anastasi.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta :

Premess illi l-attur jikri, minghand il-konvenuti l-fond kummercjali maghruf bhala ‘’Coconut Creek’’, gewwa Bay Square, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar u dan bil-kera ta’ Lm1,500 (elf u hames mitt lira) kull tlett xhur bil-

quddiem u ai termini ta' ftehim ta' lokazjoni datat il-15 t'April 1986 kopja hawn annessa u markata Dok A) u,

Premess illi l-klawzola 8 tal-istess ftehim jikkontempla li ''At the end of this third quinquennial the rental shall be of six thousand Malta liri (Lm6000) per annum, increasing by ten per cent per annum for every year thereafter '', u

Premess illi, fit-18 ta' April 2002, il-konvenuti talbu lill-attur jhallas zieda ta' ghaxra fil-mija fil-kera applikabbli, liema zieda l-attur irrifjuta li jhallas, u

Premess illi l-attur irrifjuta li jhallas din iz-zieda in vista tad-dispozizzjonijiet tal-Art 3 tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jipprovdi inter alia, li kerrej ta' fond ma jistghax jgholli l-kera fl-iskandenza tal-perjodu lokatizzju jekk mhux bil-kunsens tal-bord li jirregola l-kera, u,

Premess illi l-konvenuti istitwew proceduri kontra l-attur quddiem It-Tribunal Ghal Talbiet Zghar ghall-hlas tas-somma ta' Lm355 rappresentanti id-differenza bejn il-pagament effettwat versu l-kera ghall-iskadenza pagabbli fit-18 ta' April u t-18 ta' Lulju 2002 u z-zieda pretiza mill-konvenuti ghall-istess perjodi, u

Premess illi l-attur iddefenda dina l-azzjoni billi ssoleva l-applikabilita' ta' l-art 3 tal-Kap 69 ghall kaz, u

Premess illi permezz ta' digriet moghti mit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fis-17 ta' Jannar 2003, it-Tribunal iddikjara li l-kwistjoni ssollevata mill-attur odjern fl-ewwel eccezzjoni tieghu tezorbita l-kompetenza tieghu ''rationae materiae'' u ta lill-attur xahar zmien sabiex jipproponi l-azzjoni tieghu rigwardanti l-iskrittura ta' lokazzjoni fit-termini minnu eccipita, u

Premess illi l-konvenuti m'ottjenewx il-kunsens tal-Bord li Jirregola l-Kera ghaz-zieda pretiza minnhom.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex prevja

dikjarazzjoni li l-Att 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta'Mallta huwa applikabbli ghall-kaz.

1. tiddikjara illegali, invalida u mhux applikabbli kwalunkwe zieda fil-kera mitluba mill-konvenuti minghajr il-permess tal-Bord li jirregola l-Kera ghall-iskadenzi pagabbli fit-18 ta' April u 18 ta' Lulju 2002 u ghall-iskadenzi kollha sussegwenti, relattivi ghall-fond kummercjali Coconut Creek gewwa Bay Square, Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ta' Rita, Alfons, Saviour, Jessica mart Joseph Debattista u John, ahwa Anastasi a fol. 22 tal-process fejn eccepew:**

1. Il-kirja in kwistjoni hija kirja ta' negozju avvjat u bhala tali ma taqax taht il-kontroll tal-ligijiet specjali tal-kera.

2. Fi kwalunkwe kaz il-patt ghat-tenur ta' liema l-kera gie iffissat f'rati li joghlew huwa wiehed validu u skond il-ligi.

Rat ir-rikors ta' Alfons Anastasi a fol 26;
Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat l-atti tal-kawza "R. Anastasi et vs Michael Gatt (Talba Nru 1988/02 AD);

