21 ta' Frar, 1967

Imħallef:

Onor. Edoardo Magri, LL.D.

Maria mart Michael Micallef et

versus

John Galea et

Lokazzjoni — Forma ta' — Skrittura Privata — Firma, nuqqas ta' — Nullità ta' — Użufruttwarju — Eredi — Interess — Żgumbrament.

Meta ssir il-konsolidazzjoni bejn il-padrun dirett u utili l-lokazzjoni li tkun in corso għandha tibqa' sseħħ għall-perijodu tagħha. F'dan il-każ però l-lokazzjoni kienet nulla għax kienet għall-erbgħa snin u l-iskrittura b'liema ġiet konkluża ma ġietx firmata mill-inkwilin.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li biħ l-atturi — premessi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti opportuni; premess li l-imsemmi Rocco Zammit, proprjetarju tal-fond numru 12, Angel Street, Zebbug, b'testment unica charta tas-27 ta' April, 1950, in atti Nutar Nicola Said (Dok. A) ħalla l-usufrutt ġenerali tal-beni kollha tiegħu li martu Carmela neè Agius u innomina bħala unika eredi proprjetarja assoluta tal-assi ereditarju tiegħu lil bintu l-attriċi Maria mart Michele Micallef; u premess li l-imsemmija Carmela Zammit li issopraveniet lil żewġha, fil-kwalità tagħha ta' usufruttwarja ġenerali tal-ġid ta' żewġha, kriet l-imsemmi fond 12, Angel Street, Zebbug, lill-konvenut John Galea għal erba' snin mill-1 ta' Diċembru, 1958, bi skrittura ta' l-istess jum però ġeddet l-istess skrittura minn sena għal sena għal tmien darbiet (Dok.

B sa I); u premess li dawn l-iskritturi mhumiex validi għax mhux iffirmati mill-konvenut Galea u wkoll għax intisi biex jiffrastornaw l-istess skop tagħhom u biex jeludu d-drittijiet tas-suċċessuri ta' l-usufruttwarja li għamlet il-kirja; u premess li l-imsemmija usufruttwarja mietet fil-21 ta' Mejju, 1966, u oħra ta' l-ewwel ta' Ġunju, 1966, l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jirritornawlha battal l-imsemmi fond numru 12, Angel Street, Żebbug, in segwitu għat-terminazzjoni ta' l-usufrutt tal-lokatriċi u għat-terminazzjoni ta' l-usufrutt tal-lokatriċi u għat-tmiem tal-lokazzjoni in corso fil-mument tal-mewt tagħha; u premess li l-konvenut John Galea irresista għal din id-domanda u qed jivvanta drittijiet ta' lokazzjoni fuq il-fond de quo; — talbu illi premessa d-dikjarazzjoni tan-nullità ta' l-iskritturi ta' lokazzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmija — il-konvenut John Galea jiġi dikjarat li qed jiddetjeni l-fond imsemmi mingħajr titolu u jiġi kundannat jiżgombra mill-istess fond u jħallih battal favur l-atturi fi żmien qasir u perentorju li tiffissalu l-Qorti; bl-ispejjeż inklużi dawk taż-żewġ ittri uffiċjali fuq imsemmija kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi u n-nota tax-xhieda tagħhom;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha jgħidu illi l-fatt li l-konvenut John Galea ma iffirmax l-iskrittura in kwistjoni ma jfissirx li qed jiddetjeni l-fond in kwistjoni bla titolu; il-konvenuti Paolina Agius u Joseph Galea m'għandhom ebda interess fil-kawża in kwistjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti u nota tax-xhieda tagħhom;

Eżaminat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet l-avukati, u rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi.

