9 ta' Diċembru, 1946.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Prez.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

John Battolo ne. *versus* **Francesco Preca ne. et.**

Sentenza — Nullità — Appell — Lokazzjoni — Art. 789 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Jekk sentenza tkun nulla fil-forma, dik in-nullità ma tistax tiġi sollevata fl-appell jekk fis-sostanza tagħha s-sentenza tirriżulta li hija ġusta.

L-inkwilin li jidhirlu li inkwilin ieħor ta' fond kontigwu qiegħed jużurpalu l-użu ta' parti mill-fond mikri lilu, ma għandux jirrivolġi ruħu kontra dak l-inkwilin l-ieħor, imma għandu jirrivolġi ruħu lejn il-proprjetarju biex jara jistax jagħtih il-fakoltà li jagħmel użu minn dik il-parti minnu pretiża użurpata u biex jiġu eżaminati l-kwistjonijiet l-oħra konnessi mal-pretensjoni tiegħu.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur nomine quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu r-Re, fejn ippremetta li l-attur qiegħed jokkupa b'titolu ta' lokazzjoni l-ħanut numru 263, Merchants Street, kantuniera ma' St. Lucia Street; u li l-konvenuti qegħdin jokkupaw, bl-istess titolu ta' kiri, il-ħanut St. Lucia Street, numru 164, Valletta, u bil-vetrina tagħhom qegħdin jużurpaw l-użu ta' parti mill-ħajt estern tal-ħanut ta' l-attur, u b'hekk qegħdin jostakolawh milli jagħmel dawk l-innovazzjonijiet u abbellimenti li n-negozju tiegħu jirrikjedi; u li bi protest tat-22 ta' Ġunju 1945 l-attur interpellalill-konvenut Preca fil-kwalità fuq imsemmija biex jaqla' dik il-vetrina u jħalli liberu l-ħajt ta' l-attur, iżda ta' xejn; talab (1) li jiġi lill-konvenuti nomine, jew min minnhom prefiss żmien qasir u perentorju biex jaqilgħu dik il-parti mill-vetrina li tinsab fuq il-ħajt tal-fond okkupat mill-attur; (2) u jekk jonqsu, li l-attur jiġi awtorizzat jagħmel dak kollu li hemm bżonn għar-rimozzjoni ta' l-imsemmija vetrina, u dana taħt id-direzzjoni ta' perit tekniku li tinnomina l-Qorti. B'riżerva ta' drittijiet oħra u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tat-22 ta' Ġunju 1945, kontra l-konvenuti nomine jew min minn-

hom;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu fis-27 ta' Ġunju 1946, fejn irrespinġiet it-talbiet ta' l-attur u ordnat illi l-ispejjeż ikunu mingħajr taxxa, bid-dritt tar-reġistru kontra l-attur; wara li kkunsidrat;

Illi l-godiment li l-lokatur għandu jiggarantixxi ma jistax jirriferixxi ħlief għall-fond mikri; illi jidher biċ-ċertezza li meta saret il-lokazzjoni l-intenzjoni tal-partijiet kienet il-kera tal-ħanut mill-bieb 'il ġewwa, kompriża l-faċċata ta' barra ta' bejn il-bieb; illi dan huwa konfermat mill-fatt illi l-awtur tal-konvenuti għamel l-armatura żmien twil ilu bil-kunsens ta' sid il-bini u mingħajr ebda oppożizzjoni tal-kerrej; illi lanqas l-attur stess fl-għoxrin sena li ilu fil-ħanut qatt ma għamel ebda protesta; illi l-kerrej għandu jużа l-fond skond il-ftehim, u subordinatament skond l-użu; illi l-attur għandu in lokazzjoni ħanut li qiegħed igawdi mingħajr molestja tal-konvenuti u bħal ma kienu jgawduh l-atturi tiegħu, u huwa ma jistax ikollu drittijiet akbar minn dawk ta' l-awturi tiegħu;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur nomine u l-petizzjoni tiegħu fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn irrespinġiet t-talbiet ta' l-attur u kkundannatu jħallas l-ispejjeż tiegħu u d-dritt tar-reġistru, u konfermata għall-kumplament, u għalhekk ikunu milqugħin it-talbiet dedotti fiċ-ċitazzjoni bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-attur preżentata fit-28 ta' Ottubru 1946, fejn eċċepixxa n-nullità tas-sentenza ta' l-Ewwel Qorti billi ma ġietx deċiża l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni meta invoka favur tiegħu l-possess ta' aktar minn 30 sena;

