23 ta' Frar, 1965

Imħallef:

Onor. Dr. M. Caruana Curran B.A., LL.D.

Markiż John Scicluna

versus

Frank Scicluna

Enfitewsi temporanea — Konsolidazzjoni tad-dirett ma' l-utile dominju — Lokazzjoni — Art. 1619 tal-Kodiċi Ċivili — Kap. 109 Ediz. Riv. Liġijiet ta' Malta.

Lokazzjoni magħmulha mill-enfitewta jew proprjetarju taħt titolu temporaneu jew risolubili għandha tiġi rispettata mis-sid konsolidanti purkè tkun magħmulha taħt kondizzjonijiet gusti u għal mhux iżjed minn erba' snin fil-każ ta' fond urban.

Meta tispiċċa l-lokazzjoni s-sid konsolidanti mhux tenut li jżomm lill-inkwilin iżjed fil-fond għax ma hemmx bejniethom rapport ta' lokatur — konduttur, lanqas għall-finijiet tal-liġi speċjali tal-kera.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur — peress li l-konvenut qiegħed jokkupa l-ħanut No. 700 High Street, Hamrun, drabijiet oħra numru 205 u numru 424, illi kien ġie lilu lokat mill-possessur enfitewtiku ta' l-istess fond, illi huwa mibni fuq l-art konċessa b'enfitewsi temporanea b'kuntratt pubblikat minn Nutar Giuseppe Antonio Parodi fit-30 ta' Novembru, 1864, għal disgħa u disgħin sena mill-15 ta' Awissu ta' dik is-sena (Dok "A");

U peress li dina l-enfitewsi għalqet fil-15 ta' Awissu, 1963, u l-enfitewta Carmela Calleja rrilaxxat l-imsemmi fond, b'ittra uffiċjali tat-30 ta' Settembru, 1963, u konsegwentement ġiet risoluta l-lokazzjoni tal-konvenut illi pero baqa' jokkupa l-istess ħanut mingħajr titolu nonostante l-interpellazzjoni lilu magħmulha anki permezz ta' l-ittra uffiċjali tas-7 ta' Diċembru, 1963 (Dok. "D");

Premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni — talab li l-konvenut (1) jiġi kkundannat biex jisgombra fi żmien qasir u perentorju l-ħanut fuq imsemmi numru 700, High Street, Hamrun, billi huwa jinstab mingħajr titolu; (2) il-konvenut jiġi kkundannat iħallas bħala danni dik is-somma li

tiġi minn din il-Qorti likwidata għall-okkupazzjoni ndebita ta' l-istess fond mis-16 ta' Awssu, 1963, sal-ġurnata ta' l-isgumbrament effettiv. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-7 ta' Diċembru, 1963.

OMISSIS;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut ma jikkontestax li l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni jinsab mibni fuq art konċessa in enfitewsi mill-awturi ta' l-attur għall-perijodu ta' disgħa u disgħin sena li kellhom jiddekorru mill-15 ta' Awissu, 1864,u li l-enfitewta tal-fond ġa rrilaxxatu lill-attur f'għeluq l-enfitewsi.

Illi għalhekk l-unika kontestazzjoni tal-konvenut hija li peress li l-fond huwa ħanut li kien ġie mikri lilu mill-enfitewta preċedenti jew mill-awtur tagħha, l-attur, li issa kkonsolida l-utili mad-dirett dominju, ma jistax joħorġu. Huwa javvanza din il-kontestazzjoni in bażi għad-dispożizzjonijiet speċjali tal-liġi tal-kera (Kap. 109) li tgħid li s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess ta' fond urban mingħajr il-permess tal-Board tal-Kera u dana biss, jekk ikun ħanut, fil-każ ta' ċerti ħtijiet serji kommessi mill-inkwilin;

Illi fuq din il-kwistjoni d-difensur tal-konvenut issottometta nota tal-osservazzjonijiet fejn elabora l-istess argument, mingħajr però, riferenza għall-ġurisprudenza risaputa in materja, li hija kuntrarja għat-teżi tiegħu u li l-Qorti stess kienet minn qabel stidnitu biex jeżamina;

