16 ta' Ġunju, 1952.

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.

Gaston Bianchi, A. & C.E. *versus* Avv. Dr. Alessandro Stilon De Piro

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Inkwilinat — Kompetenza — Kwistjonijiet ta' Dritt — Novazzjoni — Komunjoni ta' l-Akkwisti — Mara — Beni Parafernali — Amministrazzjoni — Art. 1375 tal-Kodiċi Ċivili.

Fi kwistionijiet ta' dritt li jimmeritaw ampja trattazzjoni, il-prattika tal-Board tal-Kera hija dik li jirrimettihom għad-definizzjoni qud-

diem it-tribunali ordinarji, u li jissospendi l-kawża sakemm ikun hemm deċiżjoni. Iżda din ma hix ħlief miżura ta' prudenza u opportunità, u ma tfissirx li l-Board huwa eżawtorat li jiddefinixxi kwistjonijiet li jimpurtaw punt ta' dritt. Għaldaqstant, jekk tqum kwistjoni dwar lil min, fost diversi intimati, jappartjeni d-dritt ta' l-inkwilinat, il-Board tal-Kera huwa kompetenti biex jiddeċidi dik il-kwistjoni.

Jekk il-mara qabel iż-żwieġ kellha dritt ta' inkwilinat, dak id-dritt jidħol fl-amministrazzjoni tar-raġel wara li hija tiżżewweġ, billi r-raġel fil-kors taż-żwieġ għandu l-amministrazzjoni tal-beni ta' martu; imma dak id-dritt jibqa' tal-mara, u ma jsirx partikulari tar-raġel, u lanqas ma jidħol fil-komunjoni ta' l-akkwisti.

Jekk fil-kors taż-żwieġ is-sid jottjeni awment tal-kera billi jkun irrikorra għal dan l-iskop quddiem il-Board tal-Kera fil-kontestazzjoni tar-raġel, b'daqshekk ma hemmx novazzjoni fis-sens illi l-inkwilin sar ir-raġel minflok il-mara; u d-dritt ta' l-inkwilinat jibqa' tal-mara avvolja s-sid ikun irrikonoxxa bħala inkwilin tiegħu lir-raġel, jekk il-mara ma tkunx akkonsentiet b'mod univoku għal dik in-novazzjoni.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' Gastone Bianchi, A.I.C., quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab biex jerġa' jieħu taħt idejh id-dar nru. 175 Tower Road, Tas-Sliema, mikrija lill-intimat Dr. Stilon De Piro, għax għandu bżonnha għalih;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fl-24 ta' Diċembru 1951, li biha fl-ewwel lok ġiet miċħuda l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità tar-rikors u ta' l-inkompetenza tal-Board, u mbagħad ġiet milqugħa t-talba, u għall-fini ta' l-iżgumbrament tad-dar, biex tkun fid-disponibilità tar-rikorrent, ipprefigga t-terminu ta' xahrejn; u ordna li l-ispejjeż jitħallsu nofs mill-intimat Dr. Stilon De Piro u nofs mill-intimata Maria Stilon De Piro; wara li kkunsidra;

Illi l-pretensjoni ta' l-intimata, avanzata bir-risposta ulterjuri tagħha tat-12 ta' Novembru 1951, dik ċjoè li r-rikorrent irid bilfors jiddikjara taħt liema vesti ġuridika qiegħed idaħħalha (*sic*) f'din il-kawża, hija assolutament infondata, għax id-diċitura adoperata fir-rikors hija ċara, u furi li r-rikorrent isostni li l-inkwilin tad-dar huwa l-intimat Dr. Stilon

De Piro, u li ilha intimaha bir-rikors ghar-ripreża tal-fond ghall-interess eventwali tagħha — interess evidenti li għandha, ghax il-lum, u wara l-introduzzjoni tal-kawża, hija okkupat il-fond. Kif inhi formulata t-talba, ir-rikorrent ma għamelx hlief aġixxa kontra dik il-persuna li huwa jsostni li hi l-inkwilin, waqt li lill-intimata taha l-mezz li tissalvagwarda l-interessi tagħha u tikkontesta l-istess talba, jekk jidhrilha li sejjer jiġi leż xi dritt tagħha;

