DEĊIŻJONIJIET TAL-QRATI SUPERJURI TA' MALTA

L-EWWEL PARTI QORTI TA' L-APPELL

L-EWWEL SEZZJONI — AWLA ĊIVILI

20 ta' Jannar, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C. B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Illmu. u Revmu. Mons. Lorenzo Spiteri, D.D.

versus

Emmanuele Buhagiar et.

Lokazzjoni — Skrittura Privata — Nullità — Rinunzja — Ratifika — Bord tal-Kera — Kompetenza — Żgumbrament — Art. 1277(1), 1272 u 1274 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 643 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Għall-eżistenza u validità ta' kuntratt ta' lokazzjoni għal aktar minn sentejn fil-każ ta' fond urban, u għal aktar minn erbgħa snin fil-każ ta' fond agrikolu, il-liġi tirrikjedi, taħt piena ta' nullità, l-att publiku jew l-iskrittura privata.

Jekk tiġi magħżula l-forma tal-iskrittura privata, din trid tkun iffirmata minn idejn kull wieħed mil-kontraenti; u jekk ma tkunx hekk iffirmata, għandha tkun awtentikata kif trid il-liġi. Diversament, il-kuntratt ikun null. U għan-nuqqas ta' din il-firma ma jissupplixxix il-fatt illi l-iskrittura, firmata minn waħda mill-partijiet, tkun ġiet konsenjata u baqgħet għand il-parti l-oħra li ma ffirmathiex. L-iskrittura b'dan kollu tibqa' nulla, u nulla hija l-lokazzjoni kontem-

plata fiha. U dik il-lokazzjoni tkun nulla għall-intier, u mhux għaż-żmien li jeċċedi s-sentejn jew l-erbgħa snin, skond il-każ.

Xejn ma jiswa l-fatt li s-sid ikun ta eżekuzzjoni għall-lokazzjoni billi jkun irċieva l-kera, sakemm ma jiġix pruvat li hu kien jaf bid-difett li kien fiha l-iskrittura; għax mhix konċepibbli rinunzja għal dritt li hu ma kienx jaf li kellu. Barra minn dan, ir-riċezzjoni tal-kera tista' tammonta għal ratifika taċita; u din mhix permessa f'każ ta' nullità minħabba difett ta' forma.

Din in-nullità tqiegħed il-partijiet fl-istess pożizzjoni li fiha kienu meta għamlu l-iskrittura; u għaldaqstant, hekk dak li sar inkwilin b'dik l-iskrittura kien ġa inkwilin tal-fond, huwa jibqa' inkwilin kif kien qabel.

Jekk, mbgħad, is-sid jippretendi li minħabba n-nullità tal-iskrittura l-inkwilin ikun qiegħed jokkupa l-fond bla titolu, u għalhekk jitlob l-iżgrumbrament tiegħu, mentri l-inkwilin jippretendi li għandu dritt jibqa' fil-post bħala inkwilin, kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' din il-kwistjoni hija l-Qorti ordinarja, u mhux il-Bord tal-Kera; għax si tratta ta' kontestazzjoni tat-titolu għall-lokazzjoni, u mhux ta' domanda biex is-sid jiġi awtorizzat ma jġeddidx il-kirja lill-inkwilin.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur wara li ppremetta illi fl-14 ta' Lulju 1952 sar speċi ta' ftehim ta' lokazzjoni, għal erbgħa snin "di fermo" mill-ewwel ta' Settembru 1952 u erbgħa snin oħra "di rispetto", għaddar ir-Rabat, 167 Boschetto Road, bejn il-mejjet Maġistrat William Soler, LL.D., u Vincenzo Giuseppina u Maria Caruana, bla ma ġew osservati l-formalitajiet rikjesti mill-art. 1277(1) (e) u 1277 (2) tal-Kodiċi Ċivili, billi l-iskrittura relattiva ma ġietx firmata mill-imsemmi Maġistrat Soler (dok. A); u għalhekk il-konvenuti, li għandhom kawża mill-imsemmi Maġistrat Soler, qegħdin jokkupaw dak il-fond bla titolu legali; illi l-attur xtara l-fond fuq indikat b'att tan-Nutar Dottor Rosario Frendo tas-26 ta'