Illi din il-kwistjoni ġa ġiet deċiża almenu tlitt darbiet mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sens li s-sid konsolidanti mhuwiex tenut li jagħmel iżjed milli jirrispetta, ċjoè, jistenna tispiċċa l-lokazzjoni konċessa mill-enfitewta jew proprjetarju

preċedenti taħt titolu temporaneju jew resolubili, purkè dik il-lokazzjoni tkun saret taħt kondizzjonijiet ġusti u għal mhux iżjed, fil-każ ta' fond urban, minn erba' snin. Meta tispiċċa dik il-lokazzjoni huwa mhuwiex tenut iżomm lill-inkwilin iż-jed fil-fond għax huwa qatt ma kellu miegħu rapport ta' loka-tur - konduttur, u d-dispożizzjoni tal-art. 1619 Kod. Ċiv., in-vokata mill-konvenut, hija waħda li, bħala eċċezzjoni għad-dritt komuni stabilit fir-regola "resoluto jure dantis resolvitur et jus accipientis", u fl-art. 1610 Kod. Ċiv., għandha tiġi inter-pretata restrittivament għax hija "contra rationem juris".

Illi f'dan is-sens, u propriju in kontestazzjoni ta' l-istess eċċezzjoni, iddeċidiet l-Onor. Qorti ta' l-Appell fil-ġurisdizzjo-ni superjuri tagħha fis-sentenzi pubblikati fil-Volum XXXIII, i, 625 u XXXIII, i, 319, u fil-ġurisdizzjoni inferjuri fis-senten-za fl-ismijiet **Gabriele vs. Zahra** tas-26 ta' Ġunju, 1957. Hekk ukoll iddeċidiet din il-Qorti fil-kawża Thompson v. C. Azzo-pardi et, deċiża fil-15 ta' Diċembru, 1964. F'din l-aħħar sen-tenza din il-Qorti rriflettiet anki fuq id-distinzjoni bejn id-durata espressa jew preżunta tal-lokazzjoni li twassal, skond il-konfront bejn l-art. 1625, 1626, 1655 u 1657 tal-Kodiċi, għad-distinzjoni ulterjuri bejn ir-rilokazzjoni jew lokazzjoni ġdida fl-ewwel każ u l-kontinwazzjoni ta' l-istess lokazzjoni ta' durata preżunta fit-tieni każ, distinzjoni li kienet ġiet spjegata fis-sentenza preċedenti tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **G. Ca-milleri v. S. Attard Portughese** et, pubblikata fil-Vol. XXVI, i, 199.

Illi fin-nota tiegħu d-difensur tal-konvenut tkellem fuq ir-rilokazzjoni, mentri jirriżulta mix-xhieda tal-konvenut stess li meta huwa kera l-fond mingħand l-enfitewta preċedenti hu-ma ma għamlux skrittura u ma ffissawx it-tul tal-lokazzjoni. Huma ftehmu biss li l-kera jkun bl-£20 fis-sena u li jitħallas bix-xahar bil-quddiem u l-ftehim dejjem baqa' hekk. Għal-daqstant, il-konvenut, meta spiċċat l-enfitewsi ma kienx f'peri-

jodu ta' rilokazzjoni imma ta' kontinwazzjoni ta' l-istess lokazzjoni ta' durata preżunta, li tista' tispiċċa bil-kongedo tas-sid, a differenza mill-lokazzjoni ta' durata espressa li tispiċċa *ipso jure* u li fiha l-kongedo jservi biss, bħal manifestazzjonijiet oħra ta' volontà da parti tas-sid, biex tiġi impeduta t-taċita rikonduzzjoni (vide wkoll **Troplong, Locazione,** Nru. 456, u **Ricci, Diritto Civile,** Vol VIII, para. 137 u 138).