Illi, preċiżament għax l-intimata ġiet magħmula parti filġudizzju, hija kellha l-mezz li tagħti l-eċċezzjonijiet li tat, tant dwar il-proċedura, kemm dwar il-kompetenza, u kemm ukoll dwar il-meritu;

Illi l-eċċezzjoni li t-talba hija magħmula ħażin, għax hija hi l-inkwilina tal-fond, u mhux Dr. Stilon, u l-oħra li l-Board mhux kompetenti biex jiddeċidi min hu l-inkwilin tal-fond, huma hekk strettament konnessi li jistgħu jiġu eżaminati flimkien;

Illi ma jidherx li jista' jkun hemm dubju li l-Board huwa kompetenti biex jiddeċidi hemmx lokazzjoni jew le; għax kieku ma kienx, kwalunkwe kerrej, sija biex itawwal u sija għal raġunijiet oħra, kien jista' per mezz ta' din l-eċċezzjoni jissospendi, almenu temporaneament, il-funzjonijiet li lill-Board huma mogħtija mill-istess liġi li tikkreah. Imbagħad, meta l-intimata Maria Stilon De Piro ġiet azzjonata għallinteress eventwali tagħha, ir-rikorrent stess irrikonoxxa l-possibilità li hi tavanza l-pretensjoni li hija hi l-inkwilina u ħalla d-deċiżjoni ta' din il-kwistjoni lill-Board — kwistjoni li tissolleva ruħha sikwit, u li ħadd sa issa ma għaddielu minn rasu biex jikkontesta l-kompetenza tal-Board biex jiddeċidiha. Infatti, imbagħad, innumerevoli huma l-każi fejn ilkonduttur ittanta li jevadi d-dispożizzjonijiet tal-liġi billi jeċċepixxi li l-kuntratt bejn il-partijet mhux dak ta' lokazzjoni, u l-kwistjoni ġiet dejjem, bħala punt ta' dritt, deċiża mill-Board, u f'każi ta' appell minn sentenzi tal-Board, dik ilkompetenza ġiet riaffermata mill-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re;

Illi, għalhekk, tant l-eċċezzjoni li t-talba hija magħmula ħażin, kemm l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza tal-Board biex jiddeċidi l-kwistjoni min hu l-inkwilin, li jirriduċu ruħhom,

għal kwalunkwe fini prattiku, għall-istess eċċezzjoni, huma infondati;

Illi r-rikorrenti jippretendi li l-kerrej tiegħu huwa l-intimat Dr. Stilon De Piro, u dan ma jistax jippretendi li jeżimi ruħu minn kwalunkwe responsabilità fil-proċedimenti, għax fil-mori tal-ġudizzju kkonsenja ċ-ċwievet tal-fond "de quo" lil persuna differenti minn dik li kienet qiegħda titlobhom bil-proċedura preżenti;

Illi, premess dan, sejra tiġi eżaminata l-kwistjoni min hu l-inkwilin legalment tal-fond; u fuq dan il-punt jikkunsidra;

Illi d-dar kienet originarjament mikrija lil *Chevalier Louis Bianchi*, l-ewwel raġel ta' l-intimata *Maria Stilon De Piro*. Wara l-mewt ta' l-ewwel raġel tagħha baqgħet hija l-inkwilina, u meta żżewġet ma' *Dr.* Stilon De Piro, dan mar joqgħod f'dik l-istess dar. Il-kera għall-ewwel beda jitħallas mill-intimat Dr. Stilon De Piro b'cheques..............;

