1 ta' Novembru, 1994

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Giuseppe Pulis

versus

Michele Demanuele

Ċessjoni ta' Drittijiet Lokatizji skond il-Kap. 199 – Ħtieġa ta' Notifika b'Att Ġudizzjarju

"Notifika bil-miktub" kif stipulat fl-artikolu 11(1) tal-Kap. 199, fid-dawl ta' l-artikolu 1471 tal-Kodiċi Ċivili, jimplika l-ispedizzjoni ta' att ġudizzjarju.

Il-Qorti: –

1. Dan huwa appell minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mogħtija fil-11 ta' Diċembru 1992 fuq rikors ta' l-appellat fejn talab li huwa jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-Raba' denominata "ta' Slait" ossija "ta' Slajjer" fil-limiti taż-Żonqor, Wied il-Għajn liema raba' hu mikri lill-intimat u dana għar-raġunijiet indikati fl-istess rikors;

2. L-intimat irrisponda li (1) huwa ma kienx għadu l-inkwilin ta' l-għalqa in kwistjni; (ii) m'għandu ebda interess ġuridiku li jikkontesta dan ir-rikors u illi huwa kien ċeda ossija

assenja l-għalqa in kwistjoni; u (iii) illi mhux minnu li r-rikorrenti jrid jew jinħtieġ ir-raba' in kwistjoni għalih, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

3. Fis-sentenza tiegħu l-Bord, li llimita d-deċiżjoni għall-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet ta' l-intimat biss, ċaħad dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet – spejjeż riservati għall-ġudizzju finali;

4. L-intimat appella minn din is-sentenza għax isostni li, għall-fini ta' ċessjoni ta' *drittijiet* lokatizji li ssir skond il-liġi (Kap. 199) in-notifika tagħha *mhux bilfors issir* bil-formalità li jirrikjedi l-Kodiċi Ċivili, jiġifieri, notifika b'att *ġudizzjarju*. L-essenzjali għal din in-notifika hu li ssir bil-miktub;

5. Għalhekk l-intimat appellant talab li din il-Qorti tħassar u tirrevoka l-imsemmija sentenza tal-11 ta' Diċembru 1992 mogħtija mill-Bord billi tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet fuq imsemmija, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti appellat;

6. Illi jingħad inoltre li fil-pendenza tar-rikors, l-appellant innotifika l-att taċ-ċessjoni minnu sostnuta lill-appellat permezz ta' att ġudizzjarju; u ċjoè ittra uffiċjali ddatata l-20 ta' Diċembru 1990. Dwar dan l-att ġudizzjarju l-Bord iddeċida li din ma kellha ebda influwenza fuq l-eżitu tas-sentenza tal-Bord;

Għal kull fini però l-istess appellant jispjega li din in-notifika fil-mori saret bla preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu;

Għalhekk għall-fini ta' dana l-appell, din il-Qorti mhux ser tieħu konjizzjoni tas-sottomissjonijiet magħmula dwar dina l-ittra uffiċjali mibgħuta fl-20 ta' Diċembru 1990;

7. Ir-rikorrent appellat irrisponda li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma għar-raġunijiet indikati fl-istess sentenza fejn ġew miċħuda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet;

8. Huwa rrifera għal dak li hemm stipulat fl-art. 1471 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) li jirrikjedi notifika permezz ta' att ġudizzjarju taċ-ċessjoni meta hemm involuta terzi;

9. Issottometta, bil-maqlub ta' l-appellant, li l-art. 11(1) tal-Kap. 119 ma jidderogax minn dak stabbilit fil-Kodiċi Ċivili;

10. Illi inoltre ma ġiex ippruvat li qabel il-preżentata tar-rikors saret xi notifika bil-miktub taċ-ċessjoni u l-ebda prova dokumentarja dwarha ma tressqet;

11. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża u semgħet lid-difensuri tal-kontendenti jittrattaw l-appell, hija waslet għall-kostatazzjonijiet segwenti;

12. Hija n-norma li liġi speċjali tidderoga dik ġenerali jew ordinarja. F'każ ta' ċessjoni, il-liġi ordinarja mhux biss tesiġi ***ad validitatem*** il-forma bil-miktub imma tistipula wkoll li fir-rigward ta' terza persuna li ma tkunx parti mill-iskrittura, 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**. Din in-notifika trid issir miċ-ċessjonarju nnifsu jew miċ-ċedent;

13. Fil-każ li dwaru sar l-appell, l-appellant jgħid li skond il-liġi applikabbli dwar it-tiġdid ta' kiri ta' raba' hija kif hemm stipulat fl-Att relattiv, li llum jinsab inkorporat fil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Riveduti ta' Malta. F'din il-liġi speċjali hemm

speċifikat biss li ċ-ċessjoni trid tkun ġiet **innotifikata bil-miktub** lis-sid qabel il-preżentata tar-rikors. Mela, jargumenta l-appellant, la l-liġi speċjali tesiġi biss il-forma miktuba mhux il-każ aktar li trid *tinnotifika b'att ġudizzjarju* neċessarjament;