Illi l-Qorti ma ssibx raġunijiet biex tbiddel il-ġurisprudenza fuq riferita dwar il-limitazzjonijiet ta' l-applikazzjoni ta' l-art. 1619 u n-nuqqas ta' kull rapport ġuridiku bejn l-attur qua sid konsolidanti u l-konvenut. Kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fl-ewwel waħda mis-sentenzi tagħha fuq ċitati, l-attur hawn mhuwiex fil-pożizzjoni ta' "lessor" fil-konfront tal-konvenut għall-finijiet tal-liġi speċjali tal-kera. Għalkemm huwa obligat jirrispetta, taħt ċerti limiti, l-lokazzjoni li jsib korrenti fl-egħluq ta l-enfitewsi, ikun strapp wisq forzat, xejn inqas minn akrobazija legali li wieħed jestendi l-effetti tal-art. 1619 tal-Kodiċi sal-punt li jpoġġi lis-sid konsolidanti fl-istess pożizzjoni ta' lokatur volontarju anki għall-finijiet tal-liġi speċjali kontenuta fil-Kap. 109. Konsegwentement, meta jispiċċa l-lokazzjoni korrenti fl-epoka tat-terminazzjoni tal-enfitewsi il-konduttur jisfa bla titolu fil-konfront tiegħu.

Illi l-każ tal-konduttur għal żmien mhux determinat ġie eżaminat mir-**Ricci** (op. cit. Vol II para. 171) a propositu tal-art. 493 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865 rigwardanti l-lokazzjonijeit konċessi mill-usufruttwarju, li jikkorrispondi fis-sustanza, għalkemm mhux fid-dettalji, għall-art. 1619 tagħna. Id-dispożizzjoni tal-liġi taljana tissostitwixxi l-perijodu ta' ħames snin għal perijodi massimi ta' erba' u tmien snin kontemplati fil-liġi tagħna. Però, dak il-kommentatur awtorevoli, b'riferenza għal sentenza fis-sens konformi tal-Qorti ta' cassazjoni ta' **Napli,** josserva li meta l-lokazzjoni konċessa mill-usufruttwarji tkun għal żmien mhux espressament konvenut imma

sempliċement presunt, allura "l'affittario non può obbligare il proprietario a mantenere il contratto per il tempo che ancora resta a compiere il quinquennio, **perchè questo termine ulteriore non è entrato nella stipulazione del contratto**...... l'unico termine che nella specia può ritenersi compreso nel contratto è quello che ancora rimane per compiere l'anno d'affitto già **in corso al momento in cui l'usufrutto si è estinto".**

Illi mill-kumment fuq ċitat u partikolarment mill-kliem li ġew sottolineati mill-Qorti, temerġi din il-propożizzjoni ta' liġi, ċjoè, li meta jispiċċa t-titolu temporaneu jew risolubili tas-sid preċedenti **l-uniku terminu li s-sid konsolidanti għandu jirrispetta huwa dak** — espress jew presunt skond il-każ — **li jkun għadu attwalment għaddej f'dak il-mument,** u dana għax il-perijodu ta' erba' jew tmin snin kontemplat fl-art. 1619 huwa terminu **massimu.**

Illi għal premess, tista' forsi, u x'aktarx li le milli iva, issir konċessjoni waħda, ċjoè, li jekk fl-epoka tat-terminazzjoni tal-enfitewsi, usufrutt jew titolu ieħor temporaneu jew resolubili, il-perijodu oriġinali tal-lokazzjoni — espress jew presunt li jkun — ikun ġià għalaq, allura s-sid konsolidanti jkun tenut jirrispetta l-perijodu korrenti tar-rikonduzzjoni (li hu stess huwa lokazzjoni ġdida ta' durata presunta, vide **G. Camilleri v. G. Attard Portoghese et,** fuq ċitata) jew, skond il-każ, il-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni oriġinali ta' durata presunta, imma bis-saħħa ta' l-art. 1626 u 1657 Kod. Ċiv. rispettivament jista', per mezz tal-kongedo, jimpedixxi l-formazzjoni sinallagmatika ta' rikonduzzjoni taċita oħra jew tal-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni ta' durata presunta. Imma ma jistax jiġi konċess ukoll, sew fil-każ li l-lokazzjoni oriġinali tkun għada korrenti, kemm fil-każijiet li l-enfitewta preċedenti u l-inkwilin ikunu daħlu f'perijodu ta' rikonduzzjoni taċita jew ta' kontinwazzjoni, li s-sid konsolidanti jiġi artifiċjalment ekwiparat għal "lessor" għall-finijiet tal-liġi speċjali restrittiva tad-drit-

tijiet tas-sid taħt il-liġi komuni għax huwa qatt ma daħal f'rapporti ta' "lessor" u, kif intqal, mhux tenut ħlief li jippermetti ċertu perijodu ta' godiment lill-inkwilin.

