14 ta' Settembru, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Maria Giulia Millard

versus

George Said *et noe*

Kuntratt għall-Vantaġġ ta' Terza Persuna – Interess Ġuridiku

Biex wieħed jista' jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.

Meta f'kuntratt isir patt għall-vantaġġ ta' terza persuna, dak il-patt ma jistax jitħassar jekk it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih. Il-liġi ma timponi ebda forma speċjali kif trid issir din id-dikjarazzjoni mit-terza persuna vvantaġġjata, u għalhekk id-dikjarazzjoni tista' ssir b'kull mod. Li hu meħtieġ hu li d-dikjarazzjoni tasal għand min ikun stipula l-patt u min ikun aċċetta l-obbligazzjoni.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemuna fil-

kompetenza Superjuri bħala Qorti taċ-Civil li biha l-attriċi, premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi l-attriċi hija l-inkwilin tal-fond 80 u 81, Triq Vajringa, Victoria, Għawdex, li oriġinarjament kienet tikrih mingħand il-Prokuratur *pro tempore* tal-beni tal-knisja ta' Pinu, Għawdex, u li sussegwentement ġie konċess in enfitewsi temporanja lill-konvenut George Said kwantu għall-parti aċċessibbli min-numru 80, Triq Vajringa, Victoria, u lil Edward Sammut Alessi kwantu għal dik aċċessibbli min-numru 81 ta' l-istess triq; u billi fil-konċessjoni enfitewtika favur il-konvenut Said b'kuntratt riċevut min-Nutar John Busuttil tas-7 ta' Mejju 1962 hemm kondizzjoni espressa li l-konvenut Said ma jkunx jista' jidħol fil-fond numru 80, Triq Vajringa, Victoria, qabel ma tiġi nieqsa l-inkwilina, ċjoè l-attriċi, li kienet u għadha tabita fih, u billi b'kuntratt ieħor riċevut min-Nutar Joseph Spiteri tat-2 ta' Lulju 1977, *ad insaputa* total ta' l-attriċi, il-konvenut Monsinjur Tumas Curmi, fil-kwalità indikata, ikkanċella ż-żewġ klawsoli fil-kuntratt riċevut min-Nutar John Busuttil li għandhom x'jaqsmu ma' l-attriċi kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża u ta drittijiet lill-konvenut Said li qabel kienu miċħuda lilu bħala enfitewta; u billi bir-rimozzjoni ta' dawn iż-żewġ klawsoli ġew leżi d-drittijiet prottettivi li kienu ngħataw lill-attriċi fil-kuntratt ta' enfitewsi oriġinali; talbet li (1) jiġi ddikjarat u deċiż minn dik il-Qorti li l-kuntratt riċevut min-Nutar Joseph Spiteri fit-tnejn (2) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija, sebgħa u sebgħin (1977) huwa null u bla effett u kwindi (2) dik il-Qorti tordna l-pubblikazzjoni ta' att ieħor minn dak in-Nutar li jiġi maħtur ħalli jippubblika f'dak il-jum ħin u lok li jiġi deċiż u ffissat għal dan l-effett u kuraturi ħalli jirrappreżentaw lill-kontumaċi jekk ikun il-każ. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protesti tal-15 ta' Frar 1978 u dak ippreżentat kontestwalment kontra l-konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-attriċi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Monsinjur Dun Tumas Curmi, *nomine*, li permezz tagħha eċċepixxa prelimarjament li d-domanda sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-pubblikazzjoni ta' att ieħor bħala konsegwenza għad-dikjarazzjoni tan-nullità ta' l-ewwel kuntratt hija superfluwa għaliex id-dikjarazzjoni b'sentenza ta' dik il-Qorti hija biżżejjed u illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, iċ-ċitazzjoni hija nulla għaliex lill-attriċi ma tinkombix azzjoni għad-dikjarazzjoni tan-nullità tal-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1977, iżda, se mai, azzjoni għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni in kwistjoni assunta mill-promittant jew għar-risarċiment tad-danni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Monsinjur Dun Tumas Curmi *nomine;*