April 1958 (dok. B), u, subordinatament għall-premess, irid dak il-fond għall-abitazzjoni tiegħu proprja; u peress illi, fi kwalunkwe każ, il-konvenuti ma humiex ħlief sempliċi legatarji tal-imsemmi Maġistrat Soler (dok C), u, għalkemm kienu jikkoabitaw miegħu, ma jappartjenux għall-familja tiegħu u għalhekk mhumiex applikabbli għalihom id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta (Ediz. Riv.) — art. 2, definizzjoni ta' "tenant" (b);

Talab li:— 1. Jiġi dikjarat null u ineffikaċi l-ftehim li kien sar bejn il-mejjet Maġistrat William Soler u l-aħwa Vincenzo, Giuseppina u Maria Caruana, preċedenti proprjetarji tad-dar numru 167 Bosketto Road, Rabat, fl-14 ta' Lulju 1952, peress li dak il-ftehim jikkontempla lokazzjoni għal iżjed minn sentejn, u ntant ma saretx skrittura li tirrivesti l-formalitajiet rikjesti mill-liġi; 2. subordinatament, u f'każ ta' eżitu ħażin tad-domanda preċedenti, jiġi dikjarat u deċiż li l-konvenuti ma għandhom ebda dritt jibqgħu jżommu d-dar fuq indikata nru. 167 Bosketto Road, Rabat, li l-attur irid għall-użu u abitazzjoni tiegħu, oltre l-31 ta' Awissu 1960, peress li mhumiex applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta (Ediz. Riv.), u f'dik id-data tispiċċa dik il-lokazzjoni; 3. u fi kwalunkwe każ, il-konvenuti jiġu kundannati li jiżgumbraw id-dar numru 167 Bosketto Road, Rabat, (a) fil-każ ta' akkoljiment tal-ewwel domanda fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss fis-sentenza, (b) u fit-tieni każ l-31 ta' Awissu 1960. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' Ġunju 1960, li biha laqgħet l-ewwel talba tal-attur, u konsegwentement iddikjarat li ma hemmx għalfejn tipprovdi t-tieni talba, li hija subordinata; u rigward l-aħħar talba ddikjarat ruħha nkompetenti għall-finijiet kollha tal-liġi. L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi, jibqgħu bla taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru, li jħallsuh il-konvenuti; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi eżaminata hija

jekk il-lokazzjoni tal-fond "de quo", li saret bejn l-aħwa Caruana, allura sidien ta' dak il-fond, u l-Maġistrat Dr. William Soler, fl-14 ta' Lulju 1952, permezz tal-iskrittura privata a fol. 25, hijiex valida jew le. L-attur qiegħed jimpunjaha għaliex dik l-iskrittura ma ġietx firmata minn waħda mi'l-partijiet, il-Maġistrat Soler, mentri l-konvenuti jippretendu illi n-nuqqas tal-firma ġie supplit bil-pussess tal-iskrittura f'idejn l-istess Maġistrat Soler;

I'li mhux kontrastat li dik il-lokazzjoni kienet għal erbgħa snin "di fermo" u erbgħa snin oħra suċċessivi "di rispetto" mill-ewwel ta' Settembru 1952, u li għalhekk kienet meħtieġa almenu skrittura privata (art. 1277(1) (e) Kod. Ċiv.), kif effettivament saret. Issa, ladarba l-partijiet għażlu din il-forma, huma kellhom jottemperaw għal dak li tippreskrivi l-liġi, jiġifieri li kull waħda mil-partijiet tagħmel il-firma "minn idejha"; il-liġi hija espliċita, u jeħtieġ li l-iskrittura jkollha l-firma "taż-żewġ partijiet", biex ikollha l-forza ta' skrittura (Ko'lez. XXXII-I-686); u dan ir-rekwiżit tant huwa rigorożament meħtieġ illi, fil-każ li l-partijiet għad li jkunu jafu jiktbu, jiddelegaw lil ħadd ieħor jiffirma f'lokhom, ladarba l-firma ma tkunx saret minn idejhom ('di proprio pugno', skond il-lokwazzjoni espressiva tal-art. 914 tal-Ordinanza VII tal-1868, il-lum revokata), ikun hemm bżonn tal-awtentikazzjoni bħal fil-każ li huma jew xi waħda minnhom għal kwalunkwe raġuni ma jiffirmawhiex (Kollez. XXVI-I-335);