FATTI

Il-konvenuti f'dina l-kawza kienu krew lill attur odejrn il-fond bl-isem Coconut Creek, gja Kobi, Bay Square, Bugibba skond skrittura ezibita a fol 5-6 tal-process u skond il-kondizzjonijiet hemm imsemmija. Il-konvenuti kienu ghamlu talba quddiem it-Tribunal ghat-Talbiet Zghar, ghal pagament ta' Lm355 bilanc ta' (awment ta') kera u imghax fuq l-imsemmi fond. L-attur odjern, allura konvenut f'dik il-kawza kien eccepixxa li kwalunkwe

awment ta' kera li kienu qed jitolbu l-konvenuti (allura atturi) kienet tirrikjedi l-permess tal-Bord li jirregola l-kera. It-Tribunal ghat Talbiet Zghar kien, b'decizjoni tieghu tas 17 ta' Jannar 2003, iddecieda li l-kwistjoni sollevata bl-eccezzjoni tal-konvenut kienet tezorbita l-kompetenza tieghu *rationae materiae*, u akkorda lill konvenut jipproponi azzjoni rigwardanti l-iskrittura ta' lokazzjoni ta' fond de quo. Fil-fatt imbaghad saret dina l-kawza fejn il-konvenut issa bhala attur qed jitlob f'dina l-kawza li l-Qorti tiddikjara illegali, invalida u mhux applikabbli kwalunkwe zieda fil-kera mitluba mill-konvenuti minghajr il-permess tal-Bord li jirregola l-Kera ghall-iskadenzi mitluba fuq il-fond imsemmi. Il-konvenuti qed jeccepixxu f'dina l-kawza li l-kirja in kwistjoni hija kirja ta' negozju avvjat u bhala tali ma taqax taht il-kontroll tal-ligijiet specjali tal-kera u li fi kwalunkwe kaz il-ftehim li bih il-kera gie iffissat f'rati li joghlew, huwa wiehed validu u skond il-ligi.

PROVI

F'dan il-kaz, bhala provi, saret l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza li saret quddiem it-Tribunal Ghal Talbiet iz-Zghar u xehdu Michael Gatt, il-kerrej, u Mark Galea, il-persuna li qed tmexxi l-fond in kwistjoni.

Il-konvenut xehed li hu kien ha l-post fi stat hazin hafna u kien hemm xi zewg xkaffi li huwa rema. Meta ha l-post , dan kien vojt u ma kienx qed isir negozju minnu, u qabel kien jintuza bhala *store* li jbigh inbid u alcohol. Jaf li l-post kien ghamel xi zmien bhala One Hour Photo Service immexxi minn Anastasi. Ghal l-ewwel huwa beda juzah bhala Photo Shop imbaghad qaleb il-generu ghal restaurant u wara biddlu ghal bar. Mark Galea xehed dwar kif inhu l-post illum u li meta haduh kien vojt, izda x'kien qabel ma jistghax jghid, ghalkemm jiftakar li fil-bidu kien hanut tal-fotografija.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

L-indagini li trid taghmel il-Qorti hu biex jigi deciz jekk il-kirja kienitx ta' fond gheri jew le. Skond il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati "wiehed ghandu jhares lejn dak li kien, fil-

kontemplazzjoni tal-partijiet, l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt: jekk hux cjoe l-bini nnifsu bhala lokal jew inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestita fih" (C. Mallia vs G. Falzon App Kum 17/5/68). Kollox jiddependi mill-fattispeci tal-kaz partikolari indagat.

"*L'azienda commerciale comprende le cose corporali, i diritti e l'avviamento appartenenti ed inerente al commercio di cui si tratta; fra i diritti e' compresa anche la licenza che fosse richiesta dalla legge per l'ezercizio di ditto commercio*" (Vol 27 p3 p 473; Vol 24 p1 p 1127).

Azjenda kummercjali ma taqax taht id-definizzjoni ta' l-art 2 tal-Kap 69 (li tiddefinixxi "premises" bhala "any urban immovable property"), ghaliex, bhala unita ekonomika, hija indipendenti mill-komponenti singoli taghha, mobbli jew immobbli, u hija ta' natura mobiljari, ghalhekk ma taqghax taht id-disposizzjonijiet tal-Ligi dwar il-Kera, imma hija regolata mill-ligi ordinarja, cjoe l-Kodici Civili. (Art 1532, 1536). (Vol XL p1 p 331)

KONSIDERAZZJONIJIET

L-iskrittura li saret bejn il-partijiet hi l-ahjar mezz biex il-Qorti tindaga x'kien qed jigi mikri, jekk hux fond gheri jew inkella azienda kummercjali, kif ukoll ghandha tezamina c-cirkostanzi partikolari tal-kaz.

