24 ta' April, 1967.

Imħallfin

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D. — President
Onor. Prof. J.J. Cremona, K.M., LL.D., B.A., D.Litt. (Rome), B.A., Hons. (Lond.), Ph.D. (Lond.), F.R.Hist.S. — Viċi-President
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Gerald Vella et

versus

Avukat Dottor Joseph Cassar noe

Lokazzjoni — Terminu — Skrittura privata — Firma nullità ta' formalità — Ittri — Skambju ta'

Lokazzjoni ta' fond urban għall-perijodu ta' iktar minn sentejn konkluża mingħajr skrittura privata ma hix valida. Hekk ukoll mhix valida l-iskrittura li tkun iġġib il-firma ta' waħda mill-partijiet biss u dina ma tista' tiġi supplita bl-ebda mod ieħor. L-iskambju ta' ittri jista' jekwivali għal skrittura privata meta jkun fih l-element kollha u l-identità li tirrikjedi tali skrittura.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-atturi wara li ppremettew illi bi skrittura tad-9 ta' Ġunju, 1959, id-ditta konvenuta kriet għal tlett snin di fermo u ħamsa di rispetto l-fond 61A, Strait Street, Valletta, bil-kera ta' (£1) kuljum liema kera huwa pagabbli tremestralment bil-quddiem u illi l-konvenuti huma debituri tagħhom fis-somma ta' (£365) tlett mija u ħamsa u sittin lira għal erba' tremestri kera skaduti fl-1 ta' Jannar, April, Lulju, u Ottubru, 1965 u illi l-konvenut qed jip-

pretendi illi rrinunzjaw għal lokazzjoni billi qed jippretendu illi l-klawsola tal-ħames snin di rispetto tfisser li jistgħu jitilqu il-lokazzjoni meta jridu f'dawn il-ħames snin, talbu li premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u meħudin il-provvedimenti opportuni għar-raġunijiet premessi u dawk li jirriżultaw, jiġi dikjarat u deċiż illi l-lokazzjoni magħmula bl-iskrittura tad-9 ta' Ġunju, 1959 (Dok. A hemm anness) għadha korrenti u konsegwentement jiġu kundannati jħallsu £365 fuq imsemmija għal kera skadut tal-fond fuq imsemmi. Bl-ispejjeż.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-kuraturi li biha qalu li huma mhumiex edotti mill-fatti u rriżervaw li jagħtu l-eċċezzjonijiet *tagħhom fi stadju ulterjuri;*

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-kuraturi li biha qalu li l-lokazzjoni in kwistjoni ma saritx bil-miktub peress li l-iskrittura mhiex debitament iffirmata miż-żewġ partijiet u għalhekk it-terminu tal-istess lokazzjoni ma setax jeċċedi s-sentejn, għalkemm il-lokazzjoni fil-fatt kienet qegħda tiġi taċitament imġedda saż-żmien tat-terminazzjoni tagħha minnaħa tal-inkwilin fil-25 ta' Diċembru, 1964, sa liema żmien huma ħallsu l-kera;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-9 ta' Frar, 1967 li biha t-talbiet ta' l-atturi kif formulati ġew miċħuda bl-ispejjeż bla taxxa bid-dritt tar-Reġistru għall-atturi, salv kull dritt ieħor tagħhom jekk u skond il-liġi, wara li, ikkunsidrat:—

Omissis;

Rat *in-nota ta' l-appell ta'* l-atturi u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li dik is-sentenza tiġi revokata billi jiġu milqugħin it-talbiet tagħhom bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut li qal illi s-sentenza appellata hi ġusta u tisthoqq konferma bl-ispejjeż;

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat —

It-talba finali ta' l-appellanti hi biex l-appellat jiġi kkundannat li jħallas lilhom is-somma ta' £365. Iżda dawn il-flus huma pretiżi mill-appellanti bħala kera u t-talba għall-kundanna għall-ħlas hi bbażata fuq il-presuppost illi bejn il-partijiet saret lokazzjoni waħda skond l-iskrittura eżibita maċ-ċitazzjoni u li dik il-lokazzjoni għadha korrenti kif l-appellanti talbu appuntu li jiġi formalment dikjarat mill-Qorti preordinatament għat-talba finali tal-kundanna.

