29 ta' Ottubru, 1951

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L. A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.

Grace Cassar Torreggiani et. *versus* Carmelo Frendo

Lokazzjoni — Rilokazzjoni — Diviżjoni — Art. 16 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931.

Il-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-benefiċċji li tagħtih il-liġi tal-kera huma nulli u bla effett, tant jekk dawk il-kondizzjonijiet jew pattijiet ikunu ġew miftehma qabel ma dik il-lokazzjoni bdiet isseħħ, kemm ukoll jekk ikunu saru wara li l-lokazzjoni tkun bdiet.

Jekk issir kirja ta' fond li jkun fil-qasma, u l-lokatur iżomm il-patt li l-kirja għandha tiġi riżoluta u l-inkwilin ikun jista' jiġi obligat li joħroġ mill-fond, fil-każ li dak il-fond fid-diviżjoni jmiss lil xi wieħed mill-kondividenti li jkun irid imur joqgħod fih hu, dak il-patt ma jiswiex; għax dak huwa patt li jipprivà lill-kerrej minn

wieħed mill-benefiċċji li tagħtih il-Liġi tal-Kera, dak ċjoè li jista' jitlob ir-rilokazzjoni tal-fond.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi Anthony Cassar Torreggiani, bħala amministratur ta' l-assi ereditarju ta' Emilia Cassar Torreggiani, kera lill-konvenut il-flat nru. 3 Howard Street, no. 71, bil-patt espress li l-lokazzjoni tannulla ruħha fil-każ li l-proprjetarju li jmissu dan il-flat fid-diviżjoni jkun iridu għalih (dok. A); u illi fid-diviżjoni li saret bejn l-eredi ta' l-imsemmija Emilia Cassar Torreggiani in atti Robert Girard tal-4 ta' Novembru 1950 dan il-flat mess lill-atturi u ħuthom; u illi l-atturi jridu jmorru jabitaw fil-flat in kwistjoni u l-konvenut irrifjuta li joħroġ u jagħti lura l-post kif sar il-ftehim; wara li ssir, jekk hemm bżonn, id-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond fuq riferita spiċċat billi avverat ruħha l-kondizzjoni apposta fl-att tal-lokazzjoni, talbu li l-konvenut jiżgombra mill-istess flat fuq imsemmi fi żmien li jiġi lilu prefiss minn dik il-Qorti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-26 ta' Mejju 1951, li biha ddeċediet adeżivament għat-talba ta' l-atturi, u għall-finijiet tagħha pprefiġġiet lill-konvenut iż-żmien ta' xahrejn, u ordnat li l-ispejjeż tal-kawża, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, ma jigux taxxati bejn il-kontendenti, imma d-dritt tar-reġistru għandu jħallsu l-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi bi skrittura li kopja tagħha tinsab fil-fol. 4 tal-proċess, Tottie Cassar Torreggiani, bħala amministratur ta' Emilia Cassar Torreggiani, jew bħala "temporary landlord" kif inhu espress f'dik l-iskrittura, kera lill-konvenut il-fond..... Kif jidher fl-istess skrittura, u preċiżament fil-kondizzjoni nru. 8, ġie miftiehem li jekk is-sid il-ġdid tal-fond kien ikun irid imur u jgħix f'dak il-fond, dik l-iskrittura tal-lokazzjoni tkun nulla u ma tiswiex. Dan il-patt inżamm għaliex f'dak iż-żmien ta' meta saret l-iskrittura kienet sejra ssir id-diviżjoni ta' l-assi ereditarju fuq imsemmi...........;

Illi fl-ewwel lok il-konvenut eċċepixxa li dak il-patt ta' annullament tal-lokazzjoni kien jirriferixxi għall-każ illi d-diviżjoni ta' l-assi ereditarju tkun saret qabel ma l-fond jitbat-

tal, u mhux għall-każ illi l-istess diviżjoni kellha ssir wara......

