1 ta' Settembru 1967.

Imhallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. Prof. J.J. Cremona, B.A., K.M., LL.D., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S., Viċi-President
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Avukat Dottor Carmelo Agius

versus

Stella Azzopardi et nomine

Ċitazzjoni — Nullita ta' — Kuntratt — Dikjarazzjoni, talba għall — lokazjoni — Liġi speċjali tal-kera.

Mhix nulla ċ-ċitazzjoni li fiha tintalab lis-sgumbrament tal-konvenut minn post minħabba nuqqas ta' titolu biss, u mhux neċessarju li jiġi mitluba fiha preliminarjament dikjaraz-

zjoni tan-nullità tat-titolu li l-konvenut jkun qiegħed jeċċepixxi għat-talba attriċi.

Jekk kuntratt ta' enfitewsi jiġi dikjarat null, allura min jkun jokkupa post taħt dak it-titolu ma jistax jakwivali dik l-enfitewsi nulla għall-lokazzjoni kif definita taħt il-liġi speċjali tal-Kera biex b'hekk jakkampa dritt għad-detenzjoni.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni; premess li l-konvenuta qed tokkupa mingħajr titolu validu l-fond infraskritt ta' proprietà tal-attur; talab li l-konvenuta tiġi kkundannata biex tirrilaxxja u tiżgombra mill-istess fond numru disgħin (90) già 82, Rue D'Argens Msida, fi żmien qasir u perentorju li lilha jiġi fissat mill-Qorti — Salva kull azzjoni għall-danni spettanti lill-attur. Bl-ispejjes kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Mejju, 1965, u tal-ittra responsiva legali tas-16 ta' Novembru, 1965, kontra l-konvenuta.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta (fol. 7 tal-proċess) li biha qalet: Illi mingħajr preġudizzju għall-kawża fil-meritu, l-attur imissu espressament ipprova jimpunja l-att li bih akkwistat il-konvenuta l-fond "de quo", qabel ma jitlob li l-konvenuta tiġi kkundannata tiżgombra l-istess fond;

Illi mingħar preġudizzju għall-premess, kieku kellu jirriżulta li l-konvenuta ma akkwistatx il-fond "de quo" b'titolu ta' enfitewsi, la darba qed tokkupa l-fond u qed tħallas konsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tiegħu, dan jammonta skond il-liġi tal-kera għal-lokazzjoni u għalhekk il-konvenuta għandha titolu validu; salvi eċċezzjonijiet oħra u d-drittijiet naxxenti mill-att tal-akkwist.

Rat illi b'digriet tad-9 ta' Lulju, 1966 ġie msejjaħ fil-kawża Alexander Vella, u b'degriet tal-20 ta' Awissu, 1966 l-Avukat Dottor Giuseppe Borg Olivier de Puget u l-Prokuratur Legali Benedict H. Dingli ġew nominati kuraturi biex jirrappreżentaw l-imsemmi msejjaħ fil-kawża Alexander Vella, assenti minn Malta;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-istess Avukat Dottor Giuseppe Borg Olivier de Puget u Prokuratur Legali Benedict Harian Dingli nomine (fol. 35 tal-proċess) li biha qalu illi ma humiex edotti mill-fatt tal-kawża, u jirriżervaw li jagħtu l-eċċezzjonijiet tagħhom fi stadju ulterjuri;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-15 ta' Marzu, 1967 li biha ddeċiediet billi laqgħet it-talba tal-attur u hekk ikkundannat lill-konvenuta tirrilaxja u tiżgombra l-fond numru 80, ġia numru 82, Rue D'Argens Msida, u għal dan il-fini tatha żmien xahar. L-ispejjes, ħlief in kwantu ġià deċiżi, jiġu sopportati mill-konvenuta u mill-imsejjaħ fil-kawża, nofs kull wieħed, wara li kkunsidrat:

Omissis.

