

8 ta' Frar, 1984

Imhallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Paolo Micallef

versus

Enoch Tonna *et*

Ċens - Trasferiment miċ-Ċenswalist - Nuqqas ta' Rikonnoxximent mid-Direttarju

L-attur kien ta lill-konvenut fond in subenfitewsi temporanja. Il-konvenut kellu d-dritt jiddisponi mill-fond soggett għall-enfitewsi minghajr ma jinforma lill-padrin dirett jew ma jitlob il-kunsens tiegħu, izda fit-termini ta' l-artikolu 1590 (1) tal-Kodiċi Ċivili f'dan il-kaz ma setax jigi meħlus mill-obbligazzjonijiet tiegħu lejn il-padrin dirett, jekk min akkwista l-fond ma għex magħruf mill-padrin dirett.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li bih l-attur, premess li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami tat-30 ta' Marzu, 1960, l-attur kien ta lill-konvenut in subenfitewsi temporanja għall-erbatax-il sena mid-data ta' l-istess att, il-post ossia mezzanin numru 20, Rue D'Argens, l-Imsida, bis-subċenz u kondizzjonijiet hemmhekk stipulati (dokument A); Premess li issa din il-konċessjoni subenfitewtika llum spiċċat u għalhekk il-konvenut kien obligat jikkonsenja dan il-post lill-attur fl-istat tajjeb ta' riparazzjoni kif hađu u fl-istat strutturali ta' kif kien ukoll meta hađu in subenfitewsi, kif intqal fuq; Premess li l-konvenut naqas li jagħmel dan; Prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun; Talab li għar-ragunijiet premissi, il-konvenut jigi kkundannat li fi żmien qasir u perentorju li tiffissalu din il-Qorti, huwa jhalli għad-disposizzjoni u jagħti lura lill-attur dan l-istess post fi stat tajjeb ta' tiswija u ukoll fl-istat li kien meta huwa hađu in subenfitewsi u dana peress li llum huwa ma għad għandu ebda titolu validu fil-liġi biex jonqos milli jagħmel dan; Salva kull azzjoni oħra spettanti lill-attur, senjatament dik tad-danni hekk sofferti; Bl-

ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat l-atti tal-kawża mnejn tirrizulta l-kontumaċji tal-konvenut;

Rat id-digriet ta' dik il-Qorti tal-15 ta' Mejju, 1977 li bih laqgħet it-talba ta' Victor Tedesco, President, Riccardo Tedesco, Viċi-President, Paul Baldacchino, Segretarju u Victor Camilleri, Kaxxier u in rappreżentanza ta' l-Imsida St. Joseph Football Club, biex jiġu awtorizzati jintervjenu *in statu et terminis* fl-atti ta' din il-kawża;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ta' l-intervenuti fil-kawża li eċċepew li t-talbiet attriċi huma intempestivi u infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu respinti stante li l-fond 20, Rue D'Argens, l-Imsida, jinsab fil-pussess tagħhom b'titolu validu ta' lokazzjoni *ai termini* ta' l-artikoli 1610, 1619 u 1620 u oħrajn tal-Kodiċi Ċivili, liema kirja baqgħet tiġġedded. Barra minn dan, kull ma sar fil-fond kien bl-awtorizzazzjoni tas-subenfitewta konvenut;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ta' l-istess intervenuti fil-kawża li oltre l-eċċezzjonijiet għa' ssollevati, eċċepew li jeżisti diriment iehor kontra t-talbiet attriċi stante li l-fond *de quo* jinsab rekwizizzjonijiet mid-Dipartiment tad-Djar u għalhekk intalbet is-sejha fil-kawża tas-Segretarju tad-Djar;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-13 ta' Mejju, 1980 li laqgħet it-talba ta' l-attur u għal finijiet tat-terminu ffissat terminu ta' xahar - salv l-effetti ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni, u ordnat li l-ispejjeż jithallsu mill-konvenut, barra minn dawk ta' l-intervenuti fil-kawża li għandhom ibatu l-ispejjeż tagħhom u dan wara li kkunsidrat:

Illi b'att ippubblikat min-Nutar Dottor John Tabone Adami fit-30 ta' Marzu, 1960, l-attur ikkonċeda in sub-enfitewsi għal 17-il sena mid-data ta' l-att, lill-konvenut Enoch Tonna il-mezzanin 20, Rue d'Argens, l-Imsida;

B'att tas-6 ta' Frar, 1965, ippubblikat min-Nutar Dottor Robert Girard, l-imsemmi Enoch Tonna biegh u ttrasferixxa lill-Imsida St. Joseph Football Club, minn dakinhar 'il quddiem, l-utili dominju temporanju għaż-żmien li kien baqa' minn 17-il sena mit-30 ta' Marzu, 1960 tad-dar għa msemmija numru 20, Rue d'Argens, l-Imsida;

Fil-21 ta' Frar, 1977, is-Segretarju tad-Djar hareġ ordni ta' rekwizzizzjoni - numru 39887 - dwar l-imsemmi fond li bih il-Football Club gie ordnat jikkonsenjalu ċ-ċwieviet "malli johrog minnu";

