30 ta' Ottubru, 1953.

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Francesco Busuttil *versus* Giuseppe Tanti Bellotti et.

**Lokazzjoni — Enfitewsi — Rekwiżizzjoni — Użufrutt — Bwona Fede Art. 1663, 1616, u 1619 (2) tal-Kodiċi Ċivili.**

*Meta fond, li jinsab mikri lil persuna, jingħata b'ċens lil persuna oħra, din għandha tirrispetta l-lokazzjoni, għax hija tkun akkwistat il-fond b'ċens bħala gravat b'dik il-lokazzjoni; u l-inkwilin għandu d-dritt jeżiġi l-konsenja ta' dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minn għand l-akkwirent ta' l-enfitewsi avvolja, meta saret il-konċessjoni enfitewtika, huwa jkun għadu ma ħax pussess tal-fond. Dan iseħħ kemm il-darba fil-ftehim tal-kirja ma jkunx inżamm id-dritt mill-lokatur li jista' jxolji l-lokazzjoni jekk in segwitu huwa jittrasferixxi l-fond lil ħadd ieħor.*

*U dan id-dritt ta' l-inkwilin li jitlob il-konsenja tal-fond di fronti għall-akkwirent ta' l-enfitewsi jissussisti avvolja dak l-akkwirent kien in bwona fede meta ħa l-post b'ċens, jiġifieri anki jekk huwa, meta ħa l-post b'ċens, ma kienx jaf b'dik il-lokazzjoni.*

*Fil-każ li l-inkwilin jaġixxi għall-konsenja tal-fond, huwa għandu raġun iħarrek anki lill-konċedenti ta' l-enfitewsi, li kien krielu l-post qabel il-konċessjoni ta' l-enfitewsi, għax dak il-konċedent huwa awtur tant tiegħu kemm ukoll tal-konċessjonarju ta' l-enfitewsi. U għalhekk dak il-konċedent ma jistax jippretendi li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi jallega illi, billi huwa ta l-post b'ċens, ma għandux x'jaqsam aktar ma' l-inkwilin.*

*Iċ-ċirkustanza li l-fond ikun rekwiżizzjonat ma tinfluwixxi bl-ebda mod fuq it-talba ta' l-inkwilin biex jiġi dikjarat li huwa l-inkwilin tal-fond u biex il-fond jiġi lilu konsenjat.*

*Il-konċedenti tal-fond lanqas jistgħu jallegaw l-invalidità tal-lokazzjoni fuq il-motiv li fil-ftehim tal-kirja ma ħax parti xi ħadd li kellu*

*l-użufrutt ta' parti mill-fond, għax dik hija "exceptio tertii", li tikkompeti lil persuna li mhix fil-kawża. U dan apparti l-fatt li dik il-lokazzjoni tiswa anki fil-konfront ta' dak l-użufruttwarju terz, li ma jkunx impunja l-lokazzjoni, u l-fatt illi, jekk il-lokazzjoni tkun saret għal żmien itwal minn erba' snin, l-użufruttwarju għandu d-dritt li jitlob ir-riduzzjoni tal-lokazzjoni, u mhux li din titħassar għal kollox.*

*Il-Qorti,* — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li bih l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenuti, bi skrittura ta' l-1 ta' Awissu 1950 (dok. A), krewlu d-dar numru 11, First Street, Floriana, li allura kienet għadha qiegħda tiġi rikostruwita, għal erba' snin "di fermo" mill-1 ta' Awissu 1950, u għal sentejn "di rispetto", bil-kera ta' £45 fis-sena, li għandu jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem u bil-kondizzjonijiet l-oħra kollha hemm indikati; u illi, wara li saret dina l-lokazzjoni u l-bini ġie rikostruwit, il-konvenuti, non ostanti dina l-iskrittura, ikkonċedew il-fond in enfitewsi fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tas-6 ta' April 1951, lill-konvenuta Maria Calleja, li kienet taf li l-post kien ġa mikri lilu; u illi b'sentenza ta' dina l-Qorti tad-29 ta' Marzu 1952, il-konvenuta Calleja kienet ġiet kundannata tikkonsenjalu l-muftieħ tal-post in kwistjoni, iżda l-konvenuti l-oħra appellaw minn dina s-sentenza, u ottenew in-nullità tagħha fuq il-motiv li t-tieni kunjom tal-konvenut kien Flamingo, u mhux Fiamingo kif indikat fiċ-ċitazzjoni (dok. B), iżda l-konvenuta Calleja ma kienetx appellat minn dina s-sentenza; u illi, non ostanti dana kollu, il-konvenuti għadhom ma jridux jikkonsenjawlu l-imfietaħ tal-fond in kwistjoni; talab illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, (1) ikun dikjarat u deċiż li l-fond in kwistjoni huwa mikri lilu in forza ta' l-imsemmija skrittura, u (2) il-konvenuti, jew min minnhom, ikunu kundannati jikkonsenjawlu l-imfietaħ tal-fond fuq riferit, fiż-żmien li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Qorti, u (3) okkorrendo, il-konvenuta Calleja tiġi żgumbrata mill-imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Mejju 1953, li biha dik il-Qorti ddeċidiet billi ddikjarat illi