Omissis;

Tikkunsidra fuq l-eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti;

Illi l-konvenut fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu fol. 11 issottometta illi l-attur bħala inkwilin tal-ħanut ma għandux dritt jobliga lill-eċċipjenti jneħħu l-armatura tal-ħanut nru. 164, peress li din l-armatura kienet saret bil-kunsens tas-sidien

tal-post mikri lill-attur, u barra minn dan ilha tokkupa l-wisgħa tal-lum minn sew fuq 30 sena; u żied illi dika l-vetrina bl-ebda mod ma tintralċja l-użu u t-tgawdija li għandu jagħmel mill-ħanut mikri lilu, billi l-armatura hija wara l-kantuniera ta' fejn għandu l-bieb l-attur; u fid-dikjarazzjoni tiegħu l-istess konvenut appellat qal :— "Meta saret l-armatura in kwistjoni l-esponenti u l-mejjet missieru kienu għamluha bil-kunsens tal-proprjetarji tal-post; il-lum ilha teżisti fuq 30 sena, u l-attur u l-awturi tiegħu qatt ma tkellmu qabel il-lum, peress li ma tfixkilhomx";

L-imsejħa fil-kawża Eleonora Preca eċċepiet illi "iżjed minn 30 sena ilu saret l-armatura in kwistjoni, u dana bil-kunsens tal-proprjetarji, u li l-inkwilini ma jistgħux ikollhom drittijiet akbar minn dawk tal-proprjetarji li taw il-kunsens". Minn dan l-appellant fehem illi hija eċċepita l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' 30 sena, u allura fin-nota tiegħu fol. 36 ittratta fuq din il-kwistjoni. L-appellati fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti ma qalux li huma ukumiex qegħdin jagħtu dik l-eċċezzjoni, iżda poġġew il-kwistjoni fuq terren ieħor, jekk ċjoè l-azzjoni tikkompetix lill-attur bħala inkwilin, u għalhekk issottomettew illi "l-armatura in kwistjoni saret fid-daqs li tinsab il-lum iżjed minn 30 sena ilu, u dana jirriżulta mill-provi miġjuba, però anki li ma għadda ebda żmien, il-kwistjoni qiegħda jekk l-armatura ġietx magħmula, u wara mtawla, bil-kunsens tal-proprjetarji......";

L-Ewwel Qorti, meta rrikapitulat l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, qalet illi l-konvenut Francesco Preca, fost affarijiet oħra, issottometta illi l-"armatura ilha li saret fuq 30 sena", u li Eleonora Preca ssottomettiet "illi l-armatura ilha teżisti iżjed minn 30 sena"; u għalhekk donnu li kkunsidrat li hemm effettivament dik l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' 30 sena. Infatti fil-korp tas-sentenza u fil-motivazzjonijiet tagħha l-Ewwel Qorti rriteniet "apparti l-fatt illi l-armaturi fil-kwistjoni ilhom jeżistu minn ħafna snin, tant illi l-konvenuti akkwistaw id-dritt li jżommuhom, huwa spedjenti li tiġi eżaminata l-kwistjoni jekk id-dritt li qiegħed iġib 'il quddiem l-attur jikkompetix lilu jew lil sid il-bini". Fid-dispożitiv tas-sentenza

l-Ewwel Qorti kien imissha ddikjarat jew b'kap separat tiddeċidi dik l-eċċezzjoni, jew inkella tiddikjara li ma hemmx lok għad-deċiżjoni tagħha peress li hija eżawrita bid-deċiżjoni filmeritu. Għalhekk, kif tajjeb issottometta l-appellant, hemm difett f'dik is-sentenza;

Tikkunsidra;