Illi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenut, dan u Tottie Cassar Torreggiani ma jaqblux. Dan l-aħħar xehed......... Għalhekk is-sottomissjoni tal-konvenut f'dan ir-rigward ma hijiex sostenibili;

Illi l-konvenut fit-trattazzjoni ssottometta li l-kondizzjoni nru. 8 fl-iskrittura fuq imsemmija hija potestativa, u ma tivvinkolax l-istess konvenut;

Illi skond il-liġi, il-kondizzjoni potestativa hija dik li tagħmel l-obligazzjoni tiddependi minn ġrajja li waħda jew l-oħra mill-partijiet li jikkuntrattaw tkun tista' ġġiegħel jew ma tħallix li tiġri. Għalhekk f'dan il-każ dak il-patt ma kienx potestativ, għaliex ma kienx jiddependi la mill-volontà ta' Tottie Cassar Torreggiani u lanqas minn dik tal-konvenut. Għalhekk ukoll, lanqas ma jittratta mill-kondizzjoni magħrufa fid-dottrina bħala purament potestativa, u lanqas minn dik mista; u dan dejjem għall-istess raġuni, jiġifieri li ħadd mill-partijiet f'dik il-kuntrattazzjoni—Tottie Cassar Torreggiani u l-konvenut—ma seta jġiegħel jew ma jħallix li tiġri dik il-kondizzjoni. Aktar tista' dik il-kondizzjoni tittieħed bħala kawżali, fis-sens, però, li jiddefiniha Pothier (Oblig. n. 205), Toullier (IV n. 496), Demolombe (XXX n. 321), u Laurent (XVII n. 51), jiġifieri li dik l-obligazzjoni kienet tiddependi "dalla sola e pura volontà di un terzo"; u dina l-kondizzjoni ma tistax teskludi li tiġi kreata obligazzjoni (Baudry-Lacantinerie, Oblig. II, para. 787). Dina l-obligazzjoni kienet imbagħad riżolutiva, jiġifieri li, meta seħħet, ħallet l-obligazzjoni u reġgħet qiegħdet kollox fl-istess stat bħalli kieku l-obligazzjoni ma kienet qatt ġiet magħmula (art. 1109 Kod. Civili). Issa mhux kontrastat li fid-diviżjoni ta' l-assi ereditarju li ġà ssemma l-fond mess, fost oħrajn, lill-atturi; u dawn iridu jmorru joqogħdu fil-fond;

Illi fit-tieni lok il-konvenut eċċepixxa illi l-patt fuq imsemmi huwa invalidu skond il-liġi tal-kera. Din l-eċċezzjoni tidher li tirriferixxi għal dak li jiddisponi l-art. 16 ta' l-Ord. XXI ta' l-1931 dwar t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 109 Liġ. Malta), jiġifieri illi l-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu

lill-kerrej mill-*benefiċi mogħtijin* minn dik l-Ordinanza huma *nulli u mingħajr effett*;

Illi dwar din l-eċċezzjoni jingħad l-ewwelnett li bil-kondizzjoni fuq imsemmija, apposta minn Tottie Cassar Torreggiani u aċċettata mill-konvenut, dan ma ġie eskluż b'ebda mod minn xi benefiċċju mogħti minn dik l-Ordinanza. Barra minn dan, f'dan il-każ jittratta, kif ġà ngħad, minn kondizzjoni riżolutiva, li in realtà ma hix ħaġà oħra ħlief *kondizzjoni sospensiva*, jiġifieri li żżomm sospiża r-riżoluzzjoni ta' dritt jew ta' kuntratt; għaliex *kull kondizzjoni* riżolutiva timplika l-*eżistenza ta' kondizzjoni sospensiva*. Issa, appena tiġi verifikata l-*kondizzjoni*, bħal ma ġara fil-każ in eżami, il-kuntratt għandu jiġi kunsidrat bħala riżolut — Touillier (VI n. 554), Marcadè (IV. n. 568), Larombiere (III no. 37), Demolombe (XXV n. 472), Laurent (XXVII n. 115); u għalhekk il-verifika tal-kondizzjoni riżolutiva għandha effett retroattiv (Demolombe, XXV n. 450; Laurent, XVII n. 113), *b'mod* li, meta sseħħ, tħoll l-obligazzjoni u terġa' tqiegħed kollox fl-istess stat bħalli kieku l-*obligazzjoni ma* kienet ġiet qatt magħmula *(art.* 1109 (1) *Kodiċi Ċivili* Malti). Dan *ifisser illi*, billi avverat ruħha l-kondizzjoni fuq imsemmija, il-konvenut għandu jiġi kunsidrat bħalli kieku huwa qatt ma kera l-fond, u konsegwentement ma jistax jgħid li huwa ġie eskluż, jekk qatt kien, minn xi benefiċċju mogħti mill-Ordinanza tal-Kera. Naturalment dan jingħad mingħajr preġudizzju tad-drittijiet u obligi reċiproċi ta' Tottie Cassar Torreggiani u tal-konvenut "pendente conditione", jiġifieri sakemm avverat ruħha dik il-kondizzjoni u ġiet *hekk* riżoluta l-obligazzjoni. Hekk ġie *deċiż f'każ analogu* mill-Qrati Tagħna (App. 12. 5. 1949. "Borg vs. Bartolo");