Ikkunsidrat:

Li ma rriżultax mit-*trattazzjoni orali* tal-avukati tal-kontendenti li hemm kontestazzjoni dwar xi wħud mill-fatti esposti fil--premessi taċ-ċitazzjoni, u b'mod partikolari l-kontendenti jidher li jaqblu fuq *dawna* l-allegazzjonijiet:—

1) Li l-fond in kwistjoni ġie mikri minn Carmela Zammit, użufruttwarja superstiti ta' żewġha Rocco Zammit, lill-konvenut John Galea għall-erbgħa snin mill-1 ta' Diċembru, 1958, bi skrittura tal-istess jum, li ġiet imġedda bi skrittura oħra minn sena għal sena għal tmien darbiet (fols. 8 sa 15).

2) Li l-imsemmija skritturi huma firmati mil-lokatriċi biss;

3) Li l-perjodu tal-lokazzjoni f'kull skrittura suċċessiva ġie stabiliet għall-erbgħa snin;

4) Li Carmela Zammit mietet fil-21 ta' Mejju, 1966, meta l-pretisa lokazzjoni stipulata fl-aħħar skrittura tal-1 ta' Diċembru, 1965, kienet għadha "in corso";

5) Li t-testatur Rocco Zammit istitwixxa lill-attriċi eredi universali fil-beni kollha tiegħu skond testment "unica charta" riċevut min-Nutar Nicola Said fis-27 ta' April, 1950.

Ikkunsidrat;

Li, in vista tal-konsiderazzjonijiet premessi, il-Qorti qabel xejn sejra tara u tistabilixxi jekk il-lokazzjoni magħmula minn Carmela Zammit, bħala użufruttwarja universali tal-assi ta' Rocco Zammit, bl-iskritturi fuq riferiti hiex valida għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Li, qabel xejn għandu jiġi rilevat li meta mietet il-lokatriċi Carmela Zammit, hija kienet qegħda tagħti esekuzzjoni lill-lokazzjoni suċċessiva riżultanti mill-iskrittura tal-1 ta' Diċembru, 1965 fejn ġie stipulat perjodu lokatizzju ta' erbgħa snin bejn Carmela Zammit u l-konvenut John Galea.

Li, meta twieldet il-pretensjoni tal-attriċi, — iġifieri wara l-mewt tal-użufruttwarja — kien hemm veljanti biss l-imsemmija skrittura. Dak li sar qabel il-mewt mill-użufruttwarja, mhux ċensurabbli mill-eredi, la darba dina setgħet bil-liġi tikri l-fond soġġett għall-użufrutt tagħha biex tipperċepixxi l-kera tiegħu in forza tad-dritt lilha mogħti mil-liġi (art. 369 Kod. Ċiv.).

Li, waqt l-użufrutt, l-eredi huma sempliċi terz, għaliex il-pussess tal-fond mikri, qiegħed ġuridikament f'idejn l-użufruttwarju tul il-ħajja tiegħu.

Li, il-prerogativa tal-werriet lijkun jista' jindaħal u jiċċensura l-għamil tal-użufruttwarju, tibda topera utilment wara l-mewt tal-użufruttwarju, meta dana jsir suċċessur tiegħu fil-pussess tal-ħaġa li kienet tinsab soġġetta għall-użufrutt. Fi kliem ieħor il-konsolidazzjoni tal-użufrutt ma nuda proprjetà tinvesti lill-eredi bid-dritt li jara jekk il-lokazzjoni magħmula mill-użufruttwarja, li għadha korrenti, saritx għaż-żmien li trid il-liġi.

Li dina l-osservazzjoni hija derivata minn dak li jiddisponi l-art. 1619(2) tal-Kodiċi Ċivili, fejn jingħad; "Il-kiri mogħti għal żmien itwal (minn erbgħa snin) mill-persuna li tipposiedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq (i.e. użufrutt), jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt".

Li, dina l-konsiderazzjoni *tinduċi* l-Qorti li tirritjeni li l-liġi bl-Artikolu 1619(1) tal-Kodiċi Ċivili, ma riedetx tissanzjona n-nullità tal-lokazzjoni magħmula mill-użufruttwarju għall-aktar *minn erbgħa snin*; għaliex kieku fl-inċiż (2) tal-istess artikolu ma kienetx *tikkontempla* l-akkorċjament taż-żmien tal-lokazzjoni mogħtija in eċċess għad-durata ta' erbgħa snin.

