25 ta' April, 1985

Imħallef:

Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R., Hist. S.

Paul Vella

versus

Christer Larsson

Lokazzjoni ta' Fond lil Strangier - L-Artikolu 11A ta' l-Att X1V ta' l-1974 - Artikolu 1028 tal-Kodiċi Ċivili

L-Artikolu 11A ta' l-Att X1V ta' 1974 dwar il-Guest Houses u Postijiet Furnished għall-Btala jiddisponi li ebda persuna ma tista' tikri dar lil persuna li ma tkunx ċitadin ta' Malta kemm-il darba ma jkunx hemm dwar dik id-dar liċenzja valida u meta persuna tikser din id-dispożizzjoni tal-liġi tkun ħatja ta' reat u soġġett għall-ħlas ta' multa.

Fl-assenza ta' l-istess liċenzja, dar ma tistax tkun l-oġġett ta' kuntratt ta' lokazzjoni favur strangier a bażi ta' l-Artikolu 1028 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li l-ħwejjeġ ipprojbiti mil-liġi ma jistgħux ikunu l-oġġett ta' kuntratt.

Il-lokazzjoni għalhekk għanda tiġi kkunsidrata nulla ab initio.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta illi l-konvenut Christer Larsson kera min għand l-attur Paul Vella l-post *furnished* 'Noel', Flat 1, Tonna Street, Mosta, għal żmien sena mis-6 ta' Marzu, 1980 sal-5 ta' Marzu, 1981, bil-kera ta' ħamsa u ħamsin lira (Lm55) fix-xahar bil-quddiem, u bil-kundizzjoni li l-ħlas tad-dawl u l-ilma jkun a kariku tal-kerrej, illi l-istess Christer Larsson naqas li jħallas is-somma ta' mija u ħamsa u sittin lira (Lm165) kera għat-tliet xhur mis-6 ta' Diċembru, 1980 sal-5 ta' Marzu, 1981, u naqas ukoll li jħallas is-somma ta' sebgħa u tmenin lira, disgħin ċenteżmu u tliet millleżmi kont ta' dawl u ilma ta' l-istess fond mit-2 ta' Ottubru, 1980 sat-13 ta' Jannar, 1981 (Dok. 'A') u illi wkoll l-istess konvenut ħalla warajh fil-fond imsemmi diversi danni, konsistenti fi ħsarat u oġġetti neqsin kif jidher miċ-ċertifikat magħmul mill-perit Arkitett Joseph S. Fenech (Dok. 'B'), liema danni jammontaw għas-somma ta' mitejn u ħamsa u tmenin lira (Lm285), talab li dina l-Qorti, prevja okkorrendo l-likwidazzjoni tad-danni kkaġonati fil-fond imsemmi, tikkundanna lill-konvenut iħallas (i) is-somma ta' mija u ħamsa u sittin lira (Lm165) kera tal-post imsemmi għat-tliet xhur mis-6 ta' Diċembru, 1980 sal-5 ta' Marzu, 1981 u (ii) is-somma ta' sebgħa u tmenin lira, disgħin ċentiżmu u tliet millleżmi, kont ta' dawl u ilma ta' l-istess post mit-2 ta' Ottubru, 1980 sat-13 ta' Jannar, 1981 u (iii) is-somma ta' mitejn u ħamsa u tmenin lira (Lm285), jew somma oħra verjuri li tiġi llikwidata minn dina l-Qorti, danni kkaġonati fl-istess fond, bl-ispejjes inklużi dawk tal-mandat ta' impediment ta' safar tat-13 ta' Marzu, 1981, u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha

