

22 ta' Frar, 1947.

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Rosina Bonnici *versus* Enrico Cesareo ne, et.

Lokazzjoni — Miljoramenti — Armatura —

Hanut — Art. 1653 tal-Kodiċi Ċivili.

Armatura "per se" tikkostitwixxi miljorament li jaqbel mad-destinazzjoni tal-fond mikri bhala hanut, u-li "per se" tista' tkun rimos-sa bla kwara tal-post fejn tkun.

Il-miljoramenti li l-konduktur jagħmel fil-fond mingħajr il-kunsens tax-sid, meta jistgħu jiġu rimossi, jibqgħu proprjetà tal-konduktur, bil-preferenza għal-lokatur li jzomm dawk il-miljoramenti billi jindeanizza kif tpoħid il-tigi lill-konduktur meta tispicra l-lokazzjoni. Anzi huwa dmir tal-lokatur li jgħarraf lill-konduktur bil-volontà tiegħu li jzomm dawk il-miljoramenti, u mhux dmir tal-konduktur li javża lill-lokatur li huwa sejjer jiekli dawk il-miljoramenti.

I dan huwa l-każ aktar u aktar meta l-miljoramenti jkunu saru bil-kunsens tax-sid. Bid-differenza illi f'dina l-aħħur ipotesi l-konduktur għandu d-dritt jitlob lill-lokatur indennizz għall-miljoramenti, jekk ikallihom hemm, skond il-reatur tal-konstruzzjoni u l-miljoramenti; mentri fl-ewwel każ, fejn ma kienx hemm kunsens tal-lokatur, il-konduktur għandu biss dritt għal somma korrispondenti għall-profitt li huwa jkun jista' jagħmel jekk jaqlaqqhom, salvo li juri li jekk jaqlaqqhom ikollu xi profitt minnhom.

Il-Qorti — Rat it-talba ta l-attriċi, li wara li ppremettiet li tigi mogħtija kull dikjarazzjoni neċessarja u meħud kwalunkwe provvediment opportun; billi hija fil-fond 67 Old Theatre Street, Valletta, li hija tikri minn għand John Francia u li huwa adibit bhala hanut, kienet għanlet, bi flusha u b'mod li ma jaċċedux mal-fond, u li jistgħu jiġu faċilment rimossi mingħajr dannu għall-fabbrikat, "shutters", vetrini, xkaffef, "showcases", u attrezzi oħra fl-injam u fil-ħġieġ—lienu abbelliment u attrezzi oħra ġew distrutti jew irriparabilment dannegġjati bil-ħidma tal-għadu ma' tul il-gwerra; billi l-attriċi, in vista tal-ħsara sofferta, għanlet "claim" quddiem il-War Damage Commission, u dina l-"claim", għalkemm likwidata, għadha ma tistax tithallas, peress li l-insemin John Francia qiegħed, mingħajr ebda raġuni valida fil-ligi, jinnegalha d-dikjarazzjoni rikjesta mill-War Damage Commission li hija proprjetarja ta' l-oġġetti formanti meritu ta' l-indikata "claim", u dana non ostanti diversi interpellazzjonijiet; talbet li l-konvenut nomine jgħid għal'ex, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, ma għandux jiġi dikjarat illi l-proprjetà tax-"shutters", vetrini, xkaffef, "showcases", u kwalunkwe attrezz u abbelliment iehor fl-injam u fil-ħġieġ, li kienu jeżistu fil-fond 67 Old Theatre Street, Valletta, qabel ma ġew distrutti jew irriparabilment dannegġjati mill-ħidma tal-

ghadu, u li kienu ġew kostruwiti minnha u bi flusha, kienu għadhom tagħha. Bl-ispejjeż, kompreżi dawk ta' l-itra uffiċjali tal-24 ta' Mejju 1916;

Omissis:

Tikkunsidra;

Illi l-kwistjoni kollha tirraġġira ruħha fuq il-proprjetà ta' l-armatura (u aċċessorji) li l-attriċi ppruvat li għandlet bil-kunsens u awtorizzazzjoni fas-sid—il-konvenut—u li tfarreket bil-ħidma tal-ghadu; il-għaliex minn dik id-determinazzjoni tinnissel l-opportunità u validità legali tat-talba attriċi;

Illi l-konvenut jopponi illi la darba biex l-attriċi—konduttriċi tal-fond li fuqu qegħdin nitkellmu—għandlitha bil-kunsens u awtorizzazzjoni tal-konvenut, jew l-awturi tiegħu, dik l-armatura hi ja ta' proprjetà tiegħu u l-attriċi ma għandbiex dritt tirreklama mill-War Damage Commission il-valur ta' fuqha mhix tagħha;

Tikkunsidra;

Illi skond in-natura tagħha, armatura "per se" tikkostitwixxi miljorament li jgħel mad-destinazzjoni ta' fond mikri bhala hanut, u li "per se" tista' tkun rimossa bla ħsara tal-post fejn tkun, il-għaliex stakkata hi ja ogġett mobili, u meta tiġi mwahħla t-twaħħil tagħha ma jirrikjedix opru tali li timplika normalment il-preżunzjoni ta' fissazzjoni permanenti mal-bini b'mod li, darba mwahħla, ma tistax tistakka ruħha, fis-sens li taċċedi għall-art. Del resto, id-dritt tal-konduttur huwa per natura mobiljari, u "quod tendit ad mobile, mobile est";