Illi ladarba, skond il-liġi, l-iskrittura privata, biex tkun valida, jeħtieġ tiġi ffirmata mill-partijiet, huwa ċar illi l-pussess tal-iskrittura f'idejn il-parti li ma tkunx iffirmatha mhux biżżejjed biex jagħmel tajjeb għan-nuqqas tal-firma; u dan in vista tad-dispost ċar tal-liġi u tal-iskop li għalieh il-liġi kienet ġiet emendata fis-sena 1913 (Kollez. XXIX-II-412). Difatti, kif sewwa osservat i'-Qorti tal-Appell fil-kawża "Camilleri utrinque", deċiża fl-24 ta' Frar 1933, "l'accettazione, come la promessa (si trattava ta' ċessjoni ta' drittijiet), deve risultare da una scrittura privata che da' vita alla obbligazione e quindi non costituisce accettazione il fatto del conseguimento o ricezione del chirografo da parte del promissario e del'a ritenzione dello stesso in proprio potere" (Kollez. XXVIII-I-411);

Illi l-konvenuti nvokaw favur tagħhom il-ġurisprudenza kuntrarja; iżda l-Qorti, bid-deferenza kollha, ma tistgħax taqbel magħha; mhux biss minħabba d-dispożizzjoni ċara tal-liġi tagħna, imma wkoll minħabba li dik il-ġurisprudenza tinsab bażata fuq id-dottrina taljana u franċiża, li jikkommentaw liġijiet li ma jikkontjenux dispożizzjoni tassattiva u rigoruża bħal tagħna. B'dana kollu, ġie wkoll ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-awtorità ta' dik id-dottrina, illi f'każ ta' konvenzjonijiet sinallagmatiċi, li fihom il-partijiet kollha jobligaw ruħhom għal xi ħaġa, l-iskrittura trid tkun iffirmata minnhom kollha (Kollez. XXVI-I-sez. 2dra.-129); u fil-każ tagħna, indubbjament, il-lokazzjoni ġiebet magħha obligi anki għall-kerrej Maġistrat Soler;

Illi, ladarba l-iskrittura "de qua" hija nieqsa minn wieħed mill-elementi rikjesti mill-liġi, hija nulla, u magħha hija nulla l-lokazzjoni stipulata b'dik l-iskrittura;

Illi però, il-konvenuti jippretendu li dik in-nullità ġiet sanata mis-sidien bir-riċezzjoni tal-kera. Hawn ta' min josserva illi l-iskrittura tinsab imposta mill-liġi mhux "ad probationem", imma "ad validitatem", u għalhekk l-inosservanza ta' dik il-formalità ġġib magħha l-ineżistenza tal-obligazzjoni (Kollez. XXVIII-I-411), u bħala ineżistenti ma tistgħax tkun ratifikata. Xejn ma jiswa illi s-sidien taw eżekuzzjoni lill-kiri billi aċċettaw il-kera: għaliex ma ġiex pruvat illi huma allura kienu jafu bid-difett tal-iskrittura, ladarba mhix konċepibbli rinunzja għal dritt li huma ma kienux jafu li kellhom (art. 1272 Kodiċi Ċivili). Di più ir-riċezzjoni tal-kera tista' tammonta għal ratifika taċita, li mhix permessa f'każ ta' nullità minħabba difett ta' forma (art. 1274 Kod. ċit.). U hawn jiswa l-insenjament maġistrali ta' Salon:— "Il titolo assolutamente nullo, ridotto essendo ad un puro fatto dalla legge che ne pronunzia la nullità, non produce alcuna azione nè alcuna eccezione; non è traslativo di proprietà; nè si può avere riguardo alcuno al possesso che l'ha seguitato" (Delle Nullità, para. 97);