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-imsemmija Stella Azzopardi u l-petizzjoni tagħha li biha talbet li dik is-sentenza tiġi revokata u t-talba ta' l-attur tiġi miċħuda bl-ispejjes kollha taż-żewġ istanzi kontra l-istess attur, u fi kwalunkwe każ tiġi revokata dik il-parti tas-sentenza li akkollat li spejjes mhux rigwardanti l-eċċezzjonijiet bin-nofs kontra tagħha u n-nofs l-ieħor kontra l-imsejjaħ fil-kawża billi jiġi deċiż li dawk li spejjes għaż-żewġ istanzi jiġu sopportati mill-istess imsejjaħ fil-kawża.

Rat ir-risposta ta' l-attur li qal illi s-sentenza appellata hi ġusta u tistħoqq konferma bl-ispejjes kontra l-appellanti.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat Dottor Giuseppe Borg Olivier de Puget u l-Prokuratur Legali Benedict H. Dingli bħala kuraturi biex jirrappreżentaw l-imsejjaħ fil-kawża Alexander Vella. assenti, li qalu wkoll illi s-sentenza appellanti.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħat it-trattazzjoni u kkunsidrat —

L-ilmenti ta' l-appellanti huma sostanzjalment fis-sens illi l-ewwel Onorabbli Qorti messha laqgħet flok ċaħdet l-eċċezzjonijiet sollevati minnha. L-ewwel waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet kienet fis-sens illi l-attur messu espressament jipprova jimpunja l-atti li bih hi akkwistat il-fond in kwistjoni qabel ma talab li hi tiġi ikkundannata tiżgombra minn dak il-fond. L-appellanti, fil-petizzjoni ta' l-appell u fit-trattazjoni orali insistiet illi hi għandha t-titolu għall-okkupazjoni tal-fond li jiriżultalha minn dak l-att notarili u sa kemm dak l-att ma jiġix dikjarat null u bla effett, għandu jibqa kunsidrat validu u li jikkonferixxi fuqha titolu validu biex tokkupa l-fond: in-nullita ta' dak l-att ma tistax tiġi premessa mingħajr ma jkun hemm dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-att notarili hu null.

Dwar dan l-ilment ta' l-appellanti, din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-ewwel Onorabbli Qorti, in bażi anki għall-ġurisprudenza ċitata minnha, illi fil-konfront ta' l-attur id-dikjarazzjoni preċedenti tan-nullità u rexxissjoni tal-kuntratt magħmul mill-usufruttwarju favur Vella u/jew tal-kuntratt magħmul minn Vella favur l-appellanti ma kienitx neċessarja għar-regolarita tal-kawża preżenti: L-attur f'din il-kawża jallega bħala bażi ta' l-azzjoni tiegħu illi l-appellanti ma għandhiex titolu validu biex tokkupa l-fond; jekk hi, in difiża tagħha nnifisha, tinvoka l-kontratt magħmul favur tagħha minn Vella (li, għall-validita tiegħu

jiddependi, a sua volta, mill-kuntratt magħmul favur li stess Vella minn John Psaila), l-attur jista' jimplika illi, fil-konfront tiegħu dawk il-kuntratti huma invalidi għaliex il-konċedenti ma kellhom dritt legali jagħmlu l-konċessjoni, u din il-kwistjoni setgħat tiġi, kif ġiet deċiża f'din il-kawża, mingħajr ma tkun preċeduta minn kawża oħra jew mingħajr talba espressa da parti ta' l-attur f'dak is-sens.

L-aktar li jista jingħad huwa illi biex dik il-kwistjoni setgħat tiġi deċiża f'din il-kawża kienet neċessarja l-preżenza fiha ta' Vella, awtur ta' l-appellanti. Iżda għan-nuqqas ta' ċitazzjoni tiegħu da parti ta' l-attur, irrimedjat l-appellanti stess meta talbet u otteniet is-sejħa tiegħu fil-kawża.

Fit-tieni lok l-appellanti issostni illi ankorkè l-konċessjoni magħmula lilha minn Vella titqies ineffikaċi u nvalida bħala enfitewsi, għandha b'dana kollu titqies li hi effikaċi u tagħtiha titolu validu ta' okkupazzjoni bħala lokazzjoni u dan għaliex, tgħid l-appellanti, jirrikorru fil-każ l-elementi tal-kuntratt ta' lokazzjoni kif rikjesti mil-Liġi speċjali tal-kera.

