25 ta' Frar, 1936

Imħallef:

Onor. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Victor Herrera *versus* Ronald Gulia et.

Lokazzjoni — Ħajt Estern

Hu prinċipju indubitat li fost l-aċċessorji li jidħlu fil-godiment tal-fond mikri lill-konduttur hemm anki l-ħitan tal-faċċata ta' barra; u għalhekk l-inkwilin jista' jiżbogħ il-faċċata ta' barra tad-dar mikrija għandu bil-kuluri li jrid hu, avvolja dawn il-kuluri ma jkunux konformi, anzi jkunu jagħtu fil-għajn, mal-kuluri li bihom tinsab miżbugħa l-faċċata ta' fond kontigwu mikri lil ħaddieħor.

Konsegwentement, l-inkwilin tal-fond l-ieħor kontigwu ma jistax jikkostrinġi lill-inkwilin li żebagħ il-faċċata tiegħu b'kuluri differenti biex jerġa' jiżbogħ b'kuluri konfaċenti mal-faċċata tal-fond l-ieħor, sakemm l-inkwilin li adopera dawk il-kuluri differenti jkun żebagħ biss dawk il-partijiet li jiffurmaw parti mil-faċċata tiegħu u ma jkunx daħal f'ebda parti mill-faċċata tal-fond kontigwu.

Għalhekk ukoll, jekk iż-żewġ fondi huma ta' sid wieħed, imma mikrija għand żewġ kondutturi differenti, dak il-konduttur li jrid li l-konduttur l-ieħor jerġa' jiżbogħ il-faċċata tiegħu bil-kuluri li jaqblu mal-faċċata kontigwa, ma jistax jaġixxi għal dan l-iskop kontra s-sid; għax is-sid, anzi, għandu l-obbligu li jmantni lill-konduttur fil-godiment tal-lokazzjoni, u mhux jindaħallu kif jiżbogħ il-faċċata tal-fond li krielu, fl-assenza ta' xi patt limitattiv f'dan is-sens fil-kuntratt tal-lokazzjoni.

Il-Qorti;— Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuti, jew min minnhom, li jqiegħdu fl-istat li kienet qabel il-parti mil-gallarija ta' l-attur, li l-konvenut Ronald Gulia żebagħ b'kulur differenti mil-parti l-oħra, fiż-żmien li tipprefiġġi l-Qorti; u fin-nuqqas, li huwa jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħol a spejjeż tal-konvenuti, f'ammont li ma jeċċedix £4, bl-ispejjeż, kompriżi 6s. ta' żewġ ittri interpellatorji;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-22 ta' Diċembru, 1955, li biha ċaħdet it-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-fatt li taw lok għal dina l-kawża, u li ma jidherx li hemm kuntrast fuqhom bejn il-partijiet, huma dawn;

Maria Ganado, li hija sid iż-żewġ fondi numri 16 u 17 u 18 rispettivament f'St. Dominic Square, Rabat, kriet il-fond numru 16 lill-attur u l-fond 17 u 18 lill-konvenut Gulia. Il-gallarija tal-fond numru 16 hija in parti sovrapposta (kważi għal nofs tagħha) fuq kamra laterali tal-fond mikri lil Gulia. Ftit wara li Herrera daħal fil-post, huwa bajjad ukoll parti mill-faċċata ta' din il-kamra laterali mikrija lil Gulia. Tliet snin wara, il-konvenut Gulia żebagħ, bil-permess tas-sid, il-faċċata tal-fond tiegħu, u estenda din iż-żebgħa għall-faċċata kollha tiegħu, b'mod li mit-tliet saljaturi li jsostnu l-gallarija tal-fond ta' Herrera, waħda u nofs, u l-parti korrispondenti tal-korniċi ta' fuqhom, li jiffurmaw parti mis-sular ta' isfel u għalhekk jagħmlu parti mill-faċċata ta' Gulia, ġew miżbugħa, mentri l-parti l-oħra, li tifforma parti mill-faċċata tal-fond ta' Herrera, baqgħu kif kienu; u għalhekk ta' kulur differenti. L-attur kien ipprotesta fuq dan b'ittra miktuba mill-Avukat Valenzia, u l-konvenuta Ganado kienet irrispondiet li Gulia b'daqshekk ma kienx daħal fil-faċċata ta' l-attur; u ma sar xejn aktar. Dan l-aħħar Gulia reġgħa rrinnova din iż-żebgħa, u l-attur qiegħed jagħmel din il-kawża biex ineħħi ż-żebgħa mis-saljatur u nofs il-parti relattiva tal-korniċi li jinsabu fil-faċċata tal-konvenut;

Illi minn dana jidher illi l-konvenut Gulia kull ma għamel għamlu fil-faċċata tiegħu, u ma daħalx bl-ebda mod fil-faċċata ta' l-attur. Għalhekk il-kwistjoni timpernja ruħha fuq jekk il-fatt li l-gallarija ta' l-attur għandha saljatura u nofs li tissorreġġiha, u li ma tiffurmax parti mil-faċċata tiegħu, kulur, u l-kumplament kulur ieħor, inaqqaslux mid-dgawdija tal-fond mikri lilu bħala fond ta' abitazzjoni jew le, peress illi huwa obligu tas-sid li jmantni lill-kondut-tur fid-dgawdija tal-ħaġa lokata u li fil-kors ta' lokazzjoni ma jnaqqaslu xejn minn din id-dgawdija;