Illi l-konvenuti komplew jissottomettu illi, jekk anki ma tiswiex il-lokazzjoni stipulata bl-iskrittura fol. 25, għandha tirrivivi l-lokazzjoni preċedenti favur l-istess Ma-

ġistrat Soler, awtur tagħhom. Hawn l-attur jippretendi li, meta l-partijiet iddivenew għall-iskrittura "de qua", huma riedu jħassru għal kollox il-lokazzjoni ta' qabel, u għalhekk din ma tistgħax terġa titwieled. Din il-pretensjoni, però, mhix sostenibbli; għaliex hu ċar li l-partijiet bit-tieni lokazzjoni riedu joperaw novazzjoni, jiġifieri joħolqu obligazzjoni ġdida u joqtlu l-obligazzjoni antika; iżda biex isir dan, jeħtieġ li n-novazzjoni tkun valida, għaliex inkella t-tieni obligazzjoni ma tkunx tista' twaqqa' l-obligazzjoni ta' qabel. "Appena ci fermeremo a notare", josserva Giorgi, "che la nuova obbligazione, ove manca per esempio di oggetto, o fosse priva delle necessarie solennità, per cui rimanesse del tutto nulla in modo assoluto, non ci sarebbe novazione, ma continuerebbe a stare in vita la precedente obbligazione" (Obbligazioni, Vol. VII, para, 412). Tal-istess fehma hu l-Laurent (Diritto Civile. Vol. XVIII, para. 252). Di pjù, wieħed mill-effetti tan-nullità ta' obligazzjoni li hu l-partijiet jerġgħu jiġu mqegħdin fl-istat li kienu qabel. "L'annullamento di una convenzione", jinnota Salon, "Produce un tale effetto che le parti debbono essere rimesse nel medesimo stato in cui erano allorchè stipularono la convenzione; di modo che ciascuna di esse deve riprendere i diritti che allora possedeva ed abbandonare quelli che si era voluto trasmetterle" (op. ċit., para. 69);

Illi mhux kontestat, u del resto jirriżulta mill-irċevuti fol. 16 sa fol. 22 tergo, illi l-Maġistrat Soler, qabel ma saret l-iskrittura "de qua", kien jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, li milli jidher kienet tirrinnova ruħha taċitament kull sitt xhur. F'dan ir-rigward il-konvenuti, fin-nota tagħhom fol. 80, qegħdin jinvokaw favur tagħhom ir-rilokazzjoni, u jopponu l-inkompetenza ta' din il-Qorti;

Illi, apparti jekk, in vista tal-liġi tal-kera viġenti, il-Maġistrat Soler setgħax effikaċement iħalli b'legat lill-konvenuti l-inkwilinat tal-fond mingħajr ma joħloq sullokazzjoni jew ċessjoni ta' kiri projbiti minn dik il-liġi (art. 10 (a) Kap. 109) — kwistjoni din prospettata u riżoluta f'sens negattiv mid-dottrina (Baudry, Locazioni, I, para. 1260, u Digesto Italiano, Locazione, para. 191) — il-Qorti, però, jidhrilha illi din il-kwistjoni tinsab intimament konnessa mar-ripreża tal-pussess tal-fond, li għalhekk għandha tiġi

ventilata quddiem it-tribunal speċjali kompetenti għal dak l-oġġett (art. 9 (1) Kap. 109);

Rat in-nota li biha l-attur appella minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li tiġi riformata, billi tiġi konfermata in kwantu laqgħet l-ewwel talba, u tiġi revokata għall-kumplament, billi, prevja jekk hemm bżonn il-laqgħa tat-tieni talba, jiġi deċiż li l-ewwel Qorti kienet kompetenti tiddeċidi anki t-talba għall-iżgumgrament tal-konvenuti, u tiddeċidi skond dik it-talba; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Rat ir-risposta tal-appellati, li biha appellaw inċidentalment mill-istess sentenza, u talbu (a) li tiġi dikjarata valida l-iskrittura lokatizja bejn il-Maġistrat Dr. Soler u s-sidien preċedenti, u b'hekk miċħuda l-ewwel talba tal-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u tiġi konfermata dik is-sentenza kwantu għat-tielet talba, fis-sens li dan hu każ ta' rilokazzjoni, u għalhekk mhix kompetenti l-Qorti ordinarja, u f'dan is-sens is-sentenza appellata tiġi riformata (it-tieni talba ma hix fl-appell, għax ma hemmx deċiżjoni fuqha), (b) u li jiġi miċħud l-appell prinċipali tal-attur. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-ewwel, fuq l-appell inċidentali tal-konvenuti, ċjoè dwar l-ewwel talba tal-attur;

