1 ta' Lulju, 1946.

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. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

Avukat Dr. Dunstan J. Bellanti *versus* Henry Zammit ne.

Lokazzjoni — Dritt tal-Preferenza — Formalità għall-Eżerċizzju Tiegħu — Nullità — Art. 1350 u 1351 tal-Kodiċi Civili, 792 (1) (c) tal-Kodiċi tal-Proċedura Civili, u art. 4 (4) ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944.

Għalkemm id-dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni, li l-liġi tagħti lill-aħħar kerrej tal-fond li ġie distrutt bil-ħidma tal-għadu, huwa ġej minn liġi speċjali, jiġifieri l-Ord. XVI ta' l-1944, din il-liġi però tagħmel riferenza għal dak li hemm dispost fil-Kodiċi Civili fuq id-dritt tal-preferenza; u għalhekk għandhom jiġu osservati l-formalitajiet li hemm preskritti fil-Kodiċi Civili għall-eżerċizzju ta' dak id-dritt.

Qabel ma jiġi notifikat per mezz ta' ittra uffiċjali bil-kondizzjonijiet ġodda tal-kirja, l-inkwilin ma jistax jingħad li huwa tilef id-dritt tal-preferenza. Dik l-ittra uffiċjali irid ikun fiha l-indikazzjoni tal-kondizzjonijiet ġodda, l-interpellazzjoni biex l-inkwilin jiddi-

kjara jekk jaċċettax dawk il-kondizzjonijiet, u t-twissija lilu li jekk ma jaċċettahomx fiż-żmien legali huwa jiddekadi mid-dritt tal-preferenza.

Dawn l-elementi fl-ittra uffiċjali huma ta' essenza, u mhux ta' forma biss; għalhekk l-ittra uffiċjali li tkun nieqsa minn xi wieħed minn dawn l-elementi hija nulla; u din in-nullità tista' tiġi sollevata mill-Qorti "ex officio".

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Prima Awla tal-Qorti Ċivili, fejn ippremteta illi huwa sas-26 ta' Marzu 1942 kien jiddetjeni b'titolu ta 'lokazzjoni l-appartament nru. 1 ta' l-Empire Flats, numru 136, Tower Road, Sliema, proprjetà tal-konvenut, u ma baqgħax fih għax ġie distrutt b'azzjoni tal-gwerra; illi dan l-aħħar il-konvenut reġa' rrikostruwixxa anki l-imsemmi appartament, u b'ittra uffiċjali tat-18 ta' Jannar 1946 (dok. A) hu għarraf lill-attur bil-kondizzjonijiet ġodda illi bihom kien pront jerġa' jikrilu dak l-appartament; li fost dawn il-kondizzjonijiet hemm li l-fond irid jinkra ammobilit u bit-£8 fix-xahar. liema kondizzjonijiet huma żvantaġġużi u rraġonevoli, evidentement intiżi biex jipprivaw lill-attur mid-dritt tal-preferenza skond il-liġi; u illi l-attur b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Jannar 1946 għarraf lill-konvenut li hu bil-ħsieb jeżerċita d-dritt ta' preferenza, u avżah li dawk iż-żewġ kondizzjonijiet kienu gravużi, iżda l-konvenut ma rrispondiex; u talab li jiġi dikjarat u deċiż mill-Qorti li l-kondizzjonijiet li bihom il-konvenut irid jerġa' jikri lill-attur l-imsemmi appartament, ammobilit u bil-kera ta' £8 fix-xahar, huma onerużi għall-attur, u li konsegwentement il-konvenut ma jistax jimponihom lill-attur, salva dejjem il-likwidazzjoni tal-kera skond il-valur lokatizju tal-fond vojt li għandha ssir mill-awtorità kompetenti, u b'riżerva ta' drittijiet oħra u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-23 ta' Jannar 1946, kontra l-konvenut li għandu jidher għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re fl-14 ta' Marzu 1946, fejn iddikjarat intempestiva l-azzjoni eżerċitata mill-attur minħabba li hu għadu ma ġiex regolarment notifikat bil-kondizzjonijiet loka-

tizji tal-fond "de quo", u għalhekk illiberat lill-konvenut nomine mill-osservanza tal-ġudizzju, salv kull dritt tal-wieħed u ta' l-ieħor; u ordnat illi l-ispejjeż ma jkunux taxxati bejn il-partijiet, u d-dritt tar-reġistru bin-nofs; wara li kkunsidrat:

Illi qabel ikunu eżaminati l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għandu jiġi eżaminat jekk il-konvenut osservax il-liġi meta għamel l-ittra uffiċjali tiegħu fol. 5;

