11 ta' Ġunju, 1948.

Imħallef:

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Arturo Bonett *versus* Roy Wallace Steele

Lokazzjoni — Lukanda ("Hotel") — Appartamenti Ammobiljati — Board tal-Kera — Kompetenza.

*Bejn lukanda, jew "hotel"; u l-industrija tal-kiri ta' kmamar jew appartamenti ammobiljati, hemm differenza ċara; imma jista' wkoll jagħti l-każ li anki fil-każ ta' lukanda joħroġ rapport ġuridiku ta' vera lokazzjoni u rapport sempliċi bejn lokatur u konduttur, mingħajr dawk is-serviġi li, flimkien ma' l-alloġġ jikkostitwixxu l-obligi ugwalment importanti fl-albergatur jew lukandier fil-***ġestjoni** *tal-"hotels" u lukandi.*

Il-kiri ta' komoditajiet f'lukanda, li jikkomprendi l-alloġġ u s-serviġi, ma jaqax taħt il-Liġi tal-Kera; u għalhekk il-kwistjonijiet relativi jidħlu fil-ġurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji, u ma humiex ta' kompetenza tal-Board tal-Kera.

Ma hemm xejn fil-liġi li jirregola l-merċedi li jista' jeżiġi l-lukandier; u għalhekk l-albergatur jista' jaltera r-rati ta' din il-merċedi kif irid hu.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, wara li tiġi mogħtija kull dikjarazzjoni neċessarja u meħud kwalunkwe provvediment opportun, peress illi l-konvenut qiegħed jokkupa xi komoditajiet fil-lukanda l-Belt Valletta, Strait Street, magħrufa bħala "The First and Last Hotel", u dana bil-ħlas miftiehem ta' £8 fix-xahar; peress li l-konvenut mingħajr ebda raġuni ma jridx ikompli jħallas skond il-ftehim, iżda arbitrarjament irid inaqqas il-ħlas għal £6 fix-xahar; u peress illi l-konvenut għandu jħallsu s-somma ta' £24 a saldu tax-

xahar ta' Jannar, Frar u Marzu 1948; u non ostanti l-konġedo liiu regolarment mogħti bl-ittra uffiċjali tal-15 ta' Marzu 1948, iżda inutilment, billi l-konvenut ma ħallasx u baqa' jokkupa l-istess komoditajiet; il-konvenut għar-raġunijiet hawn fuq indikati dina l-Qorti tikkundannah (1) jiżgombra, f'dak it-terminu perentorju li jiġi lilu għal dan l-iskop fissat, mill-komoditajiet illi huwa jokkupa fil-lukanda l-Belt Valletta, fi Strait Street, magħrufa bħala "The First and Last Hotel", u dana peress li ġie regolarment konġedat minn dawn il-komoditajiet bl-imsemmija ittra uffiċjali tal-15 ta' Marzu 1948, u (2) iħallsu s-somma ta' £24 a saldu tal-pagamenti dovuti għall-okkupazzjoni tal-komoditajiet in kwistjoni matul ix-xhur ta' Jannar, Frar u Marzu 1948, u dana skond ftehim, oltre dik issomma li tirriżulta dovuta mill-konvenut a titolu ta' danni, kalkolabili bit-£8 fix-xahar, derivanti mill-prolungata okkupazzjoni tal-konvenut ta' l-istess komoditajiet, u dana mingħajr titolu stante l-konġedo — liema danni għandhom jiġu konteġġjati mill-1 ta' April 1948 sal-ġurnata ta' l-iżgumbrament effettiv tal-konvenut. Bl-imgħaxijiet legali u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra ta' danni lilu kompetenti: bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Marzu 1948, kontra l-konvenut;

Omissis;

Tikkunsidra;

Mill-provi jirriżulta li sat-8 ta' Mejju 1945, il-post imsemmi fl-avviż, li jifforma l-lum parti mill-"First and Last Hotel", kien mill-Pulizija liċenzjat bħala "lodging house", u li fid-19 ta' Novembru 1945, fuq applikazzjoni ta' l-attur, ġie mibdul f'"hotel for resident guests only"........... Jirriżulta wkoll li meta l-konvenut ġie hawn Malta sabiex jaħdem, bħal ma soltu jagħmlu n-nies li jkunu impjegati mas-servizz........ ried ta' b'il-fors jindika lill-Housing Commissioner post fejn kien seta' igħammar, irranġa li jieħu xi kmamar fil-flat nru. 3 tal-post imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, bil-mobbli............. Wara l-ewwel xahar, milli jidher, il-konvenut ħalla kamra minnhom u beda iħallas £8 fix-xahar............. In segwitu, għal ħabta ta' Settembru 1947, l-attur ċeda l-azjenda lil ċertu Tarcisio Fenech, u dana naqqas il-ħlas li kien qiegħed iħallas il-konvenut minn £8 għal £6 fix-xahar. Meta fi-għxar ta' Di-

