12 ta' April, 1962.

Imħallef:—

Onor. Dr. Joseph H. Xuereb, LL.D.

Joseph Azzopardi et.

versus

Victor Critien pr. et ne.

Soprassessjoni

Il-provvediment tas-soprassessjoni huwa ndikat għal dawk il-każijiet meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi neċessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawża li tiġi soprasseduta sa din is-soluzzjoni; bħal meta tintalab l-eżekuzzjoni ta' att li l-konvenut jattakka b'nullità, fejn allura jiġi mogħti lilu żmien biex jagħmel l-azzjoni relattiva, biex ma tingħatax eżekuzzjoni lil att null; jew bħal meta l-kwalità ta' eredi fl-attur tkun qegħdha tiġi attakkata; u jkun hemm lok għad-depurazzjoni tal-istess kwistjoni f'ġudizzju separat qabel ma tiġi prosegwita l-kawża minnu ntentata.

Fil-każ preżenti, it-talba għas-soprassessjoni tal-kawża ġiet riġettata.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, wara li ppremettew illi b'agreement tal-ewwel ta' April 1945 (dok. A) Carmela Critien, omm il-konvenuti, li huma eredi tagħha, kriet lill Arthur Azzopardi għad-ditta "Azzopardi's

Household Furnishing Stores", li tappartjeni lill-atturi kollha, id-dar nru. 81 il-lum iġġib in-numru 46, Prince of Wales Road, Sliema, bil-garage u workshop numru 2c, Trieq Santa Marija, Sliema, u biċċa art magħhom, għaż-żmien ta' tmien snin di fermo mill-ewwel ta' April, 1945 u għal tmien snin oħra tar-rispett, bil-kera ta' £90 fis-sena, u bil-kondizzjoni, fost l-oħrajn, illi l-inkwilini ma jkunux jistgħu jissullokaw il-fond mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sid; u illi bi skrittura taż-17 ta' Marzu 1961 l-atturi ssullokaw il-fond lil Edwin u Arthur aħwa Rizzo (dok. B), bil-kondizzjoni illi jiġi ottenut il-permess tal-proprijetarji; u illi b'ittra uffiċjali tat-18 ta' Marzu 1961 l-atturi nterpellaw inutilment il-konvenuti biex jagħtu l-kunsens tagħhom għas-sullokazzjoni; u illi l-imsemmijin Edwin u Arthur Rizzo huma persuni solvibbli, u l-konvenuti ma għamlu ebda oġġezzjoni kontra tagħhom, u ma għandhomx motiv biex jirrifjutaw il-kunsens tagħhom; talbu li, premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni, l-imsemmija sullokazzjoni tiġi approvata minn din il-Qorti għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u dikjarata valida quddiem il-konvenuti non ostanti li rrifjutaw li jagħtu l-kunsens tagħhom bil-miktub. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Omissis;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li fiha qalu li d-domandi tal-atturi huma bla bażi fid-dritt u fil-fatt; infatti huma b'ittra uffiċjali tal-24 ta' Frar 1961 innotifikaw lill-atturi li b'effett mill-ewwel ta' April 1961 huma ma riedux iġeddu l-lokazzjoni jekk mhux b'awment ta' kera u b'kondizzjonijiet ġodda, fosthom dik tad-divjet assolut tas-sullokazzjoni u ċessjoni tal-inkwilinat. B'risposta, l-atturi, mingħajr ma resqu quddiem il-Bord tal-Kera, ċedew l-inkwilinat u nterpellaw lill-eċċipjenti jagħtu l-kunsens tagħhom għaliha. In segwitu, l-atturi ppretendew li jħassru l-istess ċessjoni, u minflok għamlu sullokazzjoni li tmur iżjed mill-ewwel ta' April 1961, inattiż kull dritt kweżit tal-eċċipjenti skond il-Liġi tal-Kera, biex hekk iqegħdu lil dawn quddiem il-fatt kompjut; l-eċċipjenti għalhekk aġixxew quddiem il-Bord tal-Kera għall-iżgumbrament mill-fond. Salvi eċċezzjonijiet oħra, fosthom, okkorrendo, dwar is-solvibilità tas-subinkwilini aħwa Rizzo;

