6 ta' Ġunju, 1952

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;

L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.;

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Joseph Axisa

versus

Wisq Reverendu Patri Gundisalv Grech, O.P., D.D., No.

Lokazzjoni — Element tal-Kera — Board tal-Kera — Art. 1615 u 1623 tal-Kodiċi Civili.

L-element tal-kera huwa essenzjali għall-validità tal-kuntratt tal-lokazzjoni.

Jekk il-ftehim tal-lokazzjoni jkun sar mingħajr determinazzjoni tal-kera, għax il-partijiet ikunu ftehmu li dan il-kera għandu jiġi stabbilit mill-Board tal-Kera, jew skond il-kera korrenti jew skond stima ta' perit, hemm bżonn, biex dak il-ftehim ikun jiswa, illi l-kuntratt tal-lokazzjoni jkun ġà beda miexi; b'mod illi, jekk il-fond ikun għadu fil-pussess tal-lokatur, ikun nieqes l-element tal-kera, u ma jkunx jista' jingħad li teżisti l-lokazzjoni validament.

Dan il-prinċipju ġie applikat fil-każ preżenti, fuq il-motiv li, għalkemm kien sar il-ftehim dwar il-lokazzjoni, u l-kera kellu jiġi stabbilit mill-Board tal-Kera, iċ-ċwievet tal-fond kienu baqgħu fil-pussess tal-lokatur. U dan avvolja l-inkwilin kien ġà ħallas xi flus akkont ta' dak il-kera li kellu jiġi hekk determinat.

Il- Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Prim'Awla), li bih l-attur, wara li ppremetta li bi skrittura privata tat-18 ta' April 1948 (dok. A) il-konvenut nomine wegħdu li jagħtih b'kera d-dar nru. 73 Buskett Road, Rabat, appena din id-dar issir proprjetà ta' l-imsemmijin Patrijiet Dumnikani, u dana bil-kera li jiġi fissat mill-Board li jirregola l-Kera; u li d-dar predetta, li sa żmien ilu kienet suġġetta għal-użufrutt favur terzi persuni, il-lum, b'l-mewt ta' dawn l-użufruttwarji, saret proprjetà assoluta ta' l-imsemmi Kunvent, b'mod li avverat ruħha l-kondizzjoni li għaliha kienet assoġġettata l-promessa lokazzjoni favur tiegħu; u li l-konvenut nomine mhux qiegħed juri ruħu propens li jżomm il-wegħda tiegħu, u non ostante interpellazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni; talab, previja d-dikjarazzjoni illi l-konvenut wegħdu l-kiri fuq imsemmi bil-kera li jiġi fissat mill-

