24 ta' Marzu, 1952.

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *A/President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Nobbli Joseph Sant Manduca *versus* Simeone Grima ne. et.

Lokazzjoni — Għalqa — "Agricultural Leases Control Board" — Art. 1621 (2) tal-Kodiċi Ċivili — Government Notice 242 ta' l-1943.

Fil-każ ta' kirja ta' għalqa koltivabili kapaċi li tagħti l-frott, meta l-kirja ssir għal żmien indefinit, iż-żmien preżunt tal-kirja huwa dak ta' erba' annati.

Il-kondutttur ta' għalqa li jiġi notifikat b'ittra uffiċjali li biha s-sid jgħarrfu li ma jridx iġeddidlu l-lokazzjoni ta' dik il-għalqa, għandu jirrikorri quddiem il-Board għat-Trażżin tal-Qbejjel, jekk irid jirreżisti dik l-intima.

Jekk wara dik l-ittra uffiċjali dak il-kondutttur jiġi notifikat b'ittra uffiċjali oħra għall-istess oġġett, huwa obligat jerġa' jirrikorri quddiem l-imsemmi Board, jekk irid jerġa' jirreżisti dik l-intima; u ma jistax jallega li huwa ġà oppona ruħu għat-talba tas-sid fl-okkażjoni ta' l-ittra uffiċjali preċedenti. Jekk huwa ma jiċċaqlaqx

anki f'dik it-tieni okkażjoni, huwa jitlef il-protezzjoni li r-Regolamenti dwar it-Tiżin tal-Qbejjel jagħtu lill-kondutturi tar-Raba'. Dawn ir-regolamenti huma applikabili meta l-kirja tkun waslet biex tispiċċa, u mhux ukoll meta l-kirja tkun għadha miexja.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur talab li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti li jkun hemm bżonn, billi l-instant, proprjetarju tal-għalqa "Tas-Sinja" sive "Ta' Lanzi", li kienet bi qbiela għand l-assenti Salvatore Sammut, b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar 1951, dok. A, avża lill-konvenut proprio et nomine li wara l-15 ta' Awissu 1951 ma jġeddidx il-qbiela ta' dan il-fond, u interpellaah biex f'din id-data jiżgombra l-istess fond; u billi l-konvenut in segwitu għal din l-interpellazzjoni ma attakkax l-istess quddiem il-Board ta' l-Agrikoltura; il-konvenut jiġi kundannat li jiżgombra l-istess fond, s'ja bħala mandatarju ta' l-assenti Salvatore Sammut, s'ja, okkorrendo, għan-nom proprju, billi ma għandu l-ebda titolu li okkupa l-istess fond wara d-data tal-15 ta' Awissu, 1951, u dan fi żmien qasir li tagħti din l-Onorabbli Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittri uffiċjali fuq imsemmija;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha qal li huwa personalment ma għandu ebda relazzjoni ma' l-attur in konnessjoni mal-konduzzjoni tal-għalqa indikata fiċ-ċitazzjoni, u għalhekk talab li jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; u illi huwa l-mandatarju ġenerali ta' Salvatore Sammut, u għalhekk f'din il-kwalità jgħid illi d-domandi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex huwa ikkontesta quddiem il-Board ta' l-Agrikoltura d-domanda ta' l-attur dedotta bl-ittra uffiċjali tal-20 ta' Awissu 1950, u ma għandux bżonn jerġa' jikkontesta l-istess domanda għall-iżgumbrament fuq kawżalijiet mhux permessi mill-liġi; b'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Ottubru 1951 li laqgħet it-talba attriċi kontra l-konvenut nomine, iżda ċaħditha in kwantu li Simeone Grima ġie ċitat personalment, u konsegwentement illiberatu minnha, u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tat lill-konvenut nomine ħmistax-il ġurnata żmien, u ordnat li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa

minħabba fiċ-ċirkustanzi tal-każ, barra minn dawk tal-liberazzjoni tiegħu personalment, li għandhom jitħallsu mill-attur, u d-dritt tar-Reġistru bin-nofs; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-atti jiet tal-kawża jidher li ċertu Salvatore Sammut kellu in lokazzjoni u bi qbiela ta' £20 fis-sena, li jitħallsu f'Santa Marija u fil-Milied, ir-razzett b'raba' miegħu anness magħruf bħala "Tas-Sinja" sive "Ta' Lanzi", il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, ta' proprjetà ta' l-attur. L-istess Salvatore Sammut emigra għall-Awstralja żmien ilu, u ħalla din l-art u r-razzett f'idejn il-konvenut tal-lum personalment, li jgħid li huwa l-prokuratur tal-gabillott imsemmi, bil-kondizzjoni, kif qal l-istess Simeone Grima, li jaħdem dak ir-raba' f'isem il-mandanti u, wara li jħallas l-ispejjeż kollha meħtieġa u neċessarji, jirrendi kont lill-istess mandanti kull sitt xhur; u dana l-ftehim kellu jibqa' jseħħ sakemm il-mandanti ma jiġix lura. Fl-20 ta' Awissu 1950 (recte 30 ta' Awissu 1950) l-attur interpella lil Salvatore Sammut, rappreżentat minn kuraturi, biex jirrilaxxja, wara li tgħaddi Santa Marija ta' l-1951, l-għalqa u r-razzett fuq imsemmija, u dan wara li ngunġieh iħallas il-qbiela li kien lura fihom u xi flus oħra minnu pretiżi dovuti; u allura l-konvenut nomine, fid-19 ta' Mejju 1951, irrikorra lill-Board tal-Qbejjel sabiex jirreżisti għal dik it-talba — għal liema proċedura l-attur baqa' ma għamelx depożitu, b'mod li t-talba jew ingunzjoni tiegħu fuq dina l-ittra uffiċjali ġiet dikjarata ineffikaċi. Jirriżulta wkoll li fl-istess żmien, u preċiżament bl-ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar 1951, debitament notifikata lil Simeone Grima fil-25 ta' Jannar 1951, kien reġa' interpella lill-istess Grima għall-ħlas tal-qbiela li kienu dovuti minnu nomine, u avżah li huwa, sew bħala mandatarju ta' Sammut, kif ukoll l-istess Sammut anki jekk ikun jinsab hawn Malta, ma riedhomx aktar fid-detenzjoni, u ingunġihom sabiex jiżgumbraw mir-razzett u raba' anness miegħu. Għal din l-ittra uffiċjali l-aħħar imsemmija Simeone Grima baqa' passiv u inattiv, u ma reġax adixxa l-Board tal-Qbejjel. In vista ta' dana, l-attur ġie 'l quddiem bl-azzjoni odjerna;

Illi l-kontestazzjoni tal-konvenut nomine hija li, la darba ġiet minnu kontestata l-ingunzjoni, jew intima ġudizzjarja,

kontenuta fl-ittra uffiċjali ta' l-20 ta' Awissu 1950 (recte 30 ta' Awissu 1950), u b'dik il-kontestazzjoni kien irnexxielu jirrepelli b'suċċess it-talba ta' l-attur, huwa ma kellux għalfejn jerġa' mill-ġdid jikkontesta l-ittra uffiċjali sussegwenti tas-16 ta' Jannar 1951;

Illi mill-proċedura li saret quddiem il-Board tal-Qbejjel.............. jirriżulta li Simeone Grima, bħala mandatarju ta'' l-imsiefer Salvatore Sammut, kien talab biex tiġi miċħuda d-domanda tas-sid kontenuta fl-ittra uffiċjali li sejra tissemma u rrikorra quddiem dak l-istess Board fuq l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Awissu 1950..............;

Illi l-Board fuq imsemmi, li ġie infurmat bil-kawża odjerna.............. fil-21 ta' Awissu 1951 qata' li "peress li ma kienx sar id-depożitu mis-sid, illibera lir-rikorrenti (nomine) mill-osservanza ta' l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Awissu 1950, blispejjeż kontra s-sid".............., bis-sentenza tiegħu verbalizzata tal-14 ta' Settembru 1951;

Omissis:

Illi minn dawn il-fattijiet u massimi tal-liġi jitnissel ċar li l-kondutur, jekk irid jipprevalixxi ruħu mir-Regolamenti tal-Government Notice 242/1943, biex joppuni t-talba tas-sid għall-evizzjoni, irid tabilfors jirrikorri lill-Board tal-Qbejjel fil-forma dettata u żmien lilu mogħti mill-liġi "ad hoc", "għal kwalunkwe inġunzjoni li ssir kontra tiegħu";

Illi fil-fatt jingħad li bl-ittra uffiċjali tat-30 ta' Awissu 1950................ l-attur fissirlu li ma kienx sejjer iġeddidlu l-lokazzjoni oltre Santa Marija 1951, u l-effetti ta' dik l-interpellazzjoni ġew definitivament newtralizzati bid-deċiżjoni tal-Board tal-Qbejjel fl-14 ta' Settembru, minħabba fir-raġuni teknika tan-nuqqas tad-depożitu mill-parti ta' l-attur skond ir-Regolament 7 (6) tal-Government Notice 242/1943. Imma barra dik l-ittra uffiċjali kien hemm att ġudizzjarju ieħor, u ċjoè dak tas-16 ta' Jannar 1951, għall-istess fini..........;

Illi kieku l-konvenut nomine kontra din l-aħħar ittra uffiċjali (fol. 4 tal-proċess) irrikorra mill-ġdid regolarment quddiem il-Board tal-Qbejjel, huwa minnu li jista' jingħad, skond l-apprezzament li tħoss li għandha tagħti din il-Qorti lir-raġunijiet imniżżla fil-liġi għan-nuqqas ta' akkoljiment ta' l-oppożizzjoni tal-kondutur fir-regolament 5, li dik ir-raġuni

uddotta mill-attur fl-aħħar parti ta' l-att ġudizzjarju tiegħu msemmi, la hija legali u lanqas hija valida, u għandha mill-atteġġjamenti li jiġu assunti ġeneralment minn *bnedmin assoluti* u awtoritarji bla ebda *rigward għall-liġijiet*, bħal ma hija *din il-kwistjoni limitatriċi tad-dritt assolut tal-proprjetarji fuq il-ħaġa* tagħhom; kif ukoll huwa ta' min josserva li anki l-interpellazzjoni għall-ħlas *tal-qbiela* tikkomprendi anki in parti l-perijodu skadut b'lura fil-15 ta' Awissu 1950, li huwa inkluż fl-ittra uffiċjali preċedenti. Imma dwar il-perijodu skadut fil-25 ta' Diċembru 1950 ma jistax jintqal l-istess ħaġa — salv dak li sejjer jingħad aktar tard fuqu; u jekk il-konvenut *nomine* baqa' moruż f'żewġ okkażjonijiet fl-aħħar sentejn, kif jingħad fis-sezzjoni 5 (1) ittra *(e)*, dak l-*istess* att jikkostitwixxi interpellazzjoni ġdida għall-finijiet *ta'* l-evizzjoni hemm mitluba, u *kien dmir il-konvenut nomine jinsorġi nwovament kontra tiegħu kif trid* il-liġi.............. u mhux ġa jibqa' inattiv, kontra r-rieda tal-liġi, jew joħloq liġi partikulari għalih billi jgħid li ma kienx hemm bżonn jerġa' jmur quddiem il-Board għaliex dak li hemm fl-att ġudizzjarju huwa kontra l-liġi. Dina l-kontestazzjoni u konsegwenti dikjarazzjoni trid issir mill-Awtorità investita "ad hoc", u mhux "motu proprio" miċ-ċittadin, għar-raġunijiet li huma tant evidenti li ma hemmx bżonn li jissemmew;

Illi xejn ma jiswa li l-proċedura in segwitu għall-ittra *uffiċjali* tat-30 ta' Awissu 1950 ġiet maqtugħa mill-Board tal-Qbejjel fl-14 ta' Settembru 1951, *l-għaliex, se maj*, il-konsegwenzi legali ta' dik id-deċiżjoni *huma ċirkoskritti* għall-effetti biss ta' dik l-istess ittra ġudizzjarja, u mhux estendibil għal interpellazzjonijiet oħra u bażati fuq raġunijiet oħra bħal ma huwa n-nuqqas ta' ħlas ta' perijodi differenti;