Illi huwa veru li skond is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re tal-10 ta' Marzu 1939, in re "Dingli vs. Dingli", il-"jus conductionis" li ġġib il-mara fiż-żwieġ huwa *parafernali* tagħha, u jidħol bħala tali fil-komunjoni ta' l-*akkwisti*, u wara x-xoljiment ta' dik il-*komunjoni* r-raġel hu obbligat li jagħti lura lil martu dak id-*dritt*, u ma jista' jagħmel ebda att ta' padrunanza fuqu; imma dik is-sentenza ppreżumiet, bħal ma fil-fatt kien, li l-lokatur originali baqa' dejjem jirrikonoxxi lill-inkwilina originali anki jekk il-kera baqa' jitħallas minn żewġha, li huwa l-kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti. Issa, f'dan il-każ għandna li fis-sena 1946, ċioè wara ż-żwieġ ta' l-intimati, b'rikors nru. 769/1946, ir-rikorrent, flimkien ma' ħuh Antoine Bianchi, ressaq talba quddiem il-*Board* in kontestazzjoni ma' l-intimat Dr. *Stilon De Piro*, li *huma* indikaw bħala inkwilin, biex *jiġi stabbilit* il-kera xieraq; u dan l-Board, b'sentenza tal-14 ta' Ottubru 1946, stabbilixxa l-kera xieraq ta' l-istess dar in kontestazzjoni ta' l-istess intimat, billi elevah minn £43. 4. 0 għal £76 fis-sena. Din is-sentenza kkreat lokazzjoni ġdida b'kera differenti, u l-lokazzjoni saret bejn ir-rikorrent u ħuh u l-intimat Dr. Alessandro Stilon De Piro; fi kliem ieħor, kien hemm novazzjoni, fissens li saret kirja ġdida lill-Avukat Stilon De Piro bħa-

la inkwilin. Ir-rikors ma sarx kontra Maria Stilon De Piro jew kontra Dr. Stilon De Piro bħala kap tal-komunjoni bejnu u bejn Maria Stilon martu, imma kontra tiegħu stess, u huwa stess aċċetta l-pożizzjoni ta' inkwilin meta seta', kieku ried, irrileva li l-inkwilinat kien ta' martu, u mhux tiegħu, waqt ilmori ta' dak il-ġudizzju. Infatti kien hemm każi fejn Dr. Stilon De Piro aġixxa għall-awment tal-kera tal-bini ta' martu, u f'dawn il-każi huwa kkwalifika ruħu bħala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti. Issa, l-istess sentenza ċitata mill-intimata Maria Stilon De Piro, irriżervat konklużjoni diversa minn dik li għaliha kienet waslet, meta fil-paragrafu ta' qabel l-aħħar qalet :— "La darba l-lokatur oriġinali ma għamel ebda novazzjoni, u ma rrikonoxxiex lill-appellant b'mod univoku, u mhux bħala kap tal-komunjoni, ma tistax lanqas tqum il-kwistjoni jekk b'dik in-novazzjoni d-dritt ta' l-inkwilinat, li kien parafernali, setax sar partikulari tar-raġel jew tal-komunjoni, mingħajr il-kunsens ta' l-attriċi";

Illi dejjem ġie ritenut li sentenza tal-Board li fiha l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ġew mibdula bl-awment tal-kera ikkreat lokazzjoni ġdida, u l-lokatur u l-kerrej huma dawk li fil-kontestazzjoni tagħhom saret il-kawża. Wara dik is-sentenza Dr. Stilon De Piro kiteb l-ittra eżibita mir-rikorrent bin-nota tat-12 ta' Novembru 1951, u hemmhekk jidher ċar li assuma l-pożizzjoni ta' inkwilin. Lanqas ma jista' wieħed igħid li l-intimata ma wrietx il-kunsens tagħha biex jissubentra fil-lokazzjoni żewġha, biex ir-raġel waqt iż-żwieġ jista' jiddisponi mid-dritt ta' l-inkwilinat; u allura hija konsegwenza loġika li, bħal ma jista' jiddisponi minnu, jista' wkoll jassumieh huwa stess. Imbagħad id-dritt ta' l-inkwilinat ma jistax jikkunsidra ruħu indipendentement mill-volontà tal-proprjetarju, sid, għax dan jista' dejjem, anki f'każ ta' eredità, jirrikonoxxi lil x'uħud u ma jirrikonoxxix oħrajn mill-werrieta, meta jkun hemm lokazzjoni ġdida, jew wara li tkun spiċċat il-lokazzjoni li kienet teżisti meta miet id-decujus. Għandu wieħed jiftakar li l-"jus conductionis" mhux dritt immobiljari, u jista' jiġi mogħti mis-sid — ħlief fil-każi fejn il-liġi tal-kera rrestrinġiet dan id-dritt — lil min irid;

