25 ta' Jannar, 1963

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D.

Salvatore Schembri

versus

Dottor Ronald Conti, LL.D., et noe.

Lokazzjoni — Sentenza — Deċiżjoni — Bord tal-Kera — Skrittura Privata ta' — Validità

Id-deċiżjoni tal-Bord tal-Kera li tbiddel xi kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ma tissostitwiex kompletament il-lokazzjoni oriġinali ħlief in kwantu għall-kondizzjonijiet mibdula. L-iskrittura privata, meta rikjesta għall-validità ta' l-lokazzjoni, jeħtieġ li tkun iffirmata miż-żewġ partijiet.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta illi l-attur jikri mingħand il-konvenuta l-fond erbgħa (4) St. James Street, Siggiewi, u illi f'dan il-fond hemm periklu f'xi ħitan tal-istess fond kif jidher miċ-ċertifikat tal-perit Oscar Caruana Montaldo esibit fl-atti tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet "Salvatore Schembri vs Dottor Ronald Conti LL.D. nomine et" tal-ħdax (11) ta' Ottubru, tas-sena elf, disa' mija u wieħed u sittin (1961) talab li — wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u jingħataw il-provvedimenti li jmissu — il-konvenuta kif rappreżentata tiġi kkundannata ssewwi l-istess ħitan fiż-

żmien li jiġi prefiss minn dina l-Qorti, u li in difett l-attur jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet huwa għas-spejjeż tal-konvenuta occorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi u li l-attur jiġi awtorizzat iżomm l-ispejjeż kollha li jkun għamel imħabba fl-istess ħitan mill-kera. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-ħdax (11) ta' Ottubru, 1961;

Ikkunsidrat:—

Illi l-Perit Ġiudizzjarju wasal għall-konklużjoni li l-attur m'għandux dritt li jitlob lill-konvenuta tagħmel it-tiswijiet mitluba billi, skond l-iskrittura fuq imsemmija, li ma ġietx b'xi mod sottomessa lil u kwindi modifikata mill-Board li Jirregola l-Kera u kwindi għadha tivvinkola lill-partijiet, l-istess tiswijiet, jekk irid li jsiru, għandu jagħmilhom l-istess attur;

Illi bħala fatt ġie konstatat li verament quddiem il-Bord tal-Kera, fejn il-konvenuta kienet rappreżentata minn kuraturi tal-elenku bħal ma hi llum ukoll, però kienu differenti minn ta' llum, l-iskrittura ta' lokazzjoni datata wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju, 1955, ma ġietx prodotta jew imsemmija u hekk miġjuba a konjizzjoni tal-Bord tal-Kera; intant però il-bażi tal-azzjoni tal-attur trid tkun il-lokazzjoni li hu għandu tal-post, billi hu jista' jitlob li jsiru tiswijiet fil-post inkwantu hu inkwilin. F'dan il-kontest il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni stess jirregolawx dawna r-rapporti, u hu naturali li l-Bord tal-Kera ma joħloqx kuntratti ta' lokazzjoni iżda biss jirregolahom fis-sens li jbiddel xi ħaġa minn dak li l-partijiet stess ikunu ftehmu speċjalment wara l-ħruġ tal-Ordinanza XVI tal-1944, billi qabel dina l-liġi l-fakoltà tal-Bord f'dana r-rigward kienet iżjed ristretta; il-bażi vera, għalhekk, tal-azzjoni preżenti trid tkun il-lokazzjoni li saret bejn il-partijiet salvi xi modifiki validament apportati fiha mħabba rikors lill-Bord li jirregola l-Kera;

Illi dina l-lokazzjoni ġiet kontrattata bis-saħħa tal-iskrit-

tura prećitata a fol. 29, fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju, 1955, i.e. wara li bdiet isseħħ l-Ordinanza XVI, tal-1944, u kwindi hu mistenni, li r-regoli hemm stabbiliti ġew osservati, u ċioè li l-kiri sar taħt kondizzjonijiet normali jew eżistenti qabel u li dawn saru definittivi la darba ma ntalbitx reviżjoni fiż-żmien indikat *f'dik il-liġi* (artiklu 3 u 4 *ta' dik il-liġi)*, u dana għall-perjodu kollu tal-lokazzjoni, ċioè ta' erba' snin żguri u erba' snin oħra fakoltativi. Ebda mportanza għalhekk ma tant tista' tingħata lid-deċiżjoni tal-Bord li jsemmi l-attur speċjalment in vista tal-mod kif dik il-proċedura mxiet, u ċioè mingħajr ma semma l-iskrittura l-attur stess u mingħajr ma din setgħet tissemma mill-konvenuta li direttament u personalment ma ħaditx sehem fl-istess proċedura. Però hemm iżjed minn hekk, u l-Qorti ma tistax ma tqajjimx hi stess dina l-kwistjoni la darba hi tenuta li teżamina t-titolu jew inteerss tal-attur li jagħmel il-kawża, u ċioè l-eżistenza stess tal-lokazzjoni, bażi ta' l-azzjoni *kif intqal, in vista tal-fatt li dina tirrigwarda* dar u saret għall-iżjed minn sentejn u kwindi kienet neċessarja almenu skrittura privata (artiklu 1277(2) tal-Kodiċi Ċivili), mentri li l-iskrittura stess ma tinsabx iffirmata millkonvenuta u l-anqas m'hemm l-awtentikazzjoni skond l-artiklu 634 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili kif espressament jirrikjedi *l-artiklu 1277(2) tal-Kodiċi Ċivili ġia ċitat; infatti* fuq l-iskrittura (fol. 29 wara) hemm il-marka biss tal-konvenuta u jidher li hemm xhud wieħed biss, apparti minn xi nuqqasijiet oħra wkoll;

Illi l-konsegwenza tal-premess hi li l-attur m'għandux lokazzjoni favur tiegħu (f'dina l-aħħar ipotesi, imħabba nnuqqas ta' skrittura rikjesta "ad validitatem") u anke kieku kellu (fl-ewwel ipotesi) hu ma kellux dritt jitlob li l-konvenuta tagħmel ix-xogħol li qed jitlob. Fiż-żewġ każi, jonqos fih id-dritt li jagħmel id-domanda li għamel kwantu għall-ispejjeż *li pprovoka m'hemm ebda raġuni biex wieħed ma jsegwix* ir-regola li dawn isegwu l-meritu.

Għal dawna l-motivi:—

Il-Qorti tiċħad id-domandi ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu; salvi d-drittijiet tal-kontendenti reċiprokament jekk u skond il-liġi.