Il-kwistjoni fondamentali f'din il-kawża hi, għalhekk, kif sewwa irriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti, jekk kienitx u hijiex valida l-lokazzjoni kontratta bl-imsemmija skrittura. Jekk ma kienitx u mhix valida, it-talbiet ta' l-appellanti, bażati, kif intqal, fuq il-presupposti hawn fuq imsemmija, evidentement ma jistgħux jiġu milqugħa.

Bis-sentenza appellata ġie ritenut kontra l-appellanti illi dik il-lokazzjoni ma kienitx valida u dan għaliex, trattandosi ta' lokazzjoni ta' fond urban għal iżjed minn sentejn, kienet meħtieġa għall-validità almenu skrittura privata debitament firmata miż-żewġ partijiet, mentri fil-każ preżenti li skrittura li saret ġiet iffirmata biss mill-appellanti: u, għan-nuqqas ta' l-firma ta' l-appellat ma jistgħux jagħmlu tajjeb l-ittri li setgħu nkitbu minn l-appellat jew f'ismu.

L-aggravju ta' l-appellant, kif formulat fil-petizzjoni ta' l-appell, hu illi "skond il-ġurisprudenza tradizzjonali li skrittura hi valida stante li l-liġi ma trid ebda formalità u għalhekk dejjem ġie ritenut li anki skambju ta' ittri bejn il-partijiet huwa

validu biżżejjed għall-finijiet tal-liġi. Dak li l-liġi tirrikjedi hu li skritt biex jiġu evitati diffikultajiet ta' prova u interpretazzjoni. Fi kwalunkwe każ lokazzjoni għal sentejn kien hemm żgur u allura kien hemm rilokazzjoni billi ċ-ċwievet għadhom sal-lum f'idejn l-appellat".

Ikkunsidrat —

Skond li skrittura fuq imsemmija l-lokazzjoni saret għal tliet snin *obbligatorji* (kif jissejħu "di fermo") u għal ħames snin '*di rispetto*': wara dak il-perjodu l-lokazzjoni setgħet tiġi *imġedda indefinitivament* salva disdetta b'avviż ta' almenu *xahar bil-miktub*.

Ma' jistax ikun hemm dubju, għalhekk, illi għall-validità ta' dik il-lokazzjoni kien meħtieġ att pubbliku jew, għall-inqas skrittura privata, fit-termini ta' l-artikolu 1277 (1) (e) tal-Kodiċi Ċivili. Il-piena tal-kontravvenzjoni ta' dan ir-rekwiżit hi, fil-kliem espress tal-liġi stess, in-nullità tal-konvenzjoni. Kif ġie ripetutament ritenut mis-sentenzi tal-Qrati tagħna, il-forma hi rikjesta skond il-liġi tagħna mhux bħala sempliċi kwistjoni ta' prova iżda għall-istess eżistenza tal-konvenzjoni (Ara p.e. Vol. XXVI, ii, 45; XXVII, i, 671; XXVIII, i, 411; XXX, ii, 331; XXXIII, ii, 505).

Issa l-ewwel rekwiżit ta' li skrittura privata u dak l-iktar ovvju skond il-liġi tagħna, hu l-firma ta' kull waħda mill-partijiet għall-konvenzjoni stipulata biha. Meta l-iskrittura mhix hekk iffirmata, hu rikjest li tkun awtentikata bil-mod preskritt fl-artikolu 634 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Hu veru illi ġie xi drabi ritenut, fuq l-awtorità ta' dottrina estera, illi meta si tratta ta' obbligazzjoni unilaterali, jew li saret unilaterali għalkemm min-natura tagħha bilaterali, biżżejjed

