5 ta' Diċembru, 1989

Imħallef: –

Onor. Prof. G. Mifsud Bonnici LL.D.

Frank Scicluna *noe et*

versus

Constance Consiglio

Subenfitewsi Temporanju – Kera – Att XXIII ta' l-1979 – Ċessjoni ta' Drittijiet – Att Ġudizzjarju

Iċ-ċessjonarju ma jistax, kwantu għat-terzi, jeżerċita l-jeddijiet lilu ċeduti, ħlief wara li ċ-ċessjoni tkun ġiet imgħarrfa lid-debitur b'att ġudizzjarju, miċ-ċessjonarju nnifsu jew miċ-ċedent.

Il-ġurisprudenza segwiet il-ġurisprudenza taljana u eskludiet l-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju fir-relazzjoni bejn id-debitur u ċ-ċessjonarju speċjalment minħabba l-fatt li d-debitur ma jistax jiġi kkunsidrat bħala wieħed mit-terzi msemmija fil-liġi.

Iċ-Ċitazzjoni taqra hekk:

Peress illi b'kuntratt atti Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 9 ta' Frar, 1988, l-atturi *nomine* akkwistaw fost oħrajn il-fond numru ħdax (11) f'St. George's Road, San Ġiljan, liema fond hu detenut b'titolu ta' kera mill-konvenuta;

Peress illi dana l-fond kien ġie konċess lil James Edward Clark, missier u awtur tal-konvenuta permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Lulju, 1960, atti Nutar Robert Girard b'titolu ta' subenfitewsi u għal perijodu ta' sbatax-il sena (17) mill-att ċitat;

Peress illi a tenur tal-kuntratt ta' subenfitewsi l-konċessjoni relattiva saret versu s-sub ċens ta' għaxar liri maltin (Lm10) fix-xahar għar-rigward tad-dar u l-ġnien anness u żewġ liri maltin (Lm2) fix-xahar għar-rigward ta' l-għamara u fil-waqt li beda jiddekorri mill-1 ta' Ġunju, 1960, kien pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem;

Peress illi sussegwentement kien intlaħaq ftehim bejn l-aventi kawża tal-kontendenti fis-sens illi nqata' l-pagament ta' żewġ liri maltin (Lm2) fix-xahar fil-konfront ta' l-għamara, u l-konvenuta għalhekk bdiet tħallas għaxar liri maltin (Lm10) fix-xahar u ċjoè mija u għoxrin lira maltija (Lm120) fis-sena;

Peress illi bis-saħħa ta' l-att XXIII ta' *l-1979 il-*konvenuta għeluq is-subenfitewsi in kwistjoni kellha d-dritt tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni b'dan li l-ammont ta' Lm120 sub-ċens fis-sena ġie kkonvertit fl-ammont ta' mitejn u tnax-il lira maltija seba' u disgħin ċenteżmu u seba' milleżmi (Lm212,97.7) kera fis-sena u dana b'effett mis-7 ta' Lulju, 1977, għeluq is-subenfitewsi ġà msemmija;

Peress illi l-konvenut qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni b'dan it-titolu ta' kera iżda qiegħda tirrifjuta tħallas il-kera f'dak l-ammont kif tenuta tħallas skond il-liġi;

Peress illi l-atturi *nomine* kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u bħala kondizzjoni tax-xiri minnhom tal-fondi indikati fl-att in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri fuq ċitat, ħallsu l-arretrati kollha dovuti mill-konvenuta u dana għall-perijodu mis-7 ta' Lulju, 1977, sad-9 ta' Frar, 1988, ammontanti għal elfejn mitejn u erba' u sebgħin lira maltija seba' u erbgħin ċenteżmi (Lm2274.47);

Tgħid għalhekk l-istess konvenuta għaliex dina l-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-ammont li l-konvenuta tenuta tħallas lill-atturi *nomine* bħala kera huwa dak ta' mitejn u tnax-il lira maltija seba' u disgħin ċenteżmu u seba' milleżmi (Lm212.97,7)

fis-sena a *tenur* ta' l-att XXIII tas-sena 1979 kif fuq premess;

2. Tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-atturi *nomine* s-somma ta' elfejn mitejn u erba' u sebgħin lira maltija u seba' u erbgħin ċenteżmu (Lm2274.47) arretrati ta' kera dovuta mill-istess konvenuta rigward il-fond 11 St. George's Road, St. Julians u mħallsa mill-atturi *nomine;*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta ngunta biex tidher in subizzjoni;

Fis-seduta ta' l-10 ta' Novembru, 1989, il-konvenuta b'nota, ammettiet l-ewwel talba attriċi u għalhekk il-kontestazzjoni ġiet limitata għat-tieni talba nkwantu hija ma ġietx notifikata biċ-ċessjoni ta' drittijiet favur is-soċjetà attriċi – kif trid il-liġi;

Dak li l-konvenuta qed tinvoka huwa l-artikolu 1471 Kap. 16:

"Iċ-ċessjonarju ma jistax, kwantu għat-terzi, jeżerċita l-jeddijiet lilu ċeduti, ħlief wara li ċ-ċessjoni tkun ġiet imgħarrfa lid-debitur b'att ġudizzjarju, miċ-ċessjonarju nnifsu jew miċ-ċedent";

Il-konsegwenzi l-oħra li jsegwu n-nuqqas ta' avviż formali lid-debitur, taċ-ċessjoni, huma elenkati fl-artikolu 1472, però l-konsegwenza prinċipali tibqa' dik li ġiet hawn ikkwotata;

Il-ġurisprudenza segwiet il-ġurisprudenza taljana u eskludiet l-applikazzjoni ta' l-artikolu 1471 fir-relazzjoni bejn id-debitur u ċ-ċessjonarju speċjalment minħabba l-fatt li d-debitur ma jistax jiġi kkunsidrat bħala wieħed mit-"terzi" li jsemmi l-artikolu –

ara sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 1935, fl-ismijiet Navarro *vs* Farrugia Gay – Vol. XXIX.II.808 u s-sentenzi hemm ċitati;

Il-Qorti taqbel ma' din il-ġurisprudenza, biss però, jidhrilha li n-nuqqas ta' avviż miċ-ċessjonarju għandu piż meta tiġi kkunsidrata l-kwistjoni ta' l-ispejjeż ġuridizzjari – kif se jiġi spjegat *infra;*

Għal dak li jirrigwarda l-ammont mitlub – nofsu ġie ddepożitat taħt l-awtorità ta' din il-Qorti u allura l-kundanna f'din il-kawża tista' tkun limitata għan-nofs l-ieħor;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti, filwaqt, li fis-sens li ntqal, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, wara li rat l-ammissjoni tagħha għar-rigward ta' l-ewwel talba, tiddikjara illi l-kera li għandha tħallas il-konvenuta għat-tenur ta' l-Att XXIII ta' l-1979 hija ta' mitejn u tnax-il lira, seba' u disgħin ċenteżmu u seba' milleżmi (Lm212.97,7) fis-sena; tawtorizza lill-atturi *nomine* li jirtiraw l-ammonti kollha depożitati mill-konvenuta akkont tal-kreditu tagħhom u tikkundannaha li tħallashom il-bilanċ, ta' elf mija u sitta u tletin lira u erba' u għoxrin ċenteżmu (Lm1136.24c) – salv kull aġġustament li jrid isir mill-konvenuta biex tħallas kull bilanċ ta' kera li jista', issa, ikun dovut għall-iskadenza wara d-9 ta' Frar 1988;

L-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet billi l-konvenuta ma ġietx avvzata kif imiss, mill-konċessjonarja soċjetà u għalhekk, qabel ma ġiet innotifikata biċ-ċitazzjoni, ma kenitx f'posizzjoni li tħallas lis-soċjetà konċessjonarja – barra mill-ispejjeż tad-diversi ċedoli ta' depożitu li għandha tbathom il-konvenuta biex is-soċjetà attriċi tkun ħadet l-ammont tal-kera

dovut mingħajr ebda detrazzjoni.