Board li jirregola l-Kera, u prevja d-dikjarazzjoni illi l-hum ma hemm ebda ostakolu għall-fini li tingħata eżekuzzjoni għal dik il-wegħda, billi, speċjalment, il-fond predett sar proprjetà pjena tal-Kunvent rappreżentat mill-istess konvenut, illi l-istess konvenut jiġi kundannat (1) li jagħtih b'kiri, bil-kera li jiġi fissat mill-Board li jirregola l-Kera, il-fond nru. 73 Buskett Road, Rabat, fuq imsemmi, u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat minn din il-Qorti, billi, in difett, il-kiri ta' l-istess fond, bil-kera li jiġi fissat mill-Board predett, jiġi mogħti lill-attur "ope sententiae"; (2) li konsegwentement, u f'kaz favorevoli tad-domanda preċedenti, jimmettieh fil-pussess ta' dak l-istess fond, fl-istess terminu qasir u perentorju bit-titolu tal-lokazzjoni predetta. Bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-4 ta' Lulju 1950, kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni tat-28 ta' Lulju 1950, kontra l-konvenut *nomine*;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti ta' l-4 ta' Ottubru 1951, li biha ġie deċiż illi saret validament lokazzjoni tad-dar in kwistjoni minn għand Angiolina Borg favur il-kjamat in kawża Joseph Pace, u rriżervat li tippronunzja ruħha fuq il-kwistjonijiet l-oħra fil-kawża wara li s-sentenza tgħaddi ġudikat; u rriżervat id-deċiżjoni tal-kap ta' l-ispejjeż għas-sentenza finali; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-fattijiet li taw lok għal din il-kawża huma fil-qosor dawn: kif jirriżulta mid-dokument fil-fol. 4 ta' l-inkartament, ir-Reverendu Padre Gondisalvo Grech, O.P., bħala prokuratur tal-Kunvent tar-RR. PP. Dumnikani tar-Rabat ta' Malta, wiegħed lill-attur li jagħtih b'kera d-dar imsemmija fl-att taċ-ċitazzjoni appena l-istess dar issir proprjetà ta' l-imsemmija Patrijiet Dumnikani, bil-kera li jiġi fissat mill-Board li jirregola l-Kera. Din id-dar kienet allura ta' dawk il-Patrijiet, imma kienet suġġetta għall-użufrutt ta' Angiolina Borg, li kellha bħala prokuratur tagħha lir-Reverendu Patri Giuseppe Maria Gauci, li allura kien il-Provinċjal tal-Patrijiet fuq indikati. Wara l-mewt ta' Angiolina Borg il-Kunvent irrifjuta jagħti eżekuzzjoni għall-fuq imsemmija promessa ta' lokazzjoni tad-dar in kwistjoni favur l-attur, għar-raġuni li tfaċċat il-pretensjoni tal-kjamat fil-kawża Joseph Pace fis-sens li l-imsemmija Angiolina Borg kienet krietlu l-istess dar wara li

ġiet rikoverata fl-Istitut tal-"Piccole Suore", u ma kienx mar joqgħod fid-dar sempliċement għar-raġuni li l-prokuratur ta' dik is-Sinjura Borg dam ħafna biex ibattalha mill-mobbli, u kien għadu ma battalhiex meta dik is-sinjorina mietet. Il-konvenut ippretenda wkoll illi l-imsemmija promessa ta' lokazzjoni, li Padre Gundisalv Grech kien għamel favur l-attur, ma kienetx valida, peress li ma kienetx ġiet approvata mill-Kunsill tal-Kunvent, kif kellha tkun skond ir-regoli ta' l-Ordni;

Illi fuq il-kwistjoni (li l-attur u l-kjamat fil-kawża jixtiequ li tiġi deċiża fl-ewwel lok) jekk hemmx lokazzjoni tad-dar in kwistjoni magħmula minn Angiolina Borg favur il-kjamat fil-kawża, mix-xhieda ta' Maria mart il-kjamat fil-kawża Joseph Pace irriżulta....... ....; Wieħed għandu issa jara jekk dan il-ftehim jammontax għal lokazzjoni tad-dar validament magħmula skond il-liġi;

Illi l-lokazzjoni ta' ħaġa hi kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija tal-ħaġa għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha (art. 1615 (1) Kodiċi Ċivili). Ma hemmx bżonn li jkun hemm konvenzjoni espressa dwar iż-żmien, għaliex il-liġi stess tikkontempla l-każ meta ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkustanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, u tagħti r-regoli li f'dak il-każ għandhom jiġu mħarsa (art. 1621 Kod. ċit.); u għalhekk jirriżulta, mill-istess definizzjoni li l-liġi tagħti tal-kuntratt tal-lokazzjoni, illi tlieta huma l-elementi essenzjali għall-eżistenza tiegħu, jiġifieri (1) il-kunsens, (2) il-ħaġa li tiġi mogħtija bi tgawdija, (3) il-prezz konvenut bħala korrispettiv tat-tgawdija, għalkemm mhux neċessarju li dak il-prezz ikun jegwalja l-valur tat-tgawdija tal-ħaġa lokata, tant li l-viltà tal-prezz ma tagħtix lok għar-rexissjoni tal-lokazzjoni, għad-differenza ta' dak li hemm stabbilit fil-vendita. U għandu jiżdied l-element l-ieħor, jiġifieri l-forma li biha ċerti lokazzjonijiet għandhom isiru skond il-liġi (Pacifici Mazzoni, Vol. V, paġ. 180-187);

