15 ta' Frar, 1957

Imħallef:—

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

Rev. Don Vincenzo Galea ne. *versus* Luigi Camilleri

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Ġudikat — Kera Xieraq

Meta l-Board tal-Kera jistabbilixxi l-kera xieraq ta' fond u jiffissa l-ġurnata li minnha għandu jibda jgħodd il-kera xieraq kif minnu stabbilit, il-fissazzjoni tad-"dies a quo" f'dik is-sentenza tal-Board għandha tiftiehem fis-sens illi, fin-nuqqas ta' ftehim ieħor validu legalment, il-kera stabbilit għandu jibda jgħaddi mill-ġurnata hekk determinata; imma jekk kien hemm ftehim minn qabel, dan ma jiġix revokat bis-sentenza tal-Board, molto più meta quddiem il-Board dak il-ftehim ma jkunx issemma u lanqas kien hemm neċessità li jissemma għax il-liġi stess tippermetti ftehim dwar il-kera ġust, u tipprojbixxi biss il-kera eċċessiv; u meta l-partijiet jirrimettu ruħhom għall-kera li jiffissa l-Board, ma setgħux juniformaw ruħhom aħjar mal-liġi.

Għaldaqstant, jekk il-kirja tkun saret b'kera nominali, bil-ftehim li l-kera jkun mill-bidu tal-kirja dak li jiġi fissat mill-Board, u l-Board jiffissa ġurnata oħra minn meta għandu jibda jgħaddi l-kera minnu stabbilit, il-kera hekk stabbilit għandu jibda jgħaddi mill-ġurnata tal-ftehim, u mhux minn dik li tissemma fis-sentenza tal-Board.

U lanqas jista' jingħad li s-sentenza tal-Board tikkostitwixxi ġudikat bejn il-partijiet anki għal dak li jirrigwarda d-"dies a quo"; għax wieħed mill-elementi tal-ġudikat hija l-"eadem causa petendi", u din hija differenti fiż-żewġ kawżi. Għax il-proċedura quddiem il-Board kienet bażata fuq li l-fond kien ħaqqu kera iżjed, mentri l-kawża l-oħra sussegwenti għandha bħala bażi u motiv ġuridiku l-ftehim li l-kera jkun dak stabbilit mill-Board, imma mid-data tal-ftehim bid-dekorrenza mid-data msemmija fil-ftehim.

Il-Qorti;—Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur, premessi d-

dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi l-konvenut jikri minn għand l-attur il-fond numru 5 Alley II, Wide Street, H'Attard; u billi l-konvenut bi ftehim mal-attur, kien qiegħed iħallas il-kera nominali ta' £3 fis-sena, bil-patt u l-kondizzjoni, però, li huwa jħallas mill-ewwel ta' Lulju 1951 dak il-kera li jiġi fissat mill-Board; u billi l-kera ta' dan il-fond dan l-aħħar ġie fissat mill-Board għal £16 fis-sena, jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem; u billi għalhekk, bħala kera mill-ewwel ta' Lulju 1954 (tliet snin u sitt xhur) il-konvenut għandu jagħti s-somma ta' £56, li minnhom kien ħallas is-somma ta' £9, u għalhekk baqgħalu jagħti s-somma ta' £47; talab li l-istess konvenut jiġi kundannat li jħallas lill-attur nomine s-somma ta' £47 fuq imsemmija, bilanċ minnu dovut għall-kera tal-fond fuq imsemmi. Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jissottometti illi s-sentenza nvokata mill-attur għandha awtorità ta' "res judicata" mhux biss kwantu għall-awment, imma wkoll kwantu għall-ġurnata li hija ddeterminat bħala "dies a quo" tal-istess awment; għalhekk il-kera kif awmentat għandu jseħħ mill-ewwel ta' Lulju 1953;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-kawża odjerna għandha bħala bażi l-ftehim li l-konvenut iħallas il-kera li jkun fissat mill-Board kompetenti mill-ġurnata li l-konvenut jokkupa l-fond rikostruwit; liema ftehim, fil-fehma tal-Qorti, jirriżulta adegwatament mill-provi......... Dan il-ftehim, mbgħad, jirriżulta indirettament mix-xhieda tal-istess konvenut, fejn qal......... Konferma oħra nsibuha fiċ-ċirkustanza.........;

