10 ta' Marzu, 1948.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President*.
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Domenico Vella et. *versus* Benigno Cuschieri

Lokazzjoni — Enfitewsi — Konsodilazzjoni ta' l-Utili Dominju mad-Dominju Dirett — Rilokazzjoni — Art. 1619 u 1620 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-konsolidazzjoni ta' l-Utili Dominju mad-Dominju Dirett meta tispiċċa l-enfitewsi ġġib magħha r-riżoluzzjoni tad-drittijiet kollha li jkunu ġew kreati fuq il-fond waqt l-enfitewsi; u l-fond bil-miljoramenti jiddevolvi favur il-padrun dirett liberu minn kull xorta ta' drittijiet kreati fuqu.

B'dana kollu però, il-padrun dirett għandu jirrispetta l-lokazzjoni li tkun saret mill-enfitewta jekk din il-lokazzjoni tkun saret b'kondizzjonijiet ġusti u għal żmien li ma jeċċedix erbgħa snin fil-każ ta' fondi urbani, u tmien snin fil-każ ta' fondi rustiċi; b'mod illi

metà ssir dik il-konsolidazzjoni huwa għandu jirrispetta l-lokazzjoni li tkun għadha miexja meta huwa jsir il-padrun assolut tal-fond bis-saħħa ta' dik il-konsolidazzjoni.

Imma meta jispiċċa dak iż-żmien hekk impost mill-liġi bħala żmien raġjonevoli, l-inkwilin ikun obligat jagħti lura l-fond lill-padrun dirett li fl-intervall sar il-proprjetarju assolut tal-fond peress li saret dik il-konsolidazzjoni; u dan avvolja teżisti l-Liġi tal-Kera li tagħti lill-inkwilin id-dritt għar-rilokazzjoni tal-fond; għax il-proprjetarju wara l-konsolidazzjoni ma għandux jogħġħod għal obligi akbar minn dawk li timponilu l-liġi, jiġifieri għall-obligu li jżomm fil-fond lill-inkwilin, meta mjegħu huwa qatt ma kellu relazzjoni, u la huwa u lanqas l-awturi tiegħu qatt ma krewlu.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu, fejn talab li, premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni, il-konvenut jiġi kundannat iħallas lill-attur is-somma ta' £20. 5. 0 għal 90 ġurnata kera bl-erba' xelini u nofs kuljum, tal-ħanut li jismu "O.K.", St. Joseph Street, Hamrun, bl-avvjament, mit-12 ta' Mejju sad-9 ta' Awissu 1947, bl-imgħaxijiet skond il-liġi; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Mejju 1947;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu tal-1 ta' Lulju 1947, fejn laqgħet it-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-utili dominju tal-post kien f'idejn terzi persuni, u waqt il-lokazzjoni u s-sullokazzjoni l-enfitewsi spiċċat, u għalhekk saret il-konsolidazzjoni mal-proprjetà; iżda b'daqshekk il-lokazzjoni ma waqqgħetx, skond l-art. 1619 tal-Kodiċi Ċivili, u fl-għeluq tat-terminu l-attur kellu dritt iġedded il-lokazzjoni, skond l-art. 4 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931. Intant il-konvenut ħa minn għand il-proprjetarji l-utili dominju tal-ħanut, u b'hekk daħal f'lok il-lokatur oriġinali. B'dan kollu, jekk is-sid ma setax jirrifjuta li jirrinnova l-lokazzjoni, lanqas hu ma seta' jagħmel dan, għax meta akkwista l-utili dominju sabu b'dik il-lokazzjoni favur l-attur; u dan huwa aktar il-każ meta l-konvenut għandu l-utili dominju tal-ħanut biss u mhux ta' l-av-