Illi huwa risaput illi l-godiment jista' jiġi alterat mhux

biss materjalment, bħal meta l-konduttur jiġi privat minn xi kumditajiet li kellu meta kera l-post, imma anki moralment, bħal meta, per eżempju, parti tal-fond tiġi lokata lil prostituta;

Illi huwa risaput, kif jgħid il-Baudry (Della Locazione, I, p. 296), illi "spetta al conduttore *il diritto di permettere* l'affissione sui muri esterni. Il conduttore ha pure il diritto di affiggere insegne sui muri esterni". F'każ ta' appartamenti, "il conduttore può concedere il diritto d'affissione sul muri esterni del suo appartamento" (ibid. nota 4). Din il-fakoltà testendi għalhekk għall-faċċata kollha. Għalhekk, kif il-konvenut Gulia seta', per eżempju, iwaħħal kartellun mas-saljaturi li jinsabu fil-ħajt estern tiegħu, seta', fil-konfront ta' l-inkwilin l-ieħor, jiżbogħ din il-parti tal-faċċata tiegħu; u dan il-fatt ma jista' bl-ebda mod jiġi ritenut li jilledi d-dgawdija ta' l-attur;

Il-fatt li fil-għajn jidher ikraħ li s-saljaturi jkunu nofs *kulur u nofs ieħor ma* jistgħax jiġi ritenut leżiv għad-dgawdija. Infatti, jekk is-saljaturi jiġu miżbugħa sofor kollha, jiġi li fil-faċċata ta' Gulia ikun hemm l-istess kruha, li f'parti mill-faċċata tiegħu jkollu kulur ieħor, u ċertament f'dan il-każ id-dritt ta' Gulia għandu jipprevali, billi dawn is-saljaturi qegħdin fil-faċċata tiegħu;

Illi għandu jiġi rilevat ukoll illi dan l-istat ilu tliet snin, u ma ġiex kreat issa;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur appella lil dina l-Qorti u talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata; bl-ispejjeż;

Omissis;

Il-fatti huma ndikati fil-parti razzjonali tas-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, superjorament riportata;

Il-konklużjoni ta' dik il-Qorti hi sewwa. Hu prinċipju indubitat li, fost l-aċċessorji li jidħlu fil-godiment tal-konduttur, hemm anki l-ħitan tal-faċċata ta' barra (ara Baudry-Lacantinerie, Contratto di Locazione, Vol. I, para. 508, paġ. 296). Għalhekk, bla dubju, il-konvenut Gulia għandu anki l-godiment tal-faċċata tal-fond tiegħu, kompriża dik il-parti tas-saljaturi tal-gallarija tal-fond ta' l-attur li

qegħedha fil-faċċata tal-fond tal-konvenut Gulia, u l-parti korrispondenti tal-kornići ta' fuqhom, li hi wkoll fil-faċċata tas-sular ta' isfel mikri lil Gulia. Il-fatt li l-attur hu wkoll inkwilin tal-konvenuta Ganado, bħal ma hu l-konvenut Gulia, ma jinfluwixxi xejn fuq l-aspett legali tal-każ; għaliex il-konvenuta Ganado, bħala lokatriċi ta' Gulia, għandha l-obligu, b'liġi, li timmantjeni lil Gulia, bħala inkwilin tagħha, fil-godiment tal-faċċata kollha tal-fond lilu mikri, u kienet tmur kontra dan l-obligu tagħha kieku kellha tinibixxi lil Gulia milli jiżbogħ bil-kulur li jrid din il-faċċata. Id-dritt ta' Gulia jestendi għall-faċċata tal-bini lilu mikri mil-livell tal-paviment sas-saqaf. Hekk, f'każ parallel, ġie deċiż, f'każ imsemmi mil-Baudry, loc. ċit., p. 297, nota (3), li l-inkwilin għandu dritt ineħħi mill-ħajt estern, korrispondenti għall-appartament lilu mikri, tabella imwaħħla minn inkwilin ta' appartament ieħor;

Il-Qorti tirrikonoxxi li minħabba ċerta pika bejn l-inkwilini jista' jkun hemm l-inkonvenjent ta' kuluri diversi, kif jidher li hemm f'dan il-każ mill-iskizzi fl-inkartament; u l-effett ta' din id-diversità jista' jkun ftit spjaċevoli għall-għajn, jekk mhux anki assurd; imma dan seta' ġie preventivament ovvjat, billi s-sid, meta jikri l-post f'ċirkustanzi simili għal dawk tal-każ preżenti, jimponi mill-ewwel ċerti kondizzjonijiet dwar iż-żebgħa u t-tibjid tal-parti esterni; u allura d-drittijiet tal-godiment fuq imsemmija jkunu mill-ewwel ristretti u armonizzati b'dak il-patt. Iżda meta ma hemmx patt simili, il-pożizzjoni legali hi dik enunċjata mill-Ewwel Qorti u konfermata minn din. Is-sitwazzjoni tista' anki, mhux diffiċilment, tiġi evitata bi ftit bwona volontà tal-inkwilini li jifthemu fuq kulur wieħed aċċettabbli għat-tnejn;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.