Għal dak li jirrigwarda l-kunsens għandhom jiġu applikati r-regoli ġenerali "di diritto". In kwantu għat-tieni element, l-oġġett tal-kuntratt hu t-tgawdija tal-ħaġa eżistenti, almenu in parti, fiż-żmien tal-kuntratt, u din il-ħaġa bħa-

la regola tista' tikkonsisti fi kwalunkwe speċi ta' beni li t-tgawdija tagħhom tkun fil-kummerċ. Il-prezz imbagħad għandu jkun veru jew serju, u ċert jew determinat; u għalkemm bħala regola għandu jikkonsisti fi flus, iżda jista' jikkonsisti "sew fi flus, f'xi kwantità ta' oġġetti, jew ukoll f'sehem tal-frottijiet li l-ħaġa tagħti" (1662 (1) Kod. ċit.). Il-prezz għandu jkollu fil-lokazzjonijiet l-istess kwalitajiet kif fil-vendita (Laurent Vol. 25), u għalhekk huwa regolat mill-istess dispożizzjonijiet tal-liġi (Pacifici Mazzoni, p 183; Pothier, Vol. 1; paġ. 792). Skond il-liġi għandu jiġi stabbilit u speċifikat, jista' jitħalla fil-ġudizzju ta' persuna waħda jew iżjed imsemmijin mill-partijiet, u jista' wkoll jitħalla fil-ġudizzju ta' perit wieħed jew iżjed mhux speċifikati mill-partijiet (art. 1403 (2) u 1404 Kod. ċit.), u jista' jkun dak tas-suq fi żmien determinat (art. 1406 Kod. ċit.);

Il-liġi trid li l-prezz ikun ċert u determinat, jiġifieri biss li ebda waħda mill-partijiet ma għandha tkun padruna li tid-determina arbitrarjament dak li għandha tħallas jew tirċievi. "Per esempio", kif jgħid it-Troplong, "se il venditore si rimettesse alla discrezione del compratore od alla stima che egli stesso darà alla cosa — 'quantum velis, quanti aequum putaveris, quanti aestimaveris habebis emptum'. Questo è ciò che l'articolo 1591 (tal-Kodiċi Franċiż korrispondenti għall-art. 1403 (1) tal-Kodiċi Tagħna) vuol esprimere quando disse che il prezzo doveva essere determinato e specificato dalle parti. La determinazione del prezzo dev'essere opera di ambedue le parti, e non di una sola" (Troplong, Della Vendita, ediz. 1841, paġ. 130, no. 151). Dan ifisser li l-prezz għandu jiġi konvenut mill-partijiet mhux biss in rigward għall-eżistenza tiegħu, imma anki għar-rigward tal-kwantità; iżda ma hemmx bżonn li l-partijiet fil-mument tal-kontrattazzjoni jkunu jafuh; jista' jkun injorat, iżda jkun ċert, per eżempju meta l-prezz konvenut ikun dak tas-suq fi żmien determinat;

Fl-aħħarnett, in kwantu għall-forma, għandhom isiru b'att publiku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità, il-kiri ta' immobili għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, u minn erba' snin għal dak li hu raba' (art. 1277 (1) (e) Kod. ċit.);

