22 ta' Ġunju, 1954.

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

Evelyn Testa et. *versus* Joseph Balzan

Proprjetà — Lokazzjoni — Bejgħ — Obligu ta' l-Inkwilin li jippermetti li l-fond lokatizju jiġi viżitat minn persuni li jkollhom il-ħsieb li jixtruh.

L-inkwilin huwa sempliċi detentur fil-pussess tal-fond mikri għandu f'isem il-proprjetarju; liema detenzjoni tagħtih it-tgawdija tal-fond matul il-lokazzjoni.

Imma din it-tgawdija hija suġġetta għal ċerti limitazzjonijiet, li, għalkemm għandhom ikunu proprjament determinati minn konvenzjoni espressa, għandhom jitqiesu li jiġu stipulati taċitament fin-nuqqas tal-konvenzjoni espressa; fost liema limitazzjonijiet għandha titqies hekk taċitament stipulata dik li l-kondut tur ikun obligat jippermetti illi l-fond jiġi viżitat jekk u meta l-lokatur proprietarju jkun irid ibiegħu; salv il-każ li dina l-limitazzjoni tkun ġiet espressament eskluża fil-kuntratt tal-lokazzjoni.

Għaldaqstant, il-lokatur proprjetarju għandu dritt li jkollu l-fakoltà li l-fond lokatizju jiġi viżitat minn dawk li jkunu iridu jixtruh. Imma, b'dana kollu, dik il-fakoltà għandha tiġi eżerċitata b'ċerti limitazzjonijiet, b'mod li fl-eżerċizzju ta' dik il-fakoltà t-tgawdija tal-fond mill-kondut tur tibqa' kemm jista' jkun indisturba-

ta, u illi l-istess fakoltà tiġi eżerċitata bl-anqas inkommodu possibbli ta' l-istess kondettur.

L' l-kondettur ma hux intitolat li jirċievi indenniżż biex jippermetti lill-proprjetarju l-eżerċizzju ta' dik il-fakoltà.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li biħ l-atturi, fil-kwalità tagħhom fuq imsemmija, wara li jippremettu illi huma, bħala komproprjetarji tal-fond nru. 11 Battery Street, Valletta, li jinsab mikri lill-konvenut, iridu jbiegħu l-istess fond, u għalhekk talbu lill-konvenut biex jippermetti l-aċċess fl-istess fond almenu darba fil-ġimgħa lil dawk il-persuni li jridu jivviżitawħ biex jixtruħ; u illi l-konvenut oppona, u b'dan il-mod qiegħed jostakolalhom kwalunkwe okkażjoni ta' bejgħ; jitolbu illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, il-konvenut jiġi kundannat minn din il-Qorti li jippermetti lil dawk in-nies li jkunu jridu jixtru l-fond in kwistjoni jivviżitawħ fiż-żmien u l-ħin li jiġu stabbiliti minn dina l-Qorti, u dan taħt il-komminazzjonijiet kollha tal-liġi fil-każ li l-konvenut ma jottemperax ruħu għad-dispożitiv tal-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-8 ta' Frar 1954, kontra l-konvenut, li ġie inġunt biex jidher għassubizzjoni;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jgħid illi huwa ġa ta lill-atturi l-faċilitazzjonijiet kollha raġjonevoli biex ix-xerrejja prospettivi tad-dar fil-kwistjoni jkollhom aċċess għall-istess dar, imma dan l-aħħar huwa ma setgħax jittollera aktar dan l-inkonvenjent kontinwu; illi b'dan kollu huwa dispost jassenja ġranet u ħinijiet determinati għall-fini msemmi fiċ-ċ-talba, purkè huwa jiġi ndennizzat mit-telf finanzjarju li dan l-inkomodu jarrekalu; illi huwa ma għandux isofri ebda parti mill-ispejjeż ta' din il-kawża, billi l-provvediment mitlub hu kollu u esklużivament għall-benefiċċju ta' l-atturi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi t-talba ta' l-atturi tidher ġustifikata. Il-konvenut, bħala inkwilin tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, hu sempliċement detentur fil-pussess ta' dak il-fond f'isem l-atturi komproprjetarji tiegħu. B'dik id-detenzjoni huwa

għandu d-dgawdija tal-fond matul il-lokazzjoni; imma, kif jgħallem ir-Ricci, "non è il diritto di godimento che per sè stesso compete al conduttore, bensì il diritto che il locatore gli permetta il godimento della cosa locata; onde i limiti di siffatta permissione possono essere ristretti od ampliati dalla convenzione. Intendiamo dire che, se il locatore è tenuto a far godere la cosa al conduttore, non è di essenza del contratto di locazione che tale godimento sia completo, e quindi esclusivo, ma ben può sussistere il contratto di locazione anche quando siasi limitato il godimento al conduttore riservandone una parte al locatore" (Diritto Civile, Vol. VIII, para. 62);

Dawn il-limitazzjonijiet fid-dgawdija tal-fond mill-konduttur proprjament għandhom ikunu determinati minn konvenzjoni espressa; imma hu naturali illi ċerti limitazzjonijiet, għalkemm mhux espressi, għadhom jitqiesu illi jigu dejjem stipulati taċitament, u fost dawk għandha titqies dik li l-konduttur ikun obligat jippermetti illi l-fond jigi viżitat jekk u meta l-lokatur, proprjetarju, ikun irid ibiegħ il-fond, salv ċertament il-każ meta din il-limitazzjoni ma tkunx giet eskluża fil-kuntratt tal-lokazzjoni. Kieku ma kienx hekk, il-lokatur jigi jitlef id-dritt tiegħu ta' proprjetarju fuq il-fond. Il-lokatur jibqa' proprjetarju tal-fond matul il-lokazzjoni, u bħala tali huwa għandu d-dritt li jiddisponi minnu anki f'dak iż-żmien. Biex jagħmel hekk huwa għandu jkollu l-fakoltà li l-fond jigi viżitat minn dawk li jkun jridu jixtruh, u li ma jkunux jistgħu joffru prezz għalih jekk qabel ma jkunux rawh, mhux biss esternament, imma wkoll fil-konsistenza tiegħu interna. Għalhekk il-lokatur proprjetarju għandu d-dritt li jkollu din il-fakoltà mill-konduttur; altrimenti dan ikun qiegħed jipprivah mid-drittijiet tiegħu ta' proprjetà fuq il-fond, dak li jiddisponi minnu anki matul iż-żmien tal-lokazzjoni — liema ħaġa huwa ma jistgħax jagħmilha;

Illi b'dana kollu, ladarba l-konduttur għandu d-dgawdija tal-fond matul il-lokazzjoni, dgawdija li tigi lilu mogħtija mill-istess lokatur, dana għandu jeżerċita dik il-fakoltà b'ċerti limitazzjonijiet, b'mod li fl-eżerċizzju ta' dik il-fakoltà d-dgawdija tal-fond mill-konduttur tibqa' kemm jista' jkun in-

disturbata u illi l-istess fakoltà tigi eżercitata bl-icken inkomodu possibilità l-istess kondutturi;

Illi fit-terminu ta' dak li ntqal iżjed 'l fuq il-konvenut imhux intitolat illi jircievi l-indennizz minnu mitlub hlief huwa jippermetti lill-atturi l-eżercizzju ta' l-imsemmija fakoltà. Pero, dan l-eżercizzju ma għandux jigi eżegwit għal żmien illimitat. Ukoll, f'każi bħal dawn ta' viżiti ta' fondi għal skop ta' bejgħ, jista' jkun hemm xi abbużi, bħal ta' xi malitenzjonati, jew anki ta' xi kurżitajri, li jistgħu jmorru jaraw il-fond għal skop ieħor minn dak li possibilment jixtruh. Għalhekk hu spedjenti illi l-konvenut jigi protett anki f'dan ir-rigward. F'dawn ic-cirkustanzi, fil-viżiti li sejrin jissemmew ix-xerrejja prospettivi għandhom ikunu muniti b'biljett li jkun juri isimhom u kunjomhom u fejn joqgħodu, mogħti lilhom u firmat mill-atturi jew xi ħadd minnhom, bl-indikazzjoni tal-gurna u l-ħin meta huma jkollhom jivviżitaw il-fond. L-atturi għandhom ukoll jieħdu ħsieb li ma jaqqgħux għal dawn il-viżiti xerrejja prospettivi f'daqqa, b'mod illi, jekk ikun hemm iżjed minn wieħed minn dawn ix-xerrejja f'waħda mill-granet stabbiliti, huma għadhom iqassmu l-ħin tant għall-wieħed u tant għall-ieħor. L-istess xerrejja ma għandhomx ikunu, f'ħin stabbilit, aktar minn wieħed kull darba, salv, meta jkun il-każ, ta' miżżewgin, jigifieri r-ragel ma' martu. Kull xerrej ikun jista' jigi akkompanjat minn wieħed mill-atturi, jew mis-sensal, jekk ikun hemm; li f'dan il-każ għandu wkoll ikun munit b'biljett li jikkwalifikah bħala magħruf mill-atturi u mibgħut minnhom;

Għal dawn ir-ragunijiet;

Tiddecidi adeżivament għat-talba ta' l-atturi, u għall-finijiet tagħha tistabbilixxi l-gurnata tas-Sibt, mill-5 p.m. sas-6 p.m., ma tul ix-xahar kollu ta' Lulju 1954, jigifieri fit-3, 10, 17, 24 u 31, ta' dak ix-xahar, taħt il-kondizzjonijiet imsemmija fl-aħħar wieħed mill-konsiderandi ta' din is-sentenza;

Minħabba c-cirkustanzi tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bejn il-kontendenti mingħajr taxxa.