Illi ma jidhirx li hemm dubju li d-dispożizzjonijiet tal-kapitolu 109 u tal-art. 1619 tal-Kodiċi għandhom jiġu interpretati restrittivament, u jekk din il-premessa hija korretta għandu jsegwi li huma korretti wkoll il-propożizzjonijiet ta' liġi fuq enunċjati minn din il-Qorti fl-isforz tagħha biex tibbilanċja b'mod ġust l-interessi tal-partijiet quddiemha, għax m'għandux jiġi minsi li t-tnejn għandhom drittijiet quddiem il-liġi, li l-liġi hija ugwali għal kulħadd, u li għalkemm il-ġibda naturali tas-sentiment favur ħaddiem li qiegħed jaqla l-għajxien tiegħu mill-ħanut in kwistjoni hija dejjem ħaġa li tista' tqanqal is-simpatija tal-Qorti, m'għandhomx lanqas jiġu mwarrba d-drittijiet legali ta' l-attur.

Illi l-Qorti, waqt li hija konxja tar-rispett kbir dovut lejn il-ġudikanti tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni superjuri għal tagħha bħal ma huma dawk fuq ċitati u li huma kuntrarji għat-teżi tal-konvenut, hija konxja wkoll tad-dover tagħha li taħseb b'moħħha u tan-neċessità li l-ġurisprudenza tiġi perjodikament riveduta biex l-iżbalji dejjem umanament possibbli ma jiġux awtomatikament ripetuti. Taħt dan l-aspett dak li hu neċessarju huwa li, bir-rispett, tiġi ppeżata u vvaljata s-sentenza pubblikata fil-Vol. XXXIII, i, 625, fuq imsemmija għax milli jidher din hija s-sentenza li tagħti lill-ġurisprudenza l-orjentament korrenti tagħha. Kollox, taħt dan l-aspett, jiddependi mill-interpretazzjoni tal-art. 1619 tal-Kodiċi fil-konfront mad-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali. Jista', fi kliem oħra, dak l-artikolu jservi ta' punt artifiċjali biex jikkonnetti u jidentifika lis-sid konsolidanti mal-enfitewta preċedenti sal-punt li jlibsu l-libsa ta' "lessor" għall-finijiet ta' dik il-liġi speċjali? X'inhija l-vera volontà tal-liġi hawnhekk, u x'ried il-leġislatur meta, kważi sekolu qabel il-promulgazzjoni ta' dik il-liġi

speċjali inserixxa fil-Kodiċi l-art. 1619?

Illi l-konklużjonijiet tal-Qorti f'dan ir-rigward huma konformi għal dawk tas-sentenza hawn meditata u juru li hija tinsab fondata fuq bażi ġuridika soda. L-art. 1619 mhuwiex ħlief espedjenti suġġerit mill-esiġenzi prattiċi biex jirrikonċilja l-interess tal-proprjetarju ma dak ta' l-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi il-fond almenu għal xi żmien raġjonevoli, u mhuwiex intis biex jipperpetwa d-drittijiet ta' l-inkwilin kif issa qiegħed jitlob il-konvenut. Meta jispiċċa d-dritt ta' proprjetarju li għandu titolu temporaneu jew resolubili, żewġ prinċipji jsibu ruħhom in konflitt: wieħed strettament ġuridiku, li ma jittollerax li l-lokazzjoni tkompl wara l-estinzjoni tad-dritt tas-sid preċedenti, u dana għar-raġuni manifesta li s-sid li spiċċa ma setax jiddisponi minn iżjed milli kellu; l-ieħor ekwitattiv, li jesiġi li d-dritt tal-kerrej ikun ta' ċerta stabilità, ċjoè, li ma jkunx konfrontat bil-possibilità li jkollu jabbanduna l-fond mingħajr intervall raġjonevoli fuq li jikrih. Fl-istess ħin, dan il-prinċipju ekwitattiv li ma jikkontemplax biss l-interessi ta' l-inkwilin, imma anki dawk tal-proprjetarji tal-fond, biex, fost ħwejjeġ oħra, jassikura li l-fond ma jkollux jinkera bi prezz vili stante l-inċertezza jew il-kaduċità tal-lokazzjoni. Konsegwentement, l-interess tutelat minn dan il-prinċipju mhux esklusiv ta' l-inkwilin imma ġenerali. In vista ta' dan, il-kompilaturi tal-kodiċijiet bħal tagħna ħasbu f'dispożizzjonijiet bħal dawk tal-art. 1619 biex jikkonċiljaw l-interessi ġenerali ma dawk esklusivi tal-proprjetarju. Iżda m'għandux jintilef di vista li dan mhuwiex ħlief espedjenti introdott għall-effetti tar-rikonċiljazzjoni tad-dritt mal-ekwità, ta' l-interessi partikolari mal-ġenerali, u m'għandux jiġi intis f'sens assolut (**Ricci**, op. cit. Vol II, para. 168). "L'indole di siffatta disposizione", ikompli l-istess kommentatur fil-para. 170. "per derogare la medesima ai principi di comune ragione, è tutt'affatto eccezionale".

