

26 ta' Frar, 1954.

Imballiet:—

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Alfred Bartolo Parnis *oc. versus* Carmelo Morana et.

Lokazzjoni — Hanut — Avvjament — Licenza — Privileġ

Meta b'kuntratt wiehed u b'kera uniku xir kirja ta' oġġetti mobili u oġġetti mobili, il-kuntratt huwa uniku; u l-principali lokatur għal-klass tal-kera għandu jiġi ammess għall-kera ta' lew esklużi; għall-kera kollu, u mhur jiġi ammess għall-kera ta' l-immobili u jiġi esklużi għall-kera tal-mobili.

F'każ simili, hieq jiġi stabbilit jekk il-privileġġ għandur jiġi ammess jew esklużi, wiehed għandu jkarix lejn l-oġġett principali tal-lokazzjoni. Jekk l-oġġett principali huma l-mobili, allura privileġġ ma iikkompetix lil-lokatur lanqas għall-kera ta' l-immobili; imma jekk l-oġġett principali tal-lokazzjoni huwa l-immobili, allura l-lokatur għandu l-privileġġ għall-kera kollu u ta' fihem.

Għaldaqstant, lil-każ ta' kirja ta' hanut bl-avvjament u licenza relativi, jien il-kuntratt ikun wiehed u l-kera ikun uniku, jfieri kera wiehed tant għall-hanut (li huwa immobili) kien għall-avvjament u għal-licenza (li huma mobili), il-lokatur għandu l-privileġġ għall-kera kollu, u mhur għal-kera tal-hanut li

Il-Qorti. — Rat l-att ta'-ċitazzjoni li bih l-attur non ne, wara li pprometta illi fid-29 ta' Mejju 1950 gie maħkum mandat ta' qbid fuq talba tal-konvenut Morana kontra l-konvenut l-iehor in eżekuzzjoni tal-kreditu ta' £88, kwanta għ

£12 bilanè ta' kera tal-Pavilion Theatre u Charing Cross Bar, numri 5 u 6 Tarxien Road, Żejtun, u Our Lady of Mercy Street, Żejtun, rispettivament, u kwantu għal £72 kera ta' l-istess postijiet għal tliet xhur mill-ewwel ta' Mejju 1950, u kwantu għal £4 prezz ta' liċenzi tal-Pulizija, skond kuntratt in atti Pellegrini Petit tas-26 ta' April 1949; u illi b'dan il-mandat giet elevata makna tat-talkies "Philips" numru 30488 bl-aċċessorji tagħha mill-Pavilion Theatre fuq imsemmi; u li b'mandat ta' qbid iehor tas-7 ta' Settembru 1951, spedit in eżekuzzjoni tal-kreditu fuq imsemmi għall-kera ta' l-istess fondi sal-31 ta' Ottubru 1951, għall-ammont kompleksiv ta' £156, saret rikonzjazzjoni ta' l-istess makna tat-talkies bl-aċċessorji maqbudin bil-mandat precedenti mill-imsemmi Pavilion Theatre; u li b'digriet ta' l-4 ta' Ottubru 1951, din il-Qorti ordnat il-bejgh in subasta ta' l-istess makna u aċċessorji, liema bejgh jinsab fissat għall-11 ta' Jannar 1952; u illi l-istess makna u aċċessorji huma proprjetà ta' l-attur nomine, billi ġew mogħtijin lill-konvenut Shephard taht ftehim ta' "hire-purchase" skond skrittura ta' l-20 ta' Lulju 1948, bil-patt illi jibqgħu ta' proprjetà tad-ditta attriċi sakemm jithallas il-prezz kollu miftihem; u illi l-prezz ma thallasx kollu, u għalhekk il-proprjetà tal-makna u aċċessorji għadha tad-ditta attriċi; u li, meta l-konvenut Morana kera lill-konvenut l-iehor il-lokal adibit għal talkies, din il-makna u l-aċċessorji ma kienux fil-fondi; u li l-konvenut Morana kien jaf, jew miè-ċirkustanzi kien imissu jkun jaf, illi l-makna u aċċessorji ma humiex, u qatt ma kienu, tal-konvenut l-iehor, u ma setax jikkunsidrahom bhala garanzija għad-drittijiet tiegħu għall-kera; u li għalhekk lill-konvenut Morana ma jikkompetix fuq l-imsemmija makna u aċċessorji l-privileġġ tal-lokatur skond l-art. 2113 (e) tal-Kodiċi Ċivili; u illi, kif jidher mill-kuntratt tal-lokazzjoni, il-konvenut Morana qiegħed jikri lill-konvenut l-iehor (a) il-hanut numru 96 Our Lady of Mercy Street, Żejtun, (b) il-lokal adibit għal talkies numru 5 Tarxien Road, limiti taż-Żejtun, (c) il-bitha numru 6 Tarxien Road, limiti taż-Żejtun, u (4) il-permessi relattivi għall-hanut (bar) u għat-talkies, bil-kera globali ta' 16s. kuljum; talsb li, promessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji, senjatament

