30 ta' Marzu, 1957.

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Alfredo Spiteri et. *versus* Onorevoli Agata Barbara ne. et.

Lokazzjoni — Kera — Spejjeż Ġudizzjarji — Art. 1623 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-liġi *tiddisponi illi, meta l-kuntratt tal-kera jkun ġa beda miexi, il-kera, fin-nuqass ta' ftehim espress, jew ta' liġi li tistabbilixxi s-somma tal-kera, għandu jitqies fuq il-prezz korrenti, jekk ikun hemm, jew, jekk ma jkunx hemm, fuq stima ta' periti. Għaldaqstant, ladarba l-kera ma jkunx ġie fissat minn qabel, u ma jidherx li dan il-kera jinsab preventivament fissat mill-liġi, il-kera għandu jiġi fissat per mezz ta' periti magħżulin miż-żewġ partijiet jew ta' fiduċja tagħhom.*

Xejn ma jiswa *li l-kera jkun ġa ġie fissat minn perit "ex parte" mqabbad mill-inkwilin; kif lanqas ma jista' l-inkwilin jippretendi li l-lokatur seta' jirrikorri quddiem il-Board tal-Kera għall-fissazzjoni ta' dak il-kera, għaliex il-liġi ma timponix din il-proċedura.*

F'każijiet simili, *l-istima tal-perit magħżul miż-żewġ partijiet bonarjament tmur fuq l-inkwilin, għax issir fl-interess tiegħu; u l-pożizzjoni ġuridika ma titbiddelx billi l-istima ssir ġudizzjarjament, jekk ma jirriżultax li l-lokatur kien talab kera f'ammont irraġjonevoli. Għax jibqa' dejjem li l-likwidazzjoni ġudizzjarja ssir fl-interess tal-inkwilin, billi f'każ*

ta' likwidazzjoni dipendenti minn vinkolu kontrattwali preċedenti għandu jiġi riċerkat mhux fl-interess ta' min issir il-likwidazzjoni, imma fl-interess ta' min inħoloq ir-rapport li rrenda neċessarja dik il-likwidazzjoni. Għaldaqstant, l-ispejjeż tal-ġudizzju tal-likwidazzjoni għandu jbatihom l-inkwilin, anki jekk il-kera jiġi likwidat ġudizzjarjament fl-ammont offert mill-inkwilin, jekk iċ-ċirkustanzi juru li l-lokatur kien ġustifikat jaħseb li l-kera lilu offert kien baxx, u għalhekk huwa ma kienx kawża inġusta tal-ġudizzju tal-likwidazzjoni.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li biħ l-atturi, peress illi l-konvenuti nomine krew minn għandhom il-fond ġdid denominat "Rosario", sitwat fi triq ġdida mingħajr isem li tibda minn De Rohan Gate, Żebbuġ, u diġà adibewħ bħala skola elementari tal-Gvern; u peress li fl-okkażjoni tal-konsenja ta' dan il-fond fil-21 ta' Novembru 1955 ma sar ebda ftehim rigward il-kera; premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u l-provvedimenti opportuni, talbu li jiġi fissat u stabbilit l-ammont tal-kera tal-imsemmi post fuq stima ta' periti li għandhom jiġu nominati għas-sens tal-art. 1623 tal-Kodiċi Ċivili; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, ikkonkluda li l-kera ta' £21 fis-sena, li offrew il-konvenuti għall-fond in kwistjoni, huwa adegwat a bażi tal-valur, meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha rigwardanti l-pożizzjoni u kondizzjoni li għandhom x'jaqsmu mal-fond;

Illi, kif ġa ngħad, il-partijiet irrimettew ruħhom għall-konklużjonijiet peritali; iżda l-atturi jippretendu li ma għandhomx ibatu ebda parti mill-ispejjeż, mentri l-konvenuti jissottomettu illi l-ispejjeż kollha għandhom jitħallsu mill-atturi;