eċċepixxa illi (1) il-lokazzjoni kienet ġiet terminata, bi ftehim bejn il-partijiet, b'effet mis-6 ta' Diċembru, 1980, għalhekk mhux dovut il-kera mitlub mill-attur (2) regward il-kont tad-dawl u l-ilma l-konvenut kien għadu lest biex iħallashom iżda l-ispejjeż ta' din it-talba ma għandhomx jiġu akkollati lilu, stante li d-dewmien (*sic*) *kien qed jistenna li jiġi rivedut mid-*Dipartiment ta' l-Ilma l-oriġinali kont eżorbitanti - kif sussegwentement ġara - b'dan l-attur kien jaf u (3) in kwantu għall-ħsarat u/jew nuqqasijiet allegati mill-attur, il-konvenut lest biex iħallas għal dawk li verament ħalla hu jew jirripara a spejjes tiegħu, *iżda dak mitlub mill-attur* hu eżorbitanti u ma jikkorispondix mar-realtà għalhekk it-talba ta' l-attur għandha tiġi respinta in kwantu teċċedi l-ammont reali;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut li biha eċċepixxa illi billi, kif jirriżulta mix-xhieda ta' l-attur stess, ma kienx *jeżisti permess tal- H.C.E.B., biex il-fond de quo jinkera lil* strangier - cjoè lill-konvenut - għalhekk l-oġġett tal-kuntratt li fuqu hi bbażata t-talba ta' l-attur hi illegali u l-kuntratt ma għandu ebda effett (Art. 1028, 1030 Kodiċi Ċivili) u t-talba ta' l-attur għandha tiġi miċħuda bl-ispejjes kontra tiegħu;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali Avukat Dr. David Tonna minnu debitament maħlufa fis-seduta tas-7 ta' Ġunju, 1984;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat Dottor Kenneth Gulia u Prokuratur Legali Charles Vassallo, kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-assenti Christer Larsson (*fol. 80) li biha* eċċepew li mhumiex edotti mill-fatti allegati fl-atti taċ-ċitazzjoni u jirriservaw l-eċċezzjonijiet tagħhom fi stadju ulterjuri jekk ikun il-każ;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni, l-attur qiegħed javvanza tliet pretensjonijiet kontra l-konvenut: qiegħed jitlob il-ħlas ta' mija ħamsa u sittin lira Maltija (Lm165) kera tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni għall-perjodu mis-6 ta' Diċembru, 1980 sal-5 ta' Marzu, 1981; qiegħed jitlob ir-rifużjoni tas-somma ta' seba u tmenin lira Maltija disgħin ċenteżimi u tliet millieżimi (Lm87.90,3) kont ta' dawl u ilma tal-istess fond li huwa ħallas u fl-aħħar nett qiegħed jitlob il-ħlas ta' mitejn ħamsa u tmenin lira Maltija (Lm285) danni kkaġunati mill-konvenut fl-istess fond;

Il-perit legali wasal għall-konklużjoni illi l-imsemmija somma ta' Lm87.90,3 kienet dovuta lill-attur u l-Qorti wara li eżaminat il-provi, tasal ukoll għall-istess konklużjoni billi mid-Dok D eżibit a fol. 40 tal-proċess jirriżultalha li dina kienet somma dovuta mill-konvenut għal dawl u ilma pprovduti lill-imsemmi fond waqt li huwa kien qed jokkupah u għalhekk dovuti minnu u kwindi meta l-attur ħallas dak il-kont, huwa kien qed iħallsu għan-nom u fl-interess ta' l-istess konvenut u konsegwentement, indipendentement minn kwalunkwe kwistjoni oħra, għandha tiġi rifuża mill-konvenut is-somma hekk imħallsa;

Il-perit legali wasal ukoll għall-konklużjoni li l-konvenut kien responsabbli għad-danni kkaġonati fil-fond u fl-oġġetti ta' hemm ġew. Il-Qorti, wara li eżaminat il-provi relativi, taqbel ukoll ma' din il-konklużjoni billi jirriżultalha illi l-istess danni ġew ikkaġunati ma' tul il-perjodu ta' l-okkupazzjoni tal-fond da

parti tal-konvenut u għalhekk anke f'dan il-każ il-konvenut, indipendentement minn kwalunkwe kwistjoni oħra, huwa reponsabbli għall-istess danni li ġew kkaġonati minnu u/jew mid-dipendenti u/jew familjari tiegħu li għalihom huwa responsabbli. Il-perit legali llikwida dawn id-danni fis-somma ta' Lm285 fuq imsemmija u l-Qorti, wara li eżaminat il-provi u wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi kollha, ma tara l-ebda raġuni l-għala għandha tiddipartixxi minn din is-somma;

Il-perit legali wkoll ikkonkluda li s-somma ta' Lm165 fuq imsemmija pretiża bħala kera kienet dovuta mill-konvenut. Il-Qorti però f'dan ir-rigward ma tħosx li għandha tasal għall-istess konklużjoni. Apparti kull kwistjoni dwar il-validità tan-nota ta' l-eċċezzjoniniet ulterjuri fuq imsemmija tal-konvenut, il-Qorti hija tal-fehma li meta jirriżultalha, kif fil-fatt irriżultalha, illi l-konvenut huwa strangier u li ma ġiex ottenut għall-finijiet tal-lokazzjoni fuq imsemmija, il-permess opportun, hija għandha tieħu konjizzjoni *ex officio* ta' dawn iċ-ċirkostanzi u tal-konsegwenzi legali tagħhom billi jimportaw materja ta' *public policy;*

L-Artikolu 11A ta' l-Att X1V ta' l-1974 intitolat l-Att ta' l-1974 dwar il-*Guest Houses* u Postijiet *Furnished* għall-Btala, kif emendat bl-Att X1V ta' l-1978, jiddisponi *inter alia* illi ebda persuna ma tista' tikri dar lil persuna li ma tkunx ċittadin ta' Malta kemm-il darba ma jkunx hemm dwar dik id-dar liċenzja valida maħruġa mill-Ministru li jawtorizza dak il-kiri u meta persuna tikser din id-dispożizzjoni tal-liġi tkun ħatja ta' reat u soġġetta għall-ħlas ta' multa. 'Dar' tfisser, skond l-Artikolu 2 ta' l-imsemmi Att, kull post użat jew maħsub li jintuża, għal kollox jew f'parti, għal abitazzjoni, iżda ma tinkludix lukanda, *guest house* jew post għall-btala;

Isegwi għalhekk li meta saret il-lokazzjoni favur il-konvenut ikkontemplata fl-iskrittura privata markata Dok. B a fol. 38 tal-proċess kien jeħtieġ li qabel l-attur jottjeni l-imsemmija liċenzja. Il-lokazzjoni ta' dar lil stranġier hija pprojbita mil-liġi espressament bl-imsemmi Artikolu 11A ammenokkè qabel ma tiġix ottenuta l-imsemmija liċenzja u għalhekk, fl-assenza ta' l-istess liċenzja, dar ma tistax tkun l-oġġett ta' kuntratt ta' lokazzjoni favur stranġier u dana a bażi ta' l-Artikolu 1028 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi *inter alia* li l-ħwejjeġ ipprojbiti mil-liġi ma jistgħux ikunu l-oġġett ta' kuntratt;

Kwindi l-imsemmija lokazzjoni magħmula mill-attur favur il-konvenut li mhux ċittadin ta' Malta *ex admissis* mingħajr l-imsemmija liċenzja għandha tiġi kkunsidrata *nulla ab initio* billi l-imsemmija dar ma setgħetx tifforma l-oġġett ta' kuntratt ta' lokazzjoni favur il-konvenut. Konsegwentement l-attur ma jistax jippretendi l-ħlas ta' kera a bażi ta' l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni;

Għal dawn il-motivi l-Qorti, prevja adozzjoni tar-relazzjoni peritali fis-sens biss li ngħad fuq, tiddeċidi billi (1) tiċħad l-ewwel talba ta' l-attur bl-ispejjes kontra tiegħu u billi (2) tilqa' t-tieni talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenuti *nomine* jħallsu lill-attur is-somma ta' sebgħa u tmenin lira Maltija disgħin ċenteżmu u tliet millleżimi (Lm87.90,3) kont ta' dawl u ilma mħallsa mill-attur fl-interess u akkont tal-konvenut kif rappreżentat u (3) tilqa' ukoll it-tielet talba ta' l-attur billi tiddikjara lill-konvenuti *nomine* responsabbli għad-danni msemmija fiċ-ċitazzjoni u tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' mitejn ħamsa u tmenin lira Maltija (Lm285) u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti *nomine* jħallsu lill-

attur l-imsemmija somma ta' mitejn ħamsa u tmenin lira Maltin (Lm285) *in linea* ta' danni. L-ispejjes relativi għat-tieni u t-tielet talba (inklużi d-dikjarazzjoni ta' responsabilta' għad-danni u likwidazzjoni tagħhom) għandhom jitħallsu mill-konvenuti *nomine.*