id-dikjarazzjoni li l-konvenut Morana ma ghandux, għall-kreditu tiegħu fuq indikat, il-privileġġ skond l-art. 2113 (e) tal-Kodiċi Ċivili fuq l-imsemmija makna tat-talkies "Philips" u aċċessorji ta' proprjetà tad-ditta attriċi. (1) li tiġi revokata l-eżekuzzjoni ta' l-imsemmija mandati ta' qbid tad-20 ta' Mejju 1950 u tas-7 ta' Settembru 1951, in kwantu giet elevata l-imsemmija makna u aċċessorji, u konsegwentement li jiġu dikjarati nulli l-atti tas-subasta għall-bejgħ ta' l-istess makna bl-aċċessorji; (2) u subordinatament, u fil-każ illi ma tiġix milqugħa l-ewwel domanda, illi jiġi likwidat l-ammont mill-imsemmi kreditu ta' £156 li għalih l-atti tas-subasta fuq riferiti għandhom jibqgħu validi, u oġġett l-ammont korrispondenti biss għall-kera tal-Pavilion Theatre, numru 5 Tarxien Road, limiti taż-Żejtun, kunsidrat bhala "bare premises", prevja, jekk hemm bżonn, ir-ratizzazzjoni tal-kera globali ta' l-6s. kuljum miftihem fil-kontratt tal-lokazzjoni bejn id-diversi fondi u l-permessi li jiffurmaw l-oġġett ta' l-istess lokazzjoni. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta' April 1952, li biha, wara li ġie dikjarat illi lill-konvenut Morana ma jikkompetix il-privileġġ tal-lokatur fuq il-makna u l-aċċessorji in kwistjoni, laqgħet l-ewwel domanda prinċipali, bla ma dahlet fid-domanda subordinata stante l-akkoljiment ta' dik prinċipali;

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-20 ta' Marzu 1953. li rrevokat is-sentenza ta' din il-Qorti, billi eħħdet l-ewwel talba ta' l-attur relativa għar-revoka ta' l-eżekuzzjoni tal-mandati fuq riferiti in kwantu jirrigwardaw l-imsemmijin makna u aċċessorji u r-relativa dikjarazzjoni tan-nullità ta' l-atti tas-subasta relativament għall-istess makna u aċċessorji, u ordnat illi l-kawża terġa' tinbghat quddiem din il-Qorti b'ix tiġi eżaminata u deċiża t-talba subordinata;

Omissis;

Tikkunsidra ;

Illi mhix haġa kontrastata li l-makna tat-talkies in kwistjoni, bl-aċċessorji tagħha, giet mibjugħa lill-konvenut Shephard mid-ditta attriċi tad-t il-"bire-purchase", u li, peress illi

l-prezz relativ għadu ma thallasx kollu, din il-makna u aċċessorji baqgħet tad-ditta attrici:

Illi dak li fuq l-kontendenti ma jaqblux huwa jekk il-privileġġ fuq imsemmi jestendix ruhu għall-kera globali ta' l-ambjenti kollha fuq l-merita, kompriza dik il-parti tal-kera relativa għall-avvjament u għall-liċenzi relattivi, jew inkella għandux jitqies li jestendi ruhu unikament għal dik il-kwota tal-kera korrispondenti għall-lokazzjoni tal-Pavilion Theatre bħala "bare premisses";

Illi l-pre-ensjonijiet ta' l-attur huma tnejn. L-ewwel wadda illi billi l-makna bl-aċċessorji tagħha kienet destinata biex tghammar jew tformi lit-teatru biss — wiehed mit-tliet ambjenti mikrija separatamen, għad li b'kera uniku — mill-kreditu privileġġjat tal-konvenut Morana, in kwantu jolqot dik il-makna u aċċessorji, għandha tiġi eskluża, u kwindi dedotta, dik il-parti tal-kera korrispondenti proporzjonament għall-lokazzjoni taż-żewġ ambjenti l-oħra. It-tieni pretensjoni hija illi, billi fil-kalkolu tal-kera tat-teatru ġie meħud neċessarjament in konsiderazzjoni l-valur a' l-avvjament u tal-liċenzi relattivi, l-imsemmi kreditu privileġġjat għandu jiġi ridott b'dik il-parti li ġiet stipulata in korrispettiv ta' l-istess avvjament u permessi;

Illi l-perit, wara li aċċeda għall-ambjenti, li ddeskriva fir-relazzjoni tiegħu, wasal għall-konklużjoni illi, kunsidrat kif qegħedin l-ambjenti u kif iservu għall-xulxin, l-istess tliet ambjenti ma kienux intizi li jkunu, u ma jistgħux jitqiesu li huma, tliet oġġetti distinti u separati, iżda oġġett wiehed u indivizibili tal-kuntratt tal-lokazzjoni "de quo";

Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni li fiha wasal il-perit, għar-raġuni minnu mogħtija; u kwindi l-ewwel pretensjoni ta' l-attur nomine ma tirriżultax sostenibili;

Tikkunsidra, dwar it-tieni pretensjoni;

Illi l-perit wasal għall-konklużjoni illi lanqas din ma hija sostenibili, għall-konsiderazzjonijiet li huwa għamel, u li huma dawn li sejin isegwu; jiġifieri:—

"Illi t-tieni pretensjoni ta' l-attur nomine hija evidenti-ment bażata fuq il-konsiderazzjoni li l-avvjament u l-liċenzi relattivi għall-ambjenti lokati lill-konvenut Shephard huma

liwejjeġ mobili, mentri l-privileġġ..... huwa konċess unika-
kament għall-kera ta' immobili";

"Illi dan il-każ tipiku, ta' lokazzjoni b'kuntratt wiehed u b'kera uniku ta' oġġetti mobili u immobili flimkien, gie prospettat minn diversi awturi. Ir-Ricci jgħid hekk:— 'Ma se si affittano cose mobili ed immobili compete il privilegio al locatore?..... Il dubbio sorge allorchè con un sol contratto e per un prezzo unico siansi affittati mobili ed immobili; imperocchè in questo caso il privilegio competerebbe riguardo ad alcuni oggetti del contratto e non competerebbe per gli altri. 'Quid juris' pertanto? Non manca chi opina doversi nell'ipotesi scindere il fitto, attribuendosi una parte ai mobili ed una parte agli immobili, e quindi limitare il privilegio a questa ultima. Questa teoria non ci sembra abbastanza corretta. Il contratto, nella specie, è unico; i contraenti hanno avuto riguardo ai mobili ed agli immobili, oggetto della locazione, come ad un sol tutto. Come si può scindere adunque ciò che è unico in sè e unico secondo l'intenzione delle parti? Il privilegio non può, nell'ipotesi, che competere o essere escluso per tutto l'affitto, ma non competere per una parte sì e per l'altra no, essendo che questa divisione nè risponde al testo della legge, nè è in armonia col principio di diritto. A nostro avviso, la quistione deve risolversi avuto riguardo a quello che costituisce l'oggetto principale della locazione. Sono i mobili l'oggetto principale della locazione? L'accessorio, nel caso, non inmuta la natura del principale, e il privilegio perciò non compete per nessuna parte o quota di affitto. Che se oggetto principale della locazione, siano gli stabili, per modo che i mobili siansi riguardati dai contraenti come un accessorio di quelli, si ha, nell'ipotesi, una locazione di immobili a riguardo della quale, e per tutto l'ammontare del fitto convenuto, compete il privilegio al locatore" (Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol. X, pag. 172-173, no. 93);

"Illi l-opinjoni tar-Ricci tidher illi hija dik prevalentement accettata fid-dottreina u fil-gurisprudenza. Il-Laurent, fil-waqt li jabbraccja l-istess teorija tar-Ricci, jiddita xi sentenzi li minnhom jirrizulta x'għandhom ikunu l-kriterji b'x wiehed jiddecidi jekk, fil-każ in ispeċje, humiex principali l-

mobili jew l-immobili. La giurisprudenza, jghid Laurent, ha applicato questi principi. Cessione di una locazione. Il cedente loca al tempo stesso per quattro anni le macchine che guarnivano il fabbricato e servirono ad una filanda detta di fantasia, macchine che erano di proprietà del cedente. Questi invocò il privilegio del locatore pel pagamento del fitto, compresi quello delle macchine. La Corte di Grenoble ha deciso benissimo che nella specie le macchine erano mobili, perchè non erano unite all'opificio del proprietario; la locazione, in quanto alle macchine, era dunque una locazione di mobili, che non dava privilegio al locatore..... quando gli oggetti mobili sono compresi nella locazione dell'immobile, e per conseguenza tutto il fitto, compreso quello delle macchine, è garantito dal privilegio che la legge accorda al locatore. Ma accade pure che la locazione di una cosa mobile è la principale, e che l'immobile è l'accessorio: tale è la locazione delle forze motrici, che hanno una sì gran parte nell'industria. L'oggetto principale della convenzione è di fornire al conduttore la forza motrice necessaria per far muovere le sue macchine. Se, oltre alla forza motrice il locatore fornisce al locatario il locale in cui essa deve essere utilizzata, potrà reclamare il privilegio del fitto della forza motrice? Il Tribunale di Commercio della Senna si è pronunziato per la negativa; e con ragione, perchè l'accessorio non può determinare la natura del principale. Nella specie, le clausole stesse della locazione provavano che i locali non erano che un accessorio; il prezzo della locazione era pagabile soltanto dopo ogni giorno di lavoro effettuato; non era dovuta pigione alcuna per il fabbricato, indennità alcuna nel caso in cui la macchina a vapore avesse cessato di lavorare e di fornire la forza motrice durante un tempo più o meno lungo, sebbene l'opificio fosse stato occupato dal locatario. Non era dunque l'opificio che formava l'oggetto della locazione, ma la forza motrice" (sentenza 20 aprile 1871; Dalloz, 1873, 3. 40. Principi di Diritto Civile. Vol. XXIX, paga. 380, pp. 318—319);

"Illi, fil-kaz prezenti, ma jidherg li għandu jigi debitat illi l-oggett principali tal-lokazzjoni huma l-subbjenti..... u urhur l-avvjamenti u l-licenzi relativi..... Għar-rigward ta'

l-avvjament, tant il-partijiet ma tawhix importanza, illi lanqas biss semmewh fil-kuntratt tal-lokazzjoni. L-attur, minn neha l-ohra, mhux biss ma giebx provi biex juri l-importanza tieghu, imma anki huwa ommetta li j-emmih, almenu "expressis verbis", a bazi ta' l-azzjoni tieghu fl-art ta' citazzjoni. Il-valur, invece, tal-liċenzi, jirriżulta impliċitament mill-klawso-la 7 tal-kuntratt tal-lokazzjoni, fejn gie stipulat illi "fil-każ illi l-permessi..... jigu ritirati mill-awtorità kompetenti a kaw-za ta' fatti imputabili lill-istess Shephard jew dipendenti tieghu, dana ikollu jibqa' jhallas is-16s. kulljum kif ga mistihem. kff ukoll is-somma ta' £100 bhala kumpens tat-telf ta' l-istess liċenzi. Dana juri illi fil-hsieb tal-partijiet il-valur tal-liċenzi ma jeċċedix £100. Il-valur ta' dawn il-liċenzi, paragonat mal-valur, indubbjament ferm akbar, ta' l-ambjenti..... jeskludi l-possibilita' li dawn il-liċenzi kienu jikkostitwixxu l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni, u jsabha il-konklużjoni li l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni huwa l-lokal li ghalih dawn il-liċenzi jirriferrixxu":

Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni li fiha wasal l-gharef per-it, u tadotta senz'aitru l-motivi li huwa sottomelta a bazi ta' dik il-konklużjoni, fil-waqt li tiddikjara li ma ssib xejn x'faġ-gungi magghom:

Ghall-imsemmijin ragunijiet, il-kreditu privileġġjat tal-konvnu: Morana jestendi ruha ghall-kera globali ta' 16s. kull-jum, kif stipulat fil-kuntratt tal-lokazzjoni a fol. 6 tal-proċess:

Ghaldaqshekk:

Tirrespingi t-tieni talba attriċi, intiża biex tillimita l-im-semmi kreditu privileġġjat. Bl-ispejjeż kontra l-attur.