15 ta' Lulju, 1952.

Imħallef :

L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Edgar Baldacchino et *versus* Rosie Bellizzi et. (*)

Lokazzjoni — Alterazzjonijiet tal-Fond Lokatizju — Dikjarazzjoni — Interess — Art. 1643 (a) u 1653 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Iċ-ċitazzjoni tista' ssir biex tiġi magħmula dikjarazzjoni; u ma hemmx bżonn bilfors li tintalab dejjem kundanna; biss, min jistitwixxi l-azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt. Barra minn dan, hemm bżonn ukoll illi t-talba għad-dikjarazzjoni li tkun timporta l-eżistenza ta' dritt vantat minn min jitolbu tkun tista', jekk milqugħa, tiġi eżegwita.

Talba għal dikjarazzjoni li l-attur għandu dritt jagħmel xi alterazzjonijiet fil-fond li jinsab mikri għandu tirrivesti dawn ir-rekwiżiti, u għalhekk tista' tiġi provveduta mill-Qorti.

Il-kerrej għandu, fost ħwejjeġ oħra, jinqeda bil-ħaġa mikrija għall-użu miftiehem fil-kuntratt; u ma jistax jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera.

Huwa veru li l-kerrej, minghajr ma jottjeni l-permess ta' sid il-kera, jista' jagħmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju; imma dan jista' jsir meta l-innovazzjonijiet ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, ikunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni, u jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-fond.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi, wara li ppremettew illi b'kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Dr. Rosario Frendo Randon tat-22 ta' Novembru 1941 (dok. A) l-atturi ħadu b'lokazzjoni minn għand il-konvenuti l-korp ta' bini f'Valletta, numru 256 Kingsway, qabel magħruf bħala "Capitol Theatre"; u illi fir-rikostruzzjoni ta' dak il-korp ta' bini l-instanti riedu jagħmlu l-alterazzjonijiet illi jidhru fil-pjanta (dok. B) hawn unita; u illi l-atturi, biex ma jinqalgħux kwistonijiet u ma jsirux spejjeż inutili ta' kostruzzjoni u demolizzjoni, fissru lill-konvenuti illi kienet intenzjoni tagħhom illi jagħmlu dawk l-alterazzjonijiet, imma l-konvenuti opponew ruħhom, u qegħdin jippretendu illi l-atturi ma għandhomx id-dritt jagħmlu dawk l-alterazzjonijiet; u illi l-alterazzjonijiet proposti mhumiex espressament projbiti fil-kuntratt fuq imsemmi, u mhumiex ta' natura tali li jippreġudikaw id-drittijiet tal-konvenuti, salv naturalment l-obligu ta' l-atturi li jirripristinaw kollox kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni; premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u l-provvedimenti opportuni, talbu illi jiġi dikjarat u deċiż illi l-atturi għandhom id-dritt illi jagħmlu l-imsemmijin alterazzjonijiet fil-fond lilhom lokat. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Rosario Frendo Randon tat-22 ta' Novembru 1941, l-atturi, flimkien u "in solidum", ħadu b'titolu ta' lokazzjoni minn għand il-konvenuti sit, allura distrutt kompletament b'konsegwenza tal-gwerra, li kien okkupat mill-Capitol Theatre, numru 254 Kingsway, Valletta, bil-kera ta' £400 fis-sena, u bil-kondizzjonijiet l-oħra kollha msemmijin fil-kuntratt. Hekk l-atturi kellhom il-fa-

(*) Ceduta fl-Appell, 16. 1. 1953.

koltà "to erect on the said site, at their own risk and expense, such temporary buildings or structures for the purpose of carrying on their theatrical shows; provided that they shall be bound, within two years from the signing of the armistice aforesaid, to erect and complete at their sole expense a first-class picture theatre; and for this purpose they shall be allowed to join the site in question to other adjacent sites, in such a way, however, that the site belonging to the owners may be without difficulty segregated and surrendered to the owners at the end of the lease. The layout, position and extent of the site granted on lease by virtue of this deed is shown in a plan hereunto annexed for preservation, marked 'D';

