12 ta' Gunju, 1944.

Imħallef:

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

Giuseppina Vella *versus* William Carroll

Lokazzjoni — Skrittura Privata — Awtentikazzjoni — Nullità — Art. 941 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, u art. 644 tal-Proċedura Ċivili.

Lokazzjoni ta' fond urban għal żmien ta' aktar minn sentejn għandha tirriżulta minn att pubbliku jew skrittura privata; taħt piena ta' nullità.

L-iskrittura privata għandha tkun iffirmata personalment miż-żewġ naħiet; inkella għandha tkun awtentika skond il-liġi. U dan anki jekk l-iskrittura ikun fiha obligazzjoni għal parti waħda biss u mhux għat-tnejn.

Il-fatt li ssir skrittura privata li ma tkunx valida jirrendi l-konvenzjoni ftehim semplici verbali; u għalhekk lokazzjoni li ssir taħt dawn iċ-ċirkustanzi tiswa għal sentejn biss.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut għall-ħlas ta' £3. 15. 0 għal tliet xhur kera tal-kwart indiviż tal-fond Strait Street, nru. 84, Valletta, li għalaq bil-quddiem fid-9 ta' Diċembru 1943, bl-ispejjeż kompriżi żewġ xelini ta' ittra interpellatorja tal-31 ta' Diċembru 1943;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fit-22 ta' April 1944, fejn laqgħet it-talba bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi r-riduzzjoni kontemplata għar-raġunijiet u ż-żmien tal-gwerra, in forma verbali, isservi għal żmien sentejn, u meta jispiċċa dan iż-żmien, ir-rata tal-kera tirripristina għall-ammont oriġinarju; illi rriżulta skond il-verbal tas-7 ta' Marzu 1944, illi r-riduzzjoni saret minn mindu daħlet l-Italja fil-gwerra u għalhekk iż-żmien ta' sentejn jinsab skadut; illi fuq il-ħsara allegata ma jirriżultax li l-konvenut għamel il-proċeduri meħtieġa; illi l-proċeduri quddiem ir-Rent Restriction Board mhumiex ta' ostakolu għax l-awment huwa

mitlub mid-9 ta' Marzu 1944 'il quddiem.

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u ċ-ċitazzjoni tiegħu fejn talab ir-revoka ta' dik is-sentenza, u għalhekk li t-talba tiġi respinta bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-kwistjonijiet involuti f'dan l-appell huma :— (1) Ir-riduzzjoni tal-kera ġietx magħmula bil-miktub, u (2) fil-każ affermativ x'inhu l-valur ta' dik il-kitba, u (3) illi in vista tal-fatt illi saret sempliċi riduzzjoni tal-kera, u mhux kuntratt ta' lokazzjoni ta' post, l-espressjoni "waqt il-gwerra" għandhiex ikollha s-sinjifikat ta' waqt l-emerġenza;

Fuq l-ewwel kwistjoni l-provi huma konfliġġenti; iżda l-Qorti tagħti iżjed kreditu lix-xhieda ta' Melita Carroll minn dik ta' Ruggiero Vella, li hu l-amministratur tal-post. Dan jinnega li kiteb l-espressjoni "waqt il-gwerra", jew kwalunkwe espressjoni simili, mentri Melita Carroll hija kategorika li kien hemm dik l-annotazzjoni, u li hija, wara li Vella ikkonsenjalha l-librett ta' l-irċevuti, qrat l-irċevuta lil żewġha, jew aħjar ittraduċiethielu peress li ma jifhemx bil-Malti, u dan jikkonferma lil martu fuq dawk il-partikulari kollha;

Tikkunsidra;