Rat ukoll in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut George Said li biha eċċepixxa (1) li l-attriċi m'għandhiex interess li tistitwixxi din il-kawża u (2) illi dak kollu li sar huwa *res inter alios acta* fir-rigward ta' l-attriċi;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-istess konvenut Said bil-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat is-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar 1981, mill-Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemuna fil-Kompetenza Superjuri bħala Qorti taċ-Ċivil li biha ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti t-tnejn, laqgħet it-talba attriċi u wara li ddikjarat null u inneffikaċi *di fronte* għall-attriċi l-att tar-revoka tat-2 ta' Lullju 1977 in atti Nutar Joseph Spiteri, tat lill-konvenuti ħmistax-il ġuranta żmien ħalli jagħmlu

bejniethom il-kuntratt tar-rexxissjoni jew annullament li hemm bżonn bin-nutar ta' l-għażla tagħhom, inkella jekk jgħaddi inutilment dan it-terminu, in-nullità tal-kuntratt imsemmi, in relazzjoni ma' l-attriċi, għandha topera ruħha *ope sententiae* u, in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ u n-novità tal-kwistjoni, ordnat illi l-ispejjeż ma jiġux taxxati, id-dritt tar-reġistru però jbatuh il-konvenuti *proprio et nomine in solidum* bejniethom u dana wara li kkunsidrat illi:

Jirriżulta li l-attriċi tippossiedi b'titolu ta' kera – qabel kera unika ta' sbatax-il lira (Lm17) fis-sena – il-fond b'żewġ bibien f'numri 80 u 81, Triq Vajringa, Rabat, Għawdex, li kien jappartjeni fi proprjetà lill-knisja bażilika Ta' Pinu. B'kuntratt pubbliku tas-7 ta' Mejju 1962 fl-atti tan-Nutar Dr John Busuttil, il-prokuratur ta' dak is-Santwarju kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-mezzanin – parti prinċipalment superjuri – ta' dan il-fond bil-bieb numru 80, lill-konvenut George Said. F'dak il-kuntratt ġie miftiehem għall-vantaġġ favur l-inkwilina attriċi li dik il-konċessjoni enfitewtika għandha tiġi rregolata bil-kondizzjonijiet, fost oħrajn, li (1) il-komparent George Said ma jkunx jista' jidħol fil-fond fuq deskritt qabel ma tiġi nieqsa l-inkwilina, u li (2) George Said ma jkunx jista' jbiddel il-kera li l-imsemmija inkwilina attwalment tħallas u ma jkunx jista' jiżgombraha mill-istess fond. L-ammont taċ-ċens ġie miftiehem li jkun ta' (Lm20) għoxrin lira fis-sena sakemm l-imsemmija inkwilina tibqa' ħajja u tabita fl-istess fond, u wara jsir ta' sebgħin lira maltija (Lm70) fis-sena;

Dak iż-żmien (1962) l-attriċi kienet ġà bdiet tavvanza fl-età u kienet qed tabita weħida. Fl-1977, l-attriċi bdiet spiss tmur tabita ma' bintha miżżewġa, l-ewwel fl-Ingilterra u mbagħad f'Malta. B'att ieħor ippubblikat fit-2 ta' Lulju 1977 min-Nutar

Dr Joseph Spiteri, il-konvenut Monsinjur Dun Tumas Curmi *nomine*, "illibera u eżenta" lill-konvenut l-ieħor komparent George Said miż-żewġ obbligi fuq speċifikati li ġew għaldaqstant mill-partijiet kontraenti "annullati u revokati";

Bħala l-inkwilina u terza persuna allegatament benefiċjata bil-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' l-enfitewsi, l-attriċi trid li l-kuntratt *tar-rexissjoni* ta' l-1977 bejn il-konvenut jiġi ddikjarat null u bla effett di fronti għaliha;

L-attriċi qed tibbaża l-azzjoni tagħha fuq il-provvedimenti ta' l-artikolu 1043 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li "wieħed jista' wkoll jikkuntratta għall-vantaġġ ta' persuna oħra, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil *ħaddieħor*, u *l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru* jekk il-persuna l-oħra tkun ddikjarat li trid tinqeda bih". Dan l-artikolu fil-liġi tagħna hu eċċezzjoni għar-regola li l-kuntratti għandhom effett biss bejn il-partijiet li jikkuntrattaw (art. 1044 segwenti għall-artikolu ċċitat):

Mhux il-każ f'din il-kawża li tiġi spjegata d-differenza fis-sinifikat bejn "mod" u "kondizzjoni" vera u proprja fl-obbligazzjonijiet *(ara għaldaqshekk sentenza tal-Privy Council* ta' l-14 ta' Ottubru 1947 *in re:* **George Cassar Desain *vs* James Cassar Desain Viani *et)*** peress li kontrarjament għal ċerti liġijiet kontinentali fil-liġi tagħna sew il-"mod" kemm il-"kondizzjoni", it-tnejn japplikaw għall-finijiet ta' l-eċċezzjoni kkontenuta fl-artikolu kkwotat;