Illi meta jiġu applikati r-regoli "di diritto" fuq aċċennati għall-fattijiet fuq indikati, riżultanti mix-xhieda tal-mara tal-kjamat fil-kawża korroborata mill-provi l-oħra indikati, wieħed għandu jasal għall-konklużjoni li fil-każ preżenti kien hemm vera u proprja lokazzjoni tad-dar in kwistjoni favur il-kjamat fil-kawża, validament magħmula skond il-liġi, għaliex jirrkorru l-elementi essenzjali fuq enumerati; u inveru jirriżulta l-kunsens tal-partijiet, ta' Angiolina Borg li tikri l-kjamat in kawża u ta' dana li jieħu minn għandha b'lokazzjoni d-dar in kwistjoni, jiġifieri l-ħaġa mogħtija bi tgawdija— l-oġġett tal-lokazzjoni; jirriżulta wkoll li anki l-prezz ġie konvenut mill-istess partijiet, mhux biss kwantu għall-eżistenza tiegħu, imma anki kwantu għall-kwantità, għaliex. għalkemm dik il-kwantità tal-prezz kienet injota mill-partijiet waqt il-kuntrattazzjoni, iżda kienet ċerta billi l-partijiet ftehmu li jiffissaw l-ammont tal-kera "sewwa" meta d-dar tiġi żgumbrata, u meta huma għamlu dak il-ftehim il-volontà tagħhom ma setgħetx kienet ħlief dik li l-prezz ikun dak ġust. jiġifieri korrenti mas-suq fiż-żmien meta d-dar tiġi żgumbrata mill-mobbli, jiġifieri f'dak l-istess żmien li sar il-ftehim, peress illi jirriżulta li d-dar kellha tiġi immedjatament żgumbrata u pogguta għad-dispożizzjoni tal-konduttur biex imur jabitaha, u l-prezz korrenti, jiġifieri, minħabba l-Ord. nru. XVI ta' l-1944, il-prezz xieraq, kien faċilment determinabili, għaliex tiddeterminah l-istess liġi fl-imsemmija Ordinanza, li tistabbilixxi wkoll li l-kera xieraq jiġi fissat mill-Board imwaqqaf bil-liġi li tirregola l-kera tal-bini. Dina Ordinanza ndikata, għalkemm ma għandhiex l-iskop li tissubentra għal meta ma jkunx hemm ftehim espress dwar is-somma tal-kera, isservi wisq, għax tistabbilixxi l-kera xieraq, u kwindi tirrendi ċert l-ammont tal-kera meta l-partijiet jikkonvjenu l-prezz tal-lokazzjoni u li dana jkun dak "sewwa", jiġifieri ġust, ossija xieraq;

Fil-każ preżenti, għalhekk, il-prezz tal-lokazzjoni għandu jiġi ritenut miftiehem u ċert u determinat. Kwantu għall-forma, il-lokazzjoni in kwistjoni ma kellhiex bżonn issir. għall-validità tagħha, b'att publiku jew bi skrittura privata, għaliex ma ġietx kuntrattata għal iżjed minn sentejn;

Fl-aħħarnett, il-fatt illi Angiolina Borg kienet tipposjedi

d-dar b'użufrutt mhux ta' ostakolu għal-lokazzjoni minnha magħmula, għaliex il-lokazzjoni saret taħt kondizzjonijiet ġusti u għal żmien mhux iżjed minn dak li l-liġi tippermetti f'kuż ta' lokazzjoni *minn min ikun jippossjedi l-ħaġa b'użufrutt* (art. 1619 (1) Kod. ċit.);

Rat fol. 130 in-nota ta' l-appell tal-konvenut;

Rat fol. 131 il-petizzjoni tiegħu, fejn talab ir-revoka ta' dik is-sentenza, u *li jiġi dikjarat*, minflok, li ma kien hemm ebda lokazzjoni tal-fond; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kjamat in kawża;

Omissis;

Trattat l-appell, ikkunsidrat;

Il-fatti huma suffiċjentement rikapitolati fis-sentenza appellata, u ma hemmx bżonn li jiġu ripetuti;

Il-pont devolut għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti huwa dak dwar jekk kienx hemm lokazzjoni valida tad-dar in kwistjoni magħmula *minn* Angiolina Borg favur il-kjamat in kawża Joseph Pace;

Il-konvenut appellant jgħid li ma kienx hemm din il-lokazzjoni, għaliex (1) ma kienx hemm terminu minn mindu tibda tgħaddi l-lokazzjoni, (2) ma kienx hemm validament l-element tal-kera *kif trid il-liġi*, (3) u ankorkè, "*ex hypothesi*", kien hemm din il-lokazzjoni konċessa mill-użufruttwarja Angiolina Borg lill-kjamat in kawża, din il-lokazzjoni ma torbotx lin-"nudo proprietario", għaliex l-użufruttwarja laħqet *mietet* qabel ma bdiet isseħħ il-lokazzjoni;

Kwantu għall-element tal-kera;

Ma hemmx dubju illi l-kera hu element essenzjali għall-validità tal-lokazzjoni (art. 1615 Kap. 23 Ediz. Riv., u ara Laurent Vol. XXV, Princip. Dto. Civ. par. 35);

Hu paċifiku bħala fatt, bejn il-kontendenti, illi fid-diskors li sar ma' Angiolina Borg ma ġiex fissat il-kera. Maria Pace, mart il-kjamat in kawża, fuq parir ta' l-avukat, tat lil Borg £4 akkont ta' kera li ma ġiex fissat (ara xhieda ta' Maria Pace fol. 30);

L-Ewwel Qorti rriteniet li b'daqshekk il-kera ġie fissat taċitament bħala l-prezz korrenti;

Id-dispożizzjoni tal-liġi li għandha tirregola dan il-pont hi dik ta' l-art. 1623, li jgħid hekk :— "Meta l-kuntratt tal-

kera jkun ġà beda miexi, il-kera, fin-nuqqas ta' ftehim espress, jew ta' liġi li tistabbilixxi s-somma tal-kera, għandu jitqies fuq il-prezz korrenti, jekk jkun hemm, jew, jekk ma jkunx hemm, fuq stima ta' periti";

Mela, biex ikun hemm lok għall-prezz korrenti, jew bi stima, hemm bżonn li l-kuntratt tal-kera jkun ġà beda miexi (kif jingħad fit-test ingliż, "has already commenced to be carried into effect"). Fit-test taljan antik (art. 1287 Ord. VII ta' l-1868) kien jingħad "quando la esecuzione della locazione è già cominciata";

Hu għalhekk neċessarju li l-Qorti tinterpreta l-portata ta' dawk il-kliem;

Sir Adrian Dingli, fil-kommenti tiegħu għal dan l-artikolu, ma jgħid xejn ħliet li jsemmi "legge e tariffe", b'riferenza għal meta ma hemmx bżonn li l-prezz tal-kera jiġi miftiehem għax ikun hemm liġi jew tariffa li tistabbilieh, bħal, per eżempju, il-kiri tal-vetturi;

Iżda minn kommenti oħra ta' l-istess leġislatur dwar dak li kien allura l-Capo I (art. 1279 et seq.) jidher li hu kellu quddiemu l-Kodiċi Franċiż (u appuntu, f'każ ta' kontroversja fuq il-prezz tal-lokazzjoni, fl-art. 1716 kienet tirrikorri l-istess espressjoni "quando vi è controversia sul prezzo della locazione verbale che si è incominciata ad eseguire"); u l-Marcadè u Pont, fil-kommenti tagħhom, jispegaw illi b'dawn il-kliem il-liġi riedet tirriferixxi mhux għall-każ meta parti waħda tkun qiegħda tallega li kien hemm lokazzjoni u li kien hemm eżekuzzjoni tagħha, u l-parti l-oħra tkun qiegħda tikkontesta li kien hemm lokazzjoni u li kien hemm eżekuzzjoni, imma għall-każ fejn hemm eżekuzzjoni tal-lokazzjoni, ċerta, paċifikament rikonoxxuta, b'mod li l-kontroversja tkun "sic et simpliciter" fuq kwantitativ tal-prezz (Spiegaz. Teor. Prat. Cod. Napoleone, Vol. VIII, p. 473). U bir-raġun, għaliex ma jistax il-ġudikant jiġbed konklużjoni fuq il-"quantum" tal-kera fuq il-premessa tal-bidu ta' l-eżekuzzjoni tal-lokazzjoni meta hemm kwistjoni fuq l-istess eżistenza tal-lokazzjoni. Dan l-artikolu, intiż unikament biex jirregola l-kera f'każ ta' nuqqas ta' ftehim, japplika biss meta jkun paċifiku li kien hemm lokazzjoni valida, u jkun paċifiku li l-lo-

kazzjoni bdiet—dak li fil-każ preżenti ma jirrikorrix, għax hemm appuntu kwistjoni fuq l-eżistenza tal-lokazzjoni;