il-firma tal-parti li tobbliga ruħha jekk l-oriġinal ta' l-iskrittura jkun ġie konsenjat lill-parti l-oħra li ma ffirmatx, "perchè ricevendolo lo accetta, e lo comferma tacitamente" (v. App. Civ. "Imbroll vs Lanzon" 17 ta' Frar, 1924, ined.; XXVI, ii, 101, XXXII, ii. 363, XXXII, i, 620). Iżda dik il-ġurisprudenza hi *konfliġġenti ma ġurisprudenza oħra, senjatament ta' din il-*Qorti. Fil-kawża "Mons. Spiteri v. Buhagiar" (App. Civ. 20 ta' Jannar, 1961) din il-Qorti, bl-isperanza, kif qalet, li dak il-konflitt u kontraddizzjoni ta' ġudikati ma jibqax jiġri u l-liġi tkun stabbilita aħjar u tkun aktar ċara għall-futur, irrieżaminat "funditus" *dik il-kwistjoni u qalet hekk:*

"Għall-eżistenza u *validità ta'* ċerti kuntratti l-liġi tistabbilixxi l-forma bil-miktub. Fl-artikolu 1277 (1) tal-Kodiċi Ċivili l-liġi tirrikjedi illi l-kuntratti hemm imsemmija,a meno che l-liġi stess band'oħra ma tinħtieġx espressament l-att pubbliku, għandhom taħt piena ta' nullità, isiru b'att pubbliku jew bi skrittura privata. Fost dawn il-kuntratti hemm dak ta' lokazzjoni għal żmien ta' aktar minn sentejn, fil-każ ta' fondi urbani......

Meta tintuża l-forma ta' skrittura privata, din jeħtieġ li ssir kif preskritt fis-subartikolu (2) ta' l-imsemmi artikolu......Dokument li fih ma jiġux osservati dawn ir-rekwiżiti m'huwiex skrittura privata, bħal ma dokument li għalih ma jiġux osservati r-rekwiżiti sostanzjali preskritti għall-att pubbliku, m'huwiex att pubbliku: u jekk il-kuntratt hu wieħed minn dawk li għalih dik il-forma hi rikjesta kif intqal, dak il-kuntratt hu null......

Il-liġi hi ċara u espliċita u huwa ċar ukoll li skop li għalih il-liġi kienet ġiet emendata fil-1913. Meta dan hu hekk, kif kien anki ġie rilevat fis-sentenzi riportati fil-Vol. XXIX, ii, 412 u XXXII, i, 636 ma jistgħux ikunu utili soluzzjonijiet konfliġġenti pronunzjati minn dottrina li tik-

kommenta jew deċiżjonijiet ta' Qrati li japplikaw liġijiet barranin li m'għandhomx fuq l-istess punt disposizzjonijiet bħal-liġi tagħna jew għandhom disposizzjonijiet differenti.

Għalhekk din il-Qorti, bħall-ewwel waħda, ma tistax taċċetta s-sottomissjoni ta' l-appellat illi, għan-nuqqas ta' firma da parti tal-Maġistrat Dottor Soler, sata' jissupplixxi l-fatt li l-iskrittura ġiet konsenjata lilu u baqgħet għandu......L-appellati......invokaw favur is-sottomissjoni tagħhom xi sentenzi ta' Qrati Taljani u xi sentenzi tal-Qrati tagħna bażati fuqhom. Iżda, apparti illi l-istess ġurisprudenza Taljana hija diskordi u jidher illi l-opinjoni kuntrarja għall-appellati hija prevalenti......il-liġi Taljana hi differenti minn tagħna, kif ġie rilevat fis-sentenzi fuq ċitati......

Din il-Qorti, kif issa kostitwita, taqbel għal kollox ma dik is-sentenza.

Fil-każ preżenti li skrittura tal-lokazzjoni (li fi kwalunkwe każ, hi ovvjament kuntratt sinallagmatiku) ġiet iffirmata mill-appellanti biss u għalhekk il-lokazzjoni, suppost kontrattata biha, hi nulla.

