26 ta' Ottubru, 1953.

Imħallfin :—

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.;

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Angelica Fava *versus* Avukat Dr. Lorenzo Cassar ne. et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Kompetenza — Valur — Art. 762 tal-Kap. 15.

Il-kompetenza għar-rigward tal-valur ta' l-oġġett fil-kawża hija radikata mid-domanda.

Jekk l-oġġett tal-kawża ikun jirrigwarda l-eżistenza jew le ta' lokazzjoni ta' fond, u skond id-domanda l-kera huwa dak li għandu jiġi stabbilit mill-Board tal-Kera, mhux il-każ li jingħad li l-valur huwa inċert u li l-kera għandu jiġi determinat bi stima ta' perit. Għalkemm il-kera għadu mhux determinat, f'każ simili, skond il-ftehim allegat fid-domanda ma hux inċert, imma għandu jiġi determinat mill-Board tal-Kera; u l-kompetenza tiġi stabbilita skond il-kera kif ikun ġie fissat minn dak il-Board.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attriċi, peress li hija kienet l-inkwilina

tal-fond nru. 11 Strada, Żabbar, ta' pertinenza tal-konvenuti Cassar, qabel id-demolizzjoni fortuwita ta' dan il-fond; u peress li hija baqgħet fl-inkwilinat ta' l-imsemmi fond anki wara li ġie mġarraf; u peress li dan il-fond ġie rikostruwit bi pjanta ġdida, u l-konvenut Dr. Lorenzo Cassar fil-kwalità tiegħu premessa ftiehem ma' l-istanti li hija kellha tibqa' fil-lokazzjoni tal-fond kif modifikat, bil-kera u modalitajiet li jiġu stabbiliti mill-Board tal-Kera, liema kera għadu mhux determinat, u in konsegwenza tas-suespost l-istanti hija llum skond il-liġi l-inkwilina tal-fond fuq indikat; u peress illi, non ostanti s-suespost, il-konvenuti Cassar irrifjutaw illi jeżegwixxu dan il-ftehim u daħħlu fl-okkupazzjoni tal-fond lill-konvenut Mifsud; in vista tal-fatt allegat minnhom li saret promessa ta' konċessjoni enfitewtika temporanea lil dan Mifsud bi £22. 10. 0 fissena, u dana in vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-istanti; u peress illi l-konvenuti ġew interpellati ġudizzjarjament biex jiddikjaraw li huma jaċċettaw id-dritt ta' l-istanti għall-fond fuq imsemmi, u huma naqsu milli jagħmlu dan; u peress li l-istanti għandha d-dritt ta' lokazzjoni tal-fond: premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji, u wara li jingħataw il-provvedimenti kollha opportuni, talbet li din il-Qorti tiddeċidi u tiddikjara illi l-instanti hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, u konsegwentement tikkundana lill-kovenuti jikkonsenjaw lill-instanti ċ-ċavetta tal-fond fuq imsemmi, u jimmettuha fl-okkupazzjoni tiegħu fi żmien qasir u perentorju li tistabbilixxi dina l-Qorti; b'riżerva tad-drittijiet kollha spettanti lill-instanti, u b'mod speċjali kwalunkwe dritt ta' preferenza li jista' jkun talvolta eżerċibili. Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-10 ta' Settembru 1952, kontra l-konvenuti, li jibqgħu ngunti għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Avukat Dr. Lorenzo Cassar (fol. 39 u 47), li biha eċċepixxa l-inkompetenza ta' dik il-Qorti minħabba l-valur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta Vincenzina Cassar (fol. 40), li biha eċċepiet ukoll l-inkompetenza tal-Qorti mħabba l-valur, għaliex l-attriċi biċ-ċitazzjoni qegħedha tippretendi li għandha l-inkwilinat ta' dar li l-kera

tagħha huwa £6 fis-sena, skond ma jidher mill-irċevuti, jew ta' ammont ieħor inferjuri għal £10, u qegħedha titlob il-konsenja taċ-ċwievet tal-fond;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Mifsud (fol. 48), li biha oppona l-inkompetenza ta' dik il-Qorti "*ratione valoris*", billi l-fond "de quo" kien jinkera £6 fis-sena, u l-kera *fil-Land Valuation Office* huwa wkoll indikat bħala ta' £6 fis-sena;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dik il-Qorti fil-5 ta' Ġunju 1953, li biha ġie provvdut dwar l-*imsemmija eċċezzjoni*, u qabel xejn billi ġie nominat bħala perit tekniku, għas-spejjeż provviżorjament ta' l-attriċi, l-A.I.Ċ. Alberto Vassallo...... biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fuq deskritt fl-istat li jinsab il-lum, bil-modifikazzjonijiet u aġġunti li sarulu firrikostruzzjoni tiegħu, u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ; spejjeż riżervati; wara li kkunsidrat, fuq l-*eċċezzjoni* ta' l-inkompetenza;

Illi l-attriċi qegħedha tippretendi li hija baqgħet fl-inkwilinat anki wara li l-post iġġarraf bil-gwerra, u li, anki bi ftehim mal-konvenut Dr. Lorenzo Cassar, hija kellha tibqa' fil-lokazzjoni tal-fond kif modifikat, bil-kera u modalitajiet li kellhom jiġu stabbiliti mill-Board tal-Kera; u peress li l-konvenut Dr. Cassar ma eżegwiex dak il-ftehim, u daħħal fil-fond lill-konvenut Mifsud, talbet li hija tkun dikjarata inkwilina tal-fond, u jiġi lilha mogħti pussess tal-fond. Mill-banda l-oħra, il-konvenuti qegħedin jikkontestaw dak l-inkwilinat fl-attriċi;