Illi l-versjoni li ta l-appellant u martu mbagħad hija iżjed verosimili minn dik ta' Ruggiero Vella, għal żewġ raġunijiet oħra, u ċjoè (1) għaliex huwa użu ġenerali ta' kwalunkwe lokatur, meta jagħmel riduzzjoni għal żmien ta' l-emerġenza illi b'xi mod ikun irid juri li dik ir-riduzzjoni hija temporanea biss, u għalhekk fejn ma ssirx skrittura "ad hoc" il-lokatur jinnota fil-ktieb ta' l-irċevuti dik ir-riduzzjoni għal żmien li ġie hekk stabbilit bejn il-partijiet. Diversament il-lokatur, jekk jagħmel riduzzjoni sempliċi mingħajr ma jkun jidher li dik ir-riduzzjoni hija temporanea biss, ikun jibża' illi l-inkwilin tiegħu ġurnata jista' jabbużalu u jirrifjuta jirripristina għar-rata oriġinarja meta jkun spiċċa ż-żmien miftiehem, u b'hekk isib ruħu konfrontat mill-liġijiet tal-kera in rigward għall-awment; għalhekk il-prudenza ta' lokatur li jagixxi bħala "bonus pater familias" timponilu li juri bil-mik-

tub għal liema żmien saret dik ir-riduzzjoni. (2) Raġuni oħra hija illi, kif irriżulta, kien hemm dik l-annotazzjoni in riferenza għal sidien oħra fl-istess ktieb, u għalhekk Vella ma kienx sejjer ma jagħmel ebda notament meta huwa stess ammetta illi għamel kif għamlu l-oħrajn;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi fuq it-tieni kwistjoni, il-valur ta' dik il-kitba, l-appellant issottometta illi peress dik l-espressjoni li kienet tindika r-riduzzjoni ġiet iffirmata minn Ruggiero Vella għall-attriċi u konsenjata *lill-appellant, kien hemm* dak kollu li kien hemm bżonn biex tkun osservata l-liġi. Fuq din il-materja l-art. 941 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, tgħid illi għandhom isiru b'att publiku jew permezz ta' skrittura privata, taħt piena ta' nullità, il-kuntratti tal-lokazzjonijiet (barra minn kuntratti oħra hemm speċifikati) ta' postijiet urbani meta ż-żmien ikun jeċċedi s-sentejn. L-istess liġi tgħid illi fil-każ ta' skrittura privata, din, jekk ma tkunx firmata personalment minn għand kull parti ("under the hand of each of the parties thereto"), *għandha tkun* awtentikata skond l-art. 644 tal-Liġijiet tal-Proċedura Ċivili. Fil-każ preżenti huwa indubitat illi dik l-annotazzjoni ma ġietx iffirmata mill-appellant, u lanqas awtentikata skond il-liġi, iżda firmata biss minn għand Ruggiero Vella. Il-liġi tagħna, kif jidher mid-dizzjoni tagħha, ċara u kategorika, ma tagħmel ebda distinzjoni illi jekk l-iskrittura ġġib biss obligazzjoni għal waħda mill-partijiet ikun hemm bżonn il-firma biss tal-persuna li qiegħda tobbliga ruħha, iżda mhux anki l-firma tal-parti l-oħra; *għall-kuntrarju kategorikament* tgħid illi dawn il-konvenzjonijiet għandhom isiru permezz ta' att pubbliku, jew ta' skrittura privata meta l-att publiku mhux neċessarju "ad substantiam et validitatem", u dana huwa preskritt taħt piena ta' nullità, espressjoni li skond il-prinċipji stabbiliti fid-dottrina u fil-ġurisprudenza turi illi dak li trid u teżiġi l-liġi għandu jkun puntwalment osservat. Imbagħad kieku dan ma kienx biżżejjed, il-liġi fl-aħħar paragrafu ta' l-istess dispożizzjoni tirripeti illi fil-każ ta' skrittura privata, jekk din

mhix firmata personalment (fid-dizzjoni originali li kienet allura liġi "di proprio pugno") minn għand kull parti, għandha tiġi awtentikata skond il-liġi. Kieku l-leġislatur ried jagħmel dik id-distinzjoni li ssottometta l-appellant, f'dispożizzjoni bħal din hekk esplicita u ċara kien anki jgħid illi l-iskrittura tista' tkun firmata minn parti waħda biss meta jkun hemm obligazzjoni għal waħda mill-partijiet biss; u dan kien neċessarju ħafna għalina li jingħad, meta f'dik id-dispożizzjoni hemm xi kuntratti li eventwalment jista' jkollhom obligazzjoni għal waħda mill-partijiet biss;

