17 ta' Ġunju, 1985

Imħallfin:-

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.

Joseph Buttigieg u Nikola Zammit

versus

Victor Borg *noe*

Kap. 69 - l-Artikolu 10 (a) (i) u l-Artikolu 16 (i) - Kkonflitt bejn Klawsola fil-Kuntratt u l-Protezzjoni tal-Kap. 69.

Skond l-Artikolu 16 tal-Kap. 69, il-pattijiet jew kundizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-benefiċċji taħt il-Kap., huma nulli. Il-leġistratur ried jissalvagwardja l-kerrej fit-tgawdija ta' kull benefiċċju derivanti mill-Ordinanza.

Għalhekk talba għar-riferenza bbażata fuq morosità kuntrattwali differenti u minn dik ikkontemplata fl-Artikolu 10 (a) (i) ma tistax tiġi akkolta.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrenti fuq imsemmija wara illi ppremettew:

Illi huma jikru lill-intimat *nomine* fuq imsemmi l-*Block* ta' bini li jġib in-numru sebgħin (70) fil-bieb prinċipali, *Saint Anthony Street*, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u b'bieb fuq *St. Anthony Street*, u tlitt entraturi oħra fuq *Spring Street* li

wieħed minnhom jagħti għall-*Bar* u *Restaurant* illum magħruf dan il-*block* ta' bini bħala *Maltese Cross Hotel,* bil-kera ta' seba' mija u għoxrin lira (Lm720) fis-sena, li jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mill-ewwel t'April, 1975;

Illi din lokazzjoni saret f'kuntrat fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar ta' l-14 t'Awissu, 1975 (Dok. "A") u f'dan l-att ġie miftiehem *illi jekk is-soċjetà intimata tonqos li tħallas tliet rati kiri jew ammont ekwivalenti fi żmien xahar minn meta jkunu dovuti r-rikorrenti jkollhom dritt jitolbu r-risoluzzjoni tal-lokazzjoni;*

Illi s-soċjetà kienet morusa fis-sens imsemmi billi ma ħallsitx ir-rati semesitrali dovuti fl-ewwel t'April, 1975, fl-ewwel t'Ottubru, 1975 u fl-ewwel t'April, 1976 fi żmien xahar meta *dawn kienu dovuti;*

Illi r-rikorrenti għamlu kawża għar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni fil-Qorti tal-Kummerċ u din iddikjarat li kien kompetenti dan il-Bord skond kif eċċepixxa l-intimat Victor Borg;

Illi kif ġà ntqal is-soċjeta intimata hija morusa fil-ħlas *tal-kera fis-sens indikat fil-kuntratt fuq imsemmi,* u b'hekk fl-istess soċjetà ma osservax l-obligazzjonijiet ta' l-att tal-lokazzjoni;

Talbu illi jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-*block* tal-bini fuq imsemmi għar-raġuni fuq imsemmija;

Rat ir-risposta ta' l-intimat Joseph Borg *nomine* illi ssottometta:

Illi s-soċjetà intimata ma kinitx morusa fil-ħlas tal-kera li r-rikorrenti qatt ma talbu lill-intimat jew lis-soċjetà li jirrapreżentaha;

Illi quddiem dan il-Bord ir-rikorrenti ma setgħux jaġixxu *a* bażi ta' morosità kontrattwali jew għax l-intimat *nomine* kiser l-kondizzjonijiet tal-kuntratt imma r-rikorrenti jridu jippruvaw il-morosità fis-sens ta' l-ordinanza u l-liġi tal-kera;

Illi jekk ir-rikorrenti jaġixxu *a* bażi tal-kuntratt dan il-Bord ma jkunx kompetenti;

Rat id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Novembru, 1983 li biha ċaħad it-talba tar-rikorrenti u ordna li l-ispejjes jiġu ssopportati kwantu għaż-żewġ terzi (⅔) mir-rikorrent u kwantu għal-terz (⅓) mill-intimat *nomine* wara li:

Ikkunsidra dwar l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' dan il-Bord:

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tat-23 ta' Novembru, 1977 fl-ismijiet "Joseph Buttiegieg *et vs* Victor Borg *noe*", illi kopja informi tagħha hija esebita *a fol.* 27 sa 33 tal-proċess, ġie gà deċiż illi l-lokazzjoni oriġinali in kwistjoni spiċċat fil-31 ta' Marzu, 1976, u illi għalhekk fl-ewwel (1) ta' April, 1976 beda ż-żmien tar-rilokazzjoni;

Illi r-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom f'din il-kawża - intavolata fl-20 ta' Ġunju, 1979, aktar minn tliet (3) snin wara illi beda ż-żmien tar-rilokazzjoni fuq il-morosità fil-ħlas tal-kera illi allegatament avverat ruħha xahar wara l-iskadenza

tal-ħlas tal-kera ta' l-ewwel (1) t' April, 1976, jiġifieri wkoll waqt iż-żmien tar-rilokazzjoni;

Huwa evidenti għalhekk, illi dan il-Bord huwa kompetenti illi jieħu konjizzjoni tal-kawża odjerna;

Għal dawn il-motivi:

Jiddikjara ruħu kompetenti illi jieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti u jiċħad l-eċċezzjoni in eżami ta' l-intimat *nomine*;

Ikkunsidra dwar it-tieni eċċezzjoni ta' l-intimat *nomine*:

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat qed isostni illi r-rikorrenti ma setgħux jaġixxu quddiem dan il-Bord *a* bażi ta' morosità kontrattwali jew għaliex l-intimat *nomine* kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt imma r-rikorrenti jridu jippruvaw il-morosità fis-sens ta' l-Ordinanza u l-Liġi tal-Kera;

Illi r-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq l-unika kawżali tal-morosità kif ikkontemplata mill-patt numru disgħa (9) tal-kuntratt ta' l-okkażjoni bejn il-kontendenti illi kopja legali tiegħu hija esibita bħala Dokument "A" *a* fol.3 sa 11 tal-proċess u mhux fuq xi ksur ta' xi kondizzjoni oħra tal-kirja, u dan huwa evidenti minn dak li jgħidu r-rikorrenti fil-penultimu paragrafu tar-rikors tagħhom promotur ta' din il-kawża u cjoé:

"Illi kif ġà ntqal is-soċjetà ntimata hija moruża fil-ħlas tal-kera fis-sens indikat fil-kuntratt fuq imsemmi u **b'hekk** l-istess soċjetà ma osservatx l-obbligazzjonijiet ta' l-att ta' lokazzjoni"; (*sottolinear* tal-Bord) ;

L-imsemmi patt numru 9 tal-fuq riferit kuntratt ta' lokazzjoni jippostula hekk:

"F'nuqqas ta' pagament ta' tliet rati ta' kera jew ammont ekwivalenti fi żmien xahar minn mindu jkunu dovuti, il-proprjetarji jkollhom id-dritt jitolbu 'ir-risoluzzjoni ta'dan il-ftehim";

Il-liġi speċjali tal-kera, jiġifieri l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap.69) , fl-artikolu 10 (i) tagħha tawtorizza lil sid il-kera illi jirriprendi l-pussess tal-fond lokat; fost ċirkostanzi oħra:

"Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti......"; u tiddefinixxi n-nuqqas ta' puntwalità tal-ħlas tal-kera hekk:

"Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas";

L-artikolu 16 (1) ta'l-imsemmi Kap.69 imbagħad jiddisponi illi:

"Il-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-benefiċċji mogħtijin f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-kondizzjonijiet jew pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel ma din l-Ordinanza bdiet isseħħ jew wara li tkun bdiet isseħħ, huma nulli u mingħajr effett";

Issa fil-fehma tal-Bord iċ-ċitat patt numru disgħa (9)

tal-kuntratt ta' ċitazzjoni in kwistjoni kif ifformulat illi jikkontempla l-morosità tavvera ruħha hekk kif ikun hemm nuqqas ta' pagament ta' tliet rati ta' kera, jew ammont ekwivalenti fi żmien xahar minn mindu jkunu dovuti u mingħajr ma tobbliga lil sid il-kera illi jitlob il-ħlas tal-kera skadut lill-inkwilin, jeskludi lill-intimat *nomine,* il-kerrej, mill-benefiċċju mogħti lilu miċ-ċitat Artikolu 10 (a) (i) tal-Kap.(109) 69 illi kif ġà ngħad, jikkonsidra lill-kerrej bħala mhux puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dan jonqos illi jħallas l-iskadenzi tal-kerà msemmija fl-istess artikolu fi żmien ħmistax-il jum minn dik in-nhar illi **sid il-kera jitolbu l-ħlas**;

Għal dawn il-motivi:

Jiddeċidi illi r-rikorrenti f'din il-kawża ma setgħux jaġixxu, kif fil-fatt għamlu, *a* bażi tal-morosità kuntrattwali kif temerġi miċ-ċitat patt numru 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni Dokument "A", u f'dan is-sens, tilqa' l-eċċezjoni in eżami ta' l-intimat *nomine;*

Ikkunsidra fil-meritu:

Illi kif ġà ngħad, ir-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom unikament fuq il-kawżali tal-morosità kontrattwali ta' l-intimat *nomine,* u għalhekk, fid-dawl ta' dak ġà deċiż aktar 'il fuq it-talba tar-rikorrenti ma tistax tiġi milqugħa;

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrenti Joseph Buttigieg u Nikola Zammit li biha għar-raġunijiet hemm imsemmija talbu li din il-Qorti tirriforma d-deċiżjoni fuq imsemmija tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Novembru, 1983 billi tikkonfermaha fejn iddikjarat ruħha kompetenti u ċaħdet l-eċċezjoni ta'

inkompetenza ta' l-intimat u fejn akkollat parti mill-ispejjes lill-intimat u billi tirrevokaha fejn ċaħdet it-talba tar-rikorrenti u laqgħet l-eċċezzjoni ta' l-intimat li r-rikorrenti ma jistgħux jaġixxu fuq kawżali tal-morosità kontrattwali u hekk tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tiċħad l-eċċezjoni milqugħa mill-Bord bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat;

Rat ir-risposta ta' Victor Borg *noe* ppreżentata fit-13 ta' Lulju, 1984;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Il-fatti li taw lok għal dan l-appell fil-qosor kienu dawn: b'kuntratt ippubblikat min-Nutar George Cassar fl-14 t'Awissu, 1975 ir-rikorrenti appellanti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lill-kumpanija intimata bil-kera ta'seba' mija u għoxrin lira Maltija (Lm720) fis-sena, li jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem u dana b'effett mill-1 ta' April, 1975. Fost il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kien hemm il-klawsola Numru disgħa (9) li tgħid li "f'nuqqas ta' pagament ta' tliet rati ta' kera jew ammont ekwivalenti fi żmien xahar minn mindu jkunu dovuti, il-proprjetarji jkollhom id-dritt jitolbu r-riżoluzzjoni ta' dan il-ftehim";

B'ċitazzjoni ppreżentata fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet "Joseph Buttigieg *et vs* Victor Borg *noe* (Ċitaz. Nru.581/1976 R) r-rikorrenti appellanti kienu talbu x-xoljiment ta' l-imsemmija lokazzjoni billi l-kumpanija intimata kienet

baqgħet moruża fil-ħlas tal-kera li kien għalaq fl-1 ta' April, 1975, fl-1 t'Ottubru, 1975 u fl-1 ta' April, 1976 billi l-kera li għalaq f'dawn id-dati ma kienx tħallas fi żmien xahar minn meta kien dovut; iżda il-Qorti tal-Kumerċ, għar-raġunijiet mogħtija fid-deċiżjoni tagħha tat-23 ta' Novembru, 1977 iddeċidiet illi t-terminu lokatizju oriġinali kien ta' sena u kwindi ddikjarat ruħha inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża *ratione materiae;*

Kważi sena u nofs wara r-rikorrenti appellanti bdew il-proċeduri preżenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'rikors tal-20 ta' Ġunju, 1979 fejn wara li għamlu riferenza għall-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi u b'mod partikolari għall-klawsola 9 fuq iċċitata u wara li qalu li l-kumpanija intimata ma kinitx ħallset ir-rati semestrali fuq imsemmija. Kif wieħed jista' jara mis-sentenza appellata, il-Bord wara li ddikjara ruħu kompetenti, iddeċida li r-rikorrenti appellanti ma setgħux jaġixxu, kif għamlu *a* bażi tal-morosità kuntrattwali kif temerġi mill-klawsola 9 fuq iċċitata u kwindi ċaħad it-talba tagħhom;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mir-rikors ta' l-appell tar-rikorrenti appellanti, il-kwistjoni għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti hija waħda ta' natura t legali. Skond ir-rikorrenti appellanti, it-talba tagħhom għar-ripreża tal-pussess tal-fond in kwistjoni qiegħda tiġi bbażata fuq il-klawsola numru 9 fuq iċċitata, skond liema klawsola jkun hemm morosità meta l-intimat *nomine* jonqos li jħallas tliet rati ta' kera jew ammont ekwivalenti fi żmien xahar minn mindu jkunu dovuti. Din il-morosità, kif irritjena l-Bord, ġiet ippruvata u kwindi t-talba tagħhom jistħoqqilha li tiġi milqugħa;

Min-naħa l-oħra l-intimat appellat *nomine* qiegħed jissottometti ***inter alia*** li jeħtieġ li tiġi ppruvata l-morosità fis-sens ta' l-Artikolu 10 (a) (i) tal-Kap.69, ċjoé li, fil-kliem tal-liġi, "l-kerrej ikun naqas li jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak inhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas". Fi kliem ieħor, skond l-intimat appellat *nomine,* biex ikun hemm il-morosità jeħtieġ li jkun hemm l-interpellazzjoni għall-ħlas wara kull skadenza u n-nuqqas ta' ħlas fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dik l-interpellazzjoni u mhux biżżejjed li jgħaddi terminu miftiehem minn meta jiskadi l-kera;

Ir-rikorrenti appellanti *nomine,* b'risposta għal dan, qegħdin isostnu li l-intimat appellat *nomine* ma jistax jinvoka favur tiegħu l-imsemmi Artikolu 10 (a) (i) billi l-azzjoni qiegħda tiġi bbażata minnhom fuq ksur ta' klawsola tal-kuntratt, ċjoé tal-klawsola 9 fuq imsemmija, u dana skond l-Artikolu 10 (a) li jagħti d-dritt lis-sid li jitlob lura l-pussess tal-fond meta l-kerrej ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kuntratt;

Min-naħa tiegħu l-intimat appellat *nomine* qed jgħid li hu protett bl-Artikolu 16 (1) tal-Kap.69 li jiddisponi li l-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-benefiċċji mogħtijin b'din l-Ordinanza (i.e. Kap.69) huma nulli u mingħajr effett. Dan l-artikolu 16(1), però, jirrispondun r-rikorrenti, mhux applikabbli għall-każ preżenti billi japplika biss f'każ ta' ftiehim li jeskludi bżonn li wieħed jadixxi il-Bord biex jottjeni żgumbrament jew biex jgħolli l-kera jew ivarja l-kondizzjonijiet tal-kirja;

Ikkunsidrat:

