



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 578/2001/1

**DIRETTUR TAL-ARTIJET**

**VS**

**Eric Walter STUART**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq minn Eric Walter Stuart fl-4 t'April, 2001, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, huwa talab li l-Qorti tiċċhad l-interpellazzjoni għall-ħlas mibgħuta lillu mill-intimat Direttur tal-Artijiet biex iħallas somma ta' flus bħala arretrati ta' kera ta' *kiosk* ġestit mir-rikorrent fir-Rabat;

Rat illi l-intimat Direttur tal-Artijiet, notifikat kif imiss bl-imsemmi rikors u bl-Avviż tas-Smiġħ fil-25 t'April, 2001<sup>1</sup>, baqa' ma ressaq l-ebda tweġiba formali;

Rat id-Degriet tat-28 ta' Novembru, 2002<sup>2</sup>, li bih u għar-raġuni hemm imsemmija, ċaħdet talba tar-rikorrent magħmula fir-Rikors imressaq minnu fis-27 ta' Novembru, 2001, li jissejjaħ fil-kawża Jason Degiorgio;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet u rat il-provi dokumentali mressqin minnhom;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-Degriet tagħha tal-5 ta' Frar, 2003, li bih ħalliet ir-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni;

---

<sup>1</sup> Paġ. 5 *tergo* tal-proċess

<sup>2</sup> Paġ. 11 tal-proċess

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni taħt l-artikolu 466 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, biex jitwaqqa' l-effett ta' talba magħmula lir-rikorrent, mill-intimat Direttur tal-Artijiet b'ittra ufficjali, biex iħallas kera b'lura;

Illi mill-atti joħorġu dawn il-fatti ewlenin. Ir-rikorrent ingħata b'titolu ta' kirja sit (għall-użu bħala kjosk jew gabbana) fil-Ġnien Howard, fir-Rabat, b'effett mit-28 t'April, 1992, bil-kera ta' erba' mija u ħamsin lira Maltija (Lm450) fis-sena u l-kundizzjonijiet l-oħrajn kollha hemm imfissra<sup>3</sup>. Fit-22 t'Ottubru tal-1997, ir-rikorrent baġhat jgħarraf lid-Dipartiment bil-miktub<sup>4</sup> li ma xtaqx jibqa' bil-kirja u ma kienx fi ħsiebu jissokta l-kirja. Żied jgħid li s-sit kien qed jitmexxa mis-sostitut tiegħu Azzopardi li kien sejjer irodd lura ċ-ċavetta qabel Diċembru. Ir-rikorrent ħallas il-kera sal-aħħar ta' Ġunju tal-1997;

Illi d-Dipartiment wieġeb billi wera li kien lest jilqa' x-xewqa tar-rikorrent, u kien qed jilqa' t-talba tiegħu<sup>5</sup>, u li l-kirja ma kinitx sejra tiġġedded wara l-1 ta' Jannar tal-1998. F'Marzu tal-1998, ir-rikorrent reġa' kiteb lid-Dipartiment<sup>6</sup>, biex jgħarrfu li l-okkupant tas-sit, Jason Degiorgio, ma riedx jgħaddi lura ċ-ċavetta. Id-Dipartiment kiteb lill-avukat tar-rikorrent fil-25 ta' Marzu, 1998<sup>7</sup>, biex jgħarrfu li d-Dipartiment kien qiegħed iqis lir-rikorrent responsabbli għall-okkupazzjoni tas-sit (ukoll jekk dan kien f'idejn terzi) sakemm jgħaddilu lura ċ-ċavetta tas-sit. Iċ-ċwievet

---

<sup>3</sup> Dok "VG1", f'paġġ. 25-7 tal-proċess

<sup>4</sup> Dok "VG2", f'paġ. 28 tal-proċess

<sup>5</sup> Dok "VG3", f'paġ. 29 tal-proċess

<sup>6</sup> Dok "VG4", f'paġ. 30 tal-proċess

<sup>7</sup> Dok "VG6", f'paġ. 32 tal-proċess

ingħaddew lura lid-Dipartiment bejn l-aħħar jiem ta' Novembru u l-bidu ta' Diċembru tal-1999<sup>8</sup>. F'Diċembru tal-2000<sup>9</sup>, id-Dipartiment bagħat kont lir-rikorrent għall-ħlas ta' kera arretrat, għal liema kont ir-rikorrent wieġeb b'ittra tal-avukat tiegħu tal-11 ta' Diċembru, 2000<sup>10</sup>, billi ċaħad li kellu jħallas xi kera. Fil-5 ta' Marzu, 2001<sup>11</sup>, intbagħtet l-ittra uffiċjali lir-rikorrent. Fl-4 t'April, 2001, tressaq ir-Rikors preżenti;