l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni hu mikri lill-attur in forza ta' l-iskrittura msemmija hemmhekk, bil-kondizzjonijiet indikati fl-istess skrittura, u billi kkundannat lill-konvenuta Maria Calleja tiżgombra mill-istess fond u tikkonsenja l-muftieħ tiegħu lill-attur fi żmien xahar, prorogabili għal ġusta kawża, u ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kollha mill-konvenuti, nofs mill-konvenuta Calleja u nofs mill-konvenuti Borg Flamingo u Tanti Bellotti; billi kkunsidrat;

*Omissis;*

Illi mill-provi li saru fil-kawża l-oħra, li għalihom il-partijiet għamlu riferenza, u mit-trattazzjoni f'din il-kawża, jirriżulta li l-fatti li taw lok għal dina l-istess kawża huma dawn. Bi skrittura ta' l-1 ta' Awissu 1950, il-konvenuti Borg Flamingo u Tanti Bellotti krew lill-attur il-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni............ Wara li għadda xi żmien, u sat-3 ta' Marzu 1951, meta ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni fil-kawża l-oħra, l-imsemmijin konvenuti kienu għadhom ma ikkonsenjawx l-imfietaħ tal-fond lill-attur; għalhekk dana intenta kontra tagħhom dik il-kawża, biex huma jiġu kundannati jikkonsenjawlu dawk l-imfietaħ. Fil-kors ta' dik il-kawża, u preċiżament b'kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tas-6 ta' April 1951, l-istess konvenuti, ma' oħrajn, ikkonċedew dak il-fond b'titolu ta' enfitewsi għal 20 sena mill-20 ta' Marzu 1951 lill-konvenuta Maria Calleja. B'sentenza tad-29 ta' Marzu 1952, dina l-Qorti ddikjarat illi l-fond fuq imsemmi kien ġie mikri lill-attur, u kkundannat lill-konvenuta Calleja, li kienet ġiet imsejħa f'dik il-kawża, biex tikkonsenja lill-attur il-muftieħ tal-fond fi żmien xahar u nofs. Fuq appell interpost għal dik is-sentenza mill-konvenuti Tanti Bellotti u Borg Flamingo, il-Qorti ta' l-Appell, b'sentenza tat-23 ta' Ġunju 1952, annullat u rrevokat dik is-sentenza għall-motivi msemmijin fl-att taċ-ċitazzjoni; liema revoka ġiet dikjarata li kienet tiswa wkoll għall-konvenuta Calleja, għad illi ma kienetx appellat mill-istess sentenza. Minħabba r-revoka ta' l-imsemmija sentenza, l-attur qiegħed jintenta din il-kawża;

Illi l-konvenuti Tanti Bellotti u Borg Flamingo jallegaw illi, ladarba l-fond ġie konċess minnhom b'ċens lill-konvenuta Calleja, huma ma għandhom x'jaqsmu xejn ma' l-attur; u

l-konvenuta Calleja tallega illi l-attur ma ħallasx il-kera miftieħem, u għalhekk iddekada minn kull dritt tiegħu, kif ukoll illi l-fond fil-kwistjoni jinsab rekwiżizzjonat;

Illi l-premessi għat-talbiet tiegħu miġjuba mill-attur fiċċitazzjoni jirriżultaw b'mod soddisfaċenti. Tirriżultaw l-iskrittura tal-lokazzjoni..... u jirriżulta l-kuntratt enfitewtiku..... Lanqas ma hemm dubju illi, meta l-fond ġie konċess lilha b'ċens, il-konvenuta Calleja kienet taf illi dak il-fond kien jinsab mikri għand l-attur. U tabilħaqq...... semmew li kien hemm lokazzjoni tal-post...... Issemma wkoll l-inkwilin...... issemma wkoll li kien hemm kawża pendenti fuq id-dar......;