Omissis;

Rat it-talba tal-atturi għar-riappuntament tal-kawża, magħmula fil-31 ta' Jannar 1962, meta l-istess ġiet milqugħa, u hekk il-kawża ġiet riappuntata; fil-fatt il-Bord tal-Kera ċaħad id-domanda tal-konvenuti, rikorrenti f'dik il-kawża, għall-iżgumbrament tal-atturi, b'deċiżjoni tas-16 ta' Jannar 1962;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti, li biha qalu li fl-istadju attwali f'din il-kawża hemm lok għas-soprassessjoni sakemm tiġi definita l-kwistjoni mill-Bord tal-Kera jekk l-atturi jkollhomx id-dritt jew le tas-sullokazzjoni. L-atturi għadhom ma pproċedewx għal dan l-oġġett quddiem il-Bord. u sal-lum is-sullokazzjoni li għamlu l-atturi għad ma kellhiex effett u bidu fil-fatt, non ostante li skond l-iskrittura taż-17 ta' Marzu 1961 kellha tibda minn dak inhar stess, b'mod li, hi x'inhi l-kawża, billi ż-żmien ma jistgħax imur lura, is-sullokazzjoni jista' jkollha effett u bidu minn data posterjuri għaż-żmien tal-lokazzjoni oriġinali, u għalhekk l-iskrittura tas-sullokazzjoni tirriżolvi ruħha għal promessa ta' lokazzjoni. Il-konsegwenza ta' dan hi illi, jekk il-kondizzjonijiet ġodda mposti mill-eċċipjenti jibdew isehhu, allura ma jkunx hemm lok għall-pronunzjament fil-kawża, neħħi talvolta għall-kap tal-ispejjeż; billi "nemo dare potest quod non habet": ikun hemm lok għall-istess pronunzjament biss jekk id-divjet tas-sullokazzjoni mpost mill-eċċipjenti ma jiġix konfermat mill-Bord;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bejn il-partijiet ma hemmx u ma jistgħax ikun hemm kwistjoni fuq kif ġraw il-fatti; il-kwistjoni qegħdha fuq il-konsegwenzi legali li għandhom jinġibdu mill-istess fatti, in kwantu l-istess jolqtu l-possibbiltà o meno tal-kontinwazzjoni tal-kawża preżenti;

Illi s-soprassessjoni hija ndikata f'dawk il-każi meta jkun hemm lok tas-soluzzjoni ta' xi punt li minnha tiddependi *neċessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawża li tiġi* soprasseduta sa din is-soluzzjoni. Eżempju tipiku hu meta tkun qegħdha tintalab eżekuzzjoni ta' att li l-konvenut jattakka b'nullità, meta allura jiġi mogħti lilu żmien biex jagħmel l-azzjoni relattiva, biex ma tingħatax eżekuzzjoni lil att null. Każ tipiku ieħor hu meta l-kwalità ta' eredi fl-attur tkun qegħdha tiġi attakkata, u jkun hemm lok għad-depurazzjoni tal-istess kwistjoni f'ġudizzju separat, qabel ma tiġi prosegwita l-kawża minnu ntentata;

Illi din in-neċessità ma teżistix fil-każ preżenti, anki li kieku kellu jiġi aċċettat ir-raġunament tal-konvenuti, billi jkun hemm biss lok ta' utilità, u mhux neċessità, billi l-konvenuti stess jammettu li tista' tingħata ipotesi (i.e. f'każ ta' riġett tal-kondizzjoni relattiva għad-divjet assolut tas-sullokazzjoni u ċessjoni tal-inkwilinat) li l-kawża tkun trid titkompla. L-istess raġunament, però, lanqas ma jista' jiġi aċċettat, bażat kif inhu fuq ir-rifless li, in vista taċ-ċirkustanzi żvolti, il-ftehim tas-sullokazzjoni bejn l-atturi u l-aħwa Rizzo jirriżolvi ruħu fi promessa ta' lokazzjoni, u fuq *il-konsiderazzjoni li ż-żmien ma jistgħax jit*raġġa lura. Infatti, dan mhux korrett mill-lat legali. Il-ftehim tal-atturi mal-aħwa Rizzo hu ta' sullokazzjoni sospensiva, li jekk tavvera ruħha tagħti l-effett retroattiv lill-ftehim. B'dan il-Qorti ma tridx tgħid illi ż-żmien jista jittraġġa lura, iżda li l-pożizzjoni ġuridika hi li l-ftehim ikun sar effettiv mid-data msemmija fih, salv però regolament tal-obligi li joħorġu minħabba d-dekorriment taż-żmien. Fost dan ir-regolament tista' wkoll tidħol il-kwistjoni tal-pożizzjoni mal-konvenuti stess, li ċaħdu fiż-żmien opportun *li jagħtu deċiżjoni dwar il-kunsens lilhom mitlub.* Li kieku ma kienx hekk, il-konvenuti jkunu qegħdin jirrikavaw vantaġġ mill-att tagħhom stess li ma jagħtux din id-deċiżjoni, intiż evidentement biex jikkontrobattu dak li huma jsejħu l-att tal-atturi li jirrinfaċċjawhom bil-fatt kompjut tas-sullokazzjoni non ostante l-ittra uffiċjali li kienet tista' telimina l-istess sullokazzjoni;

Illi l-Qorti tħoss ukoll illi, jekk tissoprassjedi, dan l-att jista' jiġi nterpretat f'sens li jista' jippreġudika lil xi parti,

billi jinfluwenza d-deċiżjoni tal-Bord dwar ir-riġett o meno tal-għoli tal-kera u tibdil ta' kondizzjonijiet intimat mill-konvenuti lill-atturi bl-ittra uffiċjali li għadha kif tissemma. Hu xieraq, fil-ħsieb tagħha, li tiġi ripristinata l-pożizzjoni bejn il-partijiet qabel ma għalaq iż-żmien tal-lokazzjoni; diversament kif intqal, il-konvenuti jkunu qegħdin javvantaġġjaw ruħhom mill-aġir mhux korrett tagħhom stess. Ma jistgħax jingħad illi l-inazzjoni tal-atturi, filli ma rrikorrewx sa issa quddiem il-Bord tal-Kera tista' tiswa ta' deni lill-konvenuti, billi, kif hu sew, kull deċizjoni tal-Bord tkun ukoll retroattiva dwar il-kera, mentri li dwar id-divjet tas-sollokazzjoni din għandha tkun kif kienet tkun kieku ttieħdet taħt iċ-ċirkustanzi eżistenti fiż-żmien li saret l-ittra uffiċjali lill-atturi. L-istess jingħad għall-każ li l-atturi ma jaġixxux quddiem il-Bord fiż-żmien li jista' lilhom jiġi prefiss. Anki din il-Qorti, fl-eżami tal-kwistjoni lilha devoluta, tkun trid tieħu konsiderazzjoni ta' dawn iċ-ċirkustanzi, b'mod li tiġi ristabbilita dik il-pożizzjoni li verament għandha tiddetermina d-drittijiet reċiproċi taż-żewġ kontendenti;