Osservazzjoni oħra li ma tidherx li hija barra minn lokha u li għandha ssir subordinatament għall-premess, hija dik

li fis-separazzjoni *kontrattwali* l-intimata Maria Stilon De Piro ċediet il-lokazzjoni lil Dr. Stilon De Piro, u ċ-ċirkustanza li bejnha u bejn żewġha sar il-ftehim li meta jsib dar oħra adattata għalih jikkonsenja ċ-ċwievet tad-dar lilha bija "res inter alios acta" għal dak li jinteressa lir-rikorrent; għax l-inkwilin tiegħu baqa' *dejjem* Dr. Stilon De Piro, u fil-fatt 'l-kera baqa' *dejjem* iħallsu Dr. Stilon De Piro lir-rikorrent; u jekk ir-rikorrent ma sabx diffikultà li jirrikonoxxi jew li jkompli jirrikonoxxi lil Dr. Stilon De Piro bħala inkwilin, dan ma jfisserx li dan l-inkwilin jista' kull meta jrid jerġa' jċedi l-*lokazzjoni* lill-*intimata* Maria Stilon De Piro. L-intimati bejniethom setgħu jagħmlu dawk il-konvenzjonijiet li kien dehrilhom xieraq, imma bil-"jus conductionis" ma setgħux jagħmlu dak li jridu, għax f'dan huwa *interessat* is-sid, u dan ma kienx parti *fil-konvenzjonijiet* li kellhom jirregolaw is-separazzjoni kontrattwali;

Illa ladarba l-inkwilin tal-fond huwa Dr. Stilon De Piro, u dan ħareġ mid-dar fil-mori tal-ġudizzju, ma tqumx in-neċessità ta' l-eżami tal-"hardship" rispettiv tal-partijiet; għaliex Dr. *Stilon De Piro huwa ġa qiegħed jokkupa* dar li għażel hu stess, mentri l-intimata l-oħra Maria Stilon De Piro, li l-um qiegħda tokkupa d-dar, qiegħda tokkupaha mingħajr titolu u qiegħda tikkunsidra ruħha bħala intruża. Però għandu jiġi notat li hemm "available" *għaliha* flat nru. 5, nru. 2 St. Mary Street, Tignè, u tista', jekk tkun trid, tipprevalixxi ruħha minn dan il-flat;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmija Maria mart Dr. Alessandro Stilon De Piro quddiem din il-Qorti, fejn talbet li l-imsemmija sentenza *tiġi revokata, u li jiġi* dikjarat li l-Board tal-Kera mhux kompetenti, u għalhekk l-intimati jiġu liberati "ab observantia"; u subordinatament jiġi deċiż li l-inkwilinat tal-fond in kwistjoni jappartjeni lilha, u għalhekk it-talba għar-ripreża tal-fond kellha tkun diretta kontra tagħha; u subordinatament, *fil-meritu*, it-talba *tiġi riġettata*; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent Bianchi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-ewwel aggravju mijjub 'il quddiem kontra s-sentenza appellata huwa li l-*Board* ma kienx kompetenti jiddeċid

lil min bejn l-intimati jmiss id-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond in kwistjoni u l-effetti li dak id-dritt seta' jkollu bħala konsegwenza tax-xoljiment tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejn l-istess intimati. Jingħad fuq din l-eċċezzjoni li fi kwistjonijiet ta' dritt li jimmeritaw *ampja trattazzjoni* l-prattika tal-Board hija dik li jirrimettihom għad-definizzjoni quddiem it-tribunali *ordinarji*, li huma l-organi proċeduralment u kostituzzjonalment *intiżi biex jirrisolvu* kwistjonijiet *simili*, u li jissoprassjedi sakemm ikun hemm dik id-deċiżjoni. Iżda din ma hix ħlief miżura ta' prudenza u opportunità, u ma tfissirx li l-Board jinsab eżawtorat li jiddefinixxi kwistjonijiet li jimpurtaw pont ta' dritt. Tant huwa hekk li, skond l-*art.* 25 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 (Kap. 109 Edizzjoni Riveduta), jingħata dritt ta' appell *quddiem din* il-Qorti fuq punti ta' dritt definiti mill-Board (Kollez. Vol. XXXIII, parti I, paġ. 76 u 536). Kwantu għad-diffikultà l-oħra sollevata mill-appellanti, jiġifieri li t-talba messha ġiet *diretta* kontra tagħha, hemm lok li jiġi adottat dak li f'dan ir-rigward qal il-Board fis-sentenza appellata;

Ikkunsidrat;