Jixraq li l-ewwel jiġi deċiż il-punt issollevat bl-eċċezzjoni tal-konvenut Said li l-attriċi m'għandhiex interess *li tistitwixxi*

din il-kawża. Biex wieħed jista' jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utili għalih jew vantaġġjuż. Irid ikun hemm fil-kawża kwistjoni ta' vjolazzjoni ta' xi dritt tiegħu ġuridiku, ċjoè li jkun attwali, dirett u li jissusisti *di fronte* għall-konvenuti li hu jagħżel bħala leġittimi kontradittturi. Anke l-biża' ta' dannu eventwali jagħti bażi leġittima għall-azzjoni;

Ma hemmx dubju li biż-żewġ obbligi speċifikati imposti fuq l-enfitewta fil-kuntratt taċ-ċens ta' l-1962, il-kontraenti kienu qed jikkuntrattaw ukoll għall-vantaġġ ta' l-attriċi bħala l-inkwilina tal-post konċess. B'dawk iż-żewġ obbligi, l-interessi ta' l-attriċi kienu ġew aktar milli salvagwardati. Minħabba fihom l-enfitewta anqas biss seta' jbiddel l-ammont tal-kera li kienet qed tħallas l-attriċi avvolja hu beda jħallas lill-Kurja aktar milli beda jirċievi mingħand l-attriċi – ċjoè jħallas għoxrin lira (Lm20) u jirċievi ħdax-il lira tlieta u tletin ċenteżmu u tliet milleżmi (Lm11.33,3). Anqas seta' l-konvenut Said jipprova jidħol fil-pussess tal-fond taħt il-liġi li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 109): billi joffri, *se mai, alternative accommodation* lill-attriċi. Bil-kuntratt ta' l-1977 li rrevoka favur l-enfitewta ż-żewġ kondizzjonijiet imsemmija nħoloq l-interess ta' l-azzjoni kif proposta mill-attriċi. Dan l-interess sar aktar attwali in konkret peress li fl-1 ta' Novembru 1977, il-konvenut Said mill-ewwel aġixxa għall-iżgumbrament ta' l-attriċi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera f'Għawdex fuq il-kawżali li l-attriċi m'hix tuża l-fond waqt li hu għandu bżonnu għall-użu personali tal-familja tiegħu. Għalhekk l-attriċi għandha interess attwali, konkret u dirett biex tistitwixxi din il-kawża biex tipprokura riżultat utili għat-tutela tad-drittijiet allegati tagħha u li l-konvenut qed jikkontestalha;

Din l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Said ma tirriżultax sostenibbli u qed tiġi hawn respinta;

Fil-mertu għall-applikazzjoni tal-benefiċċju speċjali pprovdut bl-artikolu 1043 tal-Kodiċi Ċivili tagħna għandu jiġi stabbilit ukoll il-kweżit impost fl-istess artikolu, ċjoè li l-attriċi bħala "l-persuna l-oħra" ddikjarat fil-waqt li riedet tinqeda b'dawk iż-żewġ kondizzjonijiet ta' l-enfitewsi li vvantaġġjawha. Il-liġi tagħna ma timponi ebda forma speċjali jew mod kif speċifikat trid isser din id-dikjarazzjoni mit-terza persuna benefiċjata u allura d-dikjarazzjoni tista' ssir bi kwalunkwe mod. L-importanti hu li d-dikjarazzjoni tasal fil-waqt għand l-*istipulante*, f'dan il-każ, Monsinjur Curmi *noe*, u għand il-promittent li assuma l-obbligazzjoni. Il-konvenuti osservaw fin-nota tagħhom li minn imkien ma jirriżulta li l-patt jew kondizzjonijiet imsemmija ġew a konjizzjoni ta' l-attriċi li, allura, ma setgħetx tiddikjara li riedet tinqeda bihom. Dwar dan, Maria Sammut Alessi, bint l-attriċi, xehdet li għalkemm l-attriċi u huma kienu joqogħdu l-Ingilterra, kienu ġew infurmati li l-Kurja ta' Għawdex riedet li d-dar tagħhhom in kwistjoni tingħata b'ċens minflok b'kera. L-attriċi ma aċċettatx għar-raġuni li l-Kurja aċċertata li sakemm iddum tgħix kien ser jibqagħla d-dritt li tkompli tabita fil-post, u wkoll billi l-konċessjoni taċ-ċens kienet ser tinvolvi pagament ta' Lm60 (sittin lira) flok Lm17 (sbatax-il lira) fis-sena. Meta ġew mill-Ingilterra, huma refgħu kopja *ta' l-att taċ-ċens* u l-*attriċi rreżistiet kull tentattiv* biex *tirrilaxxja* l-lokazzjoni. Il-konvenut Said allega li ma' tul id-diskors issemmiet talba ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) biex l-attriċi tirrinzunja għal-lokazzjoni. Waqt dan kollu l-attriċi rrikonoxxiet lill-enfitewta Said, qasmet il-flus tal-kera Lm17 (sbatax-il lira) ta' qabel u bdiet tħallas żewġ terzi minnu, ċjoè Lm11.33,3 (ħdax-il lira, tliet u tletin ċenteżmu u tliet milleżmi) direttament lill-