Li inoltri, għandu jiġi ritenut li f'dana l-każ iż-żmien tal-lokazzjoni huwa ta' *erbgħa snin*, komputat mid-data tal-aħħar *skrittura fuq imsemmija*, *li* ġiet esegwita mill-istess użufruttwarja qabel ma mietet; u għalhekk mhuwiex anqas il-każ li ssir ir-riduzzjoni taż-żmien tal-lokazzjoni skond il-liġi. Del resto, l-atturi anqas ma huma qegħdin jitolbu dina r-riduzzjoni iżda, qegħdin jinvokaw *in-nullità* tal-lokazzjoni in bażi għall-prinċipju "solute jure dantis solvitur et jus accipientis".

Li, il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex dana l-prinċipju għandu jiġi applikat f'dana l-każ, kontrarjament għal dak li jiddisponi l-art. 378 tal-Kodiċi Ċivili fejn fost affarijiet oħra jingħad; "Il-kiri tal-bini jibqa' jseħħ ukoll wara li jispiċċa l-użufrutt". U ma jistax ikun hemm kwistjoni li ma hemmx lokazzjoni "in corso" ta' erbgħa snin li bdiet tiddekorri, kif intqal preċedentement mill-1 ta' Diċembru, 1965; salv dak li sejjer jingħad dwar il-validità tal-iskrittura.

Li, fis-sentenza ċitata mill-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet (Kollez. XXXIII, i, 625) għalkemm titkellem fuq dak li jiġri mil-lokazzjoni meta ssir il-konsolidazzjoni tal-utili mad-dirett dominju, il-prinċipju li tiġi rispettata l-lokazzjoni "in corso" ġe enunċjat u *ribadit anki f'każi* ta' enfitewsi b'dawna *l*-kliem; "B'dana kollu, però, il-padrun dirett għandu jirrispetta l-lokazzjoni li tkun saret mill-enfitewta... b'mod li meta ssir dik il-konsolidazzjoni huwa għandu jirrespetta l-lokazzjoni li tkun għadha miexja, meta huwa jsir il-padrun assolut tal-fond bis-saħħa ta' dik *il-konsolidazzjoni*".

Ikkunsidrat;

Li, in vista ta' dak li ġie ritenut mill-Qorti dwar il-lokazzjoni miftehma fl-imsemmija skrittura, mhux il-każ li tiġi esaminata d-diffikultà sollevata mill-konvenuti fit-trattazzjoni jekk, ċioè, il-kongedo rikjest mil-liġi sarx regolarment skond kif jirrikjedi l-art. 1657 tal-Kodiċi Ċivili. Dana jingħad għaliex bis-saħħa tal-imsemija skrittura tal-1 ta' Diċembru, 1965 inħolqot *lokazzjoni għall-erbgħa snin,* u meta spiċċa l-użufrutt dina l-lokazzjoni kienet għadha korrenti bis-saħħa tal-istess konvenzjoni; u ma kien hemm ebda kiri preżunt għaż-żmien kontemplat fl-art. 1621 tal-istess Kodiċi.

Li anqas ma tista' tiġi esawdita l-obbjezzjoni tal-konvenut li la darba hemm kirja dina ma tistax tiġi kunsidrata bħala terminata mal-użufrutt, għaliex it-terminazzjoni u t-tiġdid tal-kirja hija regolata minn liġi speċjali li tiġi applikata mill-Bord li jirregola l-Kera.

Li dina l-asserzjoni setgħet ikollha valur legali kieku konna ninsabu f'materja ta' rilokazzjoni, u mhux ta' lokazzjoni konvenzjonali li għadha korrenti; u kieku mhuwiex qiegħed jintalab l-iżgumbrament tal-inkwilin għax qiegħed jiddetjeni l-fond mingħajr titolu.