Illi tliet huma l-elementi essenzjali li trid il-liġi fl-art. 1686 tal-Kodiċi Ċivili :— (1) L-indikazzjoni tal-kondizzjonijiet; (2) l-interpellazzjoni biex l-intimat jiddikjara l-intenzjoni tiegħu; (3) it-twissija tad-dekadenza jekk ma jaċċettahomx;

Illi fl-ittra uffiċali fuq miġjuba ma hemmx it-twissija taddekadenza, nuqqas li jġib in-nullità ta' l-att, u għalhekk l-attur ma setax tilef id-dritt tal-preferenza għax l-att għadu ma sarx (ara sentenza P.A. tat-23 ta' Novembru 1891 in re "Le Brun vs. Sinerco", u n-noti tal-kompjant Professur Caruana (titolari tal-kattedra tad-Dritt Ċivili); u din il-Qorti in re "Piscopo Macedonia vs. Tringo", irriteniet illi l-kondizzjonijiet ma għandhomx lanqas isiru per mezz ta' riferenza, u għalhekk dik l-istanza ta' l-attur hija intempestiva għaliex għad ma hemmx l-ittra interpellatorja; illi fuq l-ispejjeż għandhom jiġu moderati taħt iċ-ċirkustanzi;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u l-petizzjoni tiegħu fejn talab illi dik is-sentenża tiġi revokata, billi jiġi deċiż illi dik in-nullità mhijiex sollevabili mill-Qorti "ex officio", u għalhekk titkompla t-trattazzjoni tal-kawża, jew quddiem din il-Qorti jew quddiem l-Ewwel Qorti; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-gravam miġjub mill-appellanti huwa illi l-Ewwel Qorti ma setgħetx tissolleva n-nullità "ex ufficio", (a) għax id-dritt tal-preferenza in kwistjoni ma jidderivax mill-Kodiċi Ċivili, iżda minn liġi speċjali; (b) illi hija applikabili d-dispożizzjoni 792 (1) (c) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili; (c) illi la darba skond dik id-dispożizzjoni l-parti interessata ma tistax iġġib in-nullità, lanqas il-Qorti ma tista' tissollevaha;

Fuq l-ewwel kwistjoni, l-appellant jissottometti illi dan id-dritt tal-preferenza hiereġ mhux mill-Kodiċi Ċivili, iżda *mill-liġi* speċjali li hija l-Ordinanza XVI ta' l-1944, u f'din il-liġi ma hemmx il-komminazzjoni tan-nullità. L-appellat, għall-kuntrarju, *irrisponda* illi għalkemm dan id-dritt ġej minn ordinanza speċjali, iżda għandu bażi fil-Kodiċi Ċivili, u għalhekk għandu jkun applikabili anki l-art. 1622 ta' l-istess Kodiċi Ċivili. L-Ordinanza speċjali fl-art fl-art. 4 (4) tgħid illi fuq interpellazzjoni magħmula mis-sid lill-aħħar inkwilin tal-post, skond *id-dispożizzjonijiet ta' l-art. 1350, jew* 1351, *ta'* l-Ord. VII ta' l-1868, dak l-inkwilin juri l-intenzjoni tiegħu li *jipprevalixxi* ruħu mid-dritt tal-preferenza hlu mogħti b'dik it-taqsima ta' l-artikolu, fil-ħin u bil-mod preskritti fl-artikoli 1349 ta' l-Ord. VII ta' l-1868. Il-liġi speċjali, kif jidher, għamlet riferenza għal dak li hemm dispost fil-Kodiċi Ċivili fuq dan id-dritt tal-preferenza, sew in *rigward* għall-interpellazzjoni sew in rigward għall-aċċettazzjoni, u għalhekk la darba l-leġislatur ried illi dak li huwa preskritt fl-art. 1350 *ikun* osservat, *huwa loġiku li jiġi* konkjuż *li* ried ukoll *id-dispożizzjoni* konsegwenzjali ta' l-art. 1353, għaliex la darba l-leġislatur ried *illi l-interpellazzjoni* għandha jkollha dawk ir-rekwiżiti, ywoldiri ried ukoll illi dawk ir-rekwiżiti jkunu essenzjali għall-eżistenza tal-mod kif għandu jkun esperit dak id-dritt. Kif jidher, il-leġislatur għamel riferenza għall-proċedura kollha meħtieġa skond il-liġi ordinarja, u għalhekk m'għandux ikun suppost illi huwa ried jikkanċella preċiżament il-komminazzjoni tan-nullità li tidderiva min-nuqqas ta' dawk il-formalitajiet totalment jew parzjalment;

Għalhekk dik l-ewwel raġuni miġjuba mhix aċċettabili;

Tikkunsidra;

