25 ta' Mejju, 1965

Imhallef:

l-Onor. Dr. Edoardo Magri, LL.D.

Paul Formosa

versus

Hector Vella

Lokazzjoni — Rigal — Donazzjoni — invalidità — Att Pubbliku — Art. 1812, 1847, 1898, 1904, 1831, 1835, 1615(i) tal-Kodiċi Ċivili, Art. 5 u 9 tal-Housing (Decontrol), Emergency Ordinance 1959.

Ma hemm l-ebda divjet li wieħed jistipula rigal in konnessjoni ma' lokazzjoni ta' fond dekontrollat.

Rigal bħal dan jammonta għal donazzjoni għax mhux korrispettiv tal-kirja.

Donazzjoni hija nulla jekk ma ssirx b'att pubbliku minbarra donazzjonijiet minn id għal id ta' flus jew ta' ħwejjeġ, mobili korporali oħra jew ta' titoli għall-portatur, jekk is-somma jew il-valur tagħhom ikun żgħir meta jitqiesu l-kondizzjonijiet tal-persuni u ċ-ċirkostanzi oħra.

In-nullità ta' att jista' jinġieb 'il quddiem anki b'eċċezzjoni jekk ikun każ ta' nullità assoluta stabilita mil-liġi.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni — premess li bi skrittura privata tal-31 ta' Awissu, 1963, li kopja tagħha hija annessa maċ-ċitazzjoni (Dokument A), l-attur kera lill-konvenut it-terran "St. Venera", Quarries Street, Santa Vennera, bil-patt, fost oħrajn, li l-konvenut iħallas lill-attur mija u għaxar liri (£110) rigal, u premess li l-imsemmi fond huwa dekontrollat skond il-Housing (Decontrol) Emergency Ordinance, 1959, kif jidher mid-dokument B anness maċ-ċitazzjoni "animo ritirandi", u premess li bl-istess skrittura dak ir-rigal kellu jitħallas b'rati mensili ta' ħames liri (£5) il-waħda, u l-ewwel pagament kellu jsir fil-15 ta' Settembru 1963. bid-dekadenza mill-benefiċċju tat-terminu f'każ ta' morosità fil-ħlas tar-rati f'ammont ekwivalenti għall-tliet rati mensili, u premess li l-konvenut ma ħallasx ir-rati dovuti f'Diċembru 1964, Jannar, Frar, Marzu u April, 1965 u hekk huwa morus fil-ħlas fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin

lira (£25) u għad fadallu jħallas lill-attur bilanċ ta' tletin lira (£30) — talab illi għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti 1) tiddikjara li huwa iddekada mill-benefiċċju tat-terminu għall-ħlas tar-rigal fuq imsemmi, skond it-terminu ta' l-iskrittura msemmija u 2) tikkundannah iħallas lill-attur il-bilanċ ta' tletin lira (£30) bl-imgħaxijiet legali, bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-9 ta' Marzu, 1965, kontra l-konvenut.

OMISSIS:

Ikkunsidrat:—

Li l-konvenut qiegħed jeċċepixxi l-invalidità tar-rigal stipulat fl-iskrittura tal-lokazzjoni tal-31 ta' Jannar, 1963, għaliex mhix magħmula b'att pubbliku.

Li dina l-eċċezzjoni hija bażata fuq id-disposizzjoni tal-art. 1847 (i) tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid: id-donazzjoni hija nulla jekk ma ssirx b'att pubbliku. Dina d-disposizzjoni mhix applikabbli għal rigali, li jingħataw minn id għal id ta' flus jew ta' ħwejjeġ mobili korporali oħra, jew ta' titoli għall-postatur, jekk is-somma jew il-valur tagħhom ikun żgħir, meta jitqiesu l-kondizzjonijiet tal-persuni u ċirkustanzi oħra (Art. 1847(2) (a) Kod. Ċiv.).

Ikkunsidrat:—

Li għandu mill-ewwel jingħad li rigal simili seta' liberament jiġi stipulat, jew aħjar mogħti in kontemplazzjoni tal-għoti tal-kirja, għaliex jirriżulta li l-fond huwa dekontrollat, u għalhekk id-divjeti u s-sanzjonijiet previsti għall-każ simili fil-liġi tal-Kera, ma japplikawx għal-lokazzjoni preżenti (art. 5 u 9 tal-Housing (Decontrol) Emergency Ordinance 1959).

Li tilqa' għalhekk il-kwistjoni jekk l-imsemmija stipulazzjoni kwalifikata bħala rigal mill-kontendenti, fl-iskrittura fuq riferita, biex tali, jiġifieri tammonta għal donazzjoni, u f'każ affermativ għandux jiġi ritenut li dina hija invalida jew lè għaliex ma saritx b'att pubbliku.

Ikkunsidrat:—

Li, eċċezzjoni simili hija ammissibbli, u mhux meħtieġ li tiġi dedotta b'azzjoni separata, għaliex in-nullità ta' att tista' tinġieb 'il quddiem anki b'eċċezzjoni jekk ikun każ ta' nullità assoluta stabilita mil-liġi (Kollez. Vol. XXVIII, iii, 914, XXIX, i, 1195).