L-iskrittura li biha kien inkera l-post in kwistjoni tinsab ezibita a fol 5 u 6 tal-process. Fl-ewwel klawzola insibu li :

*The lessor is hereby granting to the lessee who accepts by title of lease, **the business** known as Kobi in Bay Square, Bugibba, St Paul's Bay, as fitted out on the date of this agreement.*

Fil-klawzola tnejn hemm miftiehem il-kera u z-zmien tal-kirja.

For a period of five years from today for a rental of two thousand Malta Liri (Lm 2,000) per annum payable monthly in advance.

Hemm ukoll is-segwenti kondizzjonijiet li huma importanti ghall konsiderazzjoni tal-Qorti ghas-soluzzjoni tal-vertenza bejn il-partijiet.

The lessee shall keep the business premises in a good and tenable condition at all times…

The lease cannot be ceded to a third party and subletting is prohibited.

Hemm imbaghad provvdut kif kellha tizdied il-kera u kif kellha tiggedded il-lokazzjoni (ara addendum ghal iskrittura).

Illi mill-ezami ta’ dina l-iskrittura jirrizulta li l-kirja kienet ta’ business concern, cjoe ta’ azjenda kummercjali, u mhux ta’ bare premises. Ghalkemm il-konvenut xehed li meta ha l-post dan kien vojt bla attrezzaturi, izda jirrizulta mill-provi, li l-post precedentement kien jintuza ghall business, kemm bhala store fejn kien jinbiegh l-inbid u l-alkohol, kif ukoll bhala hanut tal-fotografija, fejn l-istess konvenut, kien jisserva, u kien jaf li kien qed jigi gestit in-negozju hemmhekk.

Il-fatt li l-post ghamel xi zmien maghluq qabel ma nkera lill konvenut ma jfissirx li kien qed jinbiegh bare premises biss, cjoe il-bini nnifsu biss bhala lokal (ara sentenza L. Mifsud vs Leone Gambin Vol 32 p 1 p 517).

Inoltre jirrizulta kemm mill-ammont ta’ kera miftiehem u accettat mill-konvenut, kif ukoll mill lokalita’ ta’ fejn qieghed il-post u l-kljentela li jiggenera, fic-centru ta’ Bugibba, li l-post ma kienx inkera bhala bini fih innifsu imma bhala azjenda kummercjali adibit bil-licenzji necessarji. Importanti ukoll il-fatt li giet projbita s-sullokazzjoni u cessjoni kirja.

Ghalhekk fil-kaz in ezami l-Qorti tiddeciedi li billi li l-kirja kienet ghal azjenda kummercjali, l-Kap 69 li jirregola l-kera mhux applikabbli.

Jigi rilevat li l-fehim li sar bejn il-partijiet biex il-kera jghola wara certu perjodu huwa wiehed validu u skond il-ligi. Fil-fatt fil-kawza App C. Stivala vs R. Mohnani 29/10/99 il-Qorti, li kellha quddiema punt simili dwar talba ghal hlas ta’ awment fil-kera miftiehem minn qabel bejn il-partijiet, kienet iddecidiet hekk:

“Din il-Qorti tqis illi l-ftehim bejn il-kontendenti jirrispekkja perfettament il-provediment ta’ l-artikolu 1536 tal-Kodici Civili b’mod li jipprekludi l-bzonn ta’ l-applikazzjoni tal-ligi specjali tal-kera. Dan ghaliex il-ligi specjali tal-kera hi mahsuba biex tassigura r-rilokazzjoni ex lege tal-fond fejn fit-terminazzjoni tal-kirja l-inkwilin ikun altrimenti bil-ligi ordinarja jigi zgumbrat. Fejn ghall-kuntrarju fil-kirja originali l-partijiet espressament jikkonvjenu li dan kellu jigi evitat u sakemm il-ftehim originali ikun ukoll provdut terminu li fih u ghalih il-kirja kellha tigi mgedda, ma kienx hemm raguni ghaliex dik il-volonta’ libera espressa mill-kontraenti, ma tigix pjenament rispettata. Dan ghaliex dan il-ftehim originali ikun jissodisfa l-finalita’ li l-ligi specjali tkun mahsuba Ii tilhaq. Japplika allura l-principju ‘pacta sunt servanda’.

Ghalhekk anke it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti,
U tichad it-talba ta’ l-attur
Bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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