Illi l-allegazzjonijiet tal-konvenuti Tanti Bellotti u Borg Flamingo f'din il-kawża mhumiex sostenibili. Il-bażi ta' din l-azzjoni hija evidentement il-lokazzjoni magħmula lill-attur bl-iskrittura fuq imsemmija minn dawk iż-żewġ konvenuti, u għalhekk dawn ma jistgħux jgħidu illi ma għandhomx x'jaqsmu ma' l-attur, sakemm ma jippruvawx, kif ma ppruvawx u lanqas ma allegaw, illi dik l-iskrittura mhix valida. Bil-konċessjoni enfitewtika tal-fond magħmula mill-konvenuti Tanti Bellotti u Borg Flamingo ma' oħrajn f'April 1951 lill-konvenuta Calleja, il-lokazzjoni ta' l-istess fond magħmula lill-attur mill-konvenuti Tanti Bellotti u Borg Flamingo f'Awissu 1950, jiġifieri qabel dik il-konċessjoni enfitewtika, ma spiċċatx, imma baqgħet isseħħ; u l-konvenuta Calleja, li akkwistat dak il-fond b'ċens b'dik il-lokazzjoni, kellha u għandha tirrispetta dik il-lokazzjoni. Meta hija akkwistat b'ċens dak il-fond, sabitu b'dik il-lokazzjoni favur l-attur, u għalhekk hija ma tistax tħoll il-kiri, ladarba l-konvenuti Tanti Bellotti u Borg Flamingo ma żammewx dak id-dritt fl-iskrittura tal-lokazzjoni (art. 1663 Kodiċi Ċivili); u dan indipendentement jekk hija kienetx jew le "in buona fede" meta akkwistat il-fond b'ċens, jiġifieri jekk kienetx taf li kien jinsab mikri. Infatti, hawnhekk ma jittrattax minn lokazzjoni suċċessiva għal oħra, meta t-tieni konduttur li jkun kera l-fond "in buona fede", għax ma jkunx jaf bil-lokazzjoni ta' qabel, jiġi preferit għall-ewwel wieħed, imma jittratta minn lokazzjoni ta' fond segwita b'konċessjoni tiegħu b'ċens, u l-enfitewta għandu jirrispetta l-lokazzjoni tal-fond li jkun għamel il-konċedent. Fi

kwalunkwe każ, hu fatt illi l-konvenuta Calleja, meta u qabel ma sar il-kuntratt enfitewtiku, kienet taf bil-lokazzjoni magħmula mill-konvenuti l-oħra; u dina ċ-ċirkustanza għandha tinfluwixxi fuq il-kap ta' l-ispejjeż fir-rapporti tal-konvenuti bejniethom;

Illi lanqas ma huma sostenibili l-allegazzjonijiet tal-konvenuta Calleja f'din il-kawża. Hija tallega illi l-attur iddekada mid-dritt tal-lokazzjoni billi ma ħallasx il-kera lill-konvenuti l-oħra, u dawna kkonċedew il-fond lilha b'ċens minħabba dik id-dekadenza. Din l-allegazzjoni, li fiha nnfisha turi illi l-konvenuta Calleja taf illi l-attur kellu l-lokazzjoni tal-fond, lanqas ma għamluha l-konvenuti Tanti Bellotti u Borg Flamingo, li lilhom kienet, fil-każ, tista' tinteressa. Fil-fatt ma tirriżulta ebda dikjarazzjoni ġudizzjali illi l-attur iddekada mill-lokazzjoni tal-fond qabel ma l-istess ġie mogħti b'ċens lill-konvenuta Calleja. Għall-kuntrarju, jirriżulta...... illi huma ma kienux ikkonsenjaw iċ-ċwievet lill-attur mhux għaliex dan iddekada mill-lokazzjoni, imma għaliex il-fond kien allura għadu ma ġiex rikostruwit. U mix-xhieda ta' l-istess konvenut, mogħtija fil-kawża l-oħra, imsemmija aktar 'il fuq, jirriżulta illi din il-konċessjoni enfitewtika saret mhux għax l-attur kien iddekada mill-lokazzjoni, imma sempliċement biex l-istess attur iwarrab minn dik il-lokazzjoni......;

In kwantu għall-allegazzjoni l-oħra, illi l-fond jinsab rekwiżizzjonat, jingħad illi anki din l-allegazzjoni ma tinteressax lill-konvenuta Calleja, imma fil-każ tinteressa lill-konvenuti l-oħra, u li dawn ma deħrilhomx li għandhom jissollevawha. Infatti jirriżulta illi r-rekwiżizzjoni tal-fond inħarġet fis-7 ta' April 1951, jew l-għada li sar il-kuntratt enfitewtiku, u ġiet mibgħuta lill-konvenut Borg Flamingo, li rċeviha fit-12 ta' dak ix-xahar. Hu x'inhu, iċ-ċirkustanza tar-rekwiżizzjoni ma tinfluwixxi bl-ebda mod fuq it-talbiet ta' l-attur fir-rapporti tiegħu mal-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti, li biha dawn appellaw mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Mejju 1953;

