9 ta' Ġunju, 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, B.A., K.M., LL.D., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S. Viċi-President.
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Maria Micallef et

versus

John Galea et.

Lokazzjoni — Użufrutwarju — Skrittura ta' — Nullità — Firma tal- — Inkwilin — Nuqqas ta'

In-nuqqas tal-firma ta' l-inkwilin fuq skrittura ta' lokazzjoni ta' fond urban għal erba' snin, iġġib magħha n-nullità ta'

dik il-lokazzjoni, għalkemm tali skrittura tkun ġiet iffirmata mis-sid u mħollija fil-pussess tal-inkwilin.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-atturi — premessi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti opportuni; premess li l-imsemmi Rocco Zammit, proprietarju tal-fond numru 12, Angel Street, Żebbuġ, b'testment unica charta tas-27 ta' April, 1950, in atti Nutar Nicola Said (Dok. A) ħalla l-usufrutt ġenerali tal-beni kollha tiegħu lil martu Carmela neè Agius u *innomina* bħala unika eredi proprietarja assoluta tal-assi ereditarju tiegħu lil bintu l-attriċi Maria mart Michele Micallef; u premess li l-imsemmija Carmela Zammit li issopraviviet lil żewġha, fil-kwalità tagħha ta' usufruttwarja ġenerali tal-ġid ta' żewġha, kriet l-imsemmi fond 12, Angel Street, Żebbuġ, lill-konvenut John Galea għal erba' snin mill-1 ta' Diċembru, 1958, bi skrittura ta' l-istess jum però ġeddet l-istess skrittura min sena għal sena għal tmien darbiet (Dok. B sa I); u premess li dawn l-iskritturi mhumiex validi għax mhux iffirmati mill-konvenut Galea u wkoll għax intiżi biex jiffrastornaw l-istess skop tagħhom u biex jeludu d-drittijiet tas-suċċessuri ta' l-usufruttwarja li għamlet il-*kirja*; u premess li l-imsemmija usufruttwarja mietet fil-21 ta' Mejju, 1966, b'ittra uffiċjali tal-24 ta' Mejju, 1966 u oħra ta' l-ewwel ta' Ġunju, 1966, l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jirritornawlha battal l-imsemmi fond numru 12, Angel Street Żebbuġ, in segwitu għat-terminazzjoni ta' l-usufrutt tal-lokatriċi u għat-tmiem tal-lokazzjoni in corso fil-mument tal-mewt tagħha; u premess li l-konvenut John Galea irresista għal din id-domanda u qed jivvanta drittijiet ta' lokazzjoni fuq il-fond de quo; — talbu illi premessa d-dikjarazzjoni tan-nullità ta' l-iskritturi ta' lokazzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmija — il-konvenut John Galea jiġi dikjarat li qed jiddetieni l-fond imsemmi mingħajr titolu u jiġi kundannat jiżgombra mill-

istess fond u jħallih battal favur l-atturi fi żmien qasir u perentorju li tiffissalu l-Qorti; Bl-ispejjeż inklużi dawka taż-żewġ ittri uffiċjali fuq imsemmija kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha qalu illi l-fatt li l-konvenut John Galea ma iffirmax l-iskrittura in kwistjoni ma jfissirx li qed jiddetieni l-fond in kwistjoni bla titolu; il-konvenuti Paolina Agius u Joseph Galea m'għandhom ebda interess fil-kawża in kwistjoni;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-21 ta' Frar, 1967 li biha ddeċidiet billi iddikjarat nulla l-iskrittura tal-lokazzjoni fuq riferita mħabba biss id-difett ta' formalità ġià fuq imsemmi; u laqgħat it-talba tal-atturi, u għall-fini tal-iżgumbrament mitlub, ikkundannat lill-konvenut John Galea biex joħroġ mill-post in kwistjoni u iħallieh battal favur l-atturi, żmien tliet xhur mil-lum.