Il-kwistjoni nvoluta f'din it-talba tirrigwarda l-validità jew le tal-iskrittura tal-lokazzjoni fol. 25;

It-talba tal-attur kienet illi l-ftehim li sar b'dik l-iskrittura jkun dikjarat null u ineffikaċi peress li jikkontempla lokazzjoni għal iżjed min sentejn, mentri l-iskrittura ma tirrivestix il-formalitajiet rikjesti mill-liġi, għax, għad li ġiet iffirmata mill-lokaturi, ma ġietx però ukoll firmata, kif kien imissha, mill-lokatarju;

Fuq din il-kwistjoni, din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Onorabbli Qorti, u mar-raġunijiet li wassluha għal dik il-konklużjoni. Billi jidher illi sa issa ġie li kien hemm xi inċertezzi fil-ġurisprudenza tagħna, u forsi anki deċiżjonijiet kontradittorji fuq din il-kwistjoni, din il-Qorti jidhrilha li jkun utili li tagħmel formalment tagħha u tirripeti r-raġunijiet tal-konklużjoni tagħha, bil-ħsieb li l-pożizzjoni legali tkun aktar stabbilita u ċara u ċerta għall-quddiem;

Għall-eżistenza u validità ta' ċerti kuntratti, il-liġi tistabbilixxi l-forma bil-miktub. Fl-art. 1277(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-liġi tirrikjedi illi l-kuntratti hemm imsemmija ammenokkè l-istess liġi band'oħra ma teħtieġx espressament l-att publiku, għandhom, taħt piena ta' nullità, isiru b'att publiku jew bi skrittura privata. Fost dawn il-kuntratti hemm dak ta' lokazzjoni għal żmien ta' iżjed minn sentejn fil-każ ta' fondi urbani, u ta' iżjed minn erbgħa snin fil-każ ta' fondi agrikoli;

Meta tintuża l-forma tal-iskrittura privata, din jeħtieġ li ssir kif preskritt fis-subart. (a) tal-imsemmi artikolu. Jekk din l-iskrittura ma tkunx iffirmata minn idejn kull waħda mill-partijiet, għandha tiġi awtentikata bħal ma jingħad fl-art. 634 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 15). Dokument li fih ma jiġux osservati dawn ir-rekwiżiti mhuwiex skrittura privata (bħal ma dokument li għalieh ma jiġux osservati r-rekwiżiti sostanzjali preskritti għall-att publiku mhuwiex att publiku); u jekk il-kuntratt ikun wieħed minn dawk li għalieh dik il-forma hi rikjesta kif intqal, dak il-kuntratt ikun null;

Kif osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti, il-liġi hi ċara u esplicita; u huwa ċar ukoll l-iskop li għalieh il-liġi kienet ġiet emendata fl-1913. Meta dan hu hekk, kif kien anki qabel ġie rilevat fis-sentenzi riportati fil-Vol. XXIX-II-412 u Vol. XXXII-I-686), ma jistgħux ikunu utili soluzzjonijiet konfliġġenti propunjati minn dottrina li tikkommenta, jew deċiżjonijiet ta' qrati li japplikaw, liġijiet barranin li ma għandhomx fuq l-istess punt dispożizzjonijiet bħall-liġi tagħna jew għandhom dispożizzjonijiet differenti;

Għalhekk din il-Qorti, bħal l-Ewwel Qorti, ma tistgħax taċċetta s-sottomissjoni tal-appellati illi għan-nuqqas ta' firma da parti tal-Maġistrat Dottor Soler seta' jissupplixxi l-fatt li l-iskrittura ġiet konsenjata lilu u baqgħet għandu, u wara l-mewt tiegħu baqgħet fil-pussess tal-appellati, u ġiet fil-kawża prodotta minnhom. L-appellati, fin-nota tagħhom fol. 80 u 85, invokaw favur is-sottomissjoni tagħhom xi sentenzi ta' Qrati Taljani u xi sentenzi tal-Qrati Tagħna bażati fuqhom; iżda, apparti illi l-istess ġurisprudenza taljana hija diskordi, u jidher illi l-opinjoni kuntrarja għall-appellati hija prevalenti (ara Fadda, art. 1314), il-liġi taljana hi differenti minn tagħna, kif ġie rilevat fis-sentenzi ġa fuq ċitati (Vol. XXIX-II-412 u Vol. XXXII-I-686);

Fir-risposta għall-petizzjoni, u anki fit-trattazzjoni, l-appellati wkoll semmew illi bejn is-sidien li ffirmaw l-iskrittura u l-Maġistrat Dr. Soler kien hemm skambju ta' skritturi; iżda din is-sottomissjoni lanqas hemm bżonn li tiġi eżaminata; għaliex hi bla bażi, anki biss bħala fatt. Infatti kif jidher mill-verbal li sar fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 1960 (fol. 107), il-partijiet qablu li l-kopja tal-iskrittura li hemm maċ-ċitazzjoni saret mill-attur minn fuq il-kopja li kienet tinsab għand il-konvenuti, li hija l-"uniku" oriġinal li wieħed jaf bih;

Mela, l-iskrittura in kwistjoni kienet nulla, u nulla l-lokazzjoni li hemm kontemplata fiha; nulla, ċjoè, interament, u mhux biss għaż-żmien li kien jeċċedi sentejn;

Għalhekk, l-ewwel talba tal-attur kellha tiġi, kif ġiet mill-Ewwel Onorabbli Qorti, milqugħa; u l-appell inċidentali tal-konvenuti ma jistgħax jiġi milqugħ;

Ikkunsidrat, fuq l-appell prinċipali tal-attur;

L-attur fiċ-ċitazzjoni mbgħad għamel it-tieni talba, biex jiġi dikjarat u deċiż illi l-konvenuti ma għandhomx ebda dritt jibqgħu jżommu d-dar in kwistjoni, li l-attur irid għall-użu u abitazzjoni tiegħu oltre l-31 ta' Awissu 1960, peress illi għalihom mhumiex applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 109 tal-Liġijiet ta' Malta. Iżda l-attur għamel

din it-tieni talba subordinatament u f'każ ta' eżitu ħażin tal-ewwel talba;

Billi l-ewwel talba ġiet mill-Ewwel Qorti milqugħa, it-tieni talba ma setgħetx tiġi deċiża; u l-Ewwel Qorti, infatti, fid-dispożittiv tas-sentenza appellata, iddikjarat li ma hemmx għalfejn tipprovdi fuqha;

B'dan kollu, il-meritu tagħha kellu, sa ċertu pont, jiġi xorta waħda eżaminat għall-finijiet tat-tielet talba, in vista tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti nnfishom. Infatti, fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom huma eċċepew illi kienu ġew rikonoxxuti bħala inkwilini tal-fond mis-sidien preċedenti fis-sena 1953, u għalhekk il-lum igawdu l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 jagħtu lill-inkwilini. Fin-nota, mbgħad, tagħhom fol. 82 huma wkoll ssottomettew illi, bħala suċċessuri partikulari tal-Maġistrat Dr. Soler, ċjoè bħala legatarji tiegħu għad-dritt tal-inkwilinat tal-fond, japplikaw għalihom l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Kap. 109. Dawn l-eċċezzjonijiet kienu għalhekk jinvolvu, prattikament, l-istess identiki kwistjonijiet involuti fit-tieni talba taċ-ċitazzjoni; iżda s-soluzzjoni tagħhom kienet timponi ruħha tabilfors, billi l-attur, apparti għal kollox mit-tieni talba tiegħu bħala tali, jikkontesta dawk l-eċċezzjonijiet għall-finijiet tat-tielet talba tiegħu. Fi ftit kliem, jista' jingħad illi, mentri l-konvenuti kienu qegħdin isostnu illi, non ostante n-nullità tal-iskrittura fuq imsemmija, it-tielet talba tal-attur għall-kundanna tagħhom għall-iżgumbrament ma setgħetx tiġi milqugħa, għax huma jinsabu fil-post b'titolu ta' lokazzjoni u għalhekk huma protetti mill-liġi tal-kera, l-attur minn naħa l-oħra kien qed isostni illi, ġa ladarba dik l-iskrittura kienet nulla, it-tielet talba tiegħu kellha tiġi milqugħa, għaliex il-konvenuti jinsabu jokkupaw il-fond bla ebda titolu;