B'din l-istanza l-attur, sid il-post, wara li ppremetta li l-enfitewsi temporanja spiċċat, talab li l-konvenut jiġi kkundannat li fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dik il-Qorti huwa jhalli għad-disposizzjoni ta' u jaghti lura lill-attur il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija u fl-istat li kien meta hadu in sub-enfitewsi;

Is-sub-enfitewsi spiċċat fit-30 ta' Marzu, 1979 u skond l-artikolu 1609 tal-Kodiċi Ċivili l-enfitewsi temporanja tispiċċa bl-gheluq taz-żmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd *ipso iure* lill-padrin dirett;

L-intervenuti fil-kawza allegaw li għandhom dritt ta' lokazzjoni skond l-artikoli 1610, 1619 u 1620 tal-Kodiċi Ċivili. Il-każin ma kellu ebda lokazzjoni tal-fond, iżda kien qiegħed jiddetjeni l-fond in sub-enfitewsi temporanja, billi bil-kuntratt għa ċċitat tas-6 ta' Frar, 1965, huma akkwistaw is-sub utili

dominju għaż-żmien li kien baqa' u ma akkwistaw ebda dritt ta' lokazzjoni;

L-istess intervenuti fil-kawża eċċepew ukoll li hemm diriment għat-talba attriċi billi l-fond jinsab rekwizizzjonat u għalhekk talbu li s-Segretarju tad-Djar jiġi msejjaħ fil-kawża;

It-talba tal-kjamat in kawża ma ġietx milqugħa. Is-Segretarju tad-Djar ma għandu ebda interess fl-eżitu tal-kawża. L-uniku interess tiegħu huwa li l-ordni ta' rekwizizzjoni jiġi osservat u obdut, billi malli johroġ mill-post is-St. Joseph Football Club, iċ-ċwieviet jiġu kkonsenjati lilu;

Dan l-ordni, kif ifformulat, ma jostax għall-prosegwiment ta' din l-istanza għaliex il-konsenja taċ-ċwieviet għandha ssir "malli johroġ mill-fond" u din l-istanza mhux biss ma tfixkilx l-osservanza ta' dik l-ordni, iżda tghin sabiex l-ordni jiehu l-effett tiegħu, billi javvera ruhu l-ħruġ (*vacationi*);

La darba l-enfitewsi temporanja spiċċat, kull dritt li kellhom, tant il-konvenut kif ukoll l-intervenuti fil-kawża, bhala aventi kawża tiegħu, spiċċa u l-attur għandu dritt jiehu lura minghandhomx il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni - salv l-ordni ta' rekwizizzjoni;

L-intervenuti fil-kawża, a differenza tal-kjamati fil-kawża mhumiex parti fil-kawża u ma jistgħux jiġu la liberati u lanqas ikkundannati;

Rat il-petizzjoni ta' l-intervenuti fil-kawża li appellaw minn dik is-sentenza u talbu illi din il-Qorti tirrevoka l-istess sentenza u tiċhađ id-domandi attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat li sottometta li sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semghet it-trattazzjoni ta' l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi ghat-talba ta' l-attur il-konvenut ma pprezentax nota ta' eċċezzjonijiet u baqa' kontumaċi. L-intervenuti fil-kawża ssollevaw żewġ eċċezzjonijiet ghal din it-talba - wahda li l-fond in kwistjoni "jinsab fil-pussess taghhom b'titolu validu ta' lokazzjoni", u l-oħra illi ghal dik l-istess talba jezisti diriment ieħor stnate li l-fond jinsab rekwiżizzjonat *mill-Housing Department on vacation of premises*;

Fil-fatt l-ebda lokazzjoni tal-fond in eżami ma tirriżulta favur l-intervenuti fil-kawża. Dak li jirriżulta hu li l-konvenut kien ha l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja minghand l-attur għall-periodu ta' sbatax-il sena mit-30 ta' Marzu, 1960, u sussegwentement, b'kuntratt tas-6 ta' Frar, 1965, fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard, l-istess konvenut kien biegh u ttrasferixxa lil ċertu Joseph Friggieri u Paul Baldacchino, li xtraw u akkwistaw f'isem is-St. Joseph Football Club ta' l-Imsida (rappreżentat f'din il-kawża mill-intervenuti fil-kawża), "l-utili dominju temporanju għaz-żmien li baqa' mis-sbatax (17)-il sena originali li bdew jghaddu mit-tletin (30) ta' Marzu, elf disa' mija u sittin (1960)" ta' l-istess fond;

M'hemmx dubbju li l-konvenut kellu d-dritt jiddisponi mill-fond soġġett għall-enfitewsi minghajr ma jinforma lill-padrin dirett jew ma jitlob il-kunsens tiegħu, izda fit-termini ta'

l-artikolu 1590 (1) tal-Kodiċi Ċivili, f'dan il-kaz ma setax jigi mehlus mill-obbligazzjonijiet tiegħu lejn il-padrin dirett, jekk min akkwista l-fond ma għex magħruf mill-padrin dirett - u dan ir-rikonossiment ma jirriżulta minn imkien;

