2 ta' Diċembru, 1991

Imħallfin:-

***S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D.* - President.**
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Gulab Chatlani

versus

George Grixti

Mandat ta' Żgumbrament – Eskuzzjoni tiegħu – Relazzjoni ta' Lokazzjoni u Sullokazzjoni – Appell ta' Terz Interessat – Intervenjent fil-Kawża – Kjamat fil-Kawża

L-Attur mexxa biex jitlob ir-revoka ta' Mandat ta' żgumbrament illi kien dirett kontra persuna li kien issulloka lill-attur il-fond. L-ewwel Qorti sabet illi l-attur aktarx kien jaf bil-proċeduri ta' żgumbrament tal-lokatur tiegħu u bħala terz interessat ma ipprevalix ruħu mid-dritt ta' appell. Ħadet il-linja illi inkwantu huwa risaput li mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jispiċċaw awtomatikament is-sullokazzjonijiet li kienu dipendenti fuqha u ma kinux rikonoxxuti mil-lokatur, jew is-sid skond il-każ. La darba il-mandat ta' żgumbrament jiġi esegwit kemm fil-konfront tal-kerrej kif ukoll fil-konfront ta' xi detentur ieħor, ċaħdet it-talba għar-revoka tal-mandat ta' żgrumbrament.

Il-Qorti ta' l-Appell ma laqgħetx dan ir-raġunament għaliex għallmet illi fis-sistema tagħna l-ebda att ġudizzjarju ma jista' jkollu effikaċja jew jiġi mibgħut u jolqot xi ħadd li mhuwiex nominat. Is-sentenza ta' żgumbrament ma setgħet qatt tkun ta' ħsara għal min ma kienx

parti fil-kawża – kif effettivament l-attur ma kienx parti fil-kawża.

Il-Qorti ta' l-Appell laqgħet l-appell ta' l-attur u iddikjarat il-mandat ta' żgumbrament mhux esegwibbli fil-konfront tiegħu.

Il-Qorti:- Ikkunsidrat:

Quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ, l-attur ippreżenta ċitazzjoni li qalet:

"Illi l-konvenut, wara s-sentenza tas-26 ta' April, 1983, fil-kawża fl-ismijiet "George Grixti vs. Crispino Mangion", deċiża minn din il-Qorti, ottjena l-ispedizzjoni tal-mandat ta' żgumbrament esekuttiv numru 1418 tal-1983 fl-istess ismijiet, kontra Crispino Mangion, b'liema mandat dan ġie ordnat jiżgombra mill-fondi numri 76 u 77, South Street, Valletta; illi l-fond numru 77 South Street, Valletta, ma jinsabx fil-pussess ta' Crispino Mangion, imma fil-pussess ta' l-attur; illi kontra l-attur m'hemm l-ebda sentenza ta' din il-Qorti, li tordna l-iżgumbrament tiegħu mill-imsemmi fond, li jinsab minnu detenut b'titolu validu ta' kera, billi l-attur ma kienx parti fil-proċeduri fuq riferiti; illi għalhekk is-sentenza tas-26 ta' April, 1983 fl-ismijiet "George Grixti vs. Crispino Mangion" u l-mandat sussegwenti numru 1418/83 m'humiex eżegwibbli fil-konfront tal-attur; u billi l-attur talab is-sospensjoni tal-mandat fuq imsemmi b'appositu rikors, u dina l-Qorti b'digriet tat-30 ta' Novembru, 1983, notifikat lill-attur fl-1 ta' Diċembru 1983, laqgħet it-talba ta' l-attur għas-sospensjoni, u pprefiġġitlu terminu ta' ħmistax-il ġurnata biex jiddeduċi in ġudizzju l-pretensjonijiet tiegħu;

talab, illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti:

(1) tiddikjara u tiddeċidi li l-mandat ta' żgumbrament numru 1418/1983 fl-ismijiet "George Grixti vs. Crispino Mangion" mhux eżegwibbli fil-konfront ta' l-attur, billi dan mhux parti f'dak il-mandat u lanqas kien parti fil-proċeduri preċedenti;

(2) tikkundanna l-konvenut iħallas l-ispejjeż ta' din il-kawża, inklużi dawk tar-rikors tat-13 ta' Ottubru, 1983, u l-kontro-risposta tat-23 ta' Novembru, 1983;

Il-konvenut eċċepixxa illi:

(1) illi t-talbiet ta' l-attur m'humiex legalment sostenibbli, billi l-ħruġ tal-mandat ta' żgumbrament huwa in esekuzzjoni ta' sentenza valida li għaddiet in ġudikat fil-konfront tal-leġittimu kontradittur ta' l-eċċipjent, ċjoè l-inkwilin Crispino Mangion;

(2) illi mingħajr preġudizzju tal-premess, l-attur huwa biss terz fil-konfront ta' l-eċċipjent, u jekk ma kienx parti fil-proċeduri tal-kawża fl-ismijiet "George Grixti vs. Crispino Mangion" ***imputat sibi,*** għaliex ma talabx li jintervjeni fl-istess proċeduri għalkemm kien jaf bihom; u,

(3) illi inoltre seta' wkoll appella mis-sentenza li tat lok għall-ħruġ tal-mandat, bħal kwalunkwe terz interessat – proċedura li ma segwiex għal raġunijiet tiegħu;

Fit-30 ta' Awissu 1989, dik il-Qorti ddeċidiet il-kawża u qalet:

"Illi mill-provi elevabbli mill-proċess il-fatti tal-każ huma

fil-qosor dawn: b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' April, 1983, fil-kawża fl-ismijiet "George Grixti vs. Crispino Mangion", dan l-istess Crispino Mangion kien ġie ikkundannat jiżgombra mill-fondi numri 76 u 77, South Street, Valletta. Dawn iż-żewġ fondi kienu adibiti bħala ħwienet, u dak numru 76 kien sullokat lil ċertu Henry Azzopardi, u l-ieħor kien sullokat lill-attur odjern;

In esekuzzjoni ta' l-imsemmija sentenza, talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament (Nru. 1418/83) kontra Crispino Mangion. Billi l-attur kien allura sub-inkwilin u detenur tal-fond numru 77, huwa talab is-sospensjoni ta' l-esekuzzjoni tal-mandat; u l-Qorti b'digriet tat-30 ta' Novembru, 1983, laqgħet dik it-talba, però ipprefiġġiet ħmistax-il ġurnata żmien sabiex l-attur jiddeduċi l-pretensjonijiet tiegħu in ġudizzju, kif fil-fatt għamel bil-kawża fit-8 ta' Diċembru, 1983;

Illi, għalhekk, f'din il-kawża l-attur qed jitlob li din il-qorti tiddeċidi li l-mandat ta' żgumbrament in kwistjoni, numru 1418 tal-1983, fl-ismijiet "George Grixti vs. Crispino Mangion" mhux eżegwibbli fil-konfront ta' l-istess attur billi hu mhux parti f'dak il-mandat u lanqas kien parti fil-proċeduri preċedenti;

Illi minn eżami tal-proċess tal-kawża fl-ismijiet "George Grixti vs. Crispino Mangion" deċiża kif fuq ingħad fis-26 ta' April, 1983, huwa veru li l-attur ma kienx parti f'dawk il-proċeduri. Però kif tajjeb osserva l-konvenut odjern l-attur ma għamel xejn biex jipprevalixxi mill-fakoltajiet li kienet tagħtih il-liġi biex jippartecipa f'dawk il-proċeduri; u ċjoè la talab li jintervjeni fil-proċeduri u lanqas appella mis-sentenza bħala terz interessat. Il-konvenut odjern xehed li huwa kien kellem lill-attur

odjern sew qabel ma għamel il-kawża kontra Crispino Mangion u hemm qallu wkoll li kien hemm il-kawża miexja. L-attur xehed li huwa ma kienx jaf bil-proċeduri imsemmija ħlief wara li ġew deċiżi. Issa, apparti l-fatt li l-konvenut huwa aktar kategoriku fix-xiehda tiegħu, filwaqt li l-attur huwa ftit nebuluż, m'huwiex verosimili fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, li l-attur ma kienx jaf bil-proċeduri kontra Crispino Mangion;

Illi però dan qed jingħad *tanto per*, għaliex kif inhu risaput mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jispiċċaw awtomatikament is-sullokazzjonijiet li kienu dipendenti fuqha u li ma kinux rikonoxxuti mill-lokatur, jew is-sid, skond il-każ. Inoltrè, l-artikolu 384 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jipprovdi għall-esekuzzjoni ta' mandati ta' żgumbrament jirriferi espressament għall-kerrej jew 'detenturi oħra' tal-fond. Kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Henry Azzopardi vs. George Grixti", b'mertu identiku għal dak ta' din il-kawża, l-imsemmi artikolu "jistabbilixxi li mandat ta' żgumbrament jista' jiġi esegwit kemm fil-konfront tal-kerrej kif ukoll ta' xi detentur ieħor", u dan biex id-drittijiet tas-sid ma jiġux elużi billi fil-fond jiddaħħal detentur ieħor minflok il-kerrej, (Ara "Henry Azzopardi vs. George Grixti", App. Kum. 9 / 3 / 1988, u l-ġurisprudenza hemm ikkwotata);

Illi għalhekk, l-eċċezzjonijiet tal-konvenut huma sostenibbli, u l-mandat in kwistjoni jista' jiġi esegwit kontra l-attur;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut; u invece tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur;"

L-attur appella inkwantu, ħassu aggravat bis-sentenza u prinċipalment mill-fatt illi l-ewwel qorti ma emnitx l-attur meta xehed illi huwa ma kienx jaf li kien hemm għaddejja kawża bejn Grixti u Mangion li hija msemmija fiċ-ċitazzjoni;

In-norma ċentrali għall-pretensjoni ta' l-attur tinsab fl-artikolu 237 Kap. 12:

"Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz ta' l-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza;"

Waqt li s-sentenza appellata tagħmel riferenza għall-artikolu 384 Kap. 12:

"Fl-esekuzzjoni ta' mandat ta' żgumbrament jew ta' tkeċċija ta' kerrej jew ta' detenturi oħra ta' beni immobbli, il-marixxal għandu jordna lill-kerrej jew lid-detentur li jħalli l-fond fi żmien mhux anqas minn jumejn....";

L-ewwel qorti għamlet dan i-raġunament: (a) l-attur kellu titolu ta' sullokazzjoni mingħand Crispino Mangion; (b) illi Crispino Mangion kellu titolu ta' lokazzjoni u meta spiċċat dik il-lokazzjoni, spiċċat ukoll is-sullokazzjoni u għalhekk l-attur spiċċa sempliċi detentur tal-fond tal-konvenut u għalhekk, finalment (ċ) skond l-artikolu 384 mandat ta' żgumbrament jista', jiġi eżegwit kemm fil-konfront tal-kerrej kif ukoll ta' xi detentur ieħor u dan biex id-drittijiet tas-sid ma jiġux elużi billi fil-fond, jiddaħħal detentur ieħor minflok il-kerrej;

Il-konklużjoni finali hija totalment żbaljata. Il-liġi ssemmi kerrej jew detenturi oħra ta' fond immobbli biex tinkludi kull kategorija ta' okkupanti ta' beni immobbli, kull kwalità ta' detentur – inkluż il-kerrej li huwa d-detentur per eċċellenza ta' l-immobbli. Dan l-artikolu jfisser illi mandat ta' żgumbrament jista' jsir kontra kull kwalità ta' detentur – kif il-konġunzjoni "jew" tindika – imma b'ebda mod ma jfisser illi allura mandat ta' żgumbrament esekuttiv jista' jsir mhux biss kontra d-detentur esekutat imma wkoll kontra kull detentur ieħor li jinsab fil-fond mingħajr il-ħtieġa ta' titolu esekuttiv kontra dak id-detentur ukoll. U dan huwa kjarament żbaljat għaliex ebda att ġudizzjarju, fis-sistema tagħna, ma jista' jkollu effikaċja jew jiġi mibgħut u jolqot lil xi ħadd li m'huwiex nominat. Il-motiv "biex id-drittijiet tas-sid ma jiġux elużi" m'għandu x'jaqsam assolutament xejn għaliex id-drittijiet tas-sid huma drittijiet fil-konfront ta' detentur nominat u dawk id-drittijiet, billi jista' jiġu elużi, meta d-debitur jippjanta lil ħaddieħor floku fil-fond, ma jfissirx li allura dak il-ħaddieħor – mingħajr il-proċediment ġudizzjarju – jiġi suġġett ta' u għal mandat esekuttiv bħallikieku kontra tiegħu l-kreditur – sid akkwista titolu esekuttiv fil-konfront tiegħu;

Dak li jipprovdi l-art.237 huwa l-qofol tal-kwistjoni kollha. Il-mandat esekuttiv ħareġ in esekuzzjoni ta' sentenza li l-konvenut ottjena kontra Crispino Mangion u din is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min ma kienx parti fil-kawża – kif effettivament l-attur ma kienx parti fil-kawża. U s-sentenza appellata injorat kompletament din ir-regola fundamentali, u għall-kuntrarju qed tapplika s-sentenza bi ħsara ta' l-attur. L-artikolu 237 jirrifletti l-massima antika – "*res inter alios acta*";

Il-Qorti rat is-sentenza tagħha fl-ismijiet Henry Azzopardi

vs George Grixti tad-9 ta' Marzu, 1988. Il-mertu ta' dik il-kawża kien, jekk mhux identiku, simili għal dak tal-kawża preżenti, u s-sentenza kienet f'sens sfavorevoli għall-attur, però dan għaliex, sfortunatament din il-Qorti imxiet fuq dak li kien deċiż minn din il-Qorti tat-22 ta' April, 1980 fl-ismijiet Carmel Vella vs. Maria Bianco *pro et noe* billi qalet li hija taqbel ma l-insenjament ta' dik is-sentenza, meta f'dik is-sentenza kien ġie ritenut illi l-mandat ta' żgumbrament li kien qiegħed jiġi infiċjat kien in esekuzzjoni ta' sentenza li fiha **l-istess persuna li kienet imsemmija fil-mandat kienet ġiet ikkundannata** li tiżgombra. Dik il-persuna ppretendiet li tattakka l-validità tal-mandat għaliex allegat li ma kinitx ġiet notifikata bl-atti tar-rikors promotur ta' l-azzjoni, li fiha huwa eventwalment ġie kundannat. Din il-Qorti f'dik is-sentenza rriteniet korrettement, illi l-mandat huwa aċċessorju għall-kawża prinċipali u għalhekk qabel ma jippretendi li jwaqqa' l-mandat, l-attur kellu jippromwovi azzjoni biex iħassar is-sentenza li tagħha dak il-mandat, kien l-esekuzzjoni; f'liema sentenza **huwa** kien ġie kkundannat. Hemmhekk l-attur ma kienx persuna estraneja għall-proċediment, kif inhu f'din;

Xejn minn dan ma rrikorra la fil-kawża msemmija ta' Henry Azzopardi jew f'din – billi la Henry Azzopardi u lanqas Gulab Chatlani ma qatt ġew kundannati biex jiżgumbraw u għalhekk ma jistgħux ikunu s-suġġetti ta' mandati esekuttivi ta' żgumbrament;

Ġara għalhekk, sfortunatament illi din il-Qorti fil-kawża Henry Azzopardi vs George Grixti kienet żbaljata, mingħaliha li qed issegwi dak li kienet iddeċidiet fit-22 ta' April 1980 fl-ismijiet Vella vs Bianco, u s-sentenza li minnha qed isir dan l-

appell, billi segwiet l-istess Azzopardi vs Grixti, waqgħet fl-istess żball;

Fis-sentenza appellata jintqal illi l-attur kien jaf bil-kawża li l-konvenut George Grixti kien qed jagħmel kontra Crispino Mangion u allura, la kienet tinteressah, missu ippartecipa fiha. Din il-Qorti jidhrilha li proprjament dan huwa irrilevanti, ħlief biex jindika li l-ewwel Qorti ħasset il-ħtieġa li tindika li l-attur kellu jiġi kkundannt flimkien ma' Mangion – u li ma ġiex hekk, kkundannat, tort tiegħu. Teżi avvanzata mill-konvenut li l-Qorti aċċettat;

Però dan ukoll huwa żbaljat. Dak li l-konvenut u l-Qorti ippretendew huwa li l-attur – billi interessat fil-kawża bejn Grixti u Mangion – kellu **jintervjeni** fl-istess kawża. **Imma dan l-intervent fil-kawża** anki kieku sar, xorta waħda ma kienx b'daqshekk jipprovdi lill-konvenut it-titolu esekuttiv li kellu bżonn kontra l-attur. Pjuttost, kien il-konvenut li – kif indubbjament asserixxa – la kien jaf li l-attur kien qed jiddetjeni l-fond, missu **għajjat fil-kawża** lill-attur u b'hekk, kontra tiegħu **ukoll**, kien jista' jottjeni titolu esekuttiv;

Attur jista' jottjeni titolu esekuttiv kontra kjamat in kawża kif jottjenih kontra l-konvenut oriġinali, imma ma jistax jottjenih kontra l-intervent fil-kawża li ma jbati ebda kundanna ħlief għall-ispejjeż li l-Qorti jidhrilha li għandha iġġegħlu jħallas jekk ikunu kkawżati mill-invervent tiegħu fil-kawża. U, ovvjament l-esekuzzjoni ta' sentenza "*non può essere che incidente ed accessoria*" għall-istess sentenza. (App. – Camilleri vs. Azzopardi – 23 / 2 / 1860. Vol.I.356).

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti qed tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u tiddikjara li l-mandat ta' żgumbrament numru 1418 ta' l-1983 fl-ismijiet George Grixti vs. Crispino Mangion ma hux esegwibbli kontra l-attur;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut ħlief għall-*ispejjeż kollha konnessi mat-tieni domanda* ta' l-attur li għandu jbatihom huwa jekk din id-domanda għall-ispejjeż tiġi b'intaxxata bħala domanda separata.