L-Ewwel Onorabbli Qorti mingħajr ma daħlet f'dawn il-kwistjonijiet, iddikjarat ruħha nkompetenti għar-rigward tat-tielet talba. Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma jidhrilhiex li dan seta' jsir. Il-kwistjoni jekk l-Ewwel Qorti kienetx kompetenti jew le biex tordna l-iżgumbrament tal-konvenut kienet, anzi, kollha kemm hi tiddependi mis-soluzzjoni ta' dawk il-kwistjonijiet. Infatti, jekk il-konvenuti

qegħdin tassew jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu, kif isostni l-attur, allura l-Qorti ma kienetx inkompetenti; hi kienet inkompetenti biss jekk, kif isostnu l-konvenuti, huma qegħdin fil-fond b'titolu ta' lokazzjoni, oriġinarju għax huma ġew rikonoxxuti mis-sidien, jew derivattiv mis-suċċessjoni tagħhom bħala lagatarji tal-Maġistrat Soler;

Huwa veru illi l-Ewwel Onorabbli Qorti, wara li rriteniet li l-lokazzjoni stipulata favur il-Maġistrat Soler bl-iskrittura fuq imsemmija kienet nulla u bla siwi, kompliet tirritjeni, kontra l-pretensjoni tal-attur, illi minħabba dik in-nullità il-partijiet baqgħu fil-pożizzjoni legali li fiha kienu qabel ma saret l-iskrittura. Qabel dik id-data il-Maġistrat Soler kien jiddetjeni l-fond b'itolu ta' lokazzjoni li kienet tiġġedded minn sitt xhur għal sitt xhur. L-iskrittura saret fl-14 ta' Lulju 1952, meta kien korrenti t-terminu ta' rilokazzjoni li kien beda fl-ewwel ta' Marzu 1952 u kien jagħlaq fil-31 ta' Awissu 1952. Ġa ladarba l-ftehim għall-kiri ġdid mill-ewwel ta' Settembru 1952 kien assolutament null sa mill-bidu nett tiegħu minħabba vizzju sostanzjali ta' forma, ir-rapport legali bejn il-partijiet allura eżistenti realment ma tbiddilx;

Din il-Qorti taqbel ma' din il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti; iżda, fil-fehma tagħha, hi ma kienetx biżżejjed biex tirrisolvi l-kwistjonijiet fuq imsemmija, sollevati bl-eċċezzjonijiet u l-kontro-eċċezzjonijiet tal-partijiet fil-kawża, li s-soluzzjoni tagħhom kienet indispensabbli biex l-Ewwel Qorti setgħet tipprovdi fuq it-tielet talba tal-attur. Fuq dawn il-kwistjonijiet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata ma esprimiet ebda opinjoni. Hi qalet biss illi l-konvenuti fin-nota tagħhom fol. 80 qegħdin jinvokaw favur tagħhom dik ir-rilokazzjoni (ċjoè dik li baqgħet miexja favur il-Maġistrat Soler) u jopponu l-inkompetenza tal-Qorti. Imbgħad, wara li pprospettat id-dubju jekk il-Maġistrat Soler setgħax effikaċement iħalli b'legat lill-konvenuti l-inkwilinat tal-fond, qalet illi "jidhrilha li din il-kwistjoni tinsab intimament konnessa mar-ripreża tal-fond, u għalhekk għandha tiġi ventilata quddiem it-tribunal speċjali kompetenti għal dan l-oġġett";