vjament u l-mobilja tal-ħanut, li jinsabu mikrija għandu u qatt ma saret il-proċedura quddiem il-Board tal-Kera biex il-konvenut jew l-awturi tiegħu jieħdu pussess tal-fond;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u l-petizzjoni tiegħu, fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u li t-talbiet ta' l-attur ikunu riġettati bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija dik ta' l-effetti tal-konsolidazzjoni ta' l-utili dominju mad-dominju dirett, in riferenza għall-kuntratt tal-lokazzjoni, speċjalment in forza tal-liġijiet speċjali fuq il-lokazzjoni. Hija ħaġa risaputa illi meta tispiċċa l-enfitewsi, il-prinċipju imperanti għaliha huwa illi "soluto jure dantis solvuntur et jura accipientis"; għalhekk il-liġi, in applikazzjoni ta' dan il-prinċipju, fl-artikolu 1610 tal-Kodiċi Ċivili, tiddisponi li meta jkun hemm dik il-konsolidazzjoni, u għalhekk id-devoluzzjoni tal-fond, ikun hemm ukoll ir-riżoluzzjoni, tant in riferenza għall-fond kemm in riferenza għall-miljoramenti, tad-drittijiet reali kollha li jkunu ġew qabel konċessi mill-enfitewta, sew ipoteka, piżijiet, servitù, għalkemm din ma tkunx krejata mill-fatt ta' l-enfitewta, u l-fond bil-miljoramenti għandu jirritorna liberu lill-padrun dirett, salvi in rigward għall-lokazzjoni d-dispożizzjonijiet speċjali fl-artikoli 1619 u 1620 ta' l-istess liġi. Għalhekk il-prinċipju huwa razzjonali, skond ir-regoli imperanti fl-enfitewsi, illi l-padrun dirett għandu jieħu lura l-post liberu minn kwalunkwe dritt reali;

Tikkunsidra;

Illi però, fuq il-lokazzjoni l-leġislatur għamel eċċezzjoni għal dak li huwa dispost f'dawk l-artikoli fuq enumerati, u dik l-eċċezzjoni qiegħda tmiss prinċipju hekk bażilari tad-dritt kif inhu dak fuq enumerat; u għalhekk għandha tkun ta' interpretazzjoni restrittiva. F'dak l-art. 1619 il-liġi tgħid illi l-padrun dirett għandu jirrispetta l-lokazzjonijiet li jkun għamel il-possessur ta' fond fedekommissarju, użufruttwarju, jew min ikun iqegħed jippossjedi l-ħaġa taħt titolu temporaneu u riżolubili, jekk dik il-lokazzjoni tkun saret taħt kondizzjonijiet

ġusti u għal żmien li ma jgħaddix it-8 snin jekk il-beni jkunu rustiċi, u 4 snin jekk il-beni jkunu urbani. Meta jispiċċa dak iż-żmien hekk impost mill-liġi bħala żmien raġjonevoli, l-inkwilin ikollu jagħti lura l-post lill-padrun dirett li fl-intervall ikun sar il-proprjetarju assolut tal-fond, peress illi jkun hemm il-konsolidazzjoni;

Tikkunsidra;

Illi l-eċċezzjoni li ġieb 'l quddiem l-appellat f'din il-kawża hija illi peress li hemm il-liġi tal-Kera, Ordinanza XXI ta' l-1931, għaliex il-post huwa ħanut, allura l-appellant, proprjetarju assolut in forza tal-konsolidazzjoni, ma jistax joħorġu. L-appellant irrisponda u ssottometta fil-petizzjoni tiegħu illi huwa qatt ma kellu rapporti miegħu, illi huwa qatt ma tah il-post in lokazzjoni, iżda kellu jirrispetta l-lokazzjoni li kien għamel l-enfitewta minħabba dak l-artikolu fuq imsemmi; għaliex kieku ma kienx hemm dak l-artikolu, l-enfitewta kien ikun obligat jagħti lura l-post totalment liberu minn kollox, anki minn lokazzjonijiet. Iżda dak l-artikolu impona obligu di fronti għall-proprjetarju padrun dirett wara l-konsolidazzjoni li jirrispetta l-lokazzjoni taħt il-kondizzjonijiet fuq enumerati. Dan ir-raġunament ta' l-appellant għandu jiġi aċċettat bħala ġuridiku u eżatt; għaliex kieku kien diversament, kif irriteniet l-Ewwel Qorti, vwoldiri illi l-proprjetarju wara l-konsolidazzjoni għandu joqgħod għal obligu wisq ikbar minn dak li qiegħda timponilu l-liġi, ikollu jħalli fil-post lil dak l-inkwilin li miegħu la huwa u lanqas l-awturi tiegħu—u dan huwa importanti ħafna—qatt ma kellhom ebda rapport, għaliex id-dritt tiegħu ġej minn persuna illi d-dritt tagħha issa spiċċa. Kieku kien diversament, obligu eċċezzjonali magħmul mill-liġi fil-kuntratt ta' l-enfitewsi, in deroga tal-prinċipju fuq enumerat illi "soluto jure dantis solvuntur et jura accipientis", jiġi estiż b'mod illimitat, kontra l-prinċipju l-ieħor bażiljari f'materja ta' interpretazzjoni, illi "quod contra rationem juris receptum est non est producendum ad consequentias"; u f'dana l-każ huwa intuwitiv illi dawk id-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli 1619 u 1620 ġew imdaħħla għal ċerti raġunijiet speċjali "contra rationem juris", kontra r-regoli fondamentali ta' l-istitut ta'