Wahda mill-obbligazzjonijiet tal-konvenut, bħala enfitewta, versu l-attur, bħala padrin dirett, kienet appuntu dik li meta jiskadi l-perijodu tal-koncessjoni enfitewtika jrodd il-fond fi stat tajjeb (artkolu 1586, Kodiċi Ċivili), u għalhekk hija korretta l-azzjoni ta' l-attur in kwantu diretta kontra l-konvenut, li huwa l-leġittimu kontradittur tiegħu;

Fil-petizzjoni tagħhom ta' l-appell l-intervenuti appellanti jgħidu li l-kawża giet istitwita hazin peress illi l-attur kien jaf li l-fond kien okkupat minnhom u għalhekk messu harrek lill-konvenut "u lil Msida St. Joseph Football Club jew lill-Imnsida St. Joseph Football Club biss";

Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tosservax illi anqas l-istess intervenuti ma kienu jafu x'inhil l-posizzjoni tagħhom, il-għaliex filwaqt li fir-rikors fejn talbu li jintervjenu *in statu et terminis* qalu li kienu jokkupaw il-fond b'titolu ta' lokazzjoni u fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom eċċepew li kellhom titolu validu ta' lokazzjoni fit-termini ta' l-artikoli 1610, 1619 u 1620 u oħrajn tal-Kodiċi Ċivili, fil-fatt irriżulta li fil-konfront tagħhom ma kellhom l-ebda titolu ta' lokazzjoni, izda, kif diġà ntqal, kienu xtraw l-utili dominju tal-fond għaż-żmien li kien fadal mill-perijodu originali ta' 17-il sena tal-koncessjoni enfitewtika;

Apparti minn dan, il-Qorti ssibha diffiċli tifhem kif il-lum, f'dan l-istadju ta' l-appell, l-appellanti qeghdin jgħidu li l-kawża giet istitwita hazin għax kellha ssir anke kontra tagħhom jew kontra tagħhom biss, meta fil-Qorti ta' Prim'Istanza kienu

huma stess li talbu jintervjenu fil-kawża ghax kellhom interess u sostnew id-dritt tagħhom li jipprezentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom (kif fil-fatt ġew ammessi jagħmlu), a bazi ta' l-artikolu 959 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jagħti d-dritt lil kull min juri b'sodisfazzjoni tal-Qorti li għandu interess f'kawża li tkun miexja bejn partijiet ohra li jiġi mdaħħal *in statu et terminis*, bħala parti fil-kawża. Kif jinghad fil-ġurisprudenza ċċitata mill-istess intervenuti fin-nota tagħhom a fol. 23 tal-proċess, l-iskop prinċipali ta' l-intervenut fil-kawża huwa dak tat-tutela ta' l-interessi ta' l-intervenut fil-konfront ta' parti wahda jew taż-żewġ partijiet fil-ġudizzju u li l-kawża ma jiġux multiplikati, iżda kemm jista' jkun ridotti;

L-ilment ta' l-appellanti llum, għalhekk, li l-kawża giet istitwita hażin ghax ma gietx istitwita kontra tagħhom ukoll jew kontra tagħhom biss, huwa għal kollox bla bazi, meta huma ġew ammessi jintervjenu fuq talba tagħhom u kellhom il-fakoltà jopponu, kif fil-fatt opponew it-talba attriċi bil-mezzi kollha għad-dizpoizzjoni tagħhom skond il-ligi;

Aggravju iehor ta' l-appellanti huwa dak li l-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fil-21 ta' Frar, 1977, u għalhekk "bħala detenturi tal-fond *de quo*" ma jistghux jaderixxu għat-talba ta' l-appellat;

F'dan ir-rigward biżżejjed jinghad li skond l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 39887 (fol. 61) l-appellanti ġew ordnati jikkonsenjaw l-imfietah tal-post in ezami lis-Segretarju tad-Djar "malli johorġu minnu", u għalhekk, kif tajjeb irrilevat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, "din l-istanza mhux biss ma tfixkilx l-osservanza ta' dik l-ordni, iżda tghin sabiex l-ordni jiehu l-effett tiegħu, billi javvera ruhu l-ħruġ (*vacation*)";

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-enfitewsi temporanja tal-

fond *de quo* spiċċat fit-30 ta' Marzu, 1977 u ghalhekk spiċċa kull dritt tal-konvenut għall-istess fond kif ukoll kull dritt ta' l-intervenuti appellanti li bħala aventi kawża tal-konvenut ma setghux jakkwistaw minghandu iktar minn dak li kellu, u kwindi t-talba ta' l-attur għandha tiġi milqugħa - salv, naturalment, l-effetti ta' l-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-appellanti - b'dan, però, li t-terminu ta' xahar prefiss mill-Ewwel Qorti għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.
