24 ta' Frar, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A. J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D. President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Paolo Koludrovich

versus

Carmelo Muscat

Xiri u Bejgħ mill-Ġdid ta' Immobili — Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Rifużjoni ta' Kera Eċċessiv — Kompetenza — Intrapriża ta' Bini — Att tal-Kummerċ — Kummerċjant — Art. 4 u 5 (h), u 640 (a) tal-Kodiċi tal-Kummerċ — Art. 367 (2) tal-Proċedura Ċivili.

Huma atti tal-kummerċ ix-xiri u bejgħ mill-ġdid ta' immobili meta jsiru bi spekulazzjoni kummerċjali, u l-intrapriżi tal-bini.

Din id-dispożizzjoni tal-liġi tikkomprendi l-operazzjonijiet kollha li jistgħu jirrigwardaw l-immobili, fosthom il-kiri u s-sullokazzjoni tagħhom bi spekulazzjoni kummerċjali.

Għaldaqstant, l-att ta' min jissulloka fondi mikrijin għandu bi spekulazzjoni kummerċjali, huwa att obbjettiv tal-kummerċ; u dak l-att, bħala li hu ta' natura kummerċjali, jaqa' fil-kompetenza tal-Qorti tal-Kummerċ; u għalhekk taqa' f'dik il-kompetenza anki l-azzjoni tas-subinkwilin għar-rifużjoni ta' kera eċċessiv li huwa jkun ħallas bis-saħħa tas-sullokazzjoni lilu magħmula.

Barra minn dan, bl-eżerċizzju ta' dawn l-atti tal-kummerċ bi professjoni, min jagħmilhom isir kummerċjant; u billi l-att li jifforma oġġett tal-kawża li ssir għal din ir-rifużjoni huwa għalieh kummerċjali, l-azzjoni li titnissel minnu tmiss lill-Qorti tal-Kummerċ.

Il-Qorti; Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur,

wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u jittieħdu l-provvedimenti kollha opportuni, peress illi mill-ewwel ta' Novembru 1944 sal-11 ta' Mejju 1953 l-attur kien jikri minn għand il-konvenut kamra fil-fond nru. 2 Scots Street, Valletta, bil-kera ta' £36 fis-sena; u b'sentenza tal-Board li jirregola l-kera tas-16 ta' Marzu 1957, "Paolo Koludrovich vs. Carmelo Muscat", il-kera tal-imsemmija kamra ġie ridott għal £15 fis-sena b'effett mill-bidu tal-kirja; u għalhekk irriżulta li l-attur kien ħallas żejjed is-somma ta' £179.1.8; talab li l-konvenut jiġi minn din il-Qorti kundannat jirrifondi lill-attur l-imsemmija somma ta' £179.1.8 għall-kera mħallas żejjed. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza tal-Board;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti, li biha laqgħet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza opposta mill-konvenut u ddikjarat ruħha inkompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, bl-ispejjeż kontra l-attur; wara li kkunsidrat, dwar l-eċċepita inkompetenza;

Illi l-indaġini prinċipjali tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-art. 5 (h) tal-Kodiċi tal-Kummerċ, li jiddisponi illi "huma attijiet tal-kummerċ ix-xiri u l-bejgħ mill-ġdid ta' immobili, meta jsiru bi spekulazzjoni kummerċjali, u l-intrapriżi ta' bini". Dan l-artikolu jikkorrispondi għall-art. 3 Nru. 3 tal-Kodiċi Kummerċjali Taljan. li skond l-interpretazzjoni preponderanti tad-dottrina u tal-ġurisprudenza jikkomprendi l-operazzjonijiet kollha li jistgħu jirrigwardaw l-immobili, fosthom il-kiri u s-sublokazzjoni tagħhom, basta magħmulin bi spekulazzjoni kummerċjali. "L'estensione", jgħid Navarrini, "è tanto maggiormente giustificata in quanto pei suoi precedenti e per la sua struttura la disposizione concernente gli immobili rappresenta più che altro un principio nuovo fatta con una forma che enuncia soltanto la speculazione principale o più usata dei negozi del genere. Quindi, tanto la compera per locare e la locazione successiva, quanto la locazione per sublocare, e l'enfiteusi fatta a scopo di speculazione commerciale, costituiranno atti oggettivi di commercio (Diritto Commerciale,

Vol. I, para. 141). Din l-interpretazzjoni ġiet adottata mill-Qrati Tagħna wkoll (Kollez. XXXVI-I-315, u P.A. 13.12.1957 in re "Borg vs. P.L. Dingli ne.", bl-awtoritajiet hemm ċitati);

Illi mix-xhieda, mhux kontraddetta, tal-konvenut, jirriżulta illi huwa fil-kummerċ, għandu ħanut tax-xorb, u minn 25 sena 'l hawn huwa jikri d-djar biex jerġa' jikrihom, u jibqagħlu profitt minn £20 sa £60 fis-sena; qabel l-aħħar gwerra kellu xi 85 dar hekk mikrija, u l-lum għandu għall-kiri xi 15 il-waħda; fost dawn il-fondi hemm dak inkwistjoni, li minnu parti huwa kriha lill-attur u l-kumplament qassamha u kriha lil ħamsa minn nies, u hekk għadha mikrija sal-lum;

Illi minn dan li ntqal il-Qorti tiddeżumi li l-konvenut, fil-kummerċ, issubloka lill-attur il-fond bi spekulazzjoni kummerċjali, u għalhekk l-att tiegħu jikkostitwixxi l-att obbjettiv tal-kummerċ kontemplat fl-art. 5 (h) fuq ċitat; u konsegwentement, bħala att ta' natura kummerċjali (art. 640 (b) Kod. Kummerċ.), jaqa' fil-kompetenza tal-Qorti tal-Kummerċ (art. 37 (2) Proċ. Ċivili), kif taqa' taħt l-istess kompetenza r-rifużjoni tal-kera mħallas bis-saħħa ta' dak l-att, i.e. tas-sullokazzjoni magħmula lill-attur. Barra minn dan, il-konvenut, bl-eżerċizzju ta' dawk l-atti tal-kummerċ bi professjoni, sar kummerċjant (art. 4 Kod. Kumm.); u billi l-att li jifforma oġġett ta' din il-kawża huwa għalieh kummerèjali, l-azzjoni li titnissel minnu tmiss lill-Qorti tal-Kummerċ (art. 37 (3) Proċ. Ċiv.);

Rat ir-rikors tal-attur fol. 31, li bih talab li din il-Qorti tiddeċidi liema hija l-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet li għalihom waslet l-Ewwel Qorti;

Għaldaqshekk;

Din il-Qorti, prevja adozzjoni tal-motivi mogħtija fis-sentenza tal-Ewwel Qorti, tikkonferma dik is-sentenza, tiddikjara illi l-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża hija l-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina, u tordna li l-atti jiġu rinvijati lil dik il-Qorti;

L-ispejjeż tal-inċident iħallashom l-attur.