14. Il-Bord m'aċċettax dina l-interpretazzjoni mogħtija mill-appellant billi rritjena li l-kelma "notifikata" fil-preċitat artikolu għandha sinifikat u konnotati ben preċiżi fil-liġi u kwindi jidher illi dana l-artikolu 11(1) tal-Kap. 199 qed jirrikjedi li ċ-ċessjoni tinġieb a konjizzjoni tas-sid b'att ġudizzjarju. Għalhekk ukoll, żied jgħid il-Bord, l-art. 1471 tal-Kap. 16 jikkumplimenta u jikkompleta dak li hemm ipprovdut fl-art. 11(1) tal-Kap. 199. Mhux biżżejjed li terza persuna tkun sempliċement ġiet infurmata biċ-ċessjoni. Għall-finijiet tal-liġi hu neċessarju, *irritjena l-Bord li s-sid jiġi nnotifikat biċ-ċessjoni b'att* ġudizzjarju;

15. Il-leġislatur kien tant tassattiv f'materja ta' ċessjoni jew assenjazzjoni ta' jeddijiet u krediti li jesiġi mhux biss li ftehim bħal dan irid isir bil-miktub ***ad validitatem***, imma jesiġi wkoll in-notifika tiegħu lil terz li jkollu interess permess ta' att ġudizzjarju. Kwindi, fil-fehma kkunsidrata ta' din il-Qorti ma kienx hemm għalfejn li l-liġi tirrepeti tali esiġenza f'kull liġi speċjali li saret wara. Fi kliem ieħor, l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (illum Kap. 199) ma jidderoga xejn minn dan ir-rekwiżit;

15 A. Huwa minnu li d-diċitura ta' l-art. 11(1) m'hijiex waħda mill-iżda feliċi u t-tismija fil-qosor riportata fil-marġni bil-kliem "NOTIFIKA ta' ittra uffiċjali u proċeduri quddiem il-Bord" aktar isservi biex tħawwad milli biex tfiehem in suċċint. Li evidentement ġara hu li meta ġie ppromulgat l-Att fl-1967

is-sid kien irid jibgħat ittra uffiċjali lill-kerrej jew liċ-ċessjonarju, skond il-każ, f'terminu speċifikat sija f'każ ta' tibdil ta' kondizzjonijiet kif ukoll fil-każ ta' nuqqas ta' tiġdid ta' kirja. Il-ħtieġa li tintbagħat din l-ittra uffiċjali min-naħa tas-sid lill-kerrej ma baqgħetx neċessarja *in forza* ta' emenda li saret fl-Att ta' l-1967 permezz ta' l-Att IX ta' l-1972. Madankollu t-tagħrif fil-qosor fil-marġni, baqa' juri l-kliem "notifika ta' ittra uffiċjali....." Issa dana kollu m'għandu x'jaqsam xejn mal-ħtieġa li, f'każ ta' ċessjoni, is-sid bħala terza persuna, trid dejjem qabel tiġi "nnotifikata bil-miktub". Din l-espressjoni trid tittieħed flimkien ma' dak li tispeċifika u tesiġi l-liġi ordinarja, jiġifieri li jiġi spedit att ġudizzjarju;

17. Anki l-istess appellant donnu ċċaqlaq minn dak li qed jissottometti fir-rikors ta' l-appell għaliex fil-mori tal-kawża quddiem il-Bord bagħat ittra uffiċjali lill-appellat Pulis, liema att ġudizzjarju ġie debitament innotifikat fit-3 ta' Jannar 1991 jiġifieri ferm wara r-rikors promotorju ta' l-appellat, u li fih ippremetta li dan qed isir "għall-fini ta' l-artikolu 1471 tal-Kodiċi Ċivili" *(sic)* – ara fol. 45 tal-proċess. Xi ħtieġa kellu l-appellant li jibgħat din l-ittra uffiċjali lis-sid jekk tabilħaqq l-art. 1471 tal-Kodiċi Ċivili kien ġie dderogat bl-art 11(1) tal-Kap. 199;

18. Fil-fehma tal-Qorti, "notifika bil-miktub" kif stipulat fl-art. 11(1) tal-Kap. 199, fid-dawl ta' l-art. 1471 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), jimplika l-ispedizzjoni ta' att ġudizzjarju u xejn anqas minn hekk. Għalhekk id-deċiżjoni milħuqa mill-Bord hija ġusta u korretta;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi filwaqt li tirrespinġi l-appell magħmul mill-

appellant intimat Michele Demanuele bl-ispejjeż ġudizzjarji kontra tiegħu, tikkonferma wkoll għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord tal-11 ta' Diċembru 1992 u billi din id-deċiżjoni hija biss waħda '*in parte*' tordna li l-atti kollha tal-kawża jintbagħtu lura quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' a kariku tar-Reġistratur li għandha ssirlu komunika ta' din id-deċiżjoni mill-aktar fis.