konvenut George Said, fatt li soltu ma jsirx jekk l-attriċi ma tkunx moralment ċerta mid-drittijiet tal-lokazzjoni u pussess tal-fond. Bl-ittra tas-17 ta' Marzu 1974 mibgħuta lill-konvenut Said, l-attriċi rriferiet espressament għall-obbligi in kwistjoni "assunti lejha u lejn min ikkonċedilek il-fond". Edward Sammut Alessi – ir-raġel ta' bint l-attriċi – xehd li wara li rritornaw mill-Ingilterra, l-istess Isqof Giuseppe Pace kien aċċertahom li "l-attriċi setgħet anke tiġi tirrisjedi magħna għat-tul ta' żmien li trid għax minn dik id-dar ma jkeċċiha ħadd". Fl-14 ta' Settembru 1964 l-istess Sammut Alessi ħa b'ċens mingħand il-Kurja r-rimanenti parti terrana tad-dar, bil-bieb numru 81, u wkoll ġew lilu imposti, *verbatim,* l-istess żewġ kundizzjonijiet favur l-attriċi. Minn dan kollu, jirriżulta biżżejjed li, sa mill-1964, l-attriċi kienet saret taf bl-eżistenza taż-żewġ kundizzjonijiet taċ-ċens imposti għall-vantaġġ tagħha, aċċettathom u ovvjament iddikjarat mal-konvenut b'xi mod jew ieħor u permezz ta' ittra li riedet tinqeda bihom;

Fit-tieni lok il-konvenut Said eċċepixxa li dak kollu li sar biż-żewġ kuntratt bejn il-konvenuti huwa res *inter alios acta* fil-konfront ta' l-attriċi li minnhom l-attriċi ma pperċepiet ebda dritt. Il-konvenuti jsostnu li l-kuntratti huwa vinkolanti biss *inter contrahentes.* Għalkemm bħala prinċipju hu elementari li *res inter alios acta neque nocet neque prodest* fil-każ in eżami din il-massima legali tapplika biss fis-sens li l-attriċi, bħala terza estranea għall-kuntratt ta' l-enfitewsi, ma hix vinkolata bih għar-responsabbilitajiet imma ma tistax din il-massima legali topera wkoll fis-sens li l-kuntratt anqas jista' jivvantaġġjaha fid-drittijiet tagħha. F'dan is-sens tidħol l-eċċezzjoni permessa bl-artikolu tal-liġi kkwotat. Sadaqstant li ġiet benefiċjata, l-attriċi ma kinitx parti kompletament estranea għal dak l-att;

Jirriżulta li l-Isqof Giuseppe Pace ried, f'isem il-Kurja tiegħu, jobbliga ruħu versu l-attriċi bħala l-inkwilina tiegħu u għalhekk ikkuntratta għall-vantaġġ tagħha. Dan għamlu sew fl-att ta' l-enfitewsi mal-konvenut Said, u wkoll fl-att l-ieħor ta' l-1964 max-xhud Sammut Alessi. F'dawn il-kuntratti ta' l-enfitewsi, il-prokuratur tal-beni tas-Santwarju Bażilika Ta' Pinu kien l-*istipulante* li ftiehem favur it-terza persuna, waqt li l-akkwirent enfitewta kien il-*promittente* li obbliga ruħu li jagħmel, jew li ma jagħmilx, *xi ħaġa favur dik l-istess terza persuna*. L-attriċi li ma pparteċipatx la personalment u anqas b'rappreżentanza fuq l-att kienet it-terza persuna li ser tiġi benefiċjata mit-twettiq ta' l-obbligazzjoni stipulata. L-attriċi għalhekk ma hix persuna li sempliċement għandha nteress barrani fil-kuntratt, imma dik li ż-żewġ naħat espressament involvew u intenzjonaw li jibbenefikaw fil-kuntratt ta' bejniethom. Permezz ta' dak l-att, l-attriċi akkwistat id-dritt għat-twettiq ta' l-obbligazzjoni *b'azzjoni ad hoc biex tinforza t-twettiq ta' l-obbligazzjoni mill-promittente*. Kull ma kien jonqos dak in-nhar min-naħa ta' l-attriċi kien biss li hi taċċetta u tirratifika l-benefiċċju lilha donat. Id-drittijiet ta' l-attriċi bdew jeżistu mill-ġurnata li fiha wriet għall-ewwel darba li riedet tinqeda bil-pattijiet favur tagħha fil-kuntratt ta' l-enfitewsi. Wara dak il-jum, għalhekk u *ai termini* ta' l-istess artikolu 1043, il-konvenuti ma setgħux aktar jerġgħu lura u jħassru dak il-ftehim b'dannu ta' l-attriċi. Il-volontà tal-*partijiet kontraenti m'hix fuq il-liġi imma suġġetta għal-liġi;*