L-ispejjeż stanti ċ-ċirkostanzi, jiġu sopportati mill-kontendenti bin-nofs, wara li kkunsidrat;

Omissis

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li dik is-sentenza tiġi revokata u t-talbiet ta' l-atturi jiġu miċħuda bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ta' l-atturi li qalu li l-appell tal-konvenut hu infondat u għandu jiġi miċħud u fl-istess ħin appellaw inċidentalment u talbu li s-sentenza appellata tiġi riformata kwantu għall-kap ta' l-ispejjeż fis-sens li jiġi ordnat li l-ispejjeż kollha ta' prim'istanza jitħallsu mill-konvenuti, bl-ispejjeż ukoll ta' l-appell.

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

Fuq l-appell prinċipali:

Hu terren komuni bejn il-partijiet illi l-fond in kwistjoni kien jappartieni lil Rocco Zammit, missier l-attriċi Maria mart Michael Micallef. Bit-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Nicolo Said tas-27 ta' April, 1950 Rocco Zammit ħalla lil Carmela Zammit, it-tieni mara tiegħu, l-użufrutt universali ta' l-assi tiegħu, u bħala eredi istitwixxa lill-imsemmija bintu mill-ewwel żwieġ, Maria Micallef. L-użufruttwarja Carmela Zammit mietet fil-21 ta' Mejju, 1966.

Bid-diversi skritturi li hemm kopji tagħhom eżibiti fol. 8 — 15 l-imsemmija Carmela Zammit kriet il-fond in kwistjoni lill-konvenut John Galea. L-atturi qegħdin jitolbu f'din il-kawża illi dawk l-iskritturi jiġu kollha dikjarati nulli u dan, kif jingħad fiċ-ċitazzjoni, għar-raġuni illi l-istess skritturi ma ġewx iffirmati mill-kerrej John Galea u, barra minn dan, saru biex jeludu d-drittijiet tagħhom bħala suċċessuri ta' l-użufruttwarji fil-pussess tal-fond. Minn dana jiġi, — jgħidu l-atturi — illi l-imsemmi konvenut John Galea qed jiddetjeni l-fond mingħajr titolu u huma għandhom id-dritt jottjenu l-iżgumbrament tiegħu.

Fis-sentenza appellata, l-ewwel Onorabbli Qorti laqgħet it-talba ta' l-atturi, iddikjarat l-imsemmija skritturi ta' lokazzjoni nulli minħabba nuqqas fihom tal-firma tal-kerrej, u ordnat l-iżgumbrament tiegħu fi żmien tliet xhur.

L-aggravji ta' l-appellanti kif esposti fil-petizzjoni ta' l-appell, huma sostanzjalment fis-sens illi l-ewwelnett, għandha tiġi segwita t-teorija, aċċettata ġa f'xi sentenzi tal-Qrati tagħna, li tgħid illi meta l-oriġinal ta' l-iskrittura fir-

mat minn parti waħda ikun ġie ikkonsenjat lill-parti l-oħra, dan hu biżżejjed biex jissupplixxi għan-nuqqas ta' firma ta' din il-parti l-oħra, jekk taċċetta l-iskrittura u tikkonfermaha taċitament; Fil-każ preżenti għalhekk "il-lokazzjoni kwadriennali" magħmula minn Carmela Zammit favur il-konvenut John Galea għandha tiġi ritenuta valida.

Subordinatament — issottomettew l-appellanti — l-iskritturi kontroversi huma, in realtà, maqsumin f'żewġ partijiet: l-ewwel parti li fiha Carmela Zammit kriet il-fond għal sena; u t-tieni parti li fiha, l-lokazzjoni kellha tibqa' sseħħ għall-erba' snin: din it-tieni parti għandha titqies bħala xewqa li Carmela Zammit esprimiet fl-iskritturi li ma għandhiex, se mai, tisvija l-validità ta' l-ewwel parti ta' li skrittura bħala lokazzjoni għal sena.

Dawn iż-żewġ ilmenti ġew imbagħad elaborati mill-għaref Avukat ta' l-appellanti fit-trattazzjoni orali ta' l-appell.

Għal dawn ir-reklami, l-appellati irrispondew, illi l-liġi tagħna espressament tirikjedi il-forma ta' l-att pubbliku jew skrittura privata għal lokazzjoni ta' fondi urbani għal iżjed minn sentejn u ebda Qorti ma tista' tiddispensa minn dak ir-rekwiżit. Kwantu, mbagħad, għat-tieni sottomissjoni ta' l-appellanti, l-iskrittura in kwistjoni hi ħaġa sħiħa li ma tistax tinqasam.