Li, ma jistax ikun hemm dubbju li r-rigal stipulat fl-imsemmija skrittura ma' jammontax għal donazzjoni — liema donazzjoni kienet fl-intenzjoni tad-donant, u partikolarment tad-donatarju, li kien persważ u trankwill li jista' jesiġiha għaliem il-fond lokat ma kienx soġġett għas-sanzjonijiet kontemplati f'dina l-materja mil-liġi tal-Kera għall-każi ta' rigali simili.

Li, il-liġi, taħt it-titolu tad-donazzjoni tuża promiskwalment l-kelma rigali u donazzjoni (Art. 1812, 1847, 1898, 1904, 1831, 1833, 1935, eċċ., tal-Kodiċi Ċivili) u għalhekk, għandu jiġi eżaminat jekk ir-rigal in kwistjoni jipparteċipax min-natura tad-donazzjoni, jew kienx korrispettiv tal-kirja.

Li skond l-art. 1615 (i)i tal-Kodiċi Ċivili, il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa għall-żmien miftiehem: u **b'kera miftiehem,** li dina l-art l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

Li fl-iskrittura in kwistjoni l-kera ġie stabilit f'ammont determinat ta' flus li għandu jitħallas lis-sid perjodikament, ir-rigal, f'ebda mod ma ġie mdaħħal bħala parti tal-kera b'mod

li dina kellha tkun somma globali, aġġunta għall-ammont perijodiku li l-inkwilin obbliga ruħu li jħallas bħala korrispettiv tat-tgawdija tal-fond.

Li ma rriżulta minn imkien li l-imsemmi rigal kien fih xi elementi ta' donazzjoni onerusa magħrufa bħala impropria, u wisq inqas ma jista' jingħad li l-istess rigal huwa parti mill-kera. Infatti l-lokatur li kien ġà kompensat għall-kirja bl-ammont stabilit fl-iskrittura, akkwista d-dritt li jirċievi gratwitament, bħala sempliċi donazzjoni, mingħand l-inkwilin, somma ta' flus mingħajr ebda motiv jew kawża.

Li anqas ma treġi l-obbjezzjoni li l-imsemmi rigal ġie mogħti 'ab causa locationis', infatti meta wieħed jikkunsidra l-vera natura tad-donazzjoni, "cioè di una liberalità alla quale il donante non e attratto da alcuna necessità giuridica, e facile ravvisare tale carattere non sola nelle donazioni semplici, ma anche nella causative" (Kollez. XVII, ii, 151). Fil-każ indiżamina għalkemm il-kawża tad-donazzjoni, kienet il-lokazzjoni, in-natura tal-liberalità tibqa' tissusisti, billi l-konvenut ma kienx tenut jistipula anki r-rigal biex tkun tista' sseħħ ġuridikament l-lokazzjoni, li akkwistat ħajja separata u awtonoma, indipendentement mir-rigal konvenut, bil-ftehim fuq iż-żmien u l-kera.

Ikkunsidrat:—

Li fuq l-istregwa ta' disposizzjoni espressa tal-liġi, ma jistax għall-validità ta' donazzjoni d-difett ta' att pubbliku, meta r-rigali li jingħataw minn id għal id ta' flus jew ta' ħwejjeġ mobili korporali oħra...... jkun ta' valur żgħir, meta jitqiesu l-kondizzjoni tal-persuni jew ċirkostanzi oħra.

Li l-Qorti mhix tal-fehma li r-rigal stipulat huwa ta' "modico valore", u għalhekk mhux il-każ li tieħu in konsideraz-

zjoni l-konsegwenzi li jistgħu jidderivaw għall-eċċezzjoni tal-konvenut, kieku kien diversament.

Li, mbagħad, għandu jiġi rilevat li ma ninsabux f'materja ta' don manwali, għaliex ir-rigal ġie stipulat bi skrittura u ma saritx it-tradizzjoni tiegħu fil-mument ta' l-istess stipulazzjoni, imma ġie miftiehem żmien għall-pagamenti rateali, u inoltri t-talba qiegħda ssir għall-ammont bilanċjali tar-rigal li għadu mhux imħallas u għalhekk anki taħt dana r-rigward jiddifetta l-estrem indispensabbli tat-traduzzjoni dwar l-ammont mitlub.

Li skond il-ġurisprudenza Taljana u lokali "La donazione manuale si perfeziona colla tradizione della cosa dal donante al donatario, tale tradizione è di essenza della donazione manuale" (Fadda Comm. art. 1050, 1051, para. 668, 669).

Tant hu hekk li rigal simili jista' jiġi revokat sakemm ma tkunx avverat ruħha t-tradizzjoni reali tal-ħaġa jew tas-somma f'idejn id-donatarju (Kollez. XXIX, ii, 889).

Li billi mhux il-każ ta' don manuali, ir-riċerka tal-kondizzjoni u tal-mezzi tad-donant, ma tistax tinfluwixxi, bħala estrem indispensabbli tal-istess donazzjoni, fuq l-esitu ta' dina l-kontestazzjoni.

Li in vista tal-imsemmija konsiderazzjoni, il-Qorti tirritjeni li r-rigal miftiehem fl-iskrittura fuq imsemmja, jammonta għall-donazzjoni u kwindi hija nulla u bla ebda effett għaliex ma saritx b'att pubbliku.

Għal dawn il-motivi:—

Tiddeċiedi bili tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li d-donazzjoni fuq imsemmija hija nulla għaliex saret min għajr att pubbliku, u konsegwentement tiċħad it-talba tal-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu.