27 ta' Frar, 1984

Imhallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Carmen Micallef Bezzina

versus

William White *et*

Fond Dekontrollat - Protezzjoni - Ċittadin Barrani - Konġedo

L-Ordinanza XIX ta' l-1959, kif emendata bl-Att XXIII ta' l-1979, taghti protezzjoni lil ċittadin ta' Malta u mhux lil ċittadin barrani anke jekk dan ikun mizzewweġ ma' persuna li tkun ċittadin ta' Malta.

Bil-fatt li wiehed ikun irċeva l-kera wara li jkun ta l-konġedo jiġi li rrinunzja ghal konġedo li kien ta u ghall-effetti tieghu.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li permezz taghha l-attriċi, wara li ppremettiet illi hija tikri lil konvenut il-post "Windsor", Msida Circus, l-Imsida, post dekontrollat skond ċertifikat numru 3625 tas-sena 1969, u dana bil-kera ta' Lm32 fix-xahar, li ghalaq fit-8 ta' Ottubru, 1980; illi ghalkemm inghata avviż biex jiżgombra mill-imsemmi post tas-7 ta' Frar, 1980, il-konvenut baqa' ma ghamilx dan; u illi l-konvenut mhuwiex ta' nazzjonalità Maltija talbet:

Li l-konvenut jiġi kkundannat sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mill-post hawn fuq imsemmi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta *nomine*, li biha qalet illi l-lokazzjoni in kwistjoni saret bejnha u missier l-attriċi (ċjoè illum il-mejjet Anthony Bezzina; u illi l-istess Maria White hija ta' nazzjonalità Maltija u tinsab residenti hawn Malta;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili fil-15 ta' Marzu, 1982, li biha laqghet id-domanda ta' l-attriċi u ghall-fini ta' l-iżgumbrament ipprefiġġiet lill-konvenut it-terminu ta' xahar mis-sentenza, l-ispejjeż jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet wara li kkunsidrat:

Illi mill-provi proċesswali jirriżultaw dawn il-fatti:

Illi l-attriċi hija proprjetarja tal-fond in kwistjoni u kienet akkwistatu b'donazzjoni mingħand missierha, Antonio Bezzina (illum mejjet) fl-okkażjoni taż-żwieġ tagħha. Però l-istess misierha baqa' jamministralha dan il-fond sakemm miet u fid-9 ta' Mejju, 1974, kien ikkuntratta l-lokazzjoni *de quo*. Il-kirja, li kienet waħda verbali, saret bil-kera ta' Lm32 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem; u l-post inkera bħala *furnished premises*;

Illi sa mill-bidunett tal-kirja l-irċevuta tal-kera bdiet tinħareġ minn Antonio Bezzina u kienet tiġi aċċettata mill-konvenuta f'isem żewġha, il-konvenut William White. Però fid-19 ta' Lulju, 1974, l-imsemmi William u Maria Norma White kienu għadhom mhumiex miżżewġin, għakemm milli jidher kienu jgħixu flimkien. Bħalma huwa fil-każ illum, anke dak iż-żmien William White kien jaħdem barra minn Malta, u jkun Malta *on and off*, l-irċevuti dejjem saru bl-Ingliż;

Illi l-fond in kwistjoni huwa d-dar tar-residenza normali ordinarja tal-konjuġi White u t-tfal tagħhom. Però, William White huwa ta' nazzjonalità Kanadiża;

Illi l-post in kwistjoni kien diġà ddekontrollat meta saret il-kirja *de quo*. Il-konvenut ġie kkonġedat fl-10 ta' Jannar, 1980, però l-imsemmi Antonio Bezzina baqa' jirċievi l-kera sal-perijodu li għalaq fit-8 ta' Novembru, 1980. Iċ-ċitazzjoni odjerna saret fit-28 ta' Novembru, 1980;

Illi l-ewwel ħaġa li għandha tiġi deċiża hi lil min ġie mikri l-fond in kwistjoni. Il-konvenuta tippretendi li l-kirja tgħajjat lilha, filwaqt li l-attriċi ssostni li l-fond kien ġie mikri lill-konvenut. M'hemmx dubbju li Antonio Bezzina (li kkuntratta l-

kiri għan-nom u f'isem bintu, l-attriċi) kellu f'moħħu li ried jikri lil William White, bħala r-raġel u l-kap tal-familja. Dan mhux biss jirriżulta mir-riċevuti, imma saħansitra anke mill-istess xhieda tal-konvenuta *nomine*. Fiż-żmien relevanti l-konvenuta ċertament ma kinitx qed tieħu l-post b'kiri f'isimha, għax huwa evidenti li kienet tibża li Antonio Bezzina ma jaċċettax, imma ħadet il-post f'isem William White (li allura introduċietu bħala żewġha). Huwa veru li dan ma nzertax qiegħed hawn Malta, imma l-irċevuta saret u ġiet aċċettata fuq ismu, u għal perijodu kontinwu tal-kiri dak l-istat ta' fatt qatt ma ġie kkwestjonat la mill-imsemmi William White (li bilfors sar *konsapevoli tal-kirja*) u *lanqas minn Maria Norma White*, illum martu (fil-fatt iż-żwieġ tagħhom sar hawn Malta fl-1975). Hawn ma kienx hemm żball fl-identità tal-persuna, Antonio Bezzina kera l-post lil William White li attwalment kien jeżisti, *ħallas il-kera u anke okkupa l-post flimkien mal-familja tiegħu*. Għalhekk il-Qorti hija ta' l-opinjoni li l-kerrej huwa l-konvenut William White;

Illi billi l-kerrej mhuwiex ċittadin ta' Malta u ma jibbenefikax mill-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 5 ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIII ta' l-1979;

Illi għalhekk jonqos biss jiġi eżaminat jekk il-kirja *de quo* ġietx effettivament terminata. F'dan il-każ il-perijodu oriġinali tal-kirja ma ssemmiex; u għalhekk, peress li l-kera ġie *miftiehem* fuq bażi ta' xahar, dak il-perijodu għandu jitiqes li kien ta' xahar skond ma jipprovdi l-artikolu 1621 (a) tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk mid-9 ta' Awissu, 1974, il-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' rilokazzjoni taċita minn xahar għal xahar. Kwindi l-preavviż li jrid jingħata għat-terminazzjoni tal-kiri mis-sid (stante li dan huwa fond dekontrollat u ma jgawdix la l-protezzjoni tal-liġi speċjali tal-kera u lanqas fil-każ in ispeċje dik mogħtija mill-artikolu 5 hawn fuq imsemmi) huwa

ta' ħmistax-il ġurnata. L-attriċi tgħid lli hija tat il-konġedo lill-inkwilin fl-10 ta' Jannar, 1980. Però, huwa fatt li dak il-konġedo, anke jekk mogħti, għandu jitqies li ġie rtirat billi l-kera baqgħet titħallas u ġiet aċċettata sat-8 ta' Novembru, 1980. Ma rriżulta li ngħata ebda preavviż ieħor mis-sid għat-terminazzjoni tal-kirja, ħlief s'intendi l-att taċ-ċitazzjoni, li fuq il-prinċipju tal-*jus superveniens* għandu jservi bħala pre-avviż, salv il-kap ta' l-ispejjeż, għax jibqa' bħala fatt li meta saret iċ-ċitazzjoni l-konvenut ma kienx għadu reġa' ġie kkonġedat;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-imsemmija Maria White ppreżentata fid-19 ta' Marzu, 1982;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tagħhom ppreżentata fl-24 ta' Marzu, 1982, li biha, għar-raġunijiet hemm sottomessi, talbet li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Marzu, 1982, billi tiċħad it-talbiet attriċi u li għal dak li jirrigwarda l-kap ta' l-ispejjeż dana għandu jiġi riformat billi l-attriċi tiġi kkundannat tħallas l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi;

Rat ir-risposta ta' l-attriċi appellata (fol. 46A);

Rat l-atti l-oħra relevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Għandu jingħad mill-ewwel li din il-Qorti hija sodisfatta li l-lokazzjoni msemmija fiċ-ċitazzjoni kienet saret lill-konvenut William White u mhux lil Maria White, illum martu;

Omissis;

Jirriżulta ukoll mill-provi li l-ewwel irċevuta tal-kera kienet saret fl-1974, mentri l-fond *de quo* kien ġà ġie ddekontrollat fl-1969, jiġifieri l-fond kien ġie mikri lill-konvenut meta kien diġà ddekontrollat. Bħala fond iddekontrollat id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera, ċjoè l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (i.e. l-Kap. 109) u l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (i.e. l-Ordinanza XVI ta' l-1949) ma kinux japplikaw għalih (artikolu 5 ta' l-Ordinanza ta' Emerġenza XIX ta' l-1959, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979) u għalhekk il-lokazzjoni *de quo* ma kinitx tgawdi l-protezzjoni ta' dawn il-liġijiet speċjali tal-kera u tinsab irregolata bid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat:

