6 ta' Marzu, 1996

Imhallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Ivor Zammit *et*

versus

Michael Zammit Tabona *et noe*

Ċens - Fidwa b'Ċedola - Taħrika Għall-Ħlas taċ-Ċens - Irritwalita` ta' l-Azzjoni jew Le Minħabba Nuqqas ta' Dikjarazzjoni li Tali Fidwa Kienet Nulla

L-atturi fetħu kawża għall-ħlas ta' ċens. Il-konvenuti nomine *eċċepew li ċ-ċens in kwistjoni kien mifdi.*

L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba billi deħrilha li l-azzjoni hija rritwali. Irriteniet li ġaladarba saret iċ-ċedola iżda nqala' dubbju dwar il-validita' legali jew le tagħha, l-atturi ma setgħux proċeduralment iħarrku għall-ħlas taċ-ċens dovut mingħajr ma jitolbu li dan isir previja d-dikjarazzjoni mill-Qorti li dil-fidwa kienet nulla.

Din il-Qorti ma taqbilx billi l-att taċ-ċitazzjoni kif redatt għandu r-rekwiżiti essenzjali rikjesti mil-liġi. Għandu fih imfissrin sewwa u ċar l-oġġett u r-raġuni tat-talba. Ma jistax allura jkun ikkunsidrat illi ċ-ċitazzjoni fiha nuqqas li timporta nullita' ex lege.

Il-Qorti:-

B'ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ l-atturi, wara li ppremettew id-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni u wara li ppremettew li:

Omissis;

Talbu:

"li l-konvenuti jkunu kkundannati minn din il-Qorti jħallsu lill-atturi s-somma ta' elf, seba' mija u ħamsin lira Maltija (Lm1,750) minnhom dovuta għal sena ċens fuq il-fond b'entratura bin-numru 58 Tigne' Sea Front, Tas-Sliema li għalaq bil-quddiem fl-20 ta' Frar, 1990; bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Marzu, 1990 u bl-interessi kummerċjali";

Il-konvenuti *nomine* eċċepew li l-ammont mitlub mhux dovut stante li ċ-ċens in kwistjoni ġie mifdi;

Omissis;

Dawn huma l-fatti:

"Bħala fatti *ut sic* il-kontendenti jaqblu bejniethom li bħala eredi tad-direttarju tal-proprjeta' *de quo* is-soċjeta' konvenuta kellha tħallashom iċ-ċens fuqha dovut skond kuntratt iddatat l-20 ta' Frar, 1979 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino - dokument B a fol. 6 *et sequitur* tal-proċess; oltre l-*quantum* tal-*canone* dovut, l-imsemmi kuntratt jispeċifika u indika l-mod kif l-imsemmi ċens jista' jiġi mifdi. In partikolari, fil-paragrafu nnumerat (c) a fol. 4 tal-kuntratt, l-aħħar paragrafu, a fol. 9 tal-proċess, insibu li ġej:

"*After the first ten years of this grant, the grantor may demand the redemption of the total or any proportion of the ground rent provided he gives the company five (5) years notice in wiring of his intention to demand such redemption*";

L-awtur ta' l-atturi kien interpella lis-soċjeta' konvenuta biex

tħallsu s-somma ta' Lm1,750 dovuta bħala sena ċens pagabbli bil-quddiem tal-fond 58 Tigne Sea Front, Tas-Sliema. Minflok, pero', il-konvenuti *nomine* ppreżentaw ċedola ta' depositu u fidi ta' ċens relattivament għall-imsemmi ċens, liema depositu pero', ma ġiex irtirat mid-direttarji Zammit għaliex dawn jikkontendu illi l-fidi "ma sarx bil-manjiera indikata u skond l-istipulazzjonijiet fil-kuntratt" fuq imsemmi u dan wara illi l-awtur tagħhom, John Zammit, illum mejjet, kien avżahom li huwa kien iqis iċ-ċedola bħala "irrita u nulla". Fil-fatt John Zammit kien l-ewwel interpella lill-konvenuti *nomine* għall-ħlas permezz ta' ittra uffiċjali maħruġa fit-22 ta' Marzu, 1990 (ara dokument A - a fol. 23) u għal din kie hemm risposta uffiċjali fit-23 ta' April, 1990 u fejn fiha ingħad li ċ-ċens mitlub ġie mifdi skond il-liġi permezz ta' ċedoli ta' fidi numru 195/90 u 196/90. Kopja ta' ċedola ġiet ukoll esebita (ara dokument C - fol. 28). Għandu jingħad pero', li fil-21 ta' Marzu, 1990 (ara Dokument D - fol. 29), l-awtur ta' l-atturi kien spedixxa ittra uffiċjali oħra kontra l-konvenuti *nomine* u għal kull interess li għandu, id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku, u dan fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u li fiha *inter alia* kien avżahom b'referenza għaċ-ċedola 196/90 li hu ma kienx ser jirtira d-depositu għax iċ-ċedola ma kinitx kif suppost u li billi l-kuntratt *de quo* kien sar qabel il-15 ta' Awissu, 1981, il-fidi taċ-ċens kellu jibqa' regolat mill-istess kuntratt u mhux mill-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili u li kwindi l-imsemmija ċedola ta' fidi kienet irrita u nulla. Min- naħa l-oħra, il-konvenuti wieġbu li ċ-ċedola kienet regolari;