Għalhekk din l-eċċezzjoni lanqas ma hi sostenibili;

Illi esklużi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, it-talba ta' l-atturi tirriżulta ġustifikata;

Rat *in-nota* ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li l-imsemmija sentenza tiġi revokata, billi d-domandi ta' l-atturi jiġu riġettati; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża huma fil-qosor dawn hawn taħt miġjuba..........;

Ikkunsidrat;

Illi ma hux kontestat li x-xhud Cassar Torreggiani kera l-flat imsemmi fiċ-ċitazzjoni lill-appellant, kif mhux kontestat li l-istess appellant daħal fil-fond, u l-lokazzjoni bdiet. Infatti fl-istess att taċ-ċitazzjoni tinsab premessa d-dikjarazzjoni li "l-lokazzjoni tal-fond fuq riferita spiċċat billi avverat ruħha l-kondizzjoni apposta fl-att tal-lokazzjoni". L-avverament ta' dik il-kondizzjoni, skond l-iskrittura (fol. 4), kellu jkollu bħala konsegwenza li l-ftehim ikun "null and void", jew aħjar ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni. L-appellant isostni li dak il-patt huwa invalidu, billi jeskludi lill-kerrej mill-benefiċi lilu mogħtija bl-Ordinanza XXI ta' l-1931;

Ikkunsidrat;

Illi l-lokazzjoni magħmula mix-xhud Cassar Torreggiani lill-appellant ġiet minnu magħmula, kif jammettu l-atturi fiċ-ċitazzjoni)fol. 3), fil-kwalità tiegħu ta' amministratur ta' l-assi ereditarju tal-ġenituri tiegħu Paolo u Emilia Cassar Torreggiani. Dik il-lokazzjoni, għalhekk, għandha titqies li saret għan-nom u fl-interess tal-werrieta ta' l-imsemmijin konjuġi Cassar Torreggiani, fosthom l-atturi appellati, u l-patt in kwistjoni għandu jiftiehem li l-proprjetarju kellu d-dritt jirżolvi l-lokazzjoni jekk ikun irid imur joqgħod fil-fond; bil-konsegwenza li l-inkwilin jitlef il-vantaġġi li jista' jkollu mill-imsemmija Ordinanza nru. XXI ta' l-1931, fosthom dak tar-rilokazzjoni (art. 4). Dak il-patt ma jistax iseħħ, għaliex skond l-art. 16 ta' dik l-Ordinanza, "il-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-benefiċi mogħtijin b'din l-Ordinanza, sew jekk dawk il-kondizzjonijiet jew pattijiet ikunu miftiehma qabel ma din l-Ordinanza bdiet isseħħ, jew wara li tkun bdiet isseħħ, huma nulli u mingħajr effett". Kif sewwa osserva d-difensur ta' l-appellant, fil-petizzjoni u fit-trattazzjoni orali ta' dan l-appell, kieku kellu jiġi ritenut mod ieħor, u kieku kellha tiġi aċċettata l-validità ta' dak il-patt, id-dritt ta' l-inkwilin għar-rilokazzjoni tal-fond isir illużorju, u l-Ordinanza XXI ta' l-1931 ma jkollhiex l-effett li għalih ġiet prinċipalment magħmula;

Ikkunsidrat;

Illi għar-raġunijiet fuq miġjuba l-appell jistħoqqlu li jiġi milqugħ;

Għaldaqstant;

Tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-invalidità tal-patt nru. 8 fil-kitba *tal-lokazzjoni*, li kopja tagħha tinsab eżibita fil-fol. 4 tal-proċess, u konsegwentement tilqa' l-appell billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi miġjubin fl-att taċ-ċitazzjoni, u tordna li minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ l-ispejjeż taż-żewġ istanzi ma jiġux taxxati bejn il-partijiet; iżda d-dritt tar-reġistru għandu jitħallas mill-atturi appellati;

U fis-sens fuq imsemmi tirrevoka fil-meritu u tirriforma fil-kap ta' l-ispejjeż is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-Maestà tar-Re fis-26 ta' Mejju 1951.