Dan hu raġonament inġenjuż u anki ħasseb lil din il-Qorti xi ftit. Iżda, in definitiva din il-Qorti hi ta' fehma illi l-konklużjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti dwaru hi wkoll sewwa. Hu veru illi, bil-Kapitolu 109 u għall-finijiet tiegħu kwalunkwe ftehim li bih persuna tiġi akkommodata ġo fond kontra ħlas perjodikament rikorrenti u kwalunkwe ftehim li bih jingħata dritt ta' okkupazzjoni ta fond taħt titolu oneruż jew kommuttativ għall-perjodu ta' żmien, jitqiesu (salvi xi eċċezzjonijiet li mhumiex rilevanti għall-każ) bħala lokazzjoni. Dan sar, kif irrilevat l-ewwel Onorabbli Qorti, biex tiġi allargata l-protezzjoni konċessa b'dik il-liġi u biex dik il-protezzjoni ma tiġix evaża b'sempliċi sotterfuġi ta' forma jew denominazzjoni tal-kuntratt stipulat. Imma dana jissopponi illi l-kuntratt magħmul ikun, fih innifsu, altrimenti

validu: u ma jfissirx illi kuntratt fih innifsu invalidu iżda volut u intiż mill-partijiet bħala kuntratt ta' ċerta xorta li ma jidħolx fid-definizzjoni tal-kelma kiri (kif ma jidħolx kuntratt ta' enfitewsi għall-iżjed minn 16 il-sena) jista b'dana kollu jissussisti bħala kuntratt ieħor li ma kienx volut u intiż bejn il-partijiet. Fil-każ preżenti Vella u l-appellanti u Vella u l-użufruttwarju riedu u intendew, sija pure biex jevadu l-liġi tal-kera, kuntratt ta' enfitewsi. Sfortunatament din l-evasjoni għadha s'issa permessa mil-liġi, li għadha tippermetti l-evasjoni tad-disposizzjonijiet tagħha bis-sempliċi espedjent illi l-enfitewsi tingħata għal xi ħaġa iżjed minn 16 il-sena. L-enfitewsi fil-każ presenti kienet nulla fil-konfront ta' l-attur għax John Psaila bħala użufruttwarju ma kellux dritt li jikkonċediha. Imma dak kien il-kuntratt intiż u jekk kien invalidu ma jistax għalih jiġi sostitwit kuntratt ieħor.

Fl-aħħarnett l-appellanti tilmenta minn l-ispejjes. Il-Qorti jidhrilha li dan l-ilment għandu jiġi rimedjat. Jirriżulta mix-xhieda ta' l-attur illi Vella meta ħa l-enfitewsi minn għand John Psaila kien in mala fede għaliex l-attur kien spjegalu illi Psaila kien sempliċi użufruttwarju. Invece ma hemm fil-proċess ebda aċċenn illi l-appellanti ma kienitx in buona fede u jidher li ġiet imqarqa. Għalhekk l-ispejjes, ħlief dawk dwar l-eċċezzjonijiet sollevati mill-istess appellanti setgħu u messhom jiġu mwaħħlin lill-istess Vella.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċidi billi fil-meritu tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata iżda b'dana illi ż-żmien għall-iżgumbrament ikun ta' sitt xhur u jibda jgħaddi mil-lum, u salva s'intendi kull azzjoni oħra li jista tmiss lill-appellanti kontra ħaddieħor skond il-liġi. Dwar l-ispejjes il-Qorti tordna illi dawk ta' prim'istanza mhux rigwardanti l-eċċezzjonijiet sollevati mill-appellanti, jitħallsu kollha mill-imsejjaħ fil-kawża u f'dan is-sens tirriforma l-

kap relativ tas-sentenza appellata.

L-ispejjes ta' l-ewwel jitħallsu tliet kwarti mill-appellanti u kwart mill-imsejjaħ fil-kawża.