Tikkunsidra;

Illi meta l-liġi titkellmu fuq il-miljoramenti fl-art, 1653 tal-Kodiċi Civili viġenti, bażat fuq il-framment ta' Ulpianus L. 19 § 4 Dig. De locati et conducti (Liber 19 Tit. 11), titbaddet biss fuq l-istess miljoramenti li jkunu saru bla kunsens tal-proprjetarju jew lokatur tal-fond, u tghid x'inhuma d-drittijiet tal-konduttur meta tiġi biex tispiċċa l-lokazzjoni dwar dawk il-miljoramenti. F'dina l-ipotesi jidher ċar li dawk il-miljoramenti jibqgħu ta' proprjetà tal-konduttur, bil-preferezzja għal-lokatur imsemmi f'dak l-artikolu, li titwieled fl-aħbar tal-lokazzjoni. F'dana s-sens esprimiet ruħha l-ġurisprudenza lokali (ara Vol. V puġ. 225, Appell tat-8 ta' Diċembru

1869, in re "Alfonso Terreni vs. (Giovanni Semini)". Anzi l-istess ġurisprudenza tagħna kelliha okkażjoni teżamina u taqta' illi peress li d-dritt tal-lokatur fakoltativ, huwa dmir l-istess lokatur iġħid jw jespri mi l-volontà tiegħu dwar l-eżerizzju ta' dak id-dritt, u mhux dmir il-konduttur li jwżah li, kif tispicċa l-lokazzjoni huwa sejjer jiehu lura dawk il-miljoramenti (ara. Vol. VII, paġ. 30, Prim'Awla Ċivili 8 ta' Frar 1873, in re "Seicluna vs. Grima");

Illi jekk dana huwa hekk fil-każ ta' miljoramenti magħmula bin-nuqqas ta' kunsens tal-lokatur, dina l-Qorti tabsew "a fortiori" li għandu jkun hemm meta l-miljoramenti jsiru mill-konduttur bin-"nudus consensus" u l-mera awtorizzazzjoni tal-lokatur għat-tqegħid bla pattijiet speċifiċi, bid-differenza illi l-dina l-ipotesi l-konduttur ikollu d-dritt jitlob lill-lokatur indennizz għall-miljoramenti jekk iħallihom, deterrnari dan l-indennizz skond il-valur tal-konstruzzjoni u miljoramenti, mentri fl-ipotesi ta' l-ewwel, fejn intqal li l-miljoramenti jsiru bla kunsens tal-lokatur, għandu biss id-dritt għal somma korrispondenti għall-profit li huwa jkun jista' jagħmel jekk jaqlagħhom, salvo li juri li bhala maqlugħa jkun jista' jagħmel xi profit minnhom; u dana appantu minhabba l-kunsens tal-lokatur fl-ipoteżijiet kontemplati;

Illi l-kunsens tal-proprietarju għall-miljoramenti magħmagħmula mill-konduttur, fil-hsieb ta' dina l-Qorti, jimporta li l-lokatur meta tispicċa l-lokazzjoni, ma jkunx jista' jeżiġi li l-post jiġi taqieghed fl-istat primitiv jew pristinu tiegħu jekk il-konduttur ikun joġġbu jħallihom, kif del resto ma jkunx jista' jimpedixxi li l-konduttur li jgħorr il-materjali riżultanti mid-distruzzjoni ta' l-opri minnu magħmula fil-kors tal-lokazzjoni, dak li huwa elementari u miżimum ferm mid-dottrina fuq il-materja, salvi l-miljoramenti ta' natura permanenti (fost oħrajn ara Tropelong, Locazione, paragrafu 351 u ta' wara, u Fubini, Della Locazione (paġ 628, para 680). Kieku ma kienx hekk, u kieku kien veru li l-lokatur konsenzjenti jista' jeżiġi li jilqgħu hemm bla ndenuizz, dana kien ikun anti-ġuridiku u kontra l-prinċipju "nemo locupletari licet cum aliena jactura";

Illi m'hemmx bżonn jingħad illi jekk il-miljoramenti jkun oġġett speċjali tal-klausoli kontrattwali tal-lokazzjoni, il-

kontratt jirregola bejn il-kontraenti kwalunkwe modalità, basta li ma jkunx kontra l-prinċipji komuni dwar il-validità tal-kontratt, sikkè kieku bil-kontratt ikun miftiehem li l-miljoramenti għandhom jaċċedu għall-post bla dritt ta' ndennizz, il-kwistjoni "ex contractu" tkun b'hekk riżoluta u hadd ma jista' allura jinnuwovi kwerela fis-sens, li xi hadd ieħor ikun illoku-pleta ruħu għad-dannu tiegħu;

Illi fil-każ in eżami ma jirriżultax li meta l-attriċi għamlet dawk l-armaturi bil-kunsens tal-konvenut jew l-awtur; tiegħu, hija obligat ruħha li tħallihom fil-post bla ndennizz;

Illi kwindi, fil-ħsieb ta' dinu l-Qorti, meta dawk l-armaturi, fl-istess kors tal-lokazzjoni li għadha miexja, ġew distrutti u kienu ta' proprjetà ta' l-attriċi, it-talba tagħha hija legalment ġustifikata;

Għal dawna l-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talba attriċi; bl-ispejjeż kollha għall-konvenut.