Illi għal dak li jirrigwarda l-aspetti legali tal-kwestjoni taħt eżami, jibda biex jingħad li l-qofol kollu tal-kwestjoni huwa meta għandha titqies li ntemmet il-kirja magħmula lir-rikorrent. Ladarba t-talba tal-intimat lir-rikorrent kienet dwar ħlas ta' kera b'lura, dan jimplika li matul dak iż-żmien il-mittent tal-ittra uffiċjali (jigifieri l-intimat Direttur tal-Artijiet) kien qiegħed iqis li l-kirja kienet għadha fis-seħħ. Kemm il-kont tal-4 ta' Diċembru, 2000, u kif ukoll l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2001, jikkellmu ċar u tond li l-pretensjoni kienet dwar kera. Ta' min jgħid li l-kera pretiż jgħodd mill-1 ta' Lulju, 1997, sat-2 ta' Diċembru, 1999;

Illi, min-naħa tiegħu, ir-rikorrent jgħid li l-kirja kienet intemmet b'effett mill-31 ta' Diċembru, 1997, jigifieri skond kif id-Dipartiment innifsu kien qabel li jsir fl-ittra mibgħuta lil fil-5 ta' Novembru, 1997 mid-Dipartiment, bi twegiba għan-nota tiegħu tat-22 t'Ottubru, 1997. Ta' min jgħid li l-ftehim ta' kirja li kopja tiegħu tressaq mill-intimat, huwa għal kollox sieket dwar jekk il-kerrej jistax jgħaddi l-post lil terzi, b'ċessjoni jew b'sullokazzjoni. Bl-istess mod, meta d-Dipartiment laqa' t-talba tar-rikorrent dwar it-tmiem tal-kirja, u meta kien għalhekk diġa' gie mgħarraf li s-sit kien qiegħed jitmexxa minn ħaddieħor, id-Dipartiment ma impona l-ebda kundizzjoni dwar it-tmiem tal-kirja għajr dik li l-kera għaž-żmien kollu sal-aħħar tas-sena ried jitħallas. Jidher li l-kundizzjoni

---

<sup>8</sup> Xhieda ta' Vincent Gilson 13.2.2002, f'pag. 21 tal-proċess

<sup>9</sup> Dok "VG8", f'pag. 34 tal-proċess

<sup>10</sup> Dok "VG7", f'pag. 33 tal-proċess

<sup>11</sup> Dok "VG9", f'pag. 35 tal-proċess

li r-rikorrent kellu jibqa' responsabbli lejn id-Dipartiment sakemm iċ-ċavetta tas-sit tkun ġiet mgħoddija lura lid-Dipartiment, issemmiet l-ewwel darba biss fl-ittra mibgħuta lill-avukat tar-rikorrent f'Marzu tal-1998;

Illi billi l-post ma jidhirx li huwa wieħed minn dawk li għalih japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi "speċjali" tal-kera<sup>12</sup>, il-kwestjoni trid tabilfors titqies fid-dawl tal-liġi generali li tħares il-kuntratt tal-lokazzjoni. Fil-bidu, l-kirja lir-rikorrent kienet magħmula għal żmien sitt (6) xhur. Il-kirja kienet tiġgedded. Ladarba sar tali tiġdid għal madwar ħames snin, jidhlu fis-seħħ ir-regoli dwar it-tiġdid taċitu u għal kemm żmien jitqies li saret il-kirja<sup>13</sup>. Bil-liġi<sup>14</sup>, l-kerrej jista' jissulloka jew iwelli l-ħaġa mikrija lill-jejjew jekk kemm-il darba ma jkunx ġie miżmum milli jagħmel dan fil-kuntratt. U f'dan il-każ, sid il-kera jkun jista' jeżerċita kull jedd tiegħu għall-ħlas tal-kera fuq il-valur ta' dak kollu li jkun qiegħed biex jgħammar jew iforni l-fond, ukoll jekk dak ikun ġid ta' min ikun qiegħed iżomm il-fond, dment li dawk il-ħwejjeg ma jkunux ta' jew miżmumin minn jew f'isem xi dipartiment tal-Gvern<sup>15</sup>, ladarba s-sid ma jkunx għaraf lis-sub-konduttur minflok il-kerrej u ma jkunx ħeles lill-kerrej mir-rabtiet tiegħu taħt il-kuntratt<sup>16</sup>. Fil-każ partikolari, jirriżulta li r-rikorrent kien miżmum milli jissulloka jew iwelli s-sit, imqar f'biċċa minnu, jew li jidhol fi sħab ma' ħaddieħor<sup>17</sup>;