L-appellanti, però, jippretendu illi bejn il-partijiet kien hemm skambju ta' korrispondenza u li "dejjem ġie ritenut" illi "skambju ta' ittri bejn il-partijiet huwa validu biżżejjed għall-finijiet tal-liġi".

Issa l-ewwelnett anki dwar din il-kwistjoni hemm konflitt fil-ġurisprudenza tagħna. Fis-sentenza "Agius vs Macpherson" (Vol. XXX, ii, 248) ġie ritenut illi "meta l-liġi teżiġi li skrittura privata, l-iskambju ta' korrispondenza privata ma hux ekwivalenti". Invece fis-sentenza "Coppini vs Salomone"

(Vol. XXXII, i, 26) il-Qorti irriteniet illi "l-iskop tal-liġi jkun ottenut meta jkun hemm żewġ ittri privati, purchè firmati mill-persuni li jkunu qegħdin jobbligaw ruħhom".

Il-Qorti l-ewwelnett tosserva illi, anki jekk is-soluzzjoni korretta, hi dik propunjata fit-tieni sentenza hawn fuq ċitata, dan ma jistax fil-każ preżenti jgħin lill-appellanti. Difatti l-ittri li hemm fil-proċess, miktubin mis-Solicitors ta' l-appellat, ma jagħmlux ħaġa oħra ħlief jirriferixxu biss għal-lokazzjoni suppost kontratta bl-iskrittura tad-9 ta' Ġunju, 1959 biex jimmodifikawha jew jitterminawha u mhux biex jikkreawha.

Iżda apparti minn dan din il-Qorti hi, bir-rispett kollu ta' fehma, illi l-kwistjoni ma tistax tiġi riżoluta b'mod ġeneriku bil-propożizzjonijiet pjuttost lakoniċi kontenuti f'dawk iż-żewġ sentenzi. Fl-artikolu 1277 il-liġi, għall-kuntratti hemm imsemmija teżiġi **solennità** u mhux biss **mezz ta' prova**. Hi tirrikjedi l-att pubbliku jew **skrittura privata**, u mhux, kif tikkuntenta ruħha per eżempju fl-artikoli 1552 (rigward iċ-ċessjoni ta' krediti), art 1784 (rigward il-kostituzzjoni ta' renti) u art 2091 (rigward il-kuntratt ta' antikresi), **is-sempliċi kitba**. Għall-iskrittura privata l-istess art. 1277 jimponi ċerti formalitajiet fosthom illi meta l-iskrittura mhix iffirmata minn idejn l-istess partijiet, tkun awtentikata. Il-kliem **skrittura privata** jidher għalhekk li hu użat u għandu jiġi intiż f'sens strett. Il-liġi ċertament ma teżiġix il-**kontestwalità** tal-firmi, iżda indubbjament teżiġi **l-unità tal-kontest**. Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti li skambju ta' ittri jista' biss jekwivali għall-iskrittura privata meta jikkontienu l-elementi kollha essenzjali tal-kuntratt u huma "ad idem" u iffirmati minn idejn l-istess partijiet inkellha debitament awtentikati.

Fil-każ preżenti dan, kif intqal, ma jirrikorrix.

Iżda l-appellanti jsostnu illi, ankorkè l-lokazzjoni kon-

tratta bl-iskrittura fuq imsemmija titqies nulla, din in-nullità taffettwa biss id-durata superjuri għal sentejn: għall-ewwel sentejn il-lokazzjoni għandha titqies valida.

Sfortunatament anki fuq din il-kwistjoni l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ma kienitx dejjem uniformi. Iżda l-opinjoni li l-lokazzjoni hi nulla interament tidher li hi bil-bosta prevalenti u, fil-fehma ta' din il-Qorti, anki kif pjuttost reċentement imfissra fis-sentenza "Mons. Spiteri vs Buhagiar" ġa ċitata, din hi l-opinjoni li għandha tiġi segwita (Ara fost oħrajn, Vol. XXVI, ii, 45; XXX, ii, 331; XXXII, i,i 92).

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-appellanti.