Il-konvenuta appellanti *nomine* qiegħda tissottometti li hija Maltija u mart il-konvenut u li hija tgħix fil-fond *de quo* bħala r-resienza ordinarja tagħha u għalhekk hija ntitolata għall-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 5 (2) (3) ta' l-imsemmija Ordinanza XIX ta' l-1959 skond l-emendi li saru f'din l-Ordinanza bl-Att XXIII ta' l-1979;

Il-Qorti però ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni tal-konvenuta appellanti *nomine*. Veru li skond l-artikolu 5 (2) (3), kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, il-liġi tagħti l-protezzjoni tagħha anke fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni ddekontrollata, però dan għamlitu limitatament għall-każ meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Il-liġi, mela biex tagħti din il-protezzjoni, tħares fl-ewwel lok, lejn iċ-ċittadinanza tal-kerrej. Jekk il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u di più jkun jokkupa l-fond iddekontrollat mikri lilu bħala r-residenza ordinarja tiegħu,

allura jgawdi fit-tmiem tal-kirja dik il-protezzjoni li tirriżulta mill-imsemmi artikolu 5 (2) (3);

Issa fil-każ preżenti *ex admissis* il-konvenut mhux ċittadin ta' Malta imma ċittadin Kanadiż u għalhekk ma jistax igawdi dik il-protezzjoni. Il-konvenuta appellanti *nomine* qiegħda tippretendi illi billi l-konvenut huwa miżżewweġ ma' Maltija, jiġifieri magħha, allura huwa ntitolat għal dik il-protezzjoni. Però l-liġi fl-artikolu 5 (2) (3) fuq imsemmi, fejn tagħti l-imsemmija protezzjoni, tagħtiha lill-kerrej u l-kerrej, kif ingħad fuq, huwa l-konvenut u mhux martu. L-imsemmija Ordinanza XIX ta' l-1959, kif emendata bl-Att XXIII ta' l-1979, tagħti definizzjoni ta' "kerrej" fl-artikolu 2, iżda kif jidher minn eżami ta' din id-definizzjoni, il-kelma "kerrej" tinkludi ċerti membri tal-familja tal-kerrej biss fl-ipotesi li l-kerrej ikun miet, li mhux il-każ preżenti. Kwindi ma jistax jingħad li Maria White, mart il-konvenut taqa' taħt id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" li hu biss huwa l-persuna li huwa protett bl-artikolu 5 (2) (3) fuq imsemmi;

Ikkunsidrat:

L-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li għalkemm ma kienx hemm il-konġedo rikjest mil-liġi qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni odjerna, *eppure* l-att taċ-ċitazzjoni għanda sservi bħala pre-avviż fuq il-prinċipju tal-*jus superveniens*;

Bir-rispett kollu għall-Ewwel Qorti, din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din il-konklużjoni tagħha. Mill-atti tal-proċess u b'mod partikolari mill-att taċ-ċitazzjoni jidher li l-attriċi tippretendi li tat il-konġedo meħtieġ bl-ittra uffiċjali ta' l-10 ta' Jannar, 1980. Iżda, jirriżulta lill-Qorti, sia mil-librett tal-kera, kif ukoll mid-deposizzjoni ta' l-istess attriċi, li in segwitu għall-imsemmija ittra uffiċjali hija rċeviet, permezz ta' missierha li

kien jamministra għaliha, il-kera diversi drabi u dana qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni fit-28 ta' Novembru, 1980. B'dan il-mod l-attriċi appellata ġiet li rrinunzjat għal konġedo li kienet tat u għall-effetti tiegħu. Kif jgħid ir-Ricci, Vol. VIII, paġna 257: *"Nonostante però la data licenza, il locatore può in seguito cambiare volontà e consentire la riconduzione"*. U jkompli jgħid dan l-awtur (*op. ci.* paġna 257): *"una volontà implicitamente o tacitamente manifestata, non è meno efficace di una volontà espressa purchè pur sembra volontà"*. Fil-każ preżenti l-volontà ta' l-attriċi li tirrinunzja għall-konġedo u li jkun hemm rilokazzjoni tirriżulta mill-fatt li l-attriċi, permezz ta' l-amministratur tagħha, irċeviet ripetutatment il-kera wara l-imsemmi konġedo. Għalhekk meta ġiet istitwita l-kawża preżenti fit-28 ta' Novembru, 1980, ma kienx hemm il-konġedo rikjest mill-artikolu 1651 tal-Kodiċi Ċivili, u anzi kien hemm ir-rilokazzjoni taċita tal-fond bil-kunsens espress tas-sid li kienet irċeviet il-kera. Għal dawn ir-raġunijiet, l-attriċi appellata ma tistax issostni t-talba tagħha;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu tiċħad it-talbiet ta' l-attriċi stante li ma tatx il-konġedo skond il-liġi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata.