

17 ta' Novembru, 1956

Imħallef:

**Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.**

Carmelo Attard *versus* Nazzareno Camenzuli

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — Sentenza —  
Kwazi-Kuntratt Ġudizzjali**

*Jekk il-lukatur ta' parti ta' fond jirrikorri quddiem il-Board tal-Kera liex jarmenta l-kera ta' dik il-parti tal-fond minnu mikrija, u fir-rikors jgħid li hu jikri lill-intimat il-fond fil-kwistjoni mingħajr ma jgħid li hu jikri lill-intimat parti biss mill-fond, u l-Board tal-Kera fil-parti konkluzjonali tas-sentenza tiegħu jgħid biss li hu jistabbilixxi l-kera xieraq f'certu ammont, mingħajr ma jispeċifika li dak il-kera xieraq hu hekk stabbilit għall-parti biss okkupata mill-intimat, dan ma jgħibx għall-konsegwenza li nholoq kwazi-kuntratt ġudizzjarju bejn il-partijiet vis-sens li dak il-kera hu għall-fond kollu, u li kwindi l-intimat għandu l-lokazzjoni tal-fond kollu, jekk fil-konsiderandi tas-sentenza l-Board ikun qal illi l-kera xieraq hekk stabbilit hu għall-parti biss okkupata mill-in-*

timat u s-sentenza tal-Board tkun bażata unikament fuq il-fatt li mir-rapprt tal-membri tekniċi tal-Board jidher li dak hu l-kera xieraq għal dik il-parti.

Għaż id-dispożittiv ta' sentenza għandu jiġi nterpretat in armonija mal-motivazzjoni; u ladarba l-kliem tal-konsiderandi bazilari, im-medjatament precedenti għad-dispożittiv, kien juri għal x'hiz kien qiegħed jiġi stabbilit dak il-kera xieraq, id-deċiżjoni għandha tiftiehem fis-sens li l-kera xieraq ġie stabbilit għal dik il-parti biss li hija okkupata mill-intimat, u mhux għall-fond kollu. U dan aktar u aktar meta l-intimat, li ma eċċepjex li hu l-inkwilin tal-fond intier, ma ppretendjex, fl-aċċess tal-periti, li hu kellu l-ambjenti kollha tal-fond, imma halla li l-perizja tirraġġira ruħha fuq l-ambjenti biss li hu kellu in lokazzjoni.

Il-Qorti; — Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Civili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat minn din il-Qorti, mill-kumditajiet fil-fond numru 27 Bandoliere Street, Żejtun, ġa okkupat mingħajr titolu minn Anni Attard, il-lum mejta, u l-lum okkupati mill-konvenut mingħajr titolu; bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra interpellatorja tas-7 ta' Mejju, 1956;

#### *Omissis;*

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' Awissu 1956, li biha dik il-Qorti rrespingiet it-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi mill-provi jirriżulta illi, meta l-konvenut kera minn għand Anni Attard, kera biss żewġ ikmamar, u mhux l-ambjenti kollha; diversament ma kienx ikollhom sens il-kliem ta' din Anni "qieskhom għandkhom kollox". Wara li l-attur xtara l-fond, il-kera ġie awmentat, u żdiedet fil-lokazzjoni kamra oħra zġhira;

Il-kwistjoni tinqala' in segwitu għall-kawża li saret quddiem il-Board tal-Kera. L-attur fir-rikors espona li huwa jikri lill-konvenut il-mezzanin 21 Bandoliere Street, u ma semmiex li jiloka biss ambjenti mill-mezzanin. Kontra din l-allegazzjoni ma saret ebda kontestazzjoni; u għalhekk bejn il-partijiet inholoq il-kwazi-kuntratt ġudizzjarju;

Fid-deċiżjoni li ta dak il-Board fl-10 ta' Dicembru, 1952,

fid-dispożittiv jingħad illi l-kera jiġi stabbilit għal £3.10.0 fis-sena, u ma jissemma xejn illi dan huwa ta' parti tal-mezzanin biss; u għalhekk, billi l-bazi tas-sentenza hija d-domanda, una volta illi fis-sentenza ma hemm ebda limitazzjoni, id-deċiżjoni jkollha l-istess estensjoni tad-domanda, çjoè tal-mezzanin kollu. Hu veru li fil-konsiderandi jingħad illi mir-rapport tal-periti jirrizulta li l-kera xieraq huwa ta' £3.10.0 għal dik il-parti tal-fond okkupata mill-intimat; però fid-dispożittiv ma jingħad xejn, u dak li ma hux fid-dispożittiv ma jivvinkola;

Għalhekk, il-kera gie stabbilit għall-mezzanin intier, li blum irid jiġi kunsidrat mikri kollu lill-konvenut;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li jiġu milqugħa d-domandi attriċi; bl-ispejjeż;

*Omissis;*

**Il-kunsidrat;**

Ma jistax ikun hemm kwistjoni li, meta l-konvenut kera originarjament minn għand Anni Attard, oħt l-attur u sid precedenti tal-fond, li mbagħad xtara l-attur, il-konvenut kera biss parti mill-fond in kwistjoni, konsistenti f'kamra li tagħti għal sqaq, kamra oħra zghira u raff fuqha, bidritt li jonxor u jarmi fil-biċċa. Dan hu ammess fix-xhieda stess tal-konvenut u martu;

Izda l-konvenut ippretenda li in segwitu Anni Attard hallietu jużaw il-fond kollu, u fuq hekk hu jgħid li hu l-kerrej tal-fond intier. Hu ċar, però, li b'daqshekk ma gietx estiżja l-lokazzjoni originarja. Anni Attard kienet toqgħod f'ambjenti oħra tal-istess fond, u, kif qalu l-konvenut u martu, huma kienu jiduru biha; kien naturali, għalhekk, li hi tgħidilhom li setghu jużaw il-fond kollu, ġa ladarba, biex iduru biha, aktarx li kellihom jidhru fl-ambjenti tagħha. Kliemha kienu, għalhekk, mhux sorgenti guridika ta' estensjoni tal-lokazzjoni, imma biss ta' "buon vicinato", fiċ-ċirkustanzi tal-każ. Dippju, l-istess mara tal-konvenut, fix-xhieda tagħha qalet li l-kliem ta' Anni Attard kienu "qiesk-hom għandk-hom kollox", u, kif perspiċċament osservat l-Ewwel Qorti, li fuq dan il-pont ma qabletx mal-pretiżja tal-

konvenut, dawn il-kliem ma kienx ikollhom sens kieku l-konvenut kellu l-"inkwilinat" tal-fond kollu;

Minn dan l-aspett, għalhekk, l-assunt tal-konvenut mhux aċċettabbli;

Iżda l-konvenut appilja ruħu wkoll għas-sentenza tal-Board tal-Kera eżibita in kopja fol. 8, u l-Qorti ta' l-Ewwel Grad irriteriet li dik is-sentenza holqot il-kawzi-kuntratt għudizzjarju bejn il-kontendenti, b'mod li l-lokazzjoni saret tal-fond kollu. Issa, hu veru li fir-rikors li għamel l-attur (kopja fol. 9), dan kien qal li hu jikri lill-konvenut il-mezzanin in parola, bla ma ntqal fir-rikors li l-kirja kienet limitata għal parti biss. Hu veru wkoll li l-Board, fil-parti konkluzjoni tas-sentenza tiegħu, qal biss "jstabbilixxi l-kera għal £3.10. fis-sena kif inhu l-hum.....". Iżda hu wkoll veru li fil-konsiderandi immedjatament preċedenti l-parti konkluzjonali l-Board qal hekk:— "Billi mir-rapport tal-membri tekniċi tal-Board, anness ma' din id-deċizzjoni, jirriżulta li l-kera xieraq huwa ta' £3. 10. 0 għal dik il-parti tal-fond okkupata mill-intimat". Kif inhu wkoll veru li fir-rapport tal-periti tal-Board jingħad "..... have assessed the fair rent of the inspected premises at £3. 10. 0 per annum (in respect of part of the house)";

Issa, gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-Gurisdizzjoni Tagħha Superjuri, "Farrugia Guy vs. Sač. Angelo Farrugia", 12 ta' Novembru, 1919, Vol. XXIV-I-157, illi "per conoscere la vera portata di una sentenza occorre indagare quale fosse stata la quistione sulla quale il giudice fu chiamato a pronunziarsi e la discussione che precedette il suo giudizio, ed esaminare il dispositivo nel suo complesso raffrontandolo e mettendolo in armonia colla motivazione, la quale è anche essa parte integrale della sentenza, sebbene non ne sorga il giudicato; e quando la parte dispositiva di una sentenza fosse concepita in termini generici, il suo significato potrebbe essere ristretto dalle considerazioni che la motivarono";

Dan hu proprju l-każ preżenti, fejn il-kliem tar-rapport, li gie adottat "in toto" mill-Board, u li kien il-baži unika tas-sentenza, u l-kliem tal-konsiderandi bažilari immedjata-

ment precedenti, kieku evidentement juru għal x'hiex kien qiegħed jiġi stabbilit dak il-kera. Il-każ fuq citat kien jirrigwarda wkoll il-limitazzjoni, in bażi għall-konsiderazzjoni, tal-kelma "fond", bħal f'dan il-każ;

Din il-ġurisprudenza ġiet segwita mill-Prim'Awla fil-kawża "Rutter Giappone vs. Philips", 15 ta' Gunju, 1934; Vol. XXVIII-II-614:

Anki fis-sentenza "Aquilina vs. Gasan", 5 ta' Novembru 1934, din il-Qorti fil-Ġurisdizzjoni Tagħha Superjuri (Vol. XXIX-I-1155), iċċitat b'approvazzjoni (p. 1160) sentenzi tal-Qrati Taljani, li fosthom waħda minnhom qalet:— "Quindi sarà ben lecito in casi di dubbio ricorrere ai motivi per spiegare la portata del dispositivo....." ;

Għalhekk is-sentenza tal-Board, interpretata konformement għal dawn il-kriterji, ma tajjtax lill-konvenut; għax il-kera hemm stabbilit kien evidentement u ndubbjament għall-parti lili mikrija biss. Anzi forsi dawk il-proċeduri, in kwantu li l-konvenut ma eċċepixxiex li kien l-inkwilin tal-intier, u in kwantu, evidentement, fl-aċċess tal-periti, ma ppretendiex li hu kellu l-ambjenti kollha, imma halla li l-perizja tirraġġira ruhha fuq l-ambjenti biss li kellu in lokazzjoni, pjuttost huma sfavorevoli għall-konvenut f'din il-kawża;

Minn dan jiġi li l-konvenut qiegħed jokkupa l-ambjenti għa okkupati minn Anni Attard, il-lum mejta, bla titolu;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tagħti lill-konvenut xahar żmien mil-lum.