18 ta' April, 1952

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *A/President;*
L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.;
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Paola Cassar et. *versus* Matteo Ellul

Transazzjoni — Diviżjoni — Inkwilinat — Perit Ġudizzjarju — Verbal tas-Seduti — Mandat — Att Publiku.

Huwa vera li t-transazzjoni ma tiswiex jekk tkun saret quddiem perit ġudizzjarju, meta dan ma jkollux il-poter li jindaħal fiha. Imma meta dik it-transazzjoni ma tikkostitwixxix verbal ta' seduta, imma tkun transazzjoni vera u propja firmata mill-partijiet, u l-preżenza tal-perit tkun ħaġa accidentali biss, b'mod li dik il-preżenza tiegħu ma żżid xejn fit-transazzjoni, dik it-transazzjoni tiswa u għandha forza vinkolanti għall-partijiet li ffirmawha.

Il-qamma ta' dritt ta' inkwilinat ma tirrigwardax is-sustanza tad-dar, iżda biss l-utili li jkollu d-detentur tad-dar li jisserva biha u jgawdiha; u għalhekk għall-validità ta' transazzjoni dwar il-mod kif għandu jinqasam dritt ta' inkwilinat ma hux meħtieġ l-att publiku.

L-iskrittura tat-transazzjoni hija valida anki jekk xi ħadd mill-partijiet ikun iffirmaha permezz ta' mandatarju; għax huwa leċitu li wieħed jiffirma u jaderixxi għal obligazzjoni per mezz ta' mandatarju.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li bih l-atturi, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni, u premess illi l-kontendenti bi skrittura ta' transazzjoni eżibita fl-atti tal-kawża fl-istess ismijiet, deċiża minn dik il-Qorti fit-28 ta' April 1951, ftehmu li għandhom jadottaw il-pjan ta' diviżjoni ta' l-inkwilinat tal-post nru. 73 High Street, Qrendi, sottomess mill-Perit Professur Robert V. Galea, eżibit dan ir-rapport mal-pjanti relativi fl-atti tal-kawża fl-istess ismijiet "Paola Cassar et. vs. Matteo Ellul" ċeduta quddiem dik il-Qorti fit-30 ta' Ottubru 1950, bil-modifikazzjonijiet li jinsabu fl-istess skrittura ta' transazzjoni; u illi l-konvenut, interpellat, ma jridx joqgħod għal dan il-ftehim, u lanqas irid jersaq għall-kuntratt kif imsemmi fl-istess skrittura ta' transazzjoni, u għadu jokkupa l-ambjenti assenjati lill-atturi; talbu illi l-kon-

venut Matteo Ellul jiġi kundannat biex fi żmien qasir u perentorju jersaq ħalli jiġi perfezzjonat il-kuntratt bejn il-kontendenti skond l-istess skrittura ta' transazzjoni per mezz ta' nutar li għal dan il-fini jiġi nominat, bin-nomina ta' kuratur għall-kontumaċi, okkorrendo, u previja għal bżonn id-dikjarazzjoni illi l-ambjenti hawn taħt imsemmija huma assenjati lill-atturi, illi l-istess konvenut jiġi kundannat li jiżgombra fi żmien qasir u perentorju mill-ambjenti tal-post nru. 73 High Street, Qrendi, assenjati lill-atturi, u ċjoè pjan terren, kamra fuq il-lemin ta' l-entrata markata fil-pjanti fuq imsemmija bl-ittri HA u H, bitħa N u kamra I, li tidħol għaliha mill-passaġġ K, maqjel P li għalih tidħol mill-bitħa N, stalla C li għaliha tidħol mill-bitħa N, fil-pjan ta' fuq il-kmamar E u GL, is-setaħ T, u l-parti tal-bejt markata R2, kollox skond ir-rapport, pjanti u skrittura ta' transazzjoni fuq imsemmija; salvi d-drittijiet tal-kontendenti għall-ambjenti li għandhom skond l-istess rapport u skrittura ta' transazzjoni; u illi l-istess konvenut jiġi kundannat, fiż-żmien li jiġi lilu prefiss, li jagħmel ix-xogħlijiet rikjesti u msemmija fl-istess rapport peritali u skrittura ta' transazzjoni; u fil-każ li jonqos, l-atturi jkunu awtorizzati jagħmlu l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut. Bl-ispejjeż għall-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Novembru 1951, li ddeċidiet billi laqgħet l-ewwel talba miġjuba fl-att taċ-ċitazzjoni, u hekk ikkundannat lill-konvenut biex jersaq għall-kuntratt meħtieġ ħalli bih jiġi perfezzjonat il-ftehim bejn il-kontendenti bit-transazzjoni fuq imsemmija, li għandu jsir fl-edifiċċju ta' dawna l-Qrati fl-10 ta' Diċembru 1951, fit-3.30 p.m., bil-ministeru tan-Nutar Mario Bonello u bl-intervent ta' l-Avukat Dr. Joseph Schembri bħala kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi; u ordnat li l-ispejjeż iħallashom il-konvenut; u rriżervat id-deċiżjoni tat-talbiet l-oħra ta' l-atturi għal wara li din id-deċiżjoni tkun għaddiet f'ġudikat; wara li kkunsidrat;