Din il-kwalità ta' kuntratti, ikkunsidrata bħala figura ġuridika speċjali fil-qasam tal-kuntratti, għandha r-*raison d'etre* tagħha prattika ġejja mil-liġi Rumana. F'dawn l-ispeċi ta' kuntratti l-*istipulante* jorbot lill-*promittente* għal obbligazzjoni favur terza persuna li l-*istipulante* personalment kien irid iwettaq. L-*istipulante* seta' obbliga ruħu b'att separat ta' donazzjoni

direttament mal-persuna l-oħra li ried jibbenefika. F'dan l-att għalhekk jingħad li att wieħed qed jipproduċi l-effetti li altrimenti kien ikun jinħtieġ żewġ atti biex jintlaħaq. Il-fini li jibbenefika lit-terza persuna ma tridx tkun l-unika fini tal-kuntratt, imma aċċessorja għall-intenzjoni prinċipali li għaliha l-partijiet kontraenti jintrabtu reċiprokament. Dan kollu jeżisti fil-każ in eżami u l-Qorti hi fid-dmir li tapplika l-liġi. Fil-każ in eżami l-fini prinċipali hija l-konċessjoni enfitewtika;

Strettament l-obbligazzjoni tnisslet bejn l-attriċi u l-konvenut kuratur tal-beni tas-Santwarju ta' Pinu li ried jibbenefikaha u jkun dan, jew l-aventi kawża tiegħu, li min-naħa tiegħu għandu dritt ta' azzjoni kontra l-akkwirent enfitewta fil-każ li dan jonqos mill-ftehim. Kien ikun l-*istipulante* li jrid jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-kondizzjonijiet miftehma u b'hekk kien ikun qed jipproteġi lit-terza persuna. Dan kien l-istat legali fil-bidu skond il-liġi Rumana. Biż-żmien it-terza persuna akkwistat id-dritt li taġixxi hi direttament bis-saħħa ta' l-*actio negotiarum gestarum*. Aktar tard, però, instab li wkoll b'hekk it-terza persuna ma tkunx protetta biżżejjed u għalhekk, sussegwentement, ingħatat l-*utilis actio* bl-awtorità tal-Maġistrat. *L'azione al terzo non proveniva quindi "ex pacto" ma "ex decreto magistratus";*

Fit-trattat tat-teżi tiegħu għal-lawrija, l-Avukat Dr John Bugeja Caruana (1964) isemmi li: "*also falling under this same category are all bilateral contracts whereby the person stipulating sells, exchanges, grants on lease, or in any other way transfers anything to the promisor, imposing, as a partial consideration, the performance of an obbligation for the benefit of a third party. The person stipulating might have bound the promisor to pay part of the purchase price to a third party, or to grant a servitude of right of way to the owner of a contiguous field, or to constitute*

a foundation of Masses in favour of a determinate person, and so on". "In these cases, the interest of the stipulator lies in the fact that he has agreed to a lesser price than that which he would have asked, had he not imposed the said obbligation on the transferee". Atti simili huma dawk tal-vitalizju favur terza persuna kif ikkontemplat fl-artikolu 1798 tal-Kodiċi Ċivili, (illum Kap. 16 art. 1704), u wkoll, *Life Insurance* favur terza persuna, u ċerti *Pension Schemes* fil-fabbriki, eċċ;

Dan l-argument għandu jirrispondi għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Monsinjur Curmi *nomine,* li eċċepixxa li l-attriċi m'għandhiex dritt ta' azzjoni għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni imma, *se mai,* għall-azzjoni għar-risarċiment tad-danni. Fil-każ in eżami, dan id-dritt ta' azzjoni fl-attriċi hu aktar xieraq peress li sew l-*istipulante* kemm il-*promittente* kkuntrattaw bejniethom biex jeludu d-*drittijiet ta'* l-attriċi u, terġa', f'dan l-istess rigward, anqas jista' jiġi kkonċepit kif l-iżgumbrament ta' l-attriċi mid-dar ta' l-abitazzjoni tagħha jista' jiġi faċilment sanat billil jitħallsu danni;

Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Monsinjur Curmi *nomine,* li d-domanda fiċ-ċitazzjoni għall-pubblikazzjoni ta' att pubbliku ieħor hija superfluwa, jingħad li l-effetti tas-sentenza mitluba f'din *il-kawża ma jolqtux it-trasferiment ta' l-istabbli* fih innifsu u għalhekk jista' jintlaħaq kemm permezz ta' att pubbliku u kemm in forza ta' l-istess sentenza. L-attriċi għalhekk ma talbet xejn żejjed u kellha kull dritt tagħmel talba għan-nomina ta' nutar u pubblikazzjoni ta' kuntratt ieħor biex ikollha l-istess effetti u bilanċ kuntrarju għall-att pubbliku minnha mpunjat. Dan kien ovvjament jagħti forza esekuttiva akbar lis-sentenza. Il-Qorti però ma tħossx il-bżonn li f'dan il-każ partikolari *tgħaddi biex tagħmel din in-nomina u dan biss biex*

jiġu evitati spejjeż u peress li l-kuntratt impunjat ma jikkontejni xejn iżjed *oltre* r-revoka taż-żewġ kundizzjonijiet in kwistjoni għal vantaġġ ta' l-attriċi;

Għalhekk u għar-raġunijiet fuq esposti jirriżulta li l-kuntratt ta' revoka bejn il-konvenuti tat-2 ta' Lulju 1977 huwa preġudizzjevoli għad-drittijiet li akkwistat l-attriċi bl-ewwel kuntratt u ma jista' jkollu ebda effett ġuridiku fil-konfront ta' l-attriċi, u hekk id-domandi tagħha f'din il-kawża jinsabu ġustifikati;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti George Said u l-Monsinjur Dun Tumas Curmi bħala Segretarju Amministrattiv tal-Kurja Veskovili t'Għawdex ippreżentata fit-2 ta' Frar 1981;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess George Said u l-Wisq Reverendu Monsinjur Tumas Curmi bħala Segretarju Amministrattiv tal-Kurja Veskovili t'Għawdex ippreżentata fit-18 ta' Frar 1981, li biha għar-raġunijiet hemm esposti talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Għawdex u Kemuna fil-kompetenza tagħha Superjuri Ċivili mogħtija fis-27 ta' Jannar 1981, u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata;

Rat ir-risposta ta' l-attriċi ppreżentata fis-6 ta' April 1981;

Rat id-deċiżjoni *in parte* ta' din il-Qorti mogħtija fid-9 ta' Frar 1983 li biha ċaħdet l-eċċezzjoni tan-nullità taċ-ċitazzjoni ssollevata mill-appellanti, – spejjeż riservati;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mill-petizzjoni ta' l-appell il-konvenuti appellanti qegħdin jadduċu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata. Il-Qorti sejra, għal raġunijiet ta' kjarezza, teżamina u tikkunsidra dawn l-aggravji *seriatim;*

Fl-ewwel lok il-konvenuti appellanti qegħdin jissottomettu li l-azzjoni preżenti hija intempestiva billi meta ġiet istitwita l-kawża preżenti, id-dritt ġuridiku li qiegħda tivvanta ma kien ġie bl-ebda mod ivvjolat jew ippreġudikat. Huwa evidenti *ictu oculi* li din il-pretensjoni tal-konvenuti appellanti hija bla bażi. L-attriċi qiegħda tippretendi fl-azzjoni odjerna li l-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Spiteri fit-2 ta' Lulju 1977 huwa null u bla ebda effett. B'dak il-kuntratt magħmul bejn iż-żewġ konvenuti kienu ġew imħassra u rrevokati żewġ klawsoli nklużi fil-kuntratt ippubblikat fis-7 ta' Mejju 1962 min-Nutar John Busuttil li bih il-konvenut Said kien ħa b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 99 sena mingħand il-konvenut l-ieħor il-fond Numru 80, Triq Vajringa, Victoria, Għawdex, lokat flimkien ma' fond ieħor lill-attriċi, u ċjoè l-klawsola li l-konvenut Said ma jistax jidħol fl-isemmi fond qabel ma tiġi nieqsa l-inkwilina, u l-klawsola li ma jistax jgħolli l-kera li l-inkwilina kienet tħallas u li ma jkunx jista' jiżgombraha mill-istess fond;

Issa mill-provi mhux ikkontestati jirriżulta li l-imsemmi konvenut Said aġixxa fil-Bord li Jirregola l-Kera f'Għawdex għall-iżgumbrament ta' l-attriċi. Huwa evidenti għalhekk li l-attriċi kellha kull interess li taġixxi biex tipproteġi dawk li hija tippretendi huma d-drittijiet tagħha, u ċjoè d-drittijiet ta'

protezzjoni imposti favur tagħha fil-kuntratt fuq imsemmi tas-7 ta' Mejju 1962 kontenuti fil-klawsoli fuq imsemmija, fosthom anke d-dritt li l-konvenut Said ma setax jaġixxi għall-iżgumbrament tagħha mill-imsemmi fond. Altru għalhekk li kienet intempestiva l-azzjoni preżenti. Anzi l-azzjoni tal-konvenut Said għall-iżgumbrament ta' l-attriċi kien jagħmilha impellenti għaliha li tistitwixxi l-proċeduri preżenti;