Illi evidentement l-attitudini tal-konvenut tbiddlet meta huwa, interpellat mill-attur biex iħallas il-kera kollu, irri-

korra għand il-konsulent legali. Difatti huwa, fix-xhieda tiegħu fol. 48, kellu jistqarr illi hu kien irriferixxa lill-avukat tiegħu d-diskors li kien sar bejnu u l-attur, jiġifieri il-ftehim in kwistjoni, u l-avukat kien qallu biex iħallas skond is-sentenza tal-Board; u dan huwa l-atteġġjament tal-konvenut il-lum; għaliex huwa qiegħed jopponi li d-"dies a quo" tal-ħlas jinsab stabbilit f'dik is-sentenza, u li minnha joħroġ il-ġudikat anki fil-konfront tal-attur;

Illi, dwar din l-eċċezzjoni, wieħed mill-elementi tar-res judicata" hija l-"eadem causa petendi", u din hija differenti fiż-żewġ kawżi. Difatti, il-proċedura quddiem il-Board kienet bażata fuq li l-fond ħaqqu kera iżjed (ara dokument fol. 23), mentri l-kawża odjerna għandha bħala bażi u motiv ġuridiku l-ftehim fuq imsemmi; u skond il-ġurisprudenza taljana, adottata mill-Qrati Tagħna, "per decidere se vi sia cosa giudicata...... si deve aver riguardo non soltanto al titolo o nome dell'azione, nonche' alla legge invocata, ma altresì al diritto conteso, all'intento ed al fine che la parte si propone di conseguire" (Kollez. XXXV-I-180); u ma hemmx dubju illi l-intendiment u l-iskop fiż-żewġ proċeduri huwa differenti;

Illi l-fissazzjoni tad-"dies a quo" fis-sentenza tal-Board għandha tiftiehem fis-sens li, fin-nuqqas ta' ftehim ieħor legalment validu, il-kera stabbilit għandu jibda jgħaddi mill-ġurnata hemm determinata; iżda jekk kien hemm ftehim minn qabel, dan ma jkunx revokat mis-sentenza tal-Board, molto più li quddiem il-Board dak il-ftehim lanqas issemma u lanqas kien hemm neċessità li jissemma; għaliex anki l-liġi tippermetti ftehim dwar il-kera ġust, u tipproibixxi biss il-kera eċċessiv (art. 4 (1) (b) (i) u art. 6 tal-Ord. XVI tal-1944). Issa, meta l-partijiet irrimettew ruħhom għall-kera li jiffissa l-Board, ma setgħux juniformaw ruħhom aħjar mal-liġi;

Illi ma tiswiex l-obbjezzjoni opposta mill-konvenut fid-dibattitu orali, li ċjoè l-attur dam fuq is-sentejn ma jadixxi

l-Board, u li għalhekk huwa ma għandux jibbenefika minn negligenza tiegħu. Din l-obbjezzjoni mhix ammissibbli; għaliex, apparti konsiderazzjonijiet oħra, fil-ftehim tagħhom il-partijiet ma kienux stabbilew ebda terminu;

Illi, fil-meritu, ma saret ebda kontestazzjoni dwar is-somma reklamata mill-attur; u l-Qorti, wara li eżaminat il-provi u d-dokumenti eżibiti, issib eżatta dik is-somma;

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad l-eċċezzjoni tar-"res judicata", opposta mill-konvenut;

U tilqa' t-talba tal-attur; bl-ispejjeż.