Illi mill-atti ta' din il-kawża u minn dawk tal-kawżi fuq imsemmijin jirriżultaw dawn il-fatti: B'ċitazzjoni nru. 158 tat-13 ta' Frar 1950, l-attriċi talbet, fil-kontestazzjoni tal-konvenut, li jiġu assenjati b'opra ta' perit .... Il-konvenut

ma opponiex ruhu għad-diviżjoni mitluba, u l-Qorti nnominat lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Professur Robert V. Galea...... F'd-19 ta' April 1950 il-perit ippreżenta pjan ta' qasma. In segwitu, fis-seduta miżmuma mill-perit *tekniku fil-15 ta'* Ġunju 1950, il-partijiet ittransiġew il-kawża billi, skond verbal ta' dak in-nhar, huma adottaw il-pjan ta' diviżjoni ta' l-inkwilinat tal-fond fuq imsemmi kif kien ġie sottomess mill-perit tekniku, imma b'ċerti modifikazzjonijiet; il-partijiet qablu li dik it-transazzjoni kellha tiġi inkorporata f'att publiku; l-ispejjeż tal-kawża kellhom jiġu kollha sopportati minnhom. .... Konsegwentement il-kawża ġiet ċeduta...........;

Omissis;

Illi l-konvenut jissottometti li t-transazzjoni fuq imsemmija mhijiex vinkolanti, u fi kwalunkwe każ hija nulla għax kien imissha saret b'att publiku;

Illi hu veru li t-transazzjoni li ssir quddiem perit ġudizzjarju ma tiswiex jekk il-perit ma jkollux il-poter li jindaħal fiha, jew jekk ma tkunx saret *kif trid il-liġi;* imma fil-każ in ispeċje kienet ħaġa aċċidentali li dik l-iskrittura saret quddiem il-perit ġudizzjarju u f'seduta quddiem l-istess perit. Dik l-iskrittura ma tikkostitwix verbal ta' seduta, imma skrittura ta' transazzjoni vera u proprja; ġiet firmata personalment mill-konvenut, u mid-difensur *ta' l-atturi* f'isem dawn wara inkariku speċjali li kien ottjena minn għandhom. Għalhekk kien hemm ftehim reċiproku bejn il-partijiet, u konsegwentement dak il-ftehim huwa vinkolanti għalihom it-tnejn;

Illi huwa wkoll veru li *d-dritt ta' l-abitazzjoni* huwa immobiljari; imma t-transazzjoni fuq imsemmija ma tirrigwardax dritt ta' abitazzjoni, imma, kif inhu magħruf mill-konvenut, u kif ġie diversi drabi ripetut anki fil-kawżi fuq imsemmijin, tirrigwarda dritt ta' inkwilinat, li ma hux immobiljari;

Illi għalhekk is-sottomissjonijiet tal-konvenut mhumiex sostenibili;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, li biha appella missentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Novembru 1951, u rat il-petizzjoni ta' l-istess konvenut, li talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u t-talbiet ta' l-attur mićħuda, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Ikkunsidrat;

Illi l-fattijiet li taw lok għal din il-kawża huma kif ġew esposti *fis-sentenza* appellata. Il-partijiet ftehmu li jittransiġu l-kawża li kellhom waqt li l-kawża kienet quddiem perit ġudizzjarju, u għamlu kitba regolari. Għalkemm dik il-kitba saret *quddiem dak il-perit*, u *ġiet* firmata minnu wkoll, *ma tiġix il-konsegwenza* li t-transazzjoni u l-kitba tagħha saru mill-perit. Il-firma tal-perit *ma żiedet* xejn għall-validità tat-transazzjoni, għax it-transazzjoni għamluha l-partijiet stess, u l-perit bil-firma tiegħu ma għamilhiex ħlief *ta' sempliċi* xhud, u biħ u *mingħajru* xorta waħda kienet tiswa t-transazzjoni. Bil-forma li saret u li għandha saħħa ta' kitba privata, it-transazzjoni saret regolarment;

U tabilħaqq, lanqas kien meħtieġ ebda att publiku, għax, kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sentenza* tas-26 ta' Novembru 1878 in re "Capt. Giuseppe Messina vs. Primicerio Don Giuseppe Azzopardi", "il-qasma ta' l-inkwilinat ma tirrigwardax is-sustanza tad-dar, iżda 'l'utile che la detenzione *della casa presta coll'esercizio del diritto che vi ha il conduttore* di servirsene e goderla" (Kollez. VIII, p. 614). Lanqas għandu għax jilmenta l-konvenut, għax il-kitba tat-transazzjoni ġiet iffirmata minnu stess, u għalhekk hu stess akkonsenta liberament għal dik it-transazzjoni. U kwantu għall-atturi, *dawn iffirmaw per mezz ta' mandatarju minnhom* espressament awtorizzat, li kien l-avukat tagħhom. Ċertament huwa leċitu li wieħed jiffirma u jaderixxi għall-obligazzjoni per mezz ta' mandatarju. Dik l-awtorizzazzjoni u dak il-mandat irriżultaw mingħajr ombra ta' dubju mix-xhieda ta' l-Avukat Onorevoli Dr. Carmelo Caruana, li xehed fil-kawża li għaliha saret riferenza, u li qal li kien ġie awtorizzat miż-żewġ atturi. Għaldaqstant kollox sar regolarment, u l-konvenut mhux ġustifikat jerġa' lura mit-transazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant, u tordna li l-att publiku jsir fit-3.30 p.m. fit-30 tax-xahar ta' April 1952.