Din l-interpretazzjoni tidher konformi għal dak li ġie ritenut minn din il-Qorti (Pres. Sir Antonio Micallef, Dr. Schembri u Dr. Fiteni, in "Ellul vs. Muscat", 21 ta' Jannar 1863, Kollez. Vol. II, paġ. 323). F'din is-sentenza din il-Qorti wriet li l-kliem "eżekuzzjoni tal-lokazzjoni" qegħdin in riferenza għall-eżekuzzjoni "ċerta". Infatti, wara li l-Qorti semmiet dak li allura kien l-art. 9 ta' l-Ord. VII ta' l-1857, korrispondenti għal dak li wara sar l-art. 1287 tal-Kap. 23 Ediz. Riv., fejn hemm proprju l-istess espressjoni "quando la esecuzione della locazione è già cominciata", hi qalet hekk: "Sotto le parole 'esecuzione della locazione', come sono contenute nel detto articolo, s'intende il caso in cui il locatore già si trovi di aver consegnato la cosa locata ed il conduttore avanzato una somma a conto della mercede"; u b'hekk uriet li mhux biżżejjed il-ħlas ta' somma akkont tal-kera, imma hemm bżonn ukoll il-konsenja tal-ħaġa mikrija, sabiex ma jkunx hemm dubju fuq l-eżistenza tal-lokazzjoni, u l-eżekuzzjoni tkun ċerta u rikonoxxuta. F'dan il-każ, "ex admissis", iċ-ċwievet tal-post baqgħu dejjem f'idejn il-Provinċjal Padre Gacci, li k'en prokuratur ta' Angiolina Borg, u għalhekk ma kien hemm ebda konsenja tal-post;

Jekk wieħed jirrifletti fuq din l-interpretazzjoni, jara faċilment kemm hija loġika. Hu ċert li presuppost ta' l-applikabilità ta' l-art. 1623 hu l-bidu ta' l-eżekuzzjoni tal-lokazzjoni. Biex ikun hemm bidu ta' eżekuzzjoni tal-lokazzjoni tabilfors irid ikun hemm qabel kontrattazzjoni valida tal-lokazzjoni; għaliex jekk ma teżistix lokazzjoni ma jistax ikun hemm eżekuzzjoni tagħha. Għalhekk l-artikolu in parola jippresupponi wkoll, għall-applikabilità tiegħu, l-eżistenza tal-lokazzjoni. Issa kien ikun kontrosens li, biex wieħed jipprova l-eżistenza tal-lokazzjoni (bil-prova ta' l-element tal-kera), jinvoka proprju l-artikolu li jippresupponi li hemm ġà bħala ħaġa ċerta dik l-eżistenza tal-lokazzjoni;

Minn dan jiġi li fil-każ preżenti jonqos wieħed mill-elementi essenzjali għall-validità tal-lokazzjoni, ċjoè l-kera, u konsegwentement lokazzjoni bejn Angiolina Borg u l-kjamat in kawża ma kienx hemm — mingħajr ma hemm bżonn li

l-Qorti teżamina r-ragunijiet l-oħra ta' l-appellant;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell tal-konvenut, tirrevoka l-pronunċja appellata filli rriteniet li saret validament lokazzjoni tad-dar in kwistjoni bejn Angiolina Borg u l-kjamat in kawża, u tiddikjara li ma kienx hemm din il-lokazzjoni;

L-ispejjeż ta' dana l-appell, stante ċ-ċirkustanzi u l-indoli tal-kwistjoni, jibqgħu bla taxxa bejn l-attur u l-kjamat in kawża, dritt tar-Reġistru però għak-kariku tal-kjamat in kawża Pace, li għandu jħallas ukoll l-ispejjeż tal-konvenut nomine. Tordna li l-proċess jiġi mibgħut lill-Ewwel Qorti għat-trattazzjoni u d-deċiżjoni ta' l-istanzi l-oħra u għad-deċiżjoni tal-kap ta' l-ispejjeż li ġie minnha riżervat fis-sentenza appellata.