5 ta' Diċembru, 1957

Imħallef:—

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

Giuseppe Farrugia ne. et. *versus* Onor. Edgar Cuschieri, O.B.E. ne. et.

Lokazzjoni — Kera — Stima ta' Perit — Rappreżentanza Ġudizzjali — Illeġittimità tal-Persuna — Kap ta' Dipartiment tal-Gvern — Teżorier tal-Gvern u Direttur tal-Kuntratti — Spejjeż Ġudizzjarji — Art. 1035(1), 1044, u 1623 tal-Kodiċi Ċivili

Lokazzjoni stipulata bejn ċittadin privat u Dipartiment tal-Gvern, bħal ma huwa d-Dipartiment tal-Edukazzjoni, toħloq obligi u drittijiet, fosthom l-obligu tal-ħlas tal-kera, bejn il-kontraenti biss; u għaldaqstant, f'kawża li dak il-privat jagħmel mal-Gvern biex jiġi likwidat u mħallas il-kera, it-Teżorier tal-Gvern, u Direttur tal-Kuntratti ma għandux "locus standi", imma għandu jiġi mħarrek biss id-Direttur tal-Edukazzjoni; u ma tiswiex l-allegazzjoni illi t-Teżorier huwa l-kaxxier tal-Gvern u jagħmel il-pagamenti kollha bħala effett tal-obligazzjonijiet assunti mill-Gvern; għax inkella it-Teżorier tal-Gvern ikollu jkun parti fi kwalunkwe kawża fejn hemm involuti, anki indirettament, il-flus tal-Gvern, mentri dan ma jistgħax ikun, anki in vista tas-separazzjoni eżistenti bejn id-diversi dipartimenti governattivi.

Fin-nuqqas ta' ftehim espress, jew ta' liġi li tistabbilixxi s-somma tal-kera, għandu jitqies il-kera fuq il-prezz korrenti, jekk ikun hemm, jew, jekk ma jkunx hemm, fuq stima ta' perit. Il-liġi, però, tiċċirkoskrivi l-opra tal-perit għall-fissazzjoni biss tal-ammont tal-kera; u għalhekk, jekk il-perit, barra milli jiffissa dan l-ammont, jistabbilixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja, jeċċedi l-inkariku tiegħu, u l-Qorti, f'kawża fejn jintalab li jiġi stabbilit u mħallas il-kera dovut, ma tieħux konsiderazzjoni tal-kondizzjonijiet hekk magħmula mill-perit b'eċċess tal-inkariku tiegħu.

Huwa prinċipju regolanti l-kuntratt tal-lokazzjoni illi hu dejjem fl-interess tal-kerrej li jiġi stabbilit il-kera, sabiex hu jkun jista' jkompli l-obligu

tiegħu principali tal-ħlas tal-kera; u din hija raġuni, apparti oħrajn li jista' jkun hemm, li l-ispejjeż ġudizzjarji nkorsi biex jiġi stabbilit il-kera tal-fond jiġu akkollati lill-kerrej.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li biħ l-attur pr. et ne., premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija dawk il-provvedimenti kollha li għalihom ikun hemm lok, peress illi l-instanti Giuseppe Farrugia, bħala eredi u eżekutur testamentarju ta' zijuħ Clemente Farrugia, kien offra in lokazzjoni lid-Dipartiment tal-Edukazzjoni, biex isservi għal skop ta' skola elementari tal-Gvern, u mhux bħala "dwelling house", id-dar nru. 16 u 17 ta' Wells Street, Żejtun, li l-istess Dipartiment aċċetta u assuma, u ġa eżegwixxa, għaliex attwalment id-dar qegħedha sservi bħala skola, u ilha hekk isservi mix-xahar ta' Settembru 1956; u billi ma ġie stabbilit ebda kera, u d-Dipartiment tal-Edukazzjoni in segwitu, unilateralment, iffissa u offra wara l-eżekuzzjoni tal-lokazzjoni l-kera ta' £15 fis-sena, li l-instanti ma aċċettawx għaliex għal kollox inadegwat, kunsidrata l-pożizzjoni ta' din id-dar, in-numru ta' kmamar jew vani li fiha, u l-komoditajiet u amenitajiet li hija toffri; talab li l-konvenuti jiġu kundannati jħallsu dak il-kera, superjuri għal £15 fis-sena, in rigward għal din id-dar, kif jiġi stabbilit per mezz ta' periti nominandi; u dan minn Settembru tas-sena 1956. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti nomine;

Omissis;

Ikkunsidrat, dwar il-preġudizzjali illi l-konvenut Onorevoli Edgar Cuschieri, bħala Teżorier tal-Gvern u Direttur tal-Kuntratti, ma għandux "locus standi" f'din il-kawża;

Illi l-konvenut Cuschieri ssottometta li huwa estraneu għall-kuntratt tal-lokazzjoni in kwistjoni, li sar unikament mad-Dipartiment tal-Edukazzjoni, u li għalhekk ir-relazzjonijiet kollha naxxenti mill-lokazzjoni ġew stabbiliti biss bejn l-atturi u dak id-Dipartiment. L-atturi jsostnu illi l-Onorevoli Cuschieri huwa l-kaxxier tal-Gvern, u jagħmel

il-pagamenti kollha "bħala effett' tal-obligazzjonijiet assunti mill-Gvern;