B'dan il-mod, bir-rispett kollu, ġiet magħmula petiz-

zjoni ta' prinċipju. L-Ewwel Qorti ma setgħetx tiddeċidi li kienet inkompetenti sempliċement għaliex "il-konvenuti opponew l-inkompetenza", lanqas għaliex il-kwistjoni "kienet tidher konnessa mar-ripreża ta' pussess tal-fond". Kollox kien jiddependi mis-soluzzjoni li l-istess Qorti kellha tagħti fuq dawn l-aħħar żewġ kwistjonijiet. Din il-kawża mhix magħmula kontra l-Maġistrat Soler jew l-eredità tiegħu, iżda kontra l-konvenuti; u fiċ-ċitazzjoni u fil-kors tal-kawża l-attur sostna illi, stante n-nullità tal-iskrittura fuq imsemmija, il-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond bla titolu legali, u għalihom mhumiex applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109. Fl-ipotesi illi, kuntrarjament għad-deduzzjoni tal-konvenuti, il-lokazzjoni li kellu l-Maġistrat Soler ma ġietx devoluta *lill-konvenuti* bis-saħħa tal-legat li hu għamel lilhom, jew bis-saħħa tad-definizzjoni tal-kelma "kerrej" li hemm fil-Kap. 109, jew bis-saħħa ta' rikonoxximent tagħhom da parti tas-sidien preċedenti, jew għal xi raġuni oħra, allura l-kompetenza ma hix tal-Bord li Jirregola l-Kera; għax meta r-ripreża ta' pusses hi minħabba *li d-detentur qed jokkupa l-fond bla titolu*, it-tribunal kompetenti hija l-Qorti ordinarja;

Peress illi bis-sentenza appellata dawn il-kwistjonijiet ma ġewx riżoluti f'sens jew ieħor mill-Ewwel Qorti, ma jistgħax jingħad jekk il-deċiżjoni tagħha fuq it-tielet talba tal-attur hix korretta jew le. Din il-Qorti, fiċ-ċirkustanzi tal-każ, *ma jidhrilhiex li għandha tirrisolvi u tiddeċidi dawk* il-kwistjonijiet hija stess f'dan l-istadju għaliex ma jidherx sewwa li l-partijiet jiġu privati rigward tagħhom mill-benefiċċju tad-doppju eżami; għalhekk jeħtieġ il-provvediment infraskritt;

Għal hekk din il-Qorti tiddeċidi billi;

1. Tiċħad l-appell inċidentali tal-konvenuti, fis-sens li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu laqgħat l-ewwel talba tal-attur u ddikjarat illi l-lokazzjoni li saret bejn l-aħwa Caruana u l-Maġistrat Dr. William Soler fl-14 ta' Lulju 1952, per mezz tal-iskrittura privata a fol. 25, hija nulla u bla effett, iżda b'dan *illi kwindi r-rapport ġuridiku* li allura kien jeżisti bejn is-sidien u l-Maġistrat Soler baqa' dak li kien;

2. Tikkonferma l-istess sentenza in kwantu ddikjarat li ma hemmx lok li tipprovdi t-tieni talba tal-attur, bħala tali, bil-mod illi saret;

3. U fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi tirrevoka l-istess sentenza in kwantu ddikjarat ruħha nkompetenti għar-rigward tat-tielet talba tal-attur, u tordna li l-kawża terġa tiġi rinvijata quddiem l-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni mill-ġdid dwar dik it-talba, wara li l-Qorti teżamina u tirrisolvi l-kwistjoni jekk bejn l-attur u l-konvenuti jeżistux rapporti ta' lokazzjoni u kwindi humiex applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109;

L-ispejjeż tal-prima istanza jibqgħu kif taxxati fis-sentenza appellata. Dawk tal-appell jitħallsu nofs mill-attur u nofs mill-konvenuti.