Illi fuq it-tieni pont, l-artikolu ċitat mill-appellant 792 (1) (c) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili (antik 799 (3)) jiddisponi illi l-eċċezzjoni ta' nullità għall-kawża kontemplata fin-numru 3 (jekk l-att għandu vjolazzjoni tal-*forma* stabbilita *mill-liġi*, anki mingħajr piena tan-nullità, purkè jkun ġieb xi preġudizzju lill-parti l-oħra li ma jistax jiġi riparat jekk mhux per mezz ta' l-annullament ta' l-att) mhijiex ammissibili meta

l-parti li tkun qiegħda topponiha tkun għaddiet, jew xjentement ħalliet li wieħed jgħaddi, għal atti suċċessivi mingħajr ma tallegaha. Hawn il-liġi qiegħda titkellem fuq nullità "tal-*forma*", u peress din ma hix ta' importanza kbira, jekk il-parti l-oħra mhux biss ma ġiebetx l-eċċezzjoni, iżda għaddiet għal atti suċċessivi, huwa raġjonevoli li jkun preżunt li hija rinunzjata;

Iżda f'dan il-każ din mhijiex vjolazzjoni ta' forma, imma vjolazzjoni ta' sustanza, għaliex il-liġi trid illi l-ittra uffiċjali li kellu jagħmel is-sid, biex jara jekk l-aħħar inkwilin iridx jew le jeżerċita d-dritt tal-preferenza, għandu jkollha, kif irriteniet tajjeb l-Ewwel Qorti, ċerti elementi hemm indikati; mhux biss, iżda tgħid u timponi lil dak is-sid x'għandu jikkomunika lil dak l-inkwilin, u ċjoè (1) l-indikazzjoni tal-kondizzjonijiet, li hija ħaġa li tmiss essenzjalment s-sustanza ta' l-att, (2) interpellazzjoni biex l-intimat jiddikjara l-volontà tiegħu fiż-żmien stabbilit mill-liġi, u anki din mhix ħaġa tal-mera *forma*, iżda anki tmiss is-sustanza, għaliex il-liġi turi l-obligu lis-sid li jagħmel dik l-interpellazzjoni, u (3) it-twissija tad-dekadenza, u anki din mhijiex ħaġa biss ta' forma, iżda tmiss anki s-sustanza, għaliex il-liġi trid illi l-att ikollu dik l-importanza li juri lil dak l-inkwilin illi jekk ma jirrispondix huwa jitlef id-dritt tal-preferenza, u komminazzjoni bħal din ma tistax tingħad illi hija ta' mera forma, għaliex l-inkwilin jista' ma jkunx jaf illi jekk ma jirrispondix huwa għandu jitlef id-dritt tiegħu li tagħtih l-istess liġi. Għalhekk il-ġurisprudenza ċitata mill-Ewwel Qorti wisq raġjonevolment irriteniet illi dawk ir-rekwiżiti huma ta' essenza, u kif irriteniet din il-Qorti fil-każ anki ċitat mill-Ewwel Qorti, il-kondizzjonijiet għandhom ikunu hemm espressi u mhux per mezz ta' riferenza. Dan juri biċ-ċar kemm minn dejjem il-kontenut ta' dik l-ittra ġie kunsidrat bħala ħaġa li tmiss l-essenza stess; għaliex jekk waħda minn dawk il-partijiet tonqos, allura jkun jonqos rekwiżit ta' l-essenza;

Għalhekk dik id-dispożizzjoni ċitata mill-appellant, tal-*Liġi tal-Proċedura Ċivili*, ma hijiex applikabbli għal dan il-każ;

Tikkunsidra:

Illi t-tielet pont miġjub fil-petizzjoni jaqa' waħdu, peress li ġie ritenut mingħajr bażi t-tieni pont sollevat u fuq imsemmi. Peress illi dan huwa nuqqas ta' element essenzjali ta' l-att, jekk dak l-att *jonqos* minn dak l-element, huwa neċessarjament null anki kieku ma kienx hemm in-nullità komminata espressament. F'dawn il-każijiet, sew ta' nullità espressa fil-liġi, u għalhekk "di pieno diritto", kemm ta' *nullità li* tmiss is-sustanza ta' l-att minħabba n-nuqqas ta' wieħed mill-elementi, dik in-nullità hija sollevabili "ex ufficio" anki mill-Qorti; għaliex fl-ewwel każ hemm vjolazzjoni pależi tal-liġi, li l-Qorti għandha tittutela, u fit-tieni każ għaliex l-att nieqes minn wieħed mill-elementi essenzjali tiegħu ma jistax jipproduċi ebda effett, "quod nullum est nullum producit effectum"; u għalhekk il-Qorti ma tkunx tista' tinjora dik in-nullità, imma tkun fid-dover li tissollevaha "ex ufficio";

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tirrespinġi l-appell tal-konvenut, u għalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell; bl-ispejjeż ta' dan l-appell kontra l-appellant.