Li fil-premessi żewġ ċirkostanzi hija l-liġi ordinarja li tirregola dawna r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej u kompetenti hija dina l-Qorti li tieħu konjizzjoni ta' kawża aventi bħala oġġett il-motivi fuq riferiti.

Ikkunsidrat;

Lil-attur qiegħed jimpernja n-nullità tal-lokazzjoni fuq il-motivi li l-iskrittura relativa mhix iffirmata minn kull waħda mill-partijiet kif jirrikjedi l-art. 1277(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Li, kif ġie fuq stabilit, il-lokazzjoni saret indubbjament għall-perjodu ta' erbgħa snin, u għalhekk, skond l-art. 1277 (1) (e) kellha ssir bi skrittura privata taħt piena ta' nullità.

Li ebda waħda mill-iskritturi tal-lokazzjoni fuq riferiti ma tinsab firmata mill-konvenut John Galea, bħala inkwilin; u fiha hemm biss il-firma tal-lokatriċi; u anqas ma saret l-awtentikazzjoni ta' min ma ffirmax skond kif jirrikjedi l-art. 634 tal-Proċedura Ċivili u għalhekk l-istess skrittura hija ineżistenti u ma tgħoddx (Kollez. XXVII, i, 671; XXVIII, i, 411; XXX, ii, 331; XXXIII, ii, 504).

Ikkunsidrat;

Li l-konvenut John Galea għalkemm ma għamel ebda nota tar-rilievi, fit-trattazzjoni orali ippretenda li, anki jekk m'hemmx skrittura, il-konvenzjoni dwar il-kirja hija valida għal durata ta' sentejn li għaliha mhix meħtieġa ebda formalità.

Li, fil-fehma tal-Qorti, dina l-pretensjoni tal-konvenut Galea mhix aċċettabbli għaliex; "la sanzione della legge, nel caso che la formalità richiesta non sia stata eseguita, è la nullità della convenzione, in quanto che in tale caso è da ritenere che il negozio giuridico sia rimasto nella condizione di *trattive*, non potendo la conclusione del negozio essere provata col mezzo dei testimoni". (Kollez. XVI, ii, 45).

Li l-imsemmija riflessjoni, f'każi bħal dawn, hija bażata fuq il-prinċipju; "pro nihilo habeatur hujusmodi sciptura...... — tamquam nec confecta nec penitus scripta" (L. 25 para. 2 Codici "ad senatum consultum vellejanum"; u Kollez. VII, 425; XXX, i, 517).

Ikkunsidrat;

Li, il-preżenza, f'dina l-kawża tal-konvenuti Paolina Agius u Joseph Galea fil-kwalità indikata fiċ-ċitazzjoni, mhix inutili, billi qegħda tiġi attakkata b'nullità skrittura magħmula mill-awtriċi tagħhom; meta dina kienet użufruttwarja ta' żewġha; u għalkemm l-interess tagħhom seta' spiċċa mal-użufrutt ta' Carmela Zammit, l-eredità tagħha kellha tkun rappreżentata in kwantu Carmela Zammit kienet parti fil-konvenzjoni mpunjata; u f'kwalunkwe każ l-istess konvenuti ikkontestaw t-talbiet flimkien u taħt l-istess aspett mal-konvenut John Galea, l-inkwilin attwali tal-fond in kwistjoni.

Għal dawna l-motivi;

Tiddeċidi billi tiddikjara nulla l-iskrittura tal-lokazzjoni fuq riferita mħabba biss id-difett ta' formalità ga fuq imsemmi; u tilqa' t-talba tal-atturi, u għall-fidi tal-iżgumbrament mitlub, tikkundanna lill-konvenut John Galea biex joħroġ mill-post in kwistjoni u jħallieh battal favur l-atturi, żmien tliet xhur mil-lum.

L-ispejjeż stanti ċ-ċirkostanzi, jiġi sopportati mill-kontendenti bin-nofs.