Illi però dik l-ommissjoni ma ġġibx in-nullità tas-sentenza kollha, iżda hemm ommissjoni ta' dik id-deċiżjoni ta' dik l-eċċezzjoni, u għalhekk nullità ta' forma, peress illi l-Qorti sostanzjalment irriteniet illi, apparti dik il-kwistjoni, hemm kwistjoni oħra assorbenti; u peress li hemm nullità ta' forma, huwa applikabili dak li huwa preskritt fl-art. 793 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, li jgħid li meta quddiem din il-Qorti tinġieb 'il quddiem l-eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, din l-eċċezzjoni, ħlief jekk tkun ibbażata fuq nuqqas ta' ġurisdizzjoni, ta' ċitazzjoni, jew fuq illeġittimità tal-persuna, ma tistax tiġi milqugħa jekk fis-sustanza tagħha s-sentenza tinsab li hija ġusta. Għalhekk huwa meħtieġ li jkun eżaminat il-meritu għall-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni;

Tikkunsidra;

Illi l-kwistjoni assorbenti f'din il-kawża hija preċiżament dik jekk l-attur bħala inkwilin tal-ħanut ta' Merchants Street għandux din l-azzjoni preżenti kontra l-konvenut bħala inkwilin tal-ħanut viċin. Infatti ġie ppruvat per mezz tax-xhieda tal-kovenut appellat Francesco Preca, li ma hemmx ebda raġuni li ma għandux jiġi emmnut, illi meta missieru, Giorgio Preca Mizzi, ried jagħmel il-vetrina li tmiss il-ħajt tal-ħanut ta' l-attur kien ħa l-permess tal-Baruni Galea, peress li dan kien qabel is-sena 1912 meta miet dak il-Baruni; u wara dik id-data, meta riedu jkabbru dik il-vetrina, kienu ħadu anki l-permess tal-Barunissa Trapani Galea. Tant hu hekk illi dik il-vetrina hija ħaġa pależi u kulħadd kien jaraha qiegħda ssir, inklużi l-proprjetarji tal-post; l-inkwilin tal-post ta' l-attur, li alluri kienu l-awturi tiegħu, l-aħwa Testa, kienu ċertament edotti wkoll, mingħajr dubju ta' xejn, b'dan il-fatt hekk evidenti u pależi; u intant la qatt qalu xejn la lill-konvenut jew lil missieru, u lanqas lill-proprjetarji;

Issa gara illi l-attur, bħala inkwilin tal-ħanut ta' Merchants Street, irid ikabbar il-vetrina u għalhekk jieħu parti mill-post fejn hemm il-vetrina tal-konvenuti, bil-permess fuq mogħtija, u allura r-relazzjoni tiegħu kienet unikament mal-proprjetarji biex jara jistgħux jagħtuh dik il-fakoltà, jekk u kemm-il darba huma jridu, jew jekk u kemm-il darba humiex obligati lejn il-konvenut jew lejn l-attur—kwistjonijiet li ma għandhomx x'jaqsmu ma' din il-kawża;

Tikkunsidra;

Illi l-argumenti kollha li ġieb 'il quddiem l-appellant fuq l-użu tal-ħajt, anki estern, jista' se maj jirrivolġihom lill-proprjetarji, iżda mhux lill-konvenuti; u f'dik ir-relazzjoni jkun anki eżaminat id-dritt lilu derivanti mis-sentenza tal-Board, meta l-proprjetarju għamel dik il-kawża kontra l-attur;

Tikkunsidra;

Illi għalhekk tidher li din l-azzjoni ta' l-attur hija mingħajr bażi ġuridika, u għalhekk l-ewwel sentenza għall-fini tad-dispożizzjoni fuq imsemmija, hija sostanzjalment ġusta, salvi d-drittijiet kollha ta' l-attur in relazzjoni mal-lokaturi tiegħu;

Tikkunsidra;

Illi l-appellati, per mezz tad-difensur tagħhom Dr. Pace, iddikjaraw illi f'din l-istanza ma jinsistux fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet;

1. Tirrespinġi l-eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, u in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ tordna illi l-ispejjeż relativi ma jkunux taxxati bejn il-partijiet; id-dritt relativ tar-reġistru kontra l-appellant;

2. Tirrespinġi l-appell ta' l-attur u għalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell; bl-ispejjeż relativi, barra dawk fuq deċiżi, kontra l-attur appellant.