Ikkunsidrat:

Il-konvenuti appellanti qegħdin ukoll jissottomettu illi l-attriċi naqset li tipprova li kellha interess ġuridiku billi l-kawża kif ifformulata ma setgħet qatt tipproduċilha riżultat utili jew vantaġġuż *stante* li l-kuntratt attakkat ma vvjolalha ebda dritt ġuridiku;

Anke din il-pretensjoni tal-konvenuti appellanti hija bla bażi. Infatti l-attriċi qiegħda tippretendi li l-kuntratt attakkat minnha, u ċjoè l-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Spiteri fit-2 ta' Lulju 1977 ivvjolalha d-drittijiet ta' protezzjoni stipulati favur tagħha bil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 1962 ippubblikat min-Nutar John Busuttil, billi rrevoka u ħassar dawk il-klawsoli li kienu jikkontjenu dawk id-drittijiet. Hija għalhekk kellha interess ġuridiku li tottjeni dikjarazzjoni ġudizzjarja fis-sens li l-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1977 kien null inkwantu li rrevoka l-imsemmija klawsoli u neħħilha dawk id-drittijiet ta' protezzjoni. Ir-riżultat utili u vantaġġuż li tista' tottjeni bil-kawża preżenti huwa appuntu li jkun hemm in-nullità tal-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1977 u li b'din in-nullità jerġgħu jidħlu *in vigore* l-klawsoli favur tagħha fuq imsemmija stipulati bil-kuntratt ippubblikat fis-7 ta' Mejju 1962;

Lanqas ma huwa fondat l-aggravju tal-konvenuti li l-konvenut Said m'huwiex leġittimu kontradittur ta' l-attriċi appellanti billi fil-konfront tiegħu l-attriċi ma tistax tippretendi li għandha interess dirett u attwali *stante* li Said kien biss ġie lliberat bil-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1977 minn ċerti pattijiet. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li l-promittent (f'dan il-każ Said) m'huwiex debitur tat-terz (f'dal-każ l-attriċi) iżda huwa debitur tal-persuna li magħha huwa kkuntratta (f'dal-każ il-konvenut l-ieħor) u għalhekk l-attriċi ma akkwistatx direttament xi dritt kontra l-konvenut Said. Id-debitur tagħha huwa l-konvenut l-ieħor u kwindi l-attriċi għandha azzjoni diretta kontra dan il-konvenut l-ieħor. L-attriċi però għandha wkoll azzjoni indiretta kontra l-konvenut Said in vista tal-prinċipju legali illi l-kreditur jista' jeżerċita d-drittijiet u l-azzjonijiet tad-debitur tiegħu. Kif josserva r-Ricci, *Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile*, Vol. VI, paġ. 77: "*Indirettamente però il terzo può agire anche contro il promittente dappocchè essendo questo direttamente obbligato verso lo stipulante, può esso terzo mutuare l'azione da costui in forza del principio generale di diritto che autorizza il creditore ad esercitare i diritti e le azioni spettanti al suo debitore*". Il-konvenut appellant Said għalhekk huwa leġittimu kontradittur ta' l-attriċi;

Ikkunsidrat:

Il-konvenuti appellanti qegħdin jissottomettu wkoll li l-attriċi ma tistax tinvoka favur tagħha l-artikolu 1043 (illum l-artikolu 1000) tal-Kodiċi Ċivili billi fil-każ preżenti ma jikkonkorrux l-elementi kollha ta' l-imsemmi artikolu. Huma qegħdin jissottomettu wkoll li l-attriċi ma setgħet qatt talbet in-nullità tal-kuntratt li sar bejn terzi, ċjoè iż-żewġ konvenuti, iżda *se mai* fl-aħjar ipotesi setgħet talbet li fil-konfront tagħha l-kuntratt jiġi

ddikjarat bl-ebda effett. Skond il-konvenuti, ukoll, iż-żewġ klawsoli fuq imsemmija kienu biss jikkontjenu drittijiet li l-konċessjonarju kien żamm għalih fil-kuntratt oriġinali tas-7 ta' Mejju 1962 iżda ma kienx qed jistipula favur terz. Dawk id-drittijiet il-konċessjonarju kkonċedihom lill-konvenut Said bit-tieni kuntratt tat-2 ta' Lulju 1977;

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa s-sottomissjonijiet kollha li għamlu l-kontendenti fir-rigward ta' dawn l-aggravji u tasal għall-konklużjoni li anke dawn is-sottomissjonijiet tal-konvenuti appellanti huma infondati;

