## 14 ta' Mejju, 1956

## Imħallfin:

**Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President*;**
**Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., L.L.D.**
**Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.**

Gerard Mercieca *versus* Gaetano Spiteri ne.

### Lokazzjoni — Kuntratti Kummerċjali — Purgazzjoni tal-Mora — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Rilokazzjoni — Kompetenza — Art. 1659(2) tal-Kodiċi Ċivili u art. 121 tal-Kodiċi tal-Kummerċ

*L-azzjoni għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors tagħhom hija ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji, u mhux tal-Board tal-Kera. Dan il-Board hu kompetenti jekk l-attur jitħarreq fl-aħħar tal-lokazzjoni u jirrifjuta li jakkonsenti għar-rilokazzjoni.*

*Il-fakoltà mogħtija mill-liġi ċivili, fit-tieni paragrafu tal-art* 1659, *li takkorda lill-inkwilin li jkun moruż fil-ħlas tal-kera l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, ma ġietx imħassra bl-art* 121 *tal-Kodiċi tal-Kummerċ, avvolja jkun jittratta minn lokazzjoni ta' natura kummerċjali.*

*Imma għall-eżerċizzju ta' dik il-fakoltà favur l-inkwilin jeħtieġ il-konkors ta' żewġ kondizzjonijiet, jiġifieri* (1) *illi x-xoljiment ma jkunx ġie stipulat espressament, u* (2) *li l-eżerċizzju ta' dik il-fakoltà ma jkunx ta' preġudizzju għall-kreditur. Għaldaqstant, il-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora ma jispettax bi dritt lill-inkwilin; dak il-benefiċċju huwa dettat mill-ekwità, u ma jistax jiġi akkordat jekk jista' jkollu ħsara l-kreditur.*

*Meta l-morożità fil-ħlas tal-kera tkun frekwenti, ikun hemm raġuni ġusta biex l-imsemmi benefiċċju jiġi negat.*

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li bih l-attur nomine, wara illi ppremetta li l-konvenut qiegħed jokkupa b'titolu ta' lokazzjoni nofs li store li qiegħed f'East Street, Valletta, nru. 29, li huwa mikri l-intier lill-attur nomine, bil-kera ta' £24; u li l-konvenut għandu jħallas lill-attur nomine l-kera mill-ewwel ta' Jannar 1948 sal-lum, ammontanti komplessivament għas-somma ta' £84; u li għalhekk hemm lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni; talab li tiġi dikjarata riżoluta l-lokazzjoni fuq riferita; u l-konvenut jiġi kundannat jiżgombra l-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu għalhekk prefiss; u jiġi kundannat ukoll jħallas lill-attur nomine l-ammont fuq riferit ta' £84; bl-imgħax kummerċjali u bl-ispejjeż. B'riżerva għad-danni;

*Omissis;*

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-21 ta' Frar, 1956, li biha ġie deċiż adeżivament għall-istanza; bl-ispejjeż, dawk relattivi għat-tielet talba jiġu taxxati kif kontra n-non-opponenti; u għall-finijiet tat-tieni talba ġie prefiss lill-konvenut xahar żmien mill-jum tas-sentenza; wara li kkunsidrat;

Dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza ta' din il-Qorti riferibbilment għall-ewwel żewġ domandi;

Illi, kif dejjem ġie ritenut mill-Qrati Tagħna, l-azzjoni għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni, jew rilokazzjoni, waqt il-kors tagħhom, hija ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji, u mhux tal-Board li jirregola l-Kera. Dak il-Board kien ikun kompetenti kieku l-attur tħarrek fl-aħħar tal-lokazzjoni u rrifjuta li jakkonsenti għar-rilokazzjoni;

Għaldaqstant tirrespinġi dina l-eċċezzjoni; bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Dwar it-talba tal-konvenut għall-purgazzjoni tal-mora;