Rat il-petizzjoni ta' l-appellanti Tanti Bellotti u Borg Flamingo u Maria Calleja, li talbu r-revoka tas-sentenza ap-

pellata fuq imsemmija u l-liberazzjoni tagħhom mill-osservanza tal-ġudizzju, u, jekk ma jiġux meħlusa mill-ħarsa tal-ġudizzju, talbu ċ-ċaħda tat-talbiet u l-ħelsien tal-konvenuta Calleja mill-obligazzjoni fuq imsemmija fis-sentenza, billi jiġu miċħuda t-talbiet, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

*Omissis*;

Ikkunsidrat;

Illi fis-sentenza appellata ġew stabbiliti korrettament il-fatti li taw lok għal dina l-kawża, u għalhekk ma hemmx lok li l-Qorti ttennihom. Biex isostnu l-appell tagħhom, l-appellanti Tanti Bellotti u Borg *Flamingo* u Calleja ma ġiebu ebda raġuni valida, u għalhekk hemm lok li dina l-Qorti tħaddan ir-raġunijiet miġjuba fis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti;

Iżda l-Qorti tirrileva li l-attur bir-raġun kollu ħarrek f'dina l-kawża lil dawk l-appellanti Tanti Bellotti u Borg Flamingo, għalkemm il-lum huma sempliċi padruni diretti u l-fond jinsab għand *Maria Calleja*, li *ħaditu b'ċens temporaneu* skond ma jidher mill-kopja ta' l-att tal-konċessjoni enfitewtika magħmul fis-6 ta' April 1951 għand in-Nutar Giovanni Chapelle. U tabilħaqq, il-lokazzjoni li l-attur jippretendi li għandu favur tiegħu saret minn dawk l-appellanti, li huma l-awturi sew taddritt tiegħu kemm tal-konvenuta Calleja; u għalhekk id-dikjarazzjoni li *tifforma l-meritu ta' l-ewwel talba* bilfors kellha tiġi proposta in kontestazzjoni ta' l-appellanti, fil-waqt li ż-żewġ talbiet l-oħrajn huma dipendenti mill-ewwel talba u konsegwenza tagħha. Fit-tieni talba l-attur talab il-kundanna "tal-konvenuti jew min minnhom", evidentement in previżjoni tar-riżultanzi proċesswali rigward il-fatt ta' min għandu f'idejh l-imfietaħ tad-dar, u *għalhekk* dik *it-talba* tolqot lil min għandu l-imfietaħ f'idejh; fil-waqt li t-tielet talba hija diretta kontra Calleja. Li kieku dawk l-appellanti ma ġewx imħarrkin, kien ikollhom jiġu msejħin fil-kawża għal fatt personali tagħhom. Għaldaqstant ebda raġuni ma għandhom l-appellanti jippretendu li jiġu meħlusa mill-ħarsa tal-ġudizzju;

L-appellanti, *fit-trattazzjoni ta'* l-appell, ippruvaw iqajmu l-kwistjoni tal-validità tal-lokazzjoni, billi fiha ma kienx ħa parti Gastón Tanti Bellotti, li huwa użufruttwarju ta' terz

indiviż tad-dar. Iżda, bħala lokaturi tad-dar kollha kienu dehru l-appellanti biss, u ma għandhom ebda dritt iqajmu eċċezzjoni li tmiss lil terza persuna personalment, li lanqas ma hi f'dil-kawża. Gaston Tanti Bellotti, li evidentement ma setax ma kienx jaf bil-lokazzjoni, lanqas impunjaha, u għalhekk il-lum xorta waħda tgħodd tajba anki għalieh (art. 1616 Kodiċi Ċivili); u l-fatt li Gaston Tanti Bellotti huwa sempliċi użufruttwarju, fil-waqt li l-lokazzjoni saret għal iżjed minn erbgħa snin minħabba t-terminu fakoltatıv — "di rispetto" — ta' sentejn, lanqas ma jagħti ebda għajnuna lill-appellanti, għax dik hija "exceptio tertii", li ma tistax tiġi mogħtija mill-appellanti, iżda minn nudi proprjetarji, li għandhom biss id-dritt mhux li jħassru l-lokazzjoni, għal kollox, iżda li jqassruha għal erbgħa snin (art. 1619 (2) Kod. Ċiv.);

Kwantu mbgħad għall-fatt allegat mill-appellanti, li d-dar kienet ġiet rekwiżizzjonata mill-Gvern, anki dik hija "exceptio tertii", li l-appellanti ma għandhomx dritt iqajmuha, speċjalment meta wieħed jikkunsidra li r-rekwiżizzjoni qatt ma ġiet infurzata, u, milli jidher, il-lum aktarx saret "lettera morta";

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż kontra l-appellanti; iżda tordna li t-terminu jibda jgħaddi mil-lum.