Illi mill-premess jirriżulta li bejn iż-żewġ kwistjonijiet, dik preżenti u dik li tirriferixxi għall-effett tal-ittra uffiċjali mibgħuta mill-konvenuti lill-atturi, ma hemmx dik l-interdipendenza li tiġġustifika s-soprassessjoni eċċepita mill-konvenuti. Anzi, ladarba l-atturi kellhom id-dritt li jkunu jafu jekk setgħux jissollokaw qabel ma skada l-perijodu tal-lokazzjoni oriġinali, li tista' tiġġedded taħt kondizzjonijiet differenti in vista tal-ittra uffiċjali lilhom mibgħuta, għandhom interess li jkollhom din id-deċiżjoni dwar il-kunsens qabel id-deċiżjoni tal-Bord li tiddetermina l-istess kondizzjonijiet tal-lokazzjoni billi hekk ikunu f'pożizzjoni aħjar li jiddeċidu x'jagħmlu meta l-Bord jagħti d-deċiżjoni tiegħu. Il-konsegwenza hi li s-soprassessjoni taħt dan l-aspett tista' tkun ta' dannu lill-atturi, mentri li ma tistgħax tkun tali taħt iċ-ċirkustanzi predetti, lill-konvenuti; u hekk l-utilità tas-soprassessjoni fil-każ ipotetiku prospettat mill-konvenuti, anki kieku aċċettabbli, hija newtralizzata wkoll b'dan l-isvantaġġ;

Illi, f'kull każ. ikun hemm dejjem lok, jew għall-anqas hemm probabbilità kbira, li l-kwistjoni odjerna tiġi nves-

tigata għad-deċiżjoni fuq il-kap tal-ispejjeż. Anzi għall-perijodu rimanenti tal-lokazzjoni oriġinarja, taħt il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali riferiti dwar ir-retroattività f'każ ta' avverament tal-kondizzjoni, ikun hemm lok għal din id-deċiżjoni; u dan għall-ipotesi li għad jiġi deċiż li l-atturi ma setgħux jissullokaw, b'mod li s-sullokazzjoni testendi ruħha oltre l-istess perijodu tal-lokazzjoni oriġinarja. Deċiżjoni simili mhux neċessarjament tittieħed mill-Bord tal-Kera, jekk verament hi ta' kompetenza tiegħu, billi jekk l-atturi ma jadixxux l-istess Bord, lanqas fiż-żmien li jiġi lilhom prefiss u hekk ikollha effett l-ittra uffiċjali, dejjem tibqa' l-kwistjoni jekk is-sullokazzjoni li saret qabel egħluq dan iż-żmien saretx validament allavolja testendi għal iżjed minnu, ladarba d-divjet, skond l-ittra, kellu jibda jopera wara dik id-data;

Ikkunsidrat;

Illi, għalkemm il-konvenuti kkwalifikaw l-eċċezzjoni tagħhom bħala ta' soprassessjoni, u din ġiet hekk imsejħa fil-konsiderandi premessi, hija tixbah lil dik ta' intempestività, billi ċ-ċirkustanzi li fuqhom hija bażata kienu jeżistu kollha meta ġiet introdotta l-azzjoni preżenti — ħaġa li ma tavverax ruħha fil-każi ta' soprassessjoni, kif jidher minn eżami tal-każi ċitati, meta jkun hemm lok għal miżura simili. L-eċċezzjoni, infatti, tista' tiftiehem anki fis-sens li l-atturi sa issa għad ma wrewx li definittivament għandhom id-dritt li jissullokaw għaż-żmien li ssullokaw, u kwindi mhux il-każ li wieħed jeżamina għalissa jekk il-konvenuti jistgħux jew le jopponu ruħhom għall-istess sullokazzjoni; kif spjegat, però, anki kunsidrata taħt dan l-aspett din l-eċċezzjoni ma tistgħax isseħħ; b'mod li din il-kwistjoni ssir ta' natura akkademika, apparti milli kienet tista' tqajjem kwistjonijiet oħra. bħal ma hi dik taż-żmien li fiha eċċezzjoni simili tista' tingħata;

Għal dawn il-motivi;

Il-Qorti tipprovdi fuq l-inċident in kwistjoni billi tiddikjara li ma hemmx lok għas-soprassessjoni kif sottomess mill-konvenuti; u għal kull fini tiċħad l-eċċezzjoni analoga mogħtija mill-istess konvenuti. L-ispejjeż fiċ-ċirkustanzi

tal-każ, jibqgħu bla taxxa, iżda d-dritt tar-Reġistru jitħallas mill-konvenuti;

Tiddifferixxi l-kawża għall-kontinwazzjoni fil-meritu għall-10 ta' Mejju 1962.