ċembru 1947. Tarcisio Fenech reġġa' lura l-post lill-attur, il-konvenut ippretenda li jkompli jħallas bir-rohs, imma l-attur avżah li huwa ried £8 fix-xahar kif kien iħallas lilu qabel. Fil-fatt il-konvenut għax-xhur ta' Jannar, Frar u Marzu 1948, u sal-lum, ma ħallas xejn, u lanqas iddepożita l-flus..............
Minn dawna l-fattijiet, u in konsegwenza tagħhom, ir-relazzjonijiet tal-kontendenti ħżieru, tant li fil-15 ta' Marzu 1948 l-attur ikkonġeda lill-konvenut, u in segwitu fetaħ il-kawża odjerna;

Illi wara li ġew relatati l-fattijiet, jingħad li l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi riżoluta minn dina l-Qorti hija jekk il-kuntratt li sar bejn il-partijiet kienx dak ta' sempliċi lokazzjoni ta' l-opra jew dak ta' lokazzjoni tal-ħwejjeġ, u ċjoè jekk il-konvenut daħal x fil-post bħala sempliċi konduttur jew alberġat; l-għaliex mis-soluzzjoni ta' dina l-kwistjoni tiddependi l-kompetenza jew nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti, u relativa kompetenza jew nuqqas ta' kompetenza tal-Board tal-Kera;

Illi l-liġi ċivili ma tagħti ebda definizzjoni tal-kelma "lukanda" ("hotel"), jew alloġġ, kif lanqas issemmi l-kirjiet ta' kmamar jew appartamenti ammobiljati. Del resto, jekk il-liġi ċivili komuni naqset milli tagħti dawk id-definizzjonijiet, dana l-fatt kien ħaġa tajba, l-għaliex fid-dritt kwalunkwe definizzjoni hija perikoluża. Dina l-esklużjoni però ma teskludix li tista' ssir riċerka dwar l-estensjoni tas-sinifikat tal-kelma fil-konċett u l-ispirtu ta' l-istess liġi jew liġijiet oħra partikulari li jikkontemplaw il-materja, anki jekk dana jagħmluh għal finijiet oħra, bħal ma huwa d-dritt publiku, jew għan-neċessitajiet politiċi meħtieġa fil-mument, bħal ma huma liġijiet partikulari u ta' karattru temporanea. F'dana s-sens dina l-Qorti taħseb li s-soluzzjoni tal-kwistjoni tista' tkun megħjuna mil-liġijiet tal-Pulizija u mill-Ordinanza XXI ta' l-1931 u l-Ordinanza XVI ta' l-1944, kif emendata bl-Ordinanza nru. XXIX ta' l-1947, u dana oltre li mill-prinċipji regolaturi tar-rapport ġuridiku riżultat mill-fattijiet;

Tikkunsidra;

Illi bejn "lukanda" u "hotel" u l-industrja tal-kiri ta' kmamar jew appartamenti bil-mobbli, tant ontoloġikament kemm għall-konsegwenzi legali tal-kuntratt jew rapport ġu-

ridiku, hemm differenza ċara. Meta għidna fuq li r-rapport ġuridiku jrid jiġi determinat mill-fattispeċji tal-każ, ridna nfissru illi, għalkemm normalment u ġeneralment bejn lukanda u hotel u l-industrija tal-kiri ammobiljat hemm differenza ċara, jista' jagħti l-każ li f'lukanda jew hotel jista' jsorġi rapport ġuridiku ta' vera lokazzjoni, u ta' rapport sempliċi bejn lokatur u konduttur bla dawk is-serviġi li flimkien ma' l-alloġġ ġeneralment jikkostitwixxu l-obligi ugwalment importanti tal-albergatur jew lukandier fil-ġestjoni tal-"hotels" u lukandi;

Illi appuntu l-għaliex fil-ġestjoni ta' lukanda jew hotel mhux l-alloġġ biss huwa kontemplat, imma anki s-servizzi l-oħra, li huma ugwalment importanti, u l-ħlas tagħhom huwa korrispettiv ta' dak il-kuntratt komprensiv, l-istess rapporti ġuridiċi ma jistgħux jidħlu għal persuni li jagħmluhom taħt il-protezzjoni, dwar il-ħlas u konsegwenzi l-oħra ta' dik il-proprjetà immobiljari urbana, li tissemma fl-Ordinanza XXI ta' l-1931 jew l-Ordinanza XVI ta' l-1944. Anzi dwar l-industrja tal-kiri ta' kmamar jew appartamenti ammobiljati, li tixbah aktar minn ġestjoni ta' lukanda lill-kuntratt ta' vera lokazzjoni sa l-emenda magħmula bl-Ordinanza XXIV ta' l-1947, kien ġie deċiż mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li l-istess kerrejja ma kienux jistgħu dwarhom ikollhom rikors għall-Board tal-Kera, iżda għall-qrati ordinarji f'każ ta' evizzjoni, u dana għar-raġuni li kien ġie ritenut illi l-kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom kien ugwalment dovut bl-istess grad ta' importanza sija għall-kiri tal-post kemm għall-kiri tal-mobbli, b'mod li minħabba dana l-fatt ġuridiku kienu joħorġu mis-setgħa ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 — kwistjoni li l-lum ġiet imneħħija mil-leġislatur bl-emenda li ssemmiet, u ġiet riżoluta favur il-kompetenza tal-Board tal-Kera bl-esklużjoni tal-qrati ordinarji. Dana juri li fejn il-leġislatur ried, non ostanti l-kompleessità tar-rapport ġuridiku, idaħħal ċertu kiri taħt is-setgħa tal-Board, huwa għamlu b'liġi appożita — dak li huwa ma għamilx dwar id-detenzjoni ta' kmamar f'lukandi, fejn ir-rapport ġuridiku jipparteċipa ugwalment mil-lokazzjoni tal-ħwejjeġ u minn dik ta' l-opra ta' ħadd ieħor;

Illi, kif jista' jidher mil-liġijiet tal-Pulizija (ara artikoli 154-164 Kap. 13, taħt il-kapitolu "Fuq il-Lukandi u Alloġġi oħra"), mill-mod kif tiġi ottenuta liċenza, il-poteri li għandha

l-Pulizija, l-obligi u doveri tal-mexxej tal-post imposti mill-istess liġi għall-finijiet tas-sikurezza pubblika, juru biċ-ċar illi l-ġestjoni ta' lukanda jew hotel ma tistax tidħol fis-setgħa tal-Board tal-Kera. Dana huwa ammess mill-konvenut, kif jidher mill-eċċezzjonijiet tiegħu, l-għaliex kieku ma kienx jeċċepixxi li huwa kera appartament ammobiljat u mhux komoditajiet f'lukanda;

Illi fuq dawn il-konsiderandi jingħad illi, milli jidher, il-konvenut ma jistax igħid li huwa għandu raġun; l-għaliex (1) daħal ġewwa post li kien liċenzjat bħala lukanda, jew aħjar hotel; (2) minn parti mir-riċevuti eżibiti mill-konvenut jidher li huwa kien jaf li qiegħed jikri kamra f'lukanda; (3) iż-żmien għal kommorazzjoni (ma qalx li ippattwixxa u daħal għal xahar b'tant ambjenti u b'tant kera, li wara l-ewwel xahar immodifika) juri li ma kienx hemm kuntratt la għal żmien aktar minn xahar u lanqas l-estensjoni tal-godiment għal żmien aqwa; (4) l-elettriku u l-ilma kellhom jitħallsu mill-attur, patt li ma hux konċiljabili mal-kiri ta' appartament ammobiljat separat mill-unità tal-post li kien jagħmel minnu; (5) bl-użu ta' ambjenti komuni li t-tnaddif tagħhom u s-sorveljanza dwarhom kienet f'idejn l-attur; (6) li fil-fatt ħa l-bjankerija, u l-imħaded, u l-ewwel żewġ xhur tal-lokazzjoni ċ-ċavetta tal-kamra tiegħu kienet f'idejn l-attur, u biss meta ġiet martu rrifjuta s-servizz u beda jieħu ċ-ċavetta miegħu malli jagħlaq il-kamra bla ma jikkunsinnaha lill-attur qabel ma joħroġ;

Illi mhux biżżejjed li l-konvenut igħid li mhux qiegħed jieħu s-servizz, sabiex jingħad li huwa ma daħalx f'hotel, imma f'kamra ammobiljata; l-għaliex il-konvenut li rrifjuta ċerti servizzi ppattwiti minn jeddu ma setax ibiddel b'fatt tiegħu unilaterali r-rapport ġuridiku li oriġinarjament daħal għalih; l-għaliex kieku dana kien possibili, allura kien ikun leċitu għal kwalunkwe persuna li tiera favur tagħha kuntratt impunement;

Illi kwindi, fil-ħsieb tal-Qorti, il-konvenut ma keriex appartament ammobiljat, iżda komoditajiet f'lukanda, b'mod li n-natura tal-kuntratt tiegħu toħroġ mis-setgħa ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 u taqa' taħt il-ġurisdizzjoni ta' dina l-Qorti;

Illi dwar il-ħlas tal-merċedi jingħad li min jalberga nies

f hotel huwa intitolat jaltera r-rati tiegħu; l-għaliex ma hemm xejn fil-liġi li tirregola dika l-merċedi;

Illi kwindi, jekk Tarcisio Fenech kien raħħas lill-konvenut ir-rata għal £6 fix-xahar, f'lok £8, meta l-attur reġa' ħa l-lukanda taħt idejh seta' jerġa' jagħmel dik ir-rata kif kienet, salvo li jagħti żmien raġjonevoli lill-konvenut preventivament. Huwa fatt però li l-konvenut la ħallas ir-rata l-għolja u lanqas ir-rata l-baxxa; mhux biss dan, imma lanqas għamel ebda depożitu jew xi offerti, u baqa' ma ħallasx sal-lum;

Omissis;

Illi kwindi t-talba attriċi hija ġustifikata;

Għalhekk;

Taqta' u tiddeċidi billi tgħid li l-kawża hija ta' kompetenza tagħha, u konsegwentement tilqa' t-talbiet, bl-ispejjeż; u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tagħti lill-konvenut ħmistax-il ġurnata żmien, bl-ispejjeż għall-konvenut.