Illi għal dak li jirrigwarda l-mod kif jinħall il-kuntratt tal-kiri f'każ bħal dan (u naturalment ladarba ma japplikawx id-dispożizzjonijiet tal-liġijiet "speċjali" tal-kera għall-kirja li tkun), il-liġi tagħmilha ċara li fejn iż-żmien tal-kirja huwa miftiehem fil-kuntratt, il-kirja

---

<sup>12</sup> Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

<sup>13</sup> Ara artt. 1536 u 1532(a) tal-Kap 16

<sup>14</sup> Art. 1614 tal-Kap 16

<sup>15</sup> Art. 1619 tal-Kap 16

<sup>16</sup> Art. 1621 tal-Kap 16

<sup>17</sup> Klawnsola 16 tal-kuntratt

tintemm malli jagħlaq dak iż-żmien, bla ħtieġa li jingħata avviż<sup>18</sup>. Fil-każ fejn il-kirja ta' bini tkun waħda għal żmien preżunt kif maħsub fl-artikolu 1532, l-avviż huwa meħtieġ u l-għeluq waħdu taż-żmien preżunt ma jgħibx miegħu l-ħall tal-kuntratt: f'każ li ż-żmien preżunt ikun għal anqas minn sena, irid jingħata avviż ta' mill-anqas ħmistax-il jum<sup>19</sup>;

Illi fil-każ ta' ksur ta' xi kundizzjoni li taħtha l-ħall tal-ftehim ikun għie miftiehem espressament, il-ħall tal-kuntratt iseħħ *ipso jure*<sup>20</sup>, bla ħsara ta' kull azzjoni għall-ħlas ta' danni li tista' ggarrab il-parti li kontriha jkun sar il-ksur. Jekk il-ħall tal-kuntratt ikun miftiehem għall-każ fejn waħda mill-partijiet tonqos li twettaq dak li tkun wegħdet, il-ksur waħdu ma jgħibx il-ħall tal-kuntratt jekk mhux minn dak inhar li l-parti li favur tagħha jkun għie miftiehem il-ħall ma tkunx bagħtet lill-parti ħatja ittra ufficjali biex turiha li qegħda tingqeda b'dak il-ftehim<sup>21</sup>. Fil-każ partikolari, il-patt kommissorju kien maħsub fil-ftehim għall-ksur min-naħa tal-kerrej ta' kull kundizzjoni tal-ftehim, u ma kienx hemm ħtieġa ta' interpellazzjoni ufficjali, għaliex kien biżżejjed li tintbagħtlu mqar ittra f'dan is-sens<sup>22</sup>;

Illi fid-dawl tal-imsemmija regoli tal-liġi, u fid-dawl tas-sottomissjonijiet magħmulin mid-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ssib li ladarba l-ħlas tal-kera kien miftiehem li jsir bil quddiem<sup>23</sup>, meta r-rikorrent kien bagħat l-avviż tiegħu li ma kienx se' jkompli l-kirja wara li tintemm l-1997 (jgħifieri f'Ottubru ta' dik is-sena), kien diġa' daħal responsabbli għall-ħlas tal-kera għal dawk is-sitt (6) xhur. Min-naħa l-oħra, meta d-Dipartiment bagħat jgħarraf lir-rikorrent ftit jiem wara li kien laqa' x-xewqa tar-rikorrent u li l-kera ma kinitx sejra tiġgedded wara l-1 ta' Jannar, 1998, bla ma žied xi

---

<sup>18</sup> Art. 1566 tal-Kap 16

<sup>19</sup> Art. 1568 tal-Kap 16

<sup>20</sup> Art. 1569(1) tal-Kap 16

<sup>21</sup> Art. 1569(2) tal-Kap 16

<sup>22</sup> Klawwola 18 tal-kuntratt

<sup>23</sup> Klawwola 1 tal-kuntratt

kundizzjoni, dik l-aċċettazzjoni temmet għal kollox, fil-fehma tal-Qorti, kull vinkolu kuntrattwali maħluq bil-ftehim tal-kirja;

Illi dan il-fatt huwa rifless ukoll fl-ittra li d-Dipartiment bagħat lill-avukat tar-rikorrent f'Mejju tal-1998. F'dik l-ittra, id-Dipartiment itenni li qabel li l-kirja kienet intemmet tassew imma jżid li, ladarba ċ-ċavetta ma kinitx giet mgħoddija lura lid-Dipartiment, ir-rikorrent kien responsabbli għall-ħlas ta' "*compensation for occupation*" għaž-żmien kollu sakemm iċ-ċavetta tintradd lura. Irid jingħad li wkoll fil-każ fejn il-kuntratt jinħall minħabba l-ksur ta' xi waħda mill-kundizzjonijiet min-naħa tal-kerrej, l-obbligu tal-ħlas tal-kera jtul biss saž-żmien li jkun għad fadal mill-kirja<sup>24</sup>, u li obbligi jew pwieni li jkun daħal għalihom il-kerrej qabel it-temm tal-kirja jibqgħu fis-seħħ<sup>25</sup> u bla ħsara tal-jedd tal-Gvern li jiġborhom. Imma, fil-fehma tal-Qorti, dan ma jtawwalx il-kirja u lanqas għalhekk ma joħloq jedd li tintalab kera għal kull żmien wara li jkun intemm il-kuntratt. Issa jekk wieħed iħares lejn dak li r-rikorrent intalab iħallas, kemm fl-avviż Dok "VG8" u kif ukoll fl-ittra ufficjali impunjata (Dok "VG9"), is-somma mitluba kienet dik ta' "*rent*" jew "*kera*" għal żmien bejn Lulju tal-1997 u Diċembru tal-1999. Fid-dawl ta' dak li rriżulta hawn fuq, talba bħal din ma setgħetx issir jekk mhux biss għall-perjodu ta' sitt xhur li għalqu fl-aħħar tas-sena 1997;

Illi, minbarra dan, wieħed isib għadd ta' klawsoli fil-ftehim fejn id-Dipartiment irriżerva l-jedd ta' aċċess bin-nies tiegħu<sup>26</sup> gos-sit, u dan bil-ħsieb li jivverifika t-twettiq tal-kundizzjonijiet tal-kirja u biex jiġi żgurat li kollox huwa kif miftiehem. Il-Qorti ma tifhimx għalhekk għaliex, ladarba l-intimat laqa' t-talba tar-rikorrent biex itemm il-kirja, ma kienx hu stess li bis-setgħat li kellu skond il-ftehim innifsu, ukoll matul iż-żmien li l-ftehim kien għadu fis-seħħ,

---

<sup>24</sup> Klawsola 20 tal-kuntratt

<sup>25</sup> Klawsola 19 tal-kuntratt

<sup>26</sup> Ara, per eżempju, klawsoli 9 u 10 tal-kuntratt

jiżgura li l-okkupant tal-post jgħaddi lura ċ-ċavetta tas-sit bla dewmien ta' kwazi sentejn minn mindu l-kirja ntemmet;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

**Tilqa' limitatament it-talba tar-rikorrent** billi tiddikjara li l-kirja favur l-intimat intemmet b'seħħ mill-ewwel (1) ta' Jannar, 1998, u għalhekk kull kera pretiż mill-intimat wara dak inhar m'huwiex dovut mir-rikorrent, iżda tiddeċiedi li r-rikorrent huwa obligat iħallas lill-intimat l-ekwivalenti ta' sitt (6) xhur kera dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Lulju, 1997, bla ħsara ta' kull jedd spettanti lill-intimat għall-ġbir ta' kull ammont talvolta spettanti lill-għaż-żmien ta' wara fil-konfront ta' terzi; u

**Tordna li l-ispejjeż** in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri jithallsu mill-partijiet skond ir-rispettiv rebħ u telf.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----