16 ta' Gunju, 1952.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Lit., LL.D.

Carmelo Mifsud et. *versus* Joseph Lautier

Lokazzjoni — Ħajt Estern tal-Fond Mikri — Armatura.

Meta l-konduttur jassumi l-lokazzjoni ta' fond, huwa jiġi ordinarjament investit, jekk ma tkunx saret xi limitazzjoni fil-kuntratt tal-kirja, bil-godiment tal-ħaġa u ta' l-aċċessorji kollha tagħha matul id-durata kollha tal-lokazzjoni; u ħadd ma jista' jinvadi l-isfera ta' dak il-godiment, lanqas l-istess sid tal-fond.

Fost l-aċċessorji tal-ħaġa lokata hemm il-ħitan esterni tal-fond; u allura ħadd ma jista' jinvadi l-isfera tal-godiment, da parti tal-konduttur, ta' dawk il-ħitan; u konsegwentement ħadd ma jista' jwaħħal armaturi fuq ebda parti minn dawk il-ħitan, u dan avvolja min iwaħħal dawk l-armaturi jkun ottjena l-permess mill-awtorità amministrativa biex iwaħħalhom, jew il-permess tas-sid tal-fond.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjon quddiem l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-atturi, wara li qalu li huma, bħala in-

kwilini tal-ħanut nru. 182, Merchants Street, Valletta, proprjetà tal-Veneranda Konfraternita ta' San Mikiel fil-Knisja Kolleġġjata ta' San Pawl tal-Belt Valletta, għandhom iddritt u fakoltà li jagħmlu vetrina mal-ġenb tal-ħanut mikri lilhom, u ċjoè fuq Old Theatre Street, Valletta (dok. A), fuq liema naħa l-instanti ġew ukoll awtorizzati li jiftħu bieb mill-imsemmi sid; u illi l-konvenut, li huwa l-inkwilin talħanut nru. 33 Old Theatre Street, Valletta, li jmiss ma' dak mikri għand l-instanti, u li hu proprjetà ta' l-istess Konfratellanza fuq riferita, qiegħed jippretendi li jagħmel xi vetrina u/jew xogħol ieħor mal-ħajt tal-ġenb tal-ħanut ta' l-instanti fuq Old Theatre Street, b'mod li l-instanti ma jkunux jistgħu jagħmlu użu mill-ġenb kollu tal-ħanut tagħhom fuq dina l-aħħar triq, kif għandhom dritt jagħmlu; u illi l-istess konvenut, non ostanti l-protesti ta' l-instanti u d-diffida tassid (dok. B, C u D), baqa' sejjer bix-xogħol fuq il-pretest li huwa għandu d-dritt li jagħmel dana x-xogħol; talbu (1) li jiġi deċiż u dikjarat li l-konvenut ma għandu l-ebda dritt li jagħmel xogħol b'mod li jagħmel użu mill-parti esterna talħajt tal-ħanut mikri lill-atturi u li tagħti għal Old Theatre Street, u dana sa nofs il-ħajt li jissepara l-istess ħanut minn dak mikri lil-konvenut; u konsegwentement (2) li l-istess konvenut jiġi kundannat li jneħħi kull ħaġa li huwa għamel ma' l-istess parti tal-ħajt u jqiegħed lill-istess kif kien qabel ma huwa beda x-xogħol, u dan fi żmien qasir u perentorju li tistabbilixxi l-istess Qorti; u fil-każ li dana ż-żmien jgħaddi għal xejn, (3) li l-atturi jiġu awtorizzati li jagħmlu huma stess dana x-xogħol ta' rimozzjoni u xogħol ieħor għas-spejjeż tal-konvenut u taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha tagħti din l-istess Qorti. B'riżerva ta' kull dritt ieħor skond il-liġi kompetenti lill-instanti, u bl-ispejjeż, kompriżi dawk talprotest tat-28 ta