Illi ladarba kontra l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar 195[illegible] il-konvenut ma għamelx dak li huwa stabbilit fir-regolamen[illegible] 4 tal-*Government* Notice 242/1943, huwa tilef il-protezzjon[illegible] li tagħtih il-liġi, u jinsab qiegħed jiddetjeni l-*fond* "de qu[illegible] *agitur*" bla ebda titolu;

Illi l-konvenut bħala li huwa *mħarrek personalmen[illegible]* għandu jiġi liberat;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Simeone Grim[illegible]

proprio et nomine, li appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-11 ta' Ottubru 1951, tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant li talab li s-sentenza appellata fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi konfermata in kwantu illiberat lilu personalment mit-talbiet ta' l-attur *bl-ispejjeż kontra l-attur, u revokata in kwantu kkundantu* bħala mandatarju ta' Salvatore Sammut biex jiżgombra mill-fond fuq imsemmi, jiġifieri in kwantu dik is-sentenza laqgħet it-talba ta' l-attur kontra tiegħu fil-kwalità premessa; u fl-aħħarnett talab li t-talbiet ta' l-attur, in kwantu diretti kontra tiegħu bħala mandatarju ta' l-istess Salvatore Sammut, *jiġu miċħuda, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi*;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-għalqa u r-razzett in kwistjoni kienu oriġinarjament imqabbla għand Salvatore Sammut xi mill-15 ta' Awissu 1944, b'terminu indefinit; u għalhekk, peress li din hija għalqa koltivabili kapaċi *li tagħti* l-frott, *iż-żmien* preżunt tal-kirja, skond l-art. 1621 (2) tal-Kodiċi Ċivili, kien ta' erba' annati, li għalqu fil-15 ta' Awissu 1948. Iżda dak Salvatore Sammut żamm f'idejh l-għalqa u r-razzett bil-kuntentizza ta' l-attur; u għalhekk il-kiri ġie mġedded għaż-żmien li kien meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet tas-sena, bis-saħħa ta' l-art. 1625 tal-Kodiċi Ċivili. F'Awissu 1949 l-attur ftihem ma Salvatore Sammut li jżomm biċċa mill-għalqa għalih, u bi tpattija raħħas £2 mill-qbiela ta' kull sena, u ħalla l-għalqa u r-razzett bi qbiela għand Salvatore Sammut. Maria Grech, bint Salvatore Sammut, xehdet li ġie miftiehem li l-qbiela kellha tkun għal erba' snin, bl-obligu għal Salvatore Sammut li jtalla' s-sliegħi li jaqgħu. Dana ġie miċħud mill-attur, li xehed li ħlief fuq il-biċċa mill-għalqa u r-roħs tal-qbiela ma ġiex miftiehem xejn iżjed fuq il-pattijiet. Dina l-versjoni hija aktar verosimili, għax mhux preżumibili li Salvatore Sammut kien sejjer jagħmel espressament dak il-ftehim meta kien bil-ħsieb li jemigra għall-Awstralja u warajh jieħu wkoll lil martu, u kien ilu li applika sa minn Ottubru 1947; u l-attur stess kien jaf li dak Sammut kien għamel il-ħsieb li jsiefer. Effettivament Salvatore Sammut, f'Novembru 1949, siefer; u s-sena ta' wara sifret martu warajh;

Ikkunsidrat;