L-appellant iċċita l-Giorgi (Vol. I, pag. 359. Teoria delle Obbligazioni); iżda dan l-iskrittur jibda biex igħid illi "quali sieno le formalità essenziali della scrittura privata non è detto nella legge. Ognuno comprende per altro che richiede la *sottoscrizione* delle parti se tutte assumono obligazioni; della sola *parte che si obbliga se una sola si* costituisce debitrice". Kif jidher, dak l-iskrittur qiegħed jippresupponi fatt negativ, illi l-liġi ċjoè ma tgħidx fuq il-*formalità* ta' l-iskrittura, mentri l-liġi tagħna hija esplicita fuq din il-materja. Infatti l-Kodiċi Ċivili Taljan jittratta fuq l-iskrittura privata fl-art. 1320 u dawk li jiġu wara, u dak l-artikolu ma jgħidx ħag'oħra ħlief li l-iskrittura privata rikonoxxuta minn għand dak li kontra tiegħu tiġi prodotta, jew legalment pruvata, għandha l-istess fidi ("ha la stessa fede") ta' l-att publiku bejn dawk li ffirmawha u l-werrieta u s-suċċessuri tagħhom. Allura l-kwistjoni kollha tkun "ad probationem", mentri l-liġi tagħna tirrikjedi l-iskrittura skond l-artikolu fuq ċitat, taħt piena ta' nullità u għalhekk "ad substantiam et validitatem";

Tikkunsidra;

Illi l-*Laurent* (*Diritto Civile*. Vol. XIX, p. 196) igħid illi l-Kodiċi Ċivili Franċiż ma jippreskrivi ebda forma għall-validità ta' l-iskrittura, però jgħid :— "L'atto è uno scritto redatto per constatare un fatto giuridico; ora è la sottoscrizione che certifica ciò che le parti constatano; non vi ha dunque atto senza firma. Le scritture non firmate non sono atti, esse possono far fede....... ....";

Għalhekk skond il-liġi tagħna huwa meħtieġ illi l-iskrittura tkun firmata miż-żewġ partijiet jew awtentikata kif trid il-liġi, għax diversament "expressis verbis" ikun hemm innullità tal-konvenzjoni. Għalhekk dak in-notament kellu jkun firmat miż-żewġ partijiet biex ikollu l-forza ta' l-iskrittura obbligatorja. U mbagħad huwa gratuwitu li jingħad li dak in-notament kien iġib obligazzjoni għall-lokatriċi biss, fis-sens tar-riduzzjoni, għax kien hemm obligi anki da parti ta' l-inkwilin li għandu jħallas dik ir-rata ta' kera, għalkemm ridotta, u ma setax dak l-inkwilin jippretendi riduzzjoni akbar, skond dik l-iskrittura kieku kienet obligatorja;

Tikkunsidra;

Illi in vista ta' dan li ġie fuq stabbilit ma hemmx bżonn tiġi investita u eżaminata t-tielet kwistjoni involuta f'din il-kawża u fuq imsemmija;

Tikkunsidra;

Illi peress ma kienx hemm skrittura valida kif trid il-liġi l-patt li sar bejn il-partijiet ma jistax ikollu aktar forza minn patt verbali, li għalhekk, kif tajjeb irriteniet l-Ewwel Qorti, kellu validità għal sentejn, li spiċċaw;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti sa fejn kompatibili;

Tirrespinġi l-appell tal-konvenut, u għalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell; u in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ tordna illi l-ispejjeż ta' dan l-appell ma jkunux taxxati; id-dritt tar-reġistru jitħallas mill-konvenut appellant.