Illi minn dan jitnissel li l-interpretazzjoni restrittiva s'issa mogħtija minn dawn il-Qrati lill-art. 1619 f'każijiet bħal dan mhijiex inġusta kontra l-inkwilin, anzi taqbel mat-tagħlim tad-duttrina ġuridika akkreditat. U tabilħaqq din il-ġurisprudenza issa ilha almenu tmintax-il sena u tikkostitwixxi l-"praxis curiae" jew "jus riceptum" li sal-lum dawn il-Qrati wrew bħala l-mod kif huma ndikaw li bih għandhom jiġu deċiżi każijiet simili. F'dan iż-żmien kollu l-leġislatur, presunt għal korrenti mal-interpretazzjonijiet tal-Qrati, f'ebda mument ma intervjena biex jemenda l-liġi, jew biex jagħti xi interpretazzjoni awtentika diversa minn *dik mogħtija minn dawn il-Qrati*, ċirkostanza li għandha wkoll il-valur tagħha.

Illi l-anqas l-ekwità ma tissuġġerixxi xi soluzzjoni xort'oħra, għax il-konvenut ilu jgawdi l-fond, ħanut ta' barbier f'wieħed mill-aqwa ċentri abitati, mill-1936 bil-kera ta' £20 fis-sena. Wara t-terminazzjoni ta' l-enfitewsi fil-15 ta' Awissu, 1963, l-attur interpellah biex joħroġ b'ittri uffiċjali tat-23 ta' Awissu, 1963 u tas-7 ta' Diċembru, 1963 u dam biex ippresenta ċ-ċitazzjoni għall-isgumbrament sat-2 ta' Ġunju, 1964. Minħabba f'dan żgur ma jistax jingħad li l-godiment tal-fond da parti *tal-konvenut ma* kellux *dik il-miżura* ta' stabilità li, skond l-awtur fuq imsemmi, tagħti lid-disposizzjoni tal-art. 1619 il-fondament ġuridiku u fl-istess ħin il-limiti tal-applikazzjoni tagħha: "cessante ratione legis cessat et ejus dispositio".

Għal dawn *ir-raġunijiet il-Qorti tilqa' ż-żewġ* domandi ta' l-attur bl-ispejjeż kontra l-konvenut. Għall-finijiet ta' l-ewwel domanda qiegħed jiġi prefiss termini ta' xahar mill-lum għall-isgumbrament. Għall-finijiet tat-tieni domanda r-rata tad-danni għall-okkupazzjoni bla titolu hija likwidata f'dik ta' għoxrin *lira (£20) fis-sena u konsegwentement* il-konvenut *huwa* kundannat jħallas lill-attur is-somma ta' tletin lira (£30) in linea ta' l-istess danni għall-perijodu ta' tmintax-il xahar mis-16 ta'

Awissu, 1963 sal-15 ta' Frar, 1965 flimkien mas-somma ulterjuri li tkun dovuta bl-istess rata sad-data ta' l-isgumbrament effettiv.