L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba attriċi kif proposta b'riserva għal kull azzjoni oħra in meritu tenut kont ta' dak li ġie deċiż u dana billi l-istess azzjoni kienet irritwali. L-ispejjeż ġudizzjarji jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet;

Omissis;

Wara li qieset kollox, il-Qorti jidhrilha illi una volta li saret ċedola u li dwarha nqala' dubbju dwar il-validita` legali o meno tagħha, l-atturi ma setgħux proċeduralment iħarrku għall-ħlas taċ-ċens dovut mingħajr ma jitolbu li dan isir prevja d-dikjarazzjoni mill-Qorti li tali fidwa kienet nulla. Huwa minnu li *quod nullum est nullum producit effectum* iżda tali nullita` mhix waħda preżunta iżda (*recte* meta) si tratta ta' atti legali, imma trid tirriżulta li fil-fatt huwa tassew hekk. Il-konvenuti *nomine* ma jistgħux jiġu obbligati li jagħmlu kawża għalbiex jiġi deċiżi li l-proċeduri li għamlu huma stess bl-iskop ta' fidwa, kienu validi. Kull ma riedu jagħmlu l-atturi, kienu li jinserixxu talba dikjaratorja in preċedenza tat-talba għall-ħlas. Fin-nuqqas ta' dan, iċ-ċitazzjoni tagħhom hija waħda monka u għalhekk irritwali";

Sar appell fil-meritu mill-atturi u appell inċidentali fuq il-kap ta' l-ispejjeż da parti tal-konvenut *nomine*;

Din il-Qorti kkunsidrat il-kwistjoni ta' l-irritwalita` ta' l-azzjoni li l-Ewwel Qorti rravviżat in kwantu rriteniet li "*una volta* li saret iċ-ċedola u li dwarha inqala' dubbju dwar il-validita` legali o meno tagħha, l-atturi ma setgħux proċeduralment iħarrku għall-ħlas taċ-ċens dovut mingħajr ma jitolbu li dan isir prevja d-dikjarazzjoni mill-Qorti li tali fidi kien null";

Bir-rispett din il-Qorti ma taqbilx;

Tikkonsidra s-segwenti:

Indubbjament l-att taċ-ċitazzjoni kif redatt għandu r-rekwiżiti

essenzjali rikjesti mil-liġi. Għandu fih imfissrin sewwa u ċar l-oġġett u r-raġuni tat-talba. Ma jistax allura jiġi kkunsidrat illi ċ-ċitazzjoni fiha nuqqas li timporta nullita' *ex lege*. Dan jaċċettawh l-istess konvenuti *nomine* li ma jeċċepixxux in-nullita' ta' l-att taċ-ċitazzjoni. Isostnu li hu "monk" għax l-atturi kien messhom fil-fehma tagħhom talbu dikjarazzjoni li l-fidi taċ-ċens li jippretendu li għamlu l-konvenuti *nomine* - u li kien għadu mhux eċċepit - kien null u bla effett fil-liġi;

L-azzjoni hi għall-pagament ta' kreditu li l-atturi jippretendu li hu dovut skond kuntratt li għalih għamlu referenza. Għal din it-talba l-konvenuti qed jeċċepixxu li xejn mhu dovut lill-atturi għax il-kreditu tagħhom ġie estint bil-fidi taċ-ċens. Fidi li huma jsostnu li sar in forza ta' dritt li tagħtihom il-liġi bl-emenda li saret għall-Kodiċi Ċivili bl-Att XX ta' l-1984 u li sar b'ċedola ta' depositu. Fidi li jista' jsir anke kontra l-volonta' tad-direttarju. Depositu magħmul skond il-liġi ma jistax jitqies u jiswa bħala pagament. Kunsidrat li huwa d-debitur li jrid jipprova l-estinzjoni tal-kreditu, f'dan il-każ, jew permezz tal-pagament jew alternattivament kif allegat bil-fidi taċ-ċens, li effettivament joqtol it-titolu ta' enfitewsi, kien jispetta lill-istess konvenuti *nomine* li jagħmlu din il-prova a sodisfazzjon tal-Qorti;