l-enfitewsi, u għalhekk ma jistgħux fl-interpretazzjoni jiġu estiżi;

Tikkunsidra;

Illi argument ieħor jittieħed mill-Ord. XXI ta' l-1931, fejn hemm indikat fl-art. 4 "it shall not be lawful for the lessor"; id-divjet hawn huwa impost għal-"lessor", mentri bl-ebda sforz ta' l-immaginazzjoni ma jkun jista' jingħad illi l-pożizzjoni ta' proprjetarju wara l-konsolidazzjoni tkun dik ta' "lessor"; huwa jkun veru fir-rapporti ma' l-inkwilin ta' sid il-kera, ta' dak li għandu jirċievi l-kera u ... waqt il-lokazzjoni dak li trid il-liġi, iżda huwa ... ma ... okazzjoni l-post lill-inkwilin, la huwa u lanqas ... tiegħu u jkun f'dik il-pożizzjoni preċiżament għalie... l-liġi fl-artikolu fuq ċitat 1619 tal-Kodiċi Ċivili. Ta... huwa hekk illi taħt il-kelma "lessor" ma jistax ... għall-fini ta' dik l-liġi l-proprjetarju wara l-konsolidazzjoni f'dak il-perijodu meta għandu jirrispetta l-lokazzjoni magħmula mill-enfitewta taħt kondizzjonijiet gus... il-liġi ..., Ordinanza XVI ta' l-1944, meta ddefiniet ... "includes any person deriving ... the original landlord", ċjoè min ikkonċeda l-lokazzjoni u s-suċċessuri kollha tiegħu; mentri f'dan il-każ għandna l-figura kuntrarja, ta' persuna li peress li spiċċa t-titolu ta' l-enfitewta, ta' dak li tah il-lokazzjoni, għandu jieħu l-ħ... ga tiegħu u jirrispetta d-dritt ta' l-inkwilin safejn tgħidlu l-liġi u mhux iżjed minn hekk;

Tikkunsidra;

Illi sewwa ssottometta l-appellant illi l-figura tal-proprjetarju li kkonċeda, huwa jew l-awturi tiegħu il-lokazzjoni, u għalhekk għandu ... taħt din il-liġi eċċezzjonali, hija wisq diversa minn dik taħt eżami, meta l-lokazzjoni hija, għar-raġunijiet ta' pratti... tollerata, in rispett għad-dritt tal-proprjetarju li jkun qiegħed jikkonsolida;

Tikkunsidra;

Illi lanqas ma tista' tiġi eżaminata l-kwistjoni l-oħra, għaliex l-avvjament kien ta' l-attur, sew għaliex il-prinċipju huwa wieħed, sew għaliex din il-kwistjoni ma tistax tidħol fit-termini taċ-ċitazzjoni preżenti; imma fuq hekk ikunu riżervati favur l-attur id-drittijiet tiegħu "si et quatenus";

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa l-appell tal-konvenut, u għalhekk tirrespinġi t-talba ta' l-attur kif inhi magħmula, bir-riżerva fuq imsemmija; u in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ tordna illi l-ispejjeż taż-żewġ istanzi ma jkunux taxxati bejn il-partijiet; id-dritt tar-reġistru jitħallas mill-attur appellat; u għalhekk tirriforma s-sentenza li minnha hemm appell.