Illi jirriżulta li l-atturi, li minn dak inhar tal-kuntratt sal-lum irrikostruwew dak is-sit u ffurmaw il-Capitol Theatre, iridu jniffdu sala, li tifforma parti mill-istess Capitol Theatre, u li tagħha għandhom il-lokazzjoni minn għand l-istess konvenuti, u jgħaqqduha mal-post ta' l-Overseas Club, li hu adjaċenti għall-Capitol Theatre, u jagħtuha lil dan il-Club b'kera, jew anki b'xejn, għall-użu esklużiv ta' dan l-istess Club. L-atturi jippretendu li din l-alterazzjoni strutturali huma jistgħu jagħmluha, fit-termini tal-kondizzjoni fuq imsemmija tal-lokazzjoni, jiġifieri illi "they shall be allowed to join the site in question to other adjacent sites". Il-konvenuti jopponu t-talba;

Ikkunsidrat dwar l-ewwel eċċezzjoni;

Illi hu veru li ġie ritenut illi "il tribunale può essere adito per reintegrare un diritto leso o riaffermare l'esistenza di un tale diritto, e non già per dare un consulto se il convenuto abbia o meno un diritto contro l'attore" (Vol. XXVIII—III—1093), u "la Corte non è chiamata a dare alla parte un consulto 'ut sic', ma invece a dichiarare l'esistenza di un diritto da parte dell'attore" (Vol. XXVIII—III—1206); imma ċ-ċitazzjoni tista' ssir biex tingħata sempliċi dikjarazzjoni, u ma hemmx bżonn bilfors li tintalab dejjem kundanna (Vol. V, 203; XVII—I—118). Biss, min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt:— "L'azione civile non può essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando l'uno o l'altro di questi requisiti, l'azione è infondata e inammissibile" (Coen. Azione Civile in gene-

re, Vol. I, *para*. 1, n. 2) ; b'mod illi "non può esservi azione ove manchi un dritto violato" (App. Firenze 30. 7. 1904, Demanio v. Orgolesi) ;

Barra minn dan, hemm bżonn ukoll illi t-talba għad-dikjarazzjoni li timporta l-eżistenza tad-dritt vantat minn min jitolbu tkun tista', jekk tiġi milqugħa, tiġi eżegwita ; b'mod li f'każ li dik it-talba għal din id-dikjarazzjoni tiġi milqugħa, imma ma jkunx hemm mezzi biex jiġi eżegwit il-ġudikat, l-istess talba tkun illegali. "È illegale la domanda di semplice *dichiarazione che, se pure* accolta, non darebbe i mezzi di poter eseguire il giudicato" (Vol. X, 828) ;

Issa, fil-każ in eżami, l-atturi qegħdin jippretendu li skond it-termini tal-kuntratt fuq imsemmi huma għandhom id-dritt li jagħmlu l-alterazzjonijiet strutturali fuq imsemmija, u qegħdin jitolbu mill-Qorti dikjarazzjoni f'dak is-sens ; u huma ma humiex qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara xi drittijiet għandhom jew jista' jkollhom skond dak il-kuntratt. Konsegwentement l-azzjoni ta' l-atturi mhijiex intiża biex jiġi dikjarat liema *drittijiet jispettaw lilhom* in forza tat-termini ta' dak il-kuntratt, imma hija intiża biex tiġi riaffermata l-eżistenza ta' dritt pretiż minnhom, u tiġi dikjarata l-eżistenza ta' dak id-dritt da parti tagħhom. L-espressjoni wżata mill-attur Baldacchino fix-xhieda tiegħu, dik, jiġifieri, li huwa u l-atturi l-oħra għamlu din il-kawża bħala "test case", ma timpurtax bilfors li huma jridu jieħdu konsult mill-Qorti, imma li huma jridu jaffermaw b'dikjarazzjoni tal-Qorti li għandhom dak id-dritt. Għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sostenibili ;

Ikkunsidrat, dwar it-tieni eċċezzjoni ;

Illi din l-eċċezzjoni tirrigwarda l-meritu tal-kawża, billi, kuntrarjament għal dak li jippretendu l-atturi, il-konvenuti jallegaw illi fit-termini tal-kuntratt fuq imsemmi l-atturi ma jistgħux, mingħajr il-kunsens tagħhom, jagħmlu l-alterazzjonijiet strutturali ġa msemmija ;

Illi l-liġi tiddisponi li l-kerrej għandu, fost ħwejjeġ oħra, jinqeda bil-ħaġa mikrija għall-użu miftiehem fil-kuntratt (art. 1643 (a) Kodiċi Ċivili) ; kif ukoll illi huwa ma jista' jagħmel *ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera* (art. 1653 (1) ibid.). Skond dawn id-dispożizzjonijiet, l-eċċezzjoni tal-konvenuti tidher sostnuta. Is-sit fuq imsem

mi ġie mill-konvenuti mogħti b'kera lill-atturi biex jirrikostruwixxu fuqu ċinematografu modern u ta' klassi għolja — "to erect and complete a first-class picture theatre"; u għalhekk l-atturi kellhom, u għandhom, jinqdew minn dak is-sit kollu, u mit-teatru li kkostruwew fuqu — li fl-għeluq tal-kirja għandu jiġi mogħti minnhom lill-konvenuti — għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jiġifieri għal skop ta' teatru ċinematografiku; u ċertament l-atturi ma jkunux qegħdin jagħmlu dak l-użu meta sala minn dak it-teatru mibnija fuq dak is-sit, tingħaqad u tiġi mogħtija għall-użu esklużiv ta' l-"Overseas Club";

Illi l-konvenuti kkonċedew lill-atturi biex jgħaqqdu dak is-sit ma' *siti oħra adjaċenti* għalih. Dana ma jfisserx li l-atturi ġa għandhom il-fakoltà mill-konvenuti li jagħmlu alterazzjonijiet strutturali f'dak is-sit li jkunu jridu, imma anzi jfisser li l-konvenuti ġa wrew lill-atturi liema minn dawk l-alterazzjonijiet huma ma joġġezzjonawx li jsiru mill-atturi, u li *minbarra minnhom dawn ma jistgħux, mingħajr il-kunsens tagħhom*, jagħmlu f'dak il-fond. L-alterazzjonijiet strutturali konċessi mill-konvenuti lill-atturi kienu dawk kollha li jkunu neċessarji biex l-atturi jkunu jistgħu jmexxu l-intrapriża tagħhom f'dak *it-teatru ċinematografiku*. Jingħad fil-kuntratt :— "The lessees are empowered to erect on the said site, at their own risk and expense, such temporary building or structures for the purpose of carrying on their business consisting in the exhibition of cinema films and other theatrical shows, provided that they shall be bound, within two years from the signing of the armistice aforesaid, to erect and complete at their sole expense a first-class picture theatre; and for this purpose they shall be allowed to join the site in question to other adjacent sites................" Għalhekk il-konċessjoni tal-konvenuti lill-atturi hija limitata għal dawk l-alterazzjonijiet strutturali li jkunu neċessarji għall-użu tal-fond bħala teatru ċinematografiku. Issa jirriżulta li jekk tiġi mgħaqqda s-sala formanti parti mil-lokazzjoni tal-konvenuti, u mogħtija lill-*Overseas Club* mill-atturi, dawn ma jkunux qegħdin jużaw mis-sit mogħti lilhom b'kera mill-atturi skond

il-ftehim tal-kuntratt. Mhux biss għaliex ma jkunux jużaw dik is-sala għall-iskop tat-teatru fuq imsemmi, imma, dak li hu iżjed, għaliex dik is-sala tiġi mogħtija lill-Overseas Club u ma tibqax tifforma parti mill-Capitol Theatre. Hekk xehed l-attur Baldacchino (fol. 24 tergo) :— "Dina l-alterazzjoni strutturali rridu nagħmluha biex sala mill-post tal-lum tingħaqad mal-post ta' l-Overseas Club bħala "club premises", u ma tuhielhom anki b'xejn, u mhux bħala użu ċinematografiku" ;

Illi, kif issottomettew l-atturi, hu veru li l-kerrej avvolja ma jottjenix il-permess tas-sid, jista' jagħmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju ; imma dan jista' jsir meta l-innovazzjonijiet ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, ikunu jistgħu jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni, u jkunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-post (Vol. XXV—I—206 ; XXIX—II—681). Jidher ċar li jekk jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha fuq imsemmijin, fil-każ in eżami, żgur ma tikkonkorrix l-aħħar kondizzjoni, għaliex hu żgur li t-tgħaqqid ta' dik is-sala ma' l-Overseas Club, u l-għoti tagħha mill-atturi lil dan il-Club, mhumiex neċessarji jew utili għall-godiment tal-Capitol Theatre mill-atturi ;

Għal dawn ir-raġunijet ;

Tiddeċidi billi, fil-waqt li tirrespinġi l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti, bl-ispejjeż kontra tagħhom, tirrespinġi t-talba ta' l-atturi, bl-ispejjeż kontra dawn ta' l-aħħar.