Ikkunsidrat —

L-iskrittura tal-lokazzjoni datata l-1 ta' Diċembru, 1965 (li fis-sostanza rilevanti tagħha hi bħall-iskritturi oħrajn li ippreċedewha) tgħid hekk:

"Jiena, hawn taħt jidher ismi, niddikjara li qiegħ-

da nikri id-dar No. 12, Angel Street, Żebbuġ, Malta, lil John Galea, li jaċċetta bil-kera ta' tmintax-il lira (£18) fis-sena u li jitħallas kull sena bil-quddiem.

Il-kera jibda mill-ewwel ta' Diċembru, 1965 u jagħlaq fit-30 ta' Novembru, 1966.

Din l-allokazzjoni (sic) għandha tibqa sseħħ għal erba' (4) snin mid-data imsemmija hawn fuq.

Imħallas £18

(ft. Carmela Zammit").

Fil-fehma tal-Qorti ma jistax ikun hemm dubju illi din kienet lokazzjoni għal erba' snin. **L-appellanti infushom, difatti, fil-petizzjoni tagħhom ta' l-appell,** jirriferixxu għaliha bħala **"il-lokazzjoni kwadriennali".** Il-kera kellu jitħallas bis-sena, iżda d-durata kellha tkun għall-erba' snin. Kwindi, biex dik il-lokazzjoni setgħat tkun valida, kienet tinħtieġ skond il-liġi, li ssir — jekk mhux b'att pubbliku — almenu bi skrittura privata u, naturalment, li skrittura privata kellu jkollha ir-rekwiżit ta' forma rikjesta għaliha mil-liġi, bħal ma, kieku ġie adoperat l-att pubbliku, dan kien ikollu bżonn li jkollu ir-rekwiżit ta' forma preskritti għalih.

Issa, fil-każ preżenti, l-iskrittura ġiet iffirmata mil-lokatriċi biss u ma ġietx iffirmata mill-kerrej jew crocesenjata minnu debitament awtentikata.

Il-kwistjoni tal-validita ta' skrittura ta' lokazzjoni f'ċirkostanzi simili ġiet ġa drabi oħra kunsidrata minn din il-Qorti, fosthom f'okkażjoni riċenti fil-kawża "Gerald Vella et v. Avukat Dottor Joseph Cassar et noe." maqtugħa fil-24 ta' April, 1967. F'dik is-sentenza din il-Qorti qalet hekk:

"L-ewwel rikwiżit ta' l-iskrittura privata u dak l-aktar 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-artu 634 tal-Kodiċi ta' 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 ikun ġie konsenjat lill-parti l-oħra li ma iffirmatx "purchè ricevendolo lo accetta, e lo conferma tacitamente"......Iżda dik il-ġurisprudenza hi konflinġenti ma ġurisprudenza oħra, senjatament ta' din il-Qorti";

Imbagħad il-Qorti iċċitat is-sentenza preċedenti tagħha fil-kawża "Mons. Spiteri vs Buhagiar" li fiha, "Bl-isperanza li l-konflitt u kontradizzjoni ta' ġudikati ma jibqax jiġri u l-liġi tkun stabbilita aħjar għall-futur." il-Qorti irrieżaminat "*funditus*" dik il-kwistjoni u irriteniet illi —

"Meta tintuża l-forma ta' skrittura privata din tinħtieġ li ssir kif preskritt fis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 1277 tal-Kodiċi Ċivili. Dokument li fih ma jiġux osservati dawk ir-rikwiżiti m'hux skrittura privata......u jekk il-kuntratt hu wieħed minn dawk li għalihom dik il-forma hi rikjesta, dak il-kuntratt hu null......Meta il-liġi hi ċara u espliċita kif inhi il-liġi tagħna fuq dan il-punt, ma jistgħux ikunu utili soluzzjonijiet konfliġġenti propunjati minn dottrina li tikkommenta jew deċiżżjonijiet ta' qrati li japplikaw liġijiet barranin li għandhom disposizzjonijiet differenti".

Fiż-żewġ sentenzi hawn fuq imsemmija *il-Qorti* ma aċċettatx it-teorija illi, għan-nuqqas ta' firma ta' waħda mill-partijiet sata' jissupplixxi l-fatt li l-iskrittura ġiet kon-

senjata lilha u baqgħat għandha.