Il-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-kliem ta' l-imsemmi

Artikolu 16 (1) ma tarax li tista' taċċetta din is-sottomissjoni tar-rikorrenti appellanti. Il-kliem użati l-istess Artikolu 16 huma kliem ġeneriċi u ma jippermettux l-interpretazzjoni restrittiva li qegħdin jipprovaw jagħtuha r-rikorrenti appellanti. Infatti l-Artikolu 16 (1) jirreferrixxi għall-"benefiċċji mogħtijin b'din l-Ordinanza" u jgħid li l-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludi lill-kerrej minn dawn il-benefiċċji huma nulli u mingħajr effett. Il-kerrej jista' jiġi eskluż mill-istess benefiċċji sija jekk jiġi eskluż minnhom ***in toto*** sija jekk jiġi eskluż minnhom ***in parte***. Anke jekk jiġi eskluż minn benefiċċju wieħed, ikun hemm dik l-esekuzzjoni pprojbita mill-Artikolu 16 (1) billi dak l-Artikolu għandu, fil-fehma ta' din il-Qorti jiġi interpretat fis-sens li l-leġistratur ried jissalvagwardja l-kerrej fit-tgawdija ta' **kull benefiċċju** derivanti mill-Ordinanza;

Fil-każ preżenti meta r-rikorrenti appellanti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom fuq il-klawsola 9 tal-kuntratt , huma qegħdin jeskludu lill-intimat appellat ***nomine*** mill-benefiċċju mogħti lilu bl-Artikolu 10 (a) (i), cjoé li biex ikun hemm morosità jeħtieġ li qabel xejn ikun hemm interpellazzjoni għall-ħlas kif hemm ikkontemplat, u dan billi l-klawsola 9 tal-kuntratt ma tesiġix li jkun hemm interpellazzjoni għall-finijiet tal-morosità;

Kwindi, kieku t-talba preżenti, ibażata fuq il-morosità kontrattwali kif ikkontemplata fil-klawsola 9, kellha tiġi milqugħa, ikun qed jigi vvjolat l-imsemmi Artikolu 16 (1) billi l-kerrej ikun qed jiġi pprivat mill-benefiċċju ta' l-interpellazzjoni sabiex ikun hemm morosità, mogħti lilu dan il-benefiċċju mill-Ordinanza;

Ikkunsidrat:

Lanqas ma jistgħu r-rikorrenti appellanti *nomine* jippretendu li qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għar-ripreża minħabba morosità fis-sens tal-kuntratt fuq il-kliem ta' l-Artikolu 10 fejn jgħid li l-Bord jagħti r-ripreża tal-pussess: "(a) jekk il-kerrej ..... ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kiri". Id-disposizzjoni tal-liġi għandha tinqara u tiġi interpretata fl-interezza tagħha. L-Artikolu 10 (a) jgħid li l-Bord jagħti ir-ripreża tal-pussess (a) "jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħafna ħsara fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx eżegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri.......";

Il-kelma "xort'oħra" użata fil-liġi turi li meta, għall-finijiet tar-ripreża tal-pussess, ikkontemplat espressament in-nuqqas ta' esekuzzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri, hija ma kinitx qiegħda tikkontempla fost dawn il-kondizzjonijiet, il-morosità fil-ħlas tal-kera billi dina kienet ġà ġiet minnha kkontemplata espressament fl-istess dispożizzjoni tal-liġi. Għalhekk il-morosità għandha tiġi rregolata mil-liġi u mhux minn dak li jiftiehmu l-partijiet u dana appuntu huwa benefiċċju mogħti mil-liġi li l-partijiet, skond l-Artikolu 16 (1) ma jistgħux jidderogaw għalih. Anke għal din ir-raġuni t-talba preżenti għar-ripreża bbażata fuq morosità kontrattwali differenti minn dik ikkontemplata fl-Artikolu 10 (a) (i) ma tistax tiġi akkolta;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjes ta' din l-istanza għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti appellanti.