Illi ma hemmx kwistjoni bejn il-kontendenti li d-dar nru. 175 Tower Road, Sliema, kienet mikrija għand l-appellanti minn qabel ma żżewġet ma' l-*intimat* l-ieħor Dr. Stilon De Piro; u għalhekk, meta żżewġet, dak id-dritt ta' l-inkwilinat kien jmiss lilha u kien *parafernali* tagħha. Wara ż-żwieġ, u bħala effett ta' l-istess żwieġ, Dottor Stilon De Piro kellu l-amministrazzjoni tal-beni parafernali ta' martu (art. 1375 Kodiċi Ċivili), fosthom l-imsemmi dritt ta' l-inkwilinat. Gara li matul iż-żwieġ, u qabel ix-xoljiment tal-komunjoni ta' l-akkwisti, is-sid ta' l-imsemmi fond ried jgħolli l-kera, u għal dan l-iskop adixxa l-Board in kontestazzjoni ma' l-intimat Dr. Stilon De Piro, u b'deċiżjoni *ta'* l-14 ta' Ottubru 1946 dak il-kera ġie fil-fatt awmentat. Minħabba dan il-fatt il-Board irritjena li kien hemm novazzjoni u li l-konduttur il-ġdid kien l-imsemmi Dr. Stilon De Piro;

Ikkunsidrat:

Illi l-appellanti qiegħda ssostni li *fiċ-ċirkustanza fuq imsemmija* żewġha ġie azzjonat bħala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti, u li novazzjoni ma setax kien hemm għax hi qatt

ma' kienet konsenzjenti għal'ha. Din il-pretensjoni ta' l-appellanti tinsab sa ċertu pont imsaħħa m'd-diportament ta' żewġha, li fl-atti tas-separazzjoni konsenswali (fol. 11) irrikonoxxa li d-dritt ta' l-inkwilinat in kwistjoni kien ta' martu minn qabel iż-żwieġ, u obliga ruħu li jroddulha lura malli jsib post fejn hu u wliedu setgħu jmorru joqgħodu. Ma jsfax għalhekk, jiġi ritenut li l-lokatur irrikonoxxa b'mod univoku, u mhux bħala kap tal-komunjoni, lil Dr. Stilon De Piro bħala inkwilin ad esklużjoni ta' l-appellanti; u konsegwentement mhux pruvat b'mod soddisfaċenti li l-imsemmi dritt ta' l-inkwilinat, li kien parafernali, ma baqax hekk u sar partikulari tar-raġel ta' l-appellanti, jew tal-komunjoni ta' bejniethom, mingħajr il-kunsens ta' l-istess appellanti (Kollez. Vol. XXX, parti I, paġ. 323);

Ikkunsidrat;

Illi l-Board, minħabba l-konklużjonijiet li għalihom wasal fis-sentenza appellata, ma daħalx biex jeżamina l-"hardship" rispettiv tal-kontendenti u l-adattabilità tal-post offert bħala "alternative accomodation" lill-appellanti. Għalhekk hemm bżonn li jiġi mogħti l-provvediment infraskritt;

Għaldaqshekk;

Tikkonferma s-sentenza appellata f'dik il-parti li biha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità tar-rikors u dik ta' l-inkompetenza tal-Board, bl-ispejjeż relativi kontra l-appellant. Tiddikjara li d-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond imsemmi fir-rikors imiss lill-appellanti Maria Stilon De Piro, u għalhekk tirrevoka fil-meritu s-sentenza appellata, u tordna li l-atti jiġu rimessi lill-Board biex jiddeċidi l-istess meritu fil-konfront ta' l-istess appellanti, bħala lilha pertinenti l-imsemmi dritt ta' l-inkwilinat, u wara li jieħu in konsiderazzjoni l-"hardship" rispettiv tal-kontendenti u l-adattabilità tal-post offert lill-appellanti bħala "alternative accomodation". L-ispejjeż mhux ġa deċiżi b'din is-sentenza, tant ta' l-ewwel kemm ta' din l-istanza, fil-konfront ta' l-appellanti Maria Stilon De Piro u ta' l-appellat Bianchi, għandhom jitħallsu mill-imsemmi Bianchi, li għandu jħallas ukoll l-ispejjeż ta' din l-istanza inkorsi mill-appellat Dr. Stilon De Piro;

U biss fis-sens fuq imsemmi laqgħet l-appell u rriformat

is-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fl-24 ta' *Diċembru 1951.*