Infatti l-artikolu 1000 (ġà l-artikolu 1043) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "wieħed jista' wkoll jikkontratta għall-vantaġġ ta' terza persuna meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqed bih";

Jidher minn eżami ta' l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi li biex wieħed jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna jeħtieġ li l-istipulazzjoni tkun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li l-istipulant jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor. M'hemmx dubju f'dan il-każ li meta l-Prokuratur *pro tempre* tal-beni tal-Knisja ta' Pinu Għawdex ikkonċeda l-fond *de quo* lill-konvenut Said b'titolu ta' enfitewsi temporanja bil-kuntratt ippubblikat min-Nutar Busuttil fis-7 ta' Mejju 1962 u stipula l-klawsoli (1) u (2) fuq imsemmija, dawna kienu qegħdin jiġu stipulati bħala kondizzjonijiet ta' l-istess konċessjoni enfitewtika. Dan jingħad espressament sija fil-kuntratt ta' konċessjoni ta' l-1962 kif ukoll

f'dak tat-2 ta' Lulju 1977 li bih l-istess klawsoli ġew revokati;

Jidher ukoll mill-imsemmija disposizzjoni tal-liġi li l-istipulant (il-Prokuratur fuq imsemmi) ikun marbut bl-imsemmija kondizzjonijiet jekk it-terza persuna, li favur tagħha jkunu saru, tkun aċċettathom. Din l-aċċettazzjoni trid tiġi kkomunikata lill-istipulant. Li ġiet hekk ikkomunikata jirriżulta *inter alia* mill-ittra datata 17 ta' Marzu 1974 mibgħuta lill-konvenut Said u li kopja tagħha ntbagħtet lil "Rt. Rev. Mons. T. Curmi, *Financial Secretary,* Kurja ta' l-Isqof, *Gozo*", ittra din mibgħuta **qabel** il-kuntratt impunjat, u li fiha d-difensur ta' l-attriċi għamel riferenza espressa għall-ewwel konklużjoni fuq imsemmija u avża lill-konvenut Said li kwalunkwe talba tiegħu għall-ħruġ ta' rekwiżizzjoni tkun kontra l-obbligi minnu assunti lejha u lejn min kien ċedielu l-fond, obbligi dawn li allura kienu *għadhom* ma ġewx *irrevokati;*

Kwantu mbagħad għas-sottomissjoni ulterjuri tal-konvenuti appellanti li l-attriċi ma setgħet qatt titlob in-nullità tal-kuntratt ta' l-1977 iżda *se mai* li m'għandu l-ebda effett fil-konfront tagħha, jiġi nnotat li l-liġi ma timponi l-ebda restrizzjoni fuq in-natura ta' l-azzjoni li terz jijsta' jeżerċita f'dan il-każ u għandu jiġi osservat ukoll li l-kuntratt ta' l-1977 kien jirrigwarda unikament ir-revoka tal-kondizzjonijiet stipulati favur *l*-attriċi bil-kuntratt ta' l-1962 u xejn iżjed u għalhekk ma jidhirx li hemm xi ostakolu għat-talba attriċi kif ifformulata;

Fl-aħħarnett il-Qorti ma tarax li tista' taċċetta s-sottomissjonijiet tal-konvenut li l-imsemmija klawsoli kienu jikkontjenu drittijiet li l-konċedent kien qed iżomm għalih fuq il-kuntratt ta' konċessjoni ta' l-1962, li mbagħad huwa kkonċeda lill-konvenut Said bil-kuntratt ta' l-1977. Il-kliem tal-klawsoli

huma ċari: "1. Il-komparent George Said ma jkunx jista'..... 2. Il-konċessjonarju George Said ma jkunx jista'.....". Dawn il-kliem juru b'mod ċar li l-konċedent kien qiegħed jimponi ċerti kondizzjonijiet fuq il-konvenut appellant George Said meta għamillu l-konċessjoni. Li dan kien hekk jirriżulta *inter alia* ukoll mid-deposizzjoni ta' l-istess konvenut appellant Said;

Il-Qorti għalhekk ma tara l-ebda raġuni biex tiddipartixxi mill-konklużjoni ta' l-ewwel Qorti;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan però li t-terminu ta' ħmistax-il ġurnata msemmi f'dik is-sentenza u għall-finijiet ta' l-istess sentenza jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqgħu fiċ-ċirkostanzi kif deċiżi mill-ewwel Qorti. L-ispejjeż ta' din it-tieni istanza, kompriżi dawk relattivi għad-deċiżjoni preliminari ta' din il-Qorti tad-9 ta' Frar 1983, jitħallsu mill-konvenuti appellanti nofs kull wieħed.