Illi meta f'Awissu 1949 sar il-ftehim fuq il-kiri tal-għalqa u r-razzett bejn l-attur u Salvatore Sammut, il-kiri preċedenti kien għalaq u spiċċa "ipso jure" (art. 1656 Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-kirja li saret mill-ġdid bi ftehim espress, iżda mingħajr żmien, kienet kirja ġdida, u mhux sempliċi proroga tal-kirja ta' qabel (ara sent. 16. 7. 1898 in re "Caruana vs. Grima", C. Comm. Kollez. XVI, p. II, p. 288). U tabilħaqq, la kien hemm ftehim espress, ma jistax jingħad li kien hemm rilokazzjoni bi skiet, iżda kien hemm lokazzjoni espressa, anzi b'diminuzzjoni tal-fond u tal-qbiela, jiġifieri lokazzjoni ġdida mingħajr ma ġie iffissat iż-żmien kemm kellha ddum. Għaldaqstant ma kienx aktar applikabili għall-każ l-art. 1625, iżda sar applikabili l-art. 1621 (b) tal-Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat;

Illi fl-assenza ta' ċirkustanzi oħrajn li juru l-intenzjoni tal-partijiet, il-fatt li Salvatore Sammut kien għamel il-ħsieb li jsiefer mhux biżżejjed biex jeskludi l-applikabilità ta' l-art. 1621 (b) fuq imsemmi, għax fil-fatti Sammut lanqas qal xejn lill-attur fuq il-ħsieb li jsiefer, u l-attur sama' b'dan minn band'oħra, u verosimilment lanqas Sammut stess ma kien jaf sewwa meta kien sejjer isiefer u meta setgħet issiefer waraj martu. Għaldaqstant fil-ħsieb tal-partijiet daħlet il-liġi li qieset il-kiri magħmul għaż-żmien meħtieġ għall-ġabra tal-frott ta' erba' snin oħra, li jgħalqu fil-15 ta' Awissu 1953;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur, b'żewġ ittri uffiċjali, tat-30 ta' Jannar 1950 u tas-16 ta' Jannar 1951, għarraf lil Salvatore Sammut permezz ta' kuratur li ma riedx iġeddidlu l-kiri wara Santa Marija ta' l-1951. Għall-ewwel ittra l-konvenut nomine għamel oppożizzjoni quddiem l-Agricultural Leases Control Board, u dan ħelsu mill-ħarsa ta' dik l-ittra minħabba difett proċedurali ta' l-attur, skond sentenza ta' l-14 ta' Settembru 1951. Iżda għat-tieni ittra uffiċjali l-konvenut nomine ma ċċaqlaqx, u għalhekk il-konvenut nomine, kif qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, tilef il-protezzjoni tal-liġi, skond l-artikolu 11 tar-Regolamenti maħruġa bil-Government Notice 242 ta' l-1943;

Ikkunsidrat;

Illi, kif ġa irriteniet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Mejju 1947 in re "Marta Sant Fournier et. vs. Francesca Agius et.", l-applikazzjoni tar-Regolamenti maħruġa bil-Government Notice no. 242 ta' l-1943 hija intiża u limitata għal dawk il-każi meta l-kirja tkun waslet fit-tmiem, u, meta l-kirja tkun għadha miexja, ir-Regolamenti fuq imsemmijin, kif ukoll il-proċedura minnhom stabbilita, mhumiex applikabili (Kollez. XXXIII—I—p. 72-73);

Ikkunsidrat;

Illi ladarba f'Awissu 1949 Salvatore Sammut kiseb favur tiegħu kirja għal erba' annati li jgħalqu fil-15 ta' Awissu, 1953, l-ittra ta' l-attur tas-16 ta' Jannar 1951, ma seta' jkollha l-ebda effett li twaqqaf u tħassar il-kirja, jew iċċekken iż-żmien tagħha. U ladarba r-Regolamenti fuq imsemmija tal-Government Notice 242 ta' l-1943 mhumiex applikabili għall-każ, l-inazzjoni tal-konvenut nomine quddiem l-ittra uffiċjali ta' l-attur tas-16 ta' Jannar 1951 ma tellfitu ebda dritt. U tabilħaqq, il-konvenut nomine mhux iżomm taħt idejh il-fond mingħajr titolu, iżda qiegħed iżommu bis-saħħa ta' kiri. Jekk imbagħad l-attur għandu xi raġuni biex jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kiri, dina ma tistax tiġi kunsidrata f'din il-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tilqa' l-appell tal-konvenut nomine, tirrevoka s-sentenza appellata fil-kap devolut lilha, u tiċħad it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.