Illi l-konvenut iċċita żewġ sentenzi fejn ġie ritenut illi d-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 1659(2) tal-Kodiċi Ċivili, li tagħti lill-Qorti, f'materja ta' lokazzjoni, il- fakoltà li tagħti lill-konvenut żmien moderat, skond iċ-ċirkustanzi, għall-

eżekuzzjoni tal-obligazzjoni, meta l-ħall tal-kuntratt ma ma jkunx ġie miftiehem espressament, ma ġietx imneħħija bid-dispożizzjoni ntrodotta bl-art. 121 tal-Kodiċi Kummerċjali, li tistabbilixxi illi fil-kuntratti kummerċjali l-kondizzjoni riżoluttiva taċita tħoll il-kuntratt "ipso jure", u l-Qorti ma tistgħax tagħti żmien lill-*konvenut* sabiex jiġi meħlus mil-mora; u dan il-għaliex, fil-konkors taż-żewġ dispożizzjonijiet, il-waħda ta' natura ġenerali u l-oħra ta' natura speċjali, għandha tipprevalixxi din tal-aħħar;

Illi huwa veru li fil-konkors ta' żewġ dispożizzjonijiet, il-waħda ta' natura ġenerali u l-oħra ta' natura speċjali, tipprevalixxi din tal-aħħar; *però dana jingħad bħala regola*, u mhux assolutament; għaliex jista' wkoll jissuċċiedi l-kuntrarju. U difatti, hu risaput li fil-waqt li liġi speċjali ġdida tidderoga dejjem għall-liġi ġenerali, billi f'każ ta' liġi speċjali, il-motivi partikulari sopravvenuti jew skoperti, li minħabba fihom tiġi stabbilita l-liġi speċjali, jeskludu dejjem il-motivi ġenerali *f'dak l-istess każ, jew f'dik l-istess materja*, għall-kuntrarju, il-motivi ta' liġi speċjali sopravvenjenti jistgħu jikko-eżistu mal-motivi partikulari tal-liġi pre-eżistenti; imma jistgħu anki jeskluduhom, billi jkunu in kontradizzjoni mal-prinċipji fondamentali ntrodotti bil-liġi l-ġdida; u dan jissuċċiedi meta jkun hemm inkompatibbilità assoluta tad- dispożizzjoni *speċjali mal-prinċipju ntrodott* bil-liġi l-ġdida (Pacifici Mazzoni, Vol. I, paġ. 285 u 286); u appuntu dan jagħti lok għall-abrogazzjoni taċita tal-liġi speċjali;

Illi, mbagħad, id-dispożizzjoni l-ġdida ġenerali qegħedha fil-Kodiċi tal-Kummerċ, fil-waqt li d-dispożizzjoni speċjali tinsab fil-Kodiċi Ċivili — u *kwindi hemm minn naħa waħda* liġi kummerċjali u minn naħa l-oħra liġi ċivili, li ma tista' qatt tneħħi l-applikazzjoni ta' liġi kummerċjali. Liġi kummerċjali ta' natura ġenerali tista' tiġi mwarrba biss b'liġi speċjali sopravvenjenti ta' natura kummerċjali;

Illi, in veru, fil-Kodiċi tal-Kummerċ tagħna — il-liġi Kummerċjali per *eċċellenza* — *hemm dispożizzjoni* li espressament tindika mhux biss il-fonti tad-dritt kummerċjali, imma anki l-ordni tal-preċedenza bejniethom. L-artikolu 3

ta' dak il-Kodiċi jiddisponi, difatti, illi "f'affarijiet ta' kummerċ tgħodd il-liġi tal-kummerċ; iżda fejn din il-liġi ma tiddisponix, jgħodd l-użu tal-kummerċ; u fin-nuqqas ta' dan l-użu, tgħodd il-liġi ċivili". Għalhekk, b'dispożizzjoni espressa tal-liġi kummerċjali, meta hemm il-liġi tal-kummerċ — fil-każ preżenti dik kontenuta fl-art. 121 tal-liġi kummerċjali — ma tistgħax tiġi applikata dispożizzjoni kuntrarja tal-liġi ċivili — fil-każ preżenti dik kontenuta fl-art. 1659(2) tal-Kodiċi Ċivili; il-għaliex l-ewwel tiġi l-liġi kummerċjali, mbgħad l-użu kummerċjali, u fl-aħħarnett, fin-nuqqas ta' liġi u ta' użu kummerċjali, il-liġi ċivili; u kwindi, fin-nuqqas, fil-Kodiċi tal-Kummerċ, ta' *dixxiplina speċjali* għal xi kuntratt komuni għaż-żewġ kodiċijiet — ċivili u kummerċjali — allura jkun hemm lok li wieħed jirrikorri għar-regoli tad-dritt ċivili; jekk f'dawn ir-regoli *jkun hemm* xi ħaġa inkompatibbli ma' xi dispożizzjoni tal-liġi kummerċjali, din għandha jkollha preferenza, u dik ir-regola inkompatibbli ma tirċevix applikazzjoni; *appuntu għaliex l-istess* liġi kummerċjali espressament tgħid, fl-imsemmi artikolu 3, li għandha tkun hija l-ewwel, u li għandha tiġi applikata hija, u mhux ir-regola kuntrarja tad-dritt ċivili *sussidjarju*. Kif ukoll jissuċċiedi f'każ ta' użu; jiġifieri, meta jiġu applikati r-regoli tad-dritt ċivili għal xi istitut kummerċjali mhux speċjalment *dixxiplinat fil-Kodiċi tal-Kummerċ*, u jkun hemm xi użu kummerċjali kuntrarju għal xi waħda minn dawk ir-regoli, jiġi applikat l-użu, u mhux ir-regola kuntrarja tad-dritt ċivili, *appuntu* għaliex ir-regola tad-dritt ċivili tiġi l-aħħar, u biss fin-nuqqas ta' liġi u ta' użu kummerċjali;

*Illi* fis-sens premess hija d-dottrina, anki jekk fil-liġi kummerċjali *ma jkunx* hemm dispożizzjoni speċjali bħal dik li qegħedha fl-art. 3 tal-Kodiċi tal-Kummerċ tagħna, li, kif ġie muri, tistabbilixxi l-fonti tad-Dritt Kummerċjali u l-preċedenza rispettiva. L-awturi fil-materja jiktbu illi r-regoli applikabbli għall-affarijiet kummerċjali jiġu meħudin minn tliet sorġenti prinċipali: l-ewwel mill-Kodiċi tal-

Kummerċ, u mill-liġijiet u regolamenti analogi; mbgħad mill -konswetudini merkantili, applikati għal dak kollu li għalih ma jkunux ipprevedew l-imsemmijin liġijiet u regolamenti; *u fl-aħħarnett mid-dritt komuni, abbraċċjat mill*-kodiċijiet l-oħra f'dak kollu li hu applikabbli għall-kummerċ, u li ma jkunx ġie mill-liġi tal-kummerċ modifikat;

Illi, fl-aħħarnett, id-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 1659 (2) tal-Kodiċi Ċivili hija l-applikazzjoni tal-art. 1111 tal-istess Kodiċi Ċivili. Issa, bl-introduzzjoni fil-Kodiċi tal-Kummerċ tad-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 121 ta' dak il-Kodiċi, id-dispożizzjoni tal-art. 1111 tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tiġi applikata għall-kuntratti kummerċjali;

*Għar-raġunijiet premessi, it-talba tal-konvenut* għal żmien sabiex jiġi meħlus mill-mora ma tistax tiġi milqugħa;

Illi l-konvenut ammetta t-tielet talba.........;

Illi, riferibbilment għall-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut, fis-sens illi l-ewwel żewġ domandi jmisshom ġew kompriżi f'talba waħda, u għalhekk ma għandux jħallas spejjeż żejda, id-domanda għall-iżgumbrament tal-fond, riżoluta l-lokazzjoni, hija meħtieġa; il-għaliex mingħajrha, non ostante li tkun ġiet dikjarata r-riżoluzzjoni, l-attur ma jkunx jista' jeżegwixxi s-sentenza għall-iżgumbrament tal-fond kontra l-inkwilin li ma joħroġx volontarjament mill-fond in segwitu għal dik id-dikjarazzjoni; u għalhekk dina l-eċċezzjoni lanqas ma tista' tiġi milqugħa;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut nomine, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata in kwantu ddikjarat il-kompetenza tal-Qorti, u in kwantu ddikjarat xjolta l-lokazzjoni tal-fond, u ordnat l-iżgumbrament tal-appellant mill-istess fond mingħajr ma akkordatlu l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, u hekk jiġu riġettati dawn id-domandi tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi fuq dawn il-kapi kontra l-appellat;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mix-xhieda mhux kontraddetta tal-attur (fol. 16), il-kera kellu jitħallas bis-sitt xhur. Bin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu fol. 5 l-appellant ammetta li l-kera

mitlub biċ-ċitazzjoni kien beda jgħaddi mill-ewwel ta' Jannar 1948, u għalhekk l-iskadenzi relattivi kellhom jitħallsu fl-ewwel ta' Jannar u fl-ewwel ta' Lulju ta' kull sena. Dina l-kawża ġiet introdotta fid-29 ta' Lulju 1955, jiġifieri fil-kors tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni taċita favur l-appellant; u azzjoni għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni waqt il-kors tagħhom hija ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji, u mhux tal-Board li Jirregola l-Kera (Vol. XXXIII-I-685). *Għalhekk għamlet sewwa l-Ewwel Qorti meta rrespinġiet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza opposta* mill-konvenut nomine;

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti, bis-sentenzi tagħha tat-3 ta' Diċembru 1954 *in re* "Holland vs. La Rosa", u tal-21 ta' Jannar 1955 in re "Fenech vs. Grima", irriteniet li l-fakoltà mogħtija lill-Qorti bit-tieni paragrafu tal-artikolu 1659 tal-Kodiċi Ċivili ma ġietx imħassra bid-dispożizzjoni tal-art. 121 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, u ma ssibx raġuni biex tiddipartixxi minn dik il-konklużjoni li għaliha waslet bis-sentenzi fuq imsemmijin in bażi għar-raġunijiet u għad-dottrina hemm ċitati;

Ikkunsidrat;

*Illi l-appellant qiegħed jitlob li l-imsemmija fakoltà*, kontemplata fit-tieni paragrafu tal-art. 1659, tiġi f'dan il-każ eżerċitata. Fuq din it-talba tal-appellant hemm bżonn li jiġi eżaminat jekk jikkonkorrux il-kondizzjonijiet rikjesti għall-eżerċizzju tagħha. Dawk il-kondizzjonijiet huma: — (a) li r-riżoluzzjoni tal-kuntratt ma tkunx ġiet espressament stipulata, u (b) li l-eżerċizzju ta' dik il-fakoltà ma jkunx ta' preġudizzju *lill-kreditur*. Skond l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi, il-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora ma jispettax bi dritt lill-konvenut. Dak il-benefiċċju huwa dettat mill-ekwità, u ma jistax jiġi akkordat jekk jista' jkollu ħsara l-kreditur. Fil-każ in eżami, l-appellant dam moruż *fil-ħlas tal-kera għal iżjed minn sebgħa snin kontinwi, u kien biss fil-mori ta' din il-kawża li dak il-kera* ġie mħallas mingħajr preġudizzju tal-pretensjonijiet fl-istess kawża dedotti (fol. 9). F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti jidhril-

ha li għandha tiġi applikata d-dispożizzjoni kontenuta fl-ewwel paragrafu tal-imsemmi artikolu 1659 mingħajr il-benefiċċju previst fit-tieni paragrafu tal-istess artikolu. U dana għaliex, kif ġie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru 1923 in re "Azzopardi vs. Debono" (Vol. XXVIII-III-904), meta l-morożità fil-ħlas tal-kera tkun frekwenti, ikun hemm raġuni ġusta biex l-imsemmi benefiċċju jiġi negat;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi fil-kapi devoluti lil din il-Qorti l-appell tal-konvenut nomine, u għalhekk, fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tikkonferma f'dawk il-kapi s-sentenza appellata; bl-ispejjeż, kontra l-istess konvenut nomine. B'dana, però, li t-terminu ta' xahar impost b'dik is-sentenza għall-iżgumbrament għandu jibda jgħaddi mil-lum.