Kien għalhekk li l-konvenuti *nomine* ġustament taw l-eċċezzjoni illi l-ammont irreklamat mill-atturi ma kienx dovut għax iċ-ċens kien ġie minnhom mifdi. Kontra din l-eċċezzjoni l-atturi kienu intitolati li jopponu - kif għamlu - illi dan il-fidi kien irregolari, li kien nieqes minn rekwiżiti essenzjali li trid il-liġi u li konsegwentement ma kienx jissodisfa d-dispost ta' l-artikolu 1173(2) għall-pagament validu. Jekk huma l-konvenuti debituri li jridu jippruvaw il-pagament validu, il-Qorti ma tarax għaliex l-

oneru tal-prova dwar il-validita` taċ-ċedola għandu jiġi spustat għal fuq il-kredituri atturi. L-appellati jsostnu illi l-validita` ta' att ġudizzjarju hija preżunta, pero` dan ma jfissirx li l-att ġudizzjarju li hu - kif inhi ċ-ċedola - att unilaterali ta' parti, ma jistax jiġi attakkat billi jiġi allegat li ma jissodisfax il-formalitajiet essenzjali meħtieġa bil-liġi *ad validitatem*. U dan mhux neċessarjament billi jkun hemm talba *ad hoc* dwar jekk kienx jew le null u bla effett in kwantu l-validita` ta' l-att ġudizzjarju tista' tiġi attakkata, kif tiġi attakkata l-validita` ta' kull prova dokumentarja oħra għax tkun nieqsa minn xi element essenzjali tal-prova tagħha. Fir-rigward tal-prova li tista' ssir b'att ġudizzjarju, il-liġi tipprovdi meta tista' tingħata l-eċċezzjoni tan-nullita` ta' dak l-att "jekk in-nullita` hija dikjarata mil-liġi espressament" (artikolu 789 (1) (ċ) tal-Kap. 12) jew "jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali meħtieġa mil-liġi espressament" (subinċiż (d) ta' l-istess artikolu); kif jippretendu l-appellanti f'dan il-każ;

Premess illi l-azzjoni mhix nulla u li l-validita` taċ-ċedola tista' tiġi stabbilita fit-trattazzjoni tal-kawża jekk jiġi sottomess, kif qed jagħmlu l-atturi, li dak l-att ġudizzjarju kien nieqes minn xi partikolarita` essenzjali meħtieġa *ad validitatem*, jibqa' x'jiġi deċiż min għandu jagħmel din il-prova. Il-Qorti ttendi biex taqbel ma' l-appellati illi tali prova kellhom jagħmluha l-appellanti li qed jallegaw in-nullita`. Dan ma jfissirx, pero`, illi l-atturi appellanti kienu tenuti li jitolbu *per via di azione* d-dikjarazzjoni illi din iċ-ċedola kienet nulla minħabba difett fil-forma qabel ma tingħata l-eċċezzjoni mill-konvenuti appellati illi huma kienu qed javvanzaw l-eċċezzjoni ta' l-estinzjoni ta' l-obbligu tagħhom tal-pagament permezz ta' l-istess ċedola ta' depositu. Ifisser illi l-eċċezzjoni tan-nullita` taċ-ċedola imqajjma mill-atturi appellanti kellha tkun konsegwenzjali għall-għoti ta' l-eċċezzjoni li taw il-konvenuti

appellati. Għalkemm ma kien hemm xejn x'josta lill-atturi appellanti li jitolbu huma stess id-dikjarazzjoni tan-nullita' taċ-ċedola a priori, żgur ma kinux tenuti li bilfors jagħmlu hekk;

Dan kollu apparti anke li kieku t-teżi ta' l-appellati *nomine* kienet dik korretta, fis-sens li l-atturi kellhom fiċ-ċitazzjoni jagħmlu talba *ad hoc* li biha l-Qorti tkun mitluba tiddikjara n-nullita' taċ-ċedola ta' depositu, xorta l-azzjoni ma kinitx tkun irrita u setgħet normalment tipproċedi. Dan għaliex:

"Id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mid-domandi tiegħu m'hemmx bżonn li jsiru fiċ-ċitazzjoni taħt forma ta' domandi, iżda huwa biżżejjed li ssir talba biex tiġi mogħtija kull dikjarazzjoni meħtieġa skond il-prattika kostanti tal-Qrati Tagħna" (Vol. XXXIII, P.I, p.666);

"Kif tajjeb jissottomettu l-atturi, ladarba din id-dikjarazzjoni (ġenerika) tirriżulta mitluba, ma kienx hemm lok li huma jagħmlu l-istess dikjarazzjoni fiċ-ċitazzjoni permezz ta' domanda separata, għaliex id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mid-domandi tiegħu, m'hemmx bżonn li jsiru fiċ-ċitazzjoni taħt forma ta' domandi" (Vol. XLI, P.II, p.688), (Vol. XLC, p.690) (**Bongailas** *vs* **Magri** - deċiża mill-Prim'Awla fis-27 ta' Ġunju, 1995)

u din id-dikjarazzjoni l-atturi talbuha u ppremettewha għall-att taċ-ċitazzjoni;