Illi, kif żvolġew ruħhom il-fatti (li fuqhom ma jidherx li hemm kontestazzjoni), u kif issottometta d-difensur tal-atturi fid-dibattitu orali, l-azzjoni odjerna tinsab bażata fuq l-art. 1623 tal-Kodiċi Ċivili, illi jiddisponi li "meta l-kuntratt tal-kera jkun ġa beda miexi, il-kera, fin-nuqqas ta' ftehim espress, jew ta' liġi li tistabbilixxi s-somma tal-kera, għandu jitqies fuq il-prezz korrenti, jekk ikun hemm, jew, jekk ma jkunx hemm, fuq stima ta' periti". Ladarba l-kera, fil-każ in eżami, ma ġiex fissat minn qabel, u ma jidherx li dan il-kera jinsab preventivament fissat mill-liġi, il-kera kellu jiġi fissat per mezz ta' periti, u dawn magħżulin miż-żewġ partijiet jew ta' fiduċja tagħhom; iżda dan ma sarx, għaliex il-konvenuti ppretendew li ma kellhomx jindaħlu periti oħra, ladarba l-kera kien ġie fissat minn perit addett għall-Public Works Department, jiġifieri minn perit "ex parte" (v. ittra fol. 22). Xejn ma jiswa illi f'dik l-ittra l-konvenuti ssuġġerew lill-atturi biex jirrikorru għall-Board li Jirregola l-Kera, għaliex l-art. 1623 fuq ċitat ma jimponix din il-proċedura;

Illi, kieku l-istima tal-kera saret minn perit magħżul miż-żewġ partijiet bonarjament, l-ispiża relativa kienet tmur fuq il-konvenuti, bħala inkwilini tal-fond, u fl-interess tagħhom. Jinnota a propożitu Baudry: "Le spese del contratto della locazione sono sopportate dal conduttore, poichè sono fatte nel suo interesse e a fine di permettergli di entrare in godimento; si può desumere questa conclusione anche dall art. 1593 (analogu għall-art. 1411 tal-Kodiċi Tagħna), che mette a carico dell'acquirente le spese della convenzione" (Locazione, Vol. I, §692). Issa, bil-fatt li l-fissazzjoni tal-kera qegħedha ssir ġudizzjarjament, il-pożizzjoni ġuridika ma titbiddelx, ladarba ma jirriżultax li l-atturi ma kienux irraġjonevoli fl-eżerċizzju tad-drittjiet tagħhom; u għalhekk jibqa' dejjem li l-likwidazzjoni ġudizzjarja qegħedha ssir fl-interess tal-konvenuti. Josserva f'dan ir-rigward l-Avv. Giuseppe Chiovenda:— "Nei casi di liquidazione dipendente da un precedente vincolo contrattuale, converrà ricercare non nell'interesse di chi la liquidazione

avviene, ma nell' interesse o a favore di chi fu stabilito il rapporto da cui esce la necessità della liquidazione" (Condanna nelle Spese Giudiziali, §274, paġ. 270); u, kif ġa fuq ingħad, in-neċessità tal-fissazzjoni tal-kera ġiet mill-fatt li l-konvenuti okkupaw il-fond mingħajr ma saret il-preventiva determinazzjoni tal-istess kera;

Illi ma tiswiex iċ-ċirkustanza li l-kera ġie mill-perit ġudizzjarju fissat fl-istess ammont offert mill-konvenuti lill-atturi; għaliex dawn, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, setgħu raġjonevolment jaħsbu li dak il-kera kien baxx, konfrontat mall-kera ta' £35 li kien offrielhom ċertu Nazju minn Ħaż-Żebbuġ u mal-kera tal-fondi l-oħra tagħhom ħdejn dan in kwistjoni u iżgħar minnu, li jinkrew wieħed £40 u l-ieħor £35 fis-sena. Għalhekk ma jistax jingħad li l-atturi kienu l-kawża inġusta tal-azzjoni odjerna b'mod li l-ispejjeż ma kienux ġustifikati;

Għal dawn il-motivi;

Prevja adozzjoni tal-perizja ġudizzjarja;

Tilqa' t-talba tal-atturi, billi tiddikjara li l-kera għal-fond fuq deskritt huwa £21 fis-sena;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti nomine.