6 ta' Diċembru, 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.

Lorenza Fiteni et. versus John Fiteni

Lokazzjoni — Inkwilinat — Avvjament — Donazzjoni — Distruzzjoni tal-Fond — Art. 1660 tal-Kodiċi Ċivili.

*Ir-regola illi meta l-fond jiġi distrutt il-kirja tiġi riżoluta "**ipso jure**" u magħha jispiċċa wkoll "ipso jure" d-dritt ta' l-inkwilinat, li ma jistax jirrivixxi mingħajr ma ssir lokazzjoni ġdida, mhix applikabili għall-każ fejn id-dritt ta' l-inkwilinat ikun l-oġġett ta' donazzjoni, fir-rapporti bejn donanti u donatarju. Għalhekk min kellu l-inkwilinat u l-avvjament ta' fond li ġie distrutt, u dawn*

id-drittijiet kienu tiegħu bis-saħħa ta' donazzjoni, ku għandu dritt jidħol mill-ġdid fl-inkwilinat u fl-avvjament meta l-fond jerġa' jinbena; u ma jistax id-donanti, fuq il-motiv illi dawk id-drittijiet spiċċaw meta ġie distrutt il-fond, jippretendi li dawk id-drittijiet ma għadhomx jeżistu favur id-donatarju. Għax dik ir-regola hija applikabili fir-rapporti bejn lokatur u inkwilin, u mhux bejn donanti u donatarju.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu, fejn ippremettew illi b'kuntratt għand in-Nutar Enrico Saydon tat-18 ta' Jannar 1934 (dok. B) l-attriċi Lorenza Fiteni flimkien ma' żewġha kienu assenjaw b'titolu ta' donazzjoni "propter nuptias" favur il-konvenut, fost ħwejjeġ oħra, id-dritt ta' l-inkwilinat tal-ħanut nru. 1 Strada Marina, il-lum Senglea Wharf, Senglea, u illi dana l-ħanut jinsab distrutt bil-gwerra; u talbu li jiġi dikjarat u deċiż li dak id-dritt ta' l-inkwilinat spiċċa għall-finijiet kollha tal-liġi; b'riżerva ta' drittijiet oħra u bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu fit-12 ta' Marzu 1948, fejn laqgħet it-talba u ordnat illi, in vista tan-novità tal-kwistjoni legali mqajma miċ-ċirkustanzi speċjali tal-każ involuti fil-kawża, l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa, barra l-ispejjeż ta' l-aċċess u d-dritt tar-reġistru, li għandhom jitħallsu mill-konvenut; *salvi lill-istess konvenut* kull xorta ta' drittijiet oħrajn li għandu jew jista' jkollu jekk u skond il-liġi; *wara li kkunsidrat;*

Illi l-ħanut in kwistjoni huwa mġarraf talment li fejn kien jinsab hu spjanat u ma fadalx ħlief żewġ ħnejjiet fil-fond ta' fejn kien il-ħanut, li aktarx jiġu taħt it-triq, u għalhekk virtwalment mill-ħanut ma għadu jeżisti, tista' tgħid, xejn; għaliex anki dawk iż-żewġ ħnejjiet bil-biċċa ħajt li fuqu qegħdin iżommu, skond il-perit Micallef li xehed f'din l-kawża, jinsabu fi stat perikoluż u jridu jinħattu qabel ma l-fond jerġa' jinbena; illi għalhekk il-fond huwa mġarraf talment li jista' jingħad li huwa distrutt għal kollox;

Illi skond il-liġi—art. 1660 tal-Kodiċi Ċivili—meta l-fond huwa totalment distrutt il-kirja tiġi riżoluta "ipso jure"; u la

l-kirja tiġi riżoluta jispiċċa għal kollox ukoll "ipso jure" d-dritt ta' l-inkwilinat. "Jus inquilinatus expirante locatione expirat" (Pacione, Tractatus de Locatione et Conductione, Kap. XX, nru. 95). U la darba l-lokazzjoni tkun spiċċat, u jkun spiċċa wkoll għaldaqstant l-inkwilinat, l-inkwilinat ma jistax jerġa' jirxoxta mingħajr ma ssir lokazzjoni ġdida; u peress li l-lokazzjoni hija kuntratt bilaterali, fl-assenza ta' liġi espressa f'sens kuntrarju, ma tistax tiġi mposta lill lokatur da parti ta' l-atturi; illi għaldaqstant il-konvenut ma jistax jippretendi r-rivivixxenza ta' l-inkwilinat sempliċement għaliex l-atturi sejrin jerġgħu jibnu l-post u hu stess offra li jerġa' jibnieh;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u l-petizzjoni tiegħu, fejn talab illi s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu fit-12 ta' Marzu 1948 tiġi riformata billi tiġi konfermata fejn akkollat parti mill-ispejjeż lill-atturi u revokata għall-kumplament fejn akkollat parti mill-ispejjeż lilu u fejn laqgħet it-talba ta' l-atturi, billi jiġi deċiż illi d-dritt ta' l-appellanti għall-okkupazzjoni tal-ħanut ma spiċċax għal kollox, iżda biss huwa sospiż u l-appellanti għandu dritt jokkupa l-post mill-ġdid malli dan jerġa' jkun fl-istat ta' qabel il-ħsara; bl-ispejjeż kolla taż-żewġ istanzi kontra l-atturi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi permezz ta' kuntratt li sar għand in-Nutar Enrico Saydon fit-18 ta' Jannar 1934 bejn il-konvenut, Maria Assunta Carter tifla ta' Carmelo, l-istess Carmelo Carter u Giuseppa martu, u Alfredo Fiteni missier il-konvenut, u martu Lorenza omm l-istess konvenut, u ġenituri ta' l-atturi l-oħra, li huwa kuntratt antenuzjali bejn l-istess konvenut u martu, fost affarijiet oħra illi ma jinteressawx din il-kawża, intqal illi "i detti Alfredo e Lorenza Fiteni hanno costituito, siccome costituiscono ed assegnano, in titolo di donazione "propter nuptias" a favore di detto Govanni Fiteni, accettante, l'avviamento ed il diritto di inquilinato della bottega per spaccio di vini e spiriti in Senglea, Strada Marina, numero uno, sotto l'insegna "Black Cat", come anche tutto ciò e quanto esiste nella stessa bottega, tutto compreso e nulla eccettuato, del valore complessivo di lire sterline quattrocento, cioè lire cento e

settanta valore dell'avviamento e diritto di inquilinato, ed il resto valore degli effetti mobili nella stessa bottega esistenti". Ġie wkoll dikjarat fl-istess kuntratt illi "convengono inoltre essi comparenti che le cose sopra donate ad esso Giovanni Fiteni dovranno andare a favore di essi coniugi Fiteni o del superstite fra loro nel caso che esso donatario premorisse senza prole". Imbagħad fit-30 ta' Awissu ta' l-istess sena 1934 Alfredo Fiteni għamel it-testment tiegħu "unica charta" ma' martu, waħda mill-atturi, u f'dak it-testment fl-artikolu 8 hemm hekk :— "Accordano anche i contestatori a loro figlio Giovanni Fiteni il diritto di optare a conto od a saldo della sua quota ereditaria la piena proprietà di tre quarti indivisi *della bottega per spaccio di vini e spiriti* in Senglea, Strada Marina, numero uno". F'dak it-testment jingħad ukoll illi "in caso di passaggio a nozze di detto Benedetto Fiteni (tifel ieħor ta' Alfredo u Lorenza Fiteni), costui avrà diritto di domandare ed *ottenere o la somma di £400 in titolo di dote, oppure* l'avviamento della bottega per lo spaccio di vini e spiriti in Senglea, Strada Bastione, numero 88, angolo con Strada San Michele, numero 18, con tutto ciò che è attinente ed inserviente a detto spaccio senza alcuna eccezione, 'a limine intus', e ciò onde equipararlo agli altri loro figli passati già a nozze";

Tikkunsidra;

Illi minn dan jidher biċ-ċar illi l-konvenut in forza ta' dik id-donazzjoni "propter nuptias" kien sar il-possessur leġittimu ta' l-avvjament u tad-dritt ta' l-inkwilinat tal-post in kwistjoni, stmat f'dak il-kuntratt fis-somma ta' £170, u dan ġie lilu mogħti mill-ġenituri tiegħu biex jekwiparawh ma' dak li sar ma' ħutu; tant huwa hekk illi lil ħuh l-ieħor, li kien għadu għażeb meta sar it-testment tal-ġenituri, ġie mħolli anki bħala legat l-avvjament u l-inkwilinat ta' ħanut ieħor. Għalhekk dak l-avvjament u dak l-inkwilinat sar tiegħu, mhux bħala sempliċi inkwilin, iżda bħala donatarju u in forza ta' dak il-kuntratt ta' donazzjoni; u għalhekk fir-rapporti bejn l-atturi Lorenza Fiteni, waħda mid-donanti, għandha tirrispettaha, u l-oħrajn bħala tnejn mill-eredi ta' missierhom għandhom anki jirrispettaw *dik id-donazzjoni*;

Minn dan tinżel il-konsegwenza illi f'dawk ir-rapporti, bejn donanti u donatarju, ir-regoli applikati mill-Ewwel Qorti fuq il-lokazzjoni huma inapplikabili; għaliex għalkemm dak il-ħanut waqa', iżda jista' jerġa' jinbena per mezz tal-flus li l-appellant ikollu dritt jieħu mill-War Damage Commission. Meta dak il-ħanut ikun inbena, jirripristina ruħu l-istat ta' qabel; u dak li kien possessur ta' l-avvjament u ta' l-inkwilinat qabel waqa' għandu jerġa' jidħol fl-istess drittijiet. Din mhijiex kawża li qiegħda ssir bejn il-lokatur tal-post u l-inkwilin, meta dawk il-kriterji għandhom ikunu applikati; iżda, għandu jiġi ripetut, bejn donanti u donatarju. Apparti mbagħad il-kwistjoni l-oħra illi in forza tat-testment ta' Alfredo Fiteni ġie legat favur l-appellant id-dritt li jopta akkont jew għas-sald tal-porzjoni tiegħu il-proprjetà pjena ta' ⅓ indiviżi ta' dak il-ħanut;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell tal-konvenut u għalhekk tirrespinġi t-talba ta' l-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati; u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata fil-meritu u tirriformaha fil-kap ta' l-ispejjeż.