Ta' min ukoll jindika illi fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom l-atturi espressament esponew illi l-konvenuti *nomine* kienu ppreżentaw ċedola ta' depositu u fidi ta' ċens li ma ġietx

irtirata mill-awtur tagħhom John Zammit, billi l-fidi ma sarx bil-manjiera indikata u "kienet irrita u nulla għal diversi raġunijiet";

"Iċ-ċitazzjoni għandu jkun fiha ċar u sewwa l-oġġett u raġuni tat-talba u dan ir-rekwiżit huwa rikjest taħt piena ta' nullita`. Imma ma jkunx hemm lok għal din in-nullita` jekk il-kawżali, għalkemm ma tkunx ċara biżżejjed fiċ-ċitazzjoni, hi spjegata fid-dikjarazzjoni għaliex id-dikjarazzjoni hija kkunsidrata bħala waħda maċ-ċitazzjoni. (Vol. XLI, P.II, p.1035);

"M'hemmx lok għal din in-nullita` jekk il-kawżali ma tkunx ċara biżżejjed fiċ-ċitazzjoni imma tkun spjegata fid-dikjarazzjoni, għaliex id-dikjarazzjoni hija ħaġa waħda maċ-ċitazzjoni" (Vol. XXXII, P.I, p.228);

Il-Qorti tara analoġija f'dan il-każ ma' dak fejn il-Qorti kienet mitluba tilqa' talba għal żgumbrament mingħajr talba li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond bla *titolu*. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża **Dottor George Vassallo *et vs* Julian Sammut** deċiża fit-12 ta' Marzu, 1990 irriteniet:

"Il-Qorti ma tarax li kien neċessarju għall-atturi li jagħmlu talba *ad hoc* fiċ-ċitazzjoni għal dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu billi dina l-kwistjoni hija impliċita fl-imsemmija talba għall-iżgumbrament .... Mela biex il-Qorti tiddeċidi jekk għandux jiġi żgumbrat jew le l-konvenut, għandha, qabel xejn, tara jekk verament il-konvenut hux qed jokkupa l-fond bla titolu kif qed jiġi pretiż fit-talba taċ-ċitazzjoni .... Lanqas il-Qorti ma tara n-neċessita` li l-atturi fiċ-ċitazzjoni jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-lokazzjoni pretiża mill-konvenut hija valida jew le .... Biex il-Qorti tasal għall-konklużjoni jekk il-

konvenut hux qed jokkupa l-fond bla titolu kien ovvju li trid tara u tistabbilixxi jekk jeżistix jew le favur il-konvenut it-titolu li huwa jippretendi li jeżisti favur tiegħu";

L-istess f'dan il-każ, biex il-Qorti tiddeċidi jekk il-kreditu tal-ħlas taċ-ċens arretrat kienx dovut jew le mill-konvenuti *nomine* lill-atturi kien neċessarjament tiddeċidi (*sic*) jekk iċ-ċedola tal-fidi kinitx tali li legalment u ritwalment testingwi d-drittijiet għall-ħlas ta' ċens reklamat mill-atturi appellanti. Is-sottomissjoni ta' l-irritwalita' ta' l-azzjoni magħmula mill-appellati li ma ġiet qatt minnhom formalizzata bħala eċċezzjoni imma li ġiet milqugħa mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata qed tiġi għalhekk respinta;

Hi l-fehma tal-Qorti, pero', illi l-kontendenti m'għandhomx jiġu privi mill-benefiċċju tad-*doppio esame* u kemm is-sottomissjoni ta' l-atturi appellanti dwar in-nullita' taċ-ċedola ta' depositu kif ukoll l-eċċezzjoni tal-konvenuti appellati li l-ammont mitlub mhux dovut billi ċ-ċens in kwistjoni ġie mifdi jistħoqqilhom li jiġu fl-ewwel ittrattati u deċiżi mill-Qorti tal-Prim'Istanza;

Una volta kien qed jiġi akkolt l-appell prinċipali, neċessarjament irid jiġi riġettat l-appell inċidentali dwar l-ispejjeż;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tiċħad l-appell inċidentali u tilqa' l-appell prinċipali u tirrevoka s-sentenza appellata, tiddikjara li l-azzjoni attriċi kienet ritwali u tirrimetti l-atti lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għall-kontinwazzjoni fil-meritu;

L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqgħu kif ga' deċiżi, waqt li

l-ispejjeż ta' dan l-appell ikunu a karigu ta' l-appellati *nomine*.