Illi, "ex admissis", il-fond in kwistjoni ma għadux kif kien qabel, u subixxa, skond *il-konvenuti* Cassar, "alterazzjonijiet u aġġunti radikali", tant li huma rrikorrew quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jistabbilixxi l-kera ġust (ara rikors fol. 26);

Illi, għalhekk, ma jistax jittieħed iżjed bħala bażi talvalur in lite l-kera ta' £6 fis-sena li l-attriċi kienet tħallas qabel ma l-post ġie mġarraf;

Illi l-attriċi qegħedha titlob il-konsenja tal-post kif modifikat, u mill-atti tal-kawża ma jirriżultax il-kera tiegħu attwali,

għad li jirriżulta b'kemm ġie mogħti lill-konvenut Mifsud b'titolu ta' ċens;

Illi huwa prinċipju, f'materja proċedurali, illi l-kompetenza minħabba l-valur hija regolata u radikata mid-domanda; għaliex, kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Attard et. vs. Spiteri et." deċiża fis-16 ta' Ġunju 1916 (Kollez. XXIII—I—180), "il valore della causa è il valore dell'oggetto in lite". Issa, ladarba dana l-valur mhux determinat fid-domanda, iżda jista' jiġi hekk determinat bil-modi ndikati fil-liġi (art. 748 §3 Proċ. Civ.); u peress li mhux applikabili l-kriterju kontemplat fl-art. 756 (Kodiċi ċitat), billi l-kera għandu jkun dak talfond attwali u mhux fl-istat li kien qabel, isir applikabili l-art. 762 (Kod. ċitat), li jawtorizza l-aċċertament tal-valur bi stima ta' periti, u minnha tiddependi eventwalment il-kompetenza jew le ta' din il-Qorti;

Rat ir-rikors tal-konvenuti quddiem dina l-Qorti, fejn talbu li l-imsemmi digriet jiġi revokat, u li jiġi deċiż illi, għallfini tal-kompetenza jew meno, għandu biss jittieħed bħala bażi l-kera attwali kif stabbilit mill-Land Valuation Office, jew inkella, jekk dana ma għandux iservi bħala bażi għall-kalkolu tal-kompetenza, tiġi sospiża l-kawża quddiem l-Ewwel Qorti sakemm jiġi stabbilit il-veru kera mill-Board tal-Kera; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni, id-domanda ta' l-attur hija bażata fuq il-preżunt ftehim li hija kellha tibqa' fillokazzjoni tal-fond kif modifikat, bil-kera u modalitajiet li jiġu stabbiliti mill-Board tal-Kera. Dan il-kera u dawn il-modalitajiet għadhom ma ġewx stabbiliti, u għalhekk il-valur ta' linkwilinat pretiż mill-attriċi għadu mhux determinat. L-Ewwel Qorti, biex tasal għal dina d-determinazzjoni għall-fini tal-kompetenza, innominat espert; u kontra dana l-provvediment il-konvenuti ġiebu 'l quddiem dana l-appell;

Ikkunsidrat;

Illi, kif sewwa jingħad fid-deċiżjoni appellata, il-kompetenza rigward il-valur ta' l-oġġett fil-kawża hija radikata middomanda. Fil-każ in eżami, skond id-domanda, il-kera kellu

jiġi stabbilit mill-Board tal-Kera, u l-obligazzjoni ta' l-attriċi bħala inkwilina hija dik li tħallas il-kera hekk miftiehem (art. 1643(b) tal-Kodiċi Ċivili), u mhux il-każ li dak il-kera jiġi stabbilit kif jingħad fl-art. 1623 tal-Kodiċi fuq ċitat;

Ikkunsidrat;

Illi l-Ewwel Qorti dehrilha li għad-determinazzjoni tal-valur in lite hija applikabili d-dispożizzjoni ta' l-art. 762 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, li jistabbilixxi li fil-każi kollha mhux kontemplati fl-artikoli ta' qabel il-valur inċert jista' jiġi determinat bi stima ta' periti jew b'dikjarazzjoni ta' l-attur li huwa lest biex jaċċetta somma ta' flus minflok il-ħaġa li jkun hemm kwistjoni fuqha. Għall-applikazzjoni ta' dina d-dispożizzjoni hemm bżonn li l-valur ikun inċert ("uncertain"), jiġifieri li fuqu jkun hemm kontestazzjoni u l-partijiet ma jaqblux. Iżda meta dak il-valur, kif jingħad fiċ-ċitazzjoni, huwa bi ftehim tal-partijiet rimess lill-Board tal-Kera għad-determinazzjoni tiegħu, ma jistax jingħad li huwa inċert, għalkemm għadu mhux determinat skond dak il-ftehim. F'dan il-każ dik id-determinazzjoni għandha ssir bil-mod stabbilit mill-partijiet kif allegat fl-att taċ-ċitazzjoni; u d-dispożizzjoni ta' l-imsemmi artikolu 762 mhux applikabili;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, fis-sens li tirrevoka d-digriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-5 ta' Ġunju 1953; u tordna s-soprasessjoni ta' din il-kawża quddiem dik il-Qorti sakemm il-kera tal-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni jiġi stabbilit mill-Board li jirregola l-Kera. Bl-ispejjeż kontra l-appellata Angelica Fava.