Fil-kawża preżenti din il-Qorti, għalkemm, ċertament, ikkunsidrat bir-reqqa kollha is-sottomissjonijiet ta' l-appellanti, ma ssibx raġuni biex tiddiskosta ruħha mill-konklużjonijiet raġġunta f'dawk is-sentenzi. Il-kuntratt ta' lokazzjoni hu, ovvjament, kuntratt sinallagmatiku u peress illi l-iskrittura li biha l-kuntratt sar ma għandhiex ir-rekwiżiti preskritti mil-liġi, il-lokazzjoni kienet nulla. Jarġa' jiġi ripetut illi din m'hix kwistjoni ta' sempliċi forma, meħtieġa għall-finijiet ta' prova biss, iżda hi solennità rikjesta għall-validità tal-kuntratt.

Il-Qorti anqas tista' taċċetta is-*sottomissjoni* alternativa magħmula mill-appellanti, fis-sens illi li skrittura tiġi ikkunsidrata separabbli f'żewġ partijiet u l-lokazzjoni kuntrattata biha tiġi *ritenuta* valida għal sena. *Kif* osservaw l-appellati il-kuntratt stipulat hu uniku: dak li ġie, bl-ewwel parti tal-iskrittura, stipulat fis-sena hu l-ammont tal-kera; imma id-durata tal-lokazzjoni — li hi wkoll *element* tal-kuntratt espressament imsemmi fid-definizzjoni tiegħu kontenuta fl-artikolu 1615 tal-Kodiċi Ċivili — ġiet stabbilita għal erba' snin. *Kif* ġie ukoll ritenut fiż-żewġ sentenzi ġa fuq ċitati, meta lokazzjoni eċċedenti sentejn (fil-każ ta' *fond* urban) hi nulla minħabba difett ta' l-iskrittura, in-nullità tolqot mhux biss id-durata superjuri għall-sentejn, iżda il-kuntratt kollu. "Sfortunatament" — il-Qorti qalet fis-sentenza "Vella vs Dr. Cassar" — "anki fuq din il-kwistjoni l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ma kienitx dejjem uniformi; iżda l-opinjoni illi l-lokazzjoni hi nulla interament tidher li hi bil-bosta prevalenti u, fil-fehma ta' din il-Qorti, kif anki mfissra fis-sentenza "Mons Spiteri vs Buhagiar", din hi l-opinjoni li għandha tiġi segwita."

L-appellanti issuġġerew illi d-durata ta' erba snin im-

semmija fl-aħħar parti ta' l-iskrittura kienet sempliċi "policitatio" ossija offerta da parti tal-lokatriċi li ma għandhiex tivvizja l-kuntratt. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, dik kienet filverità waħda mill-istipulazzjonijiet tal-kuntratt, aċċettat millinkwilin, u bħala tal-parti integrali minnu u ma tistax tiġi xissa mill-bqija tiegħu fil-konsiderazzjoni tal-kwistjoni li tifforma l-meritu ta' dın il-kawża.

Fl-aħħarnett *il-Qorti* anqas issib ben fondata d-deduzzjoni magħmula *mill-appellanti* fit-trattazzjoni ta' l-appell, fis-sens *illi* l-*appellati, li ma kienux* parti fil-kuntratt, ma jistgħux jinvokaw *in-nullità tiegħu.* L-ewwelnett din mhix kwistjoni ta' rescessjoni tal-kuntratt, imma kwistjoni ta' dikjarazzjoni ta' l-ineżistenza *tiegħu. Fit-tieni* lok l-interess ta' lappellati hu evidenti. L-*appellata* Maria Micallef hi, kif ġa intqal, l-eredi universali *ta' missierha.* Meta mietet Carmela Zammit, hi saret il-proprietarja assoluta tal-fond in kwistjoni u akkwistat id-dritt legali li titlob il-pussess u t-tgawdija tiegħu mingħand kull min qed jiddetenih mingħajr titolu validu. Kontra t-talba tagħha l-appellanti avanzaw il-pretensjoni ta' titolu konsistenti fil-lokazzjoni kuntrattata bliskrittura impunjata, u hi għandha evidentement dritt li titlob dikjarazzjoni ġudizjarja illi t-titolu vantat mill-appellanti hu inesistenti minħabba n-nullità tiegħu.

Għalhekk l-appell tal-konvenut ma jistax jiġi milqugħ.

Ikkunsidrat fuq l-appell inċidentali.

Dan hu limitat għall-kap ta' l-ispejjeż u l-pretenżjoni ta' l-atturi hi illi l-ewwel Onorabbli Qorti ma messhiex waħħlithom nofs l-ispejjeż, peress illi dik il-Qorti ma messhiex ċaħdet is-sottomissjoni tagħhom fis-sens illi, anki kieku liskritturi tal-lokazzjoni kienu validi, il-konvenuti John Galea xorta waħda m'għandux dritt li jikkontinwa fl-okkupazzjoni

tal-fond ġa la darba huwa kera minn għand persuna li t-titolu tagħha kien riżolubbli u dak it-titolu issa spiċċa bil-mewt tagħha. L-atturi, f'dan ir-rigward, għamlu riferenza għall-ġurisprudenza ċitata minnhom fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom fol. 25 fejn ġie ritenut illi is-suċċessur fil-pussess tal-fond, ta' użufruttwarju, utilista jew persuna oħra li t-titolu tagħha hu riżolubbli hu obbligat li jirrispetta l-lokazzjoni li tkun saret b'kondizzjonijiet ġusti imma biss għaż-żmien imsemmi fl-artikoli 1619 u 378: u li meta jispiċċa dak iż-żmien il-kerrej għandu jivvaka l-fond in bażi għall-prinċipju "soluto jure dantis solvitur et jus accipientis" u dan in atteżi d-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali tal-kera.

Din hi kwistjoni legali li, fil-fehma ta' din il-Qorti, hi delikata u diffiċli u din il-Qorti tħoss illi, fuq appell inċidentali limitat għall-ispejjeż li jista' jiġi aġevolment determinat fuq bażi oħra, mgħandhiex bżonn li tippronunzja ruħha formalment fuq dik il-kwistjoni, u tirriżerva, għalhekk, pronunzji simili għall-każ li jkun hemm bżonn.

Fil-każ preżenti — kieku l-iskritturi tal-lokazzjoni kienu validi fil-forma, partikolarment l-aħħar waħda — il-lokazzjoni kellha tissokta sat-30 ta Novembru 1969 u, skond l-istess ġurisprudenza ċitata minnhom (li dwarha, kif intqal, din il-Qorti mhiex tesprimi ebda opinjoni) l-atturi kienu jkunu obbligati li jirrispettaw dik il-lokazzjoni għal dak iż-żmien kollu li kien korrenti. Iċ-ċitazzjoni tagħhom, magħmula fil-25 ta' Awissu, 1966 ftit ġimgħat biss wara l-mewt ta' l-lokatriċi użufruttwarja — kienet tkun, fuq dik l-istess bażi, intempestiva. L-ewwel Onorabbli Qorti qalet sewwa illi, jekk stess jiġu rigwardati biss l-imsemmija artikoli 1619 u 378 tal-Kodiċi Ċivili, il-lokazzjoni per sè — apparti l-kwistjoni tal-validità formali ta' l-iskrittura — ma kienitx tkun nulla, u l-pretensjoni ta' l-atturi il jiddiskonox-

xu dak l-obbligu naxxenti, fi kwalunkwe każ, minn dawk l-artikoli — suppost dejjem li kien hemm lokazzjoni altrimenti valida — kienet infondata.

Aparti dan, u indipendentement minn kwalunkwe konsiderazzjoni oħra, l-ispejjeż kienu fid-deskrizzjoni tal-Qorti u f'dan il-każ din il-Qorti ma jidhriliex li dik id-diskrezzjoni ġiet użata ħażin in prinċipju.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċidi billi —

1. Tiċħad l-appell prinċipali tal-konvenuti bl-ispejjeż kontra tagħhom u tikkonferma s-sentenza appellata b'dana illi ż-żmien għall-iżgumbrament ikun ta' erba xhur u jibda jgħaddi mil-lum.

2. Tiċħad l-appell inċidentali ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.