Illi l-Qorti taqbel mar-raġunijiet tal-konvenut Onor. Cuschieri. Difatti, li kellu jseħħ l-argument tal-atturi, it-Teżorier tal-Gvern ikollu jkun parti fi kwalunkwe kawża fejn hemm involuti, anki indirettament, il-flus tal-Gvern, mentri dan ma jistgħax ikun, anki in vista tas-separazzjoni eżistenti bejn id-diversi dipartimenti governattivi; barra minn dan, jekk il-lokazzjoni ġiet stipulata biss mad-Dipartiment tal-Edukazzjoni, l-obligi u d-drittijiet naxxenti mill-kuntratt, fosthom il-likwidazzjoni u l-ħlas tal-kera, għandhom iintercedu bejn il-kontraenti biss (arg. art. 1035(1) u art. 1044 tal-Kodiċi Ċivili);

Illi, għalhekk, l-Onorevoli Cuschieri, fil-kwalitajiet fuq imsemmija, ma għandux "locus standi" f'din il-kawża;

Ikkunsidrat, fil-meritu;

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu...;

Illi, mentri l-atturi rrimettew ruħhom għall-konklużjoni peritali, il-konvenuti, fin-nota tagħhom fol. 27, irrilevaw illi l-perit mhux biss eċċeda l-inkariku lilu mogħti, iżda mar ukoll kontra l-art. 1623 (Kod. Ċiv.), li jiddevolvi lill-perit il-fissazzjoni tal-kera biss, u mhux ukoll il-kondizzjonijiet l-oħra tal-lokazzjoni, li jibqgħu regolati mill-liġi biss. Din is-sottomissjoni tinsab sostnuta mill-lokuzzjoni tal-imsemmi art. 1623, fejn jingħad li "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' perit". Jidher ċar li l-liġi ċċirkoskriviet l-opra tal-periti għall-fissazzjoni biss tal-ammont tal-kera; u, kif jinnota Laurent, "i periti si limitano a stimare il valore locativo della cosa" (Diritto Civile, Vol. XXV, §81). Del resto, saħansitra l-atturi donnhom huma tal-istess fehma, billi, fin-nota tagħhom fol. 23 issottomettew, għar-rig-

ward tal-imsemmija kondizzjoni proposta mill-perit, illi huma ma għamlu ebda domanda f'dak is-sens, u illi għall-ħsarat eventwali fil-fond tipprovdi biżżejjed il-liġi ordinarja. Għalhekk il-Qorti mhix sejra taċċetta dik il-kondizzjoni bħala modalità tal-kera fissat mill-perit;

Illi kwistjoni oħra qanqlu l-konvenuti dwar il-kap tal-ispejjeż, li, skond l-istess konvenuti, għandhom jitħallsu kollha mill-atturi, billi dawn saru għall-fissazzjoni tal-kera u l-konvenuti ma setgħux iħallsu l-kera qabel ma dan ikun stabbilit skond il-liġi. Din il-pretensjoni mhix aċċettabbli; għaliex il-konvenuti, anki wara li ġew interpellati uffiċjalment mill-atturi, baqgħu jinsistu biex iħallsu l-kera minnhom biss fissat għal £15 fis-sena, u għalhekk poġġew lill-atturi fin-neċessità li jirrikorru lill-Qorti. Ta' min jinnota wkoll li l-atturi fiċ-ċitazzjoni mhumiex jitolbu l-ħlas tal-kera f'ammont determinat, u ma jirriżultax li qatt stabbilew is-somma minnhom pretiża. Fl-aħħarnett, il-konvenuti għandhom jitqiesu u jiġu trattati bħala sokkombenti, billi l-kera fissat mill-perit ġudizzjarju hu bil-bosta superjuri għal dak offert mill-konvenuti. Mhix, mbgħad, barra minn lokha l-osservazzjoni, bażata fuq il-prinċipju regolanti l-kuntratt tal-lokazzjoni, illi ċjoè hu dejjem fl-interess tal-kerrej li jiġi stabbilit il-kera, sabiex hu jkun jista' jkompli l-obligu tiegħu prinċipali, dak li jħallas il-kera (ara każ analogu deċiż minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu 1957, in re "Spiteri vs. Onor. Barbara ne. et.");

Għal dawn il-motivi;

Previja konferma tal-konklużjonijiet peritali, barra mill-kondizzjoni tat-tiswija tal-ħsara eventwali fil-post;

Tilqa' l-preġudizzjali opposta mill-konvenut Onorevoli Edgar Cuschieri nomine, u tilliberaħ mid-domanda tal-atturi, bl-ispejjeż kontra tagħhom;

U tulqa' d-domanda tal-atturi fil-konfront biss tal-konvenuti l-oħra, billi tikkundannahom iħallsu lill-istess atturi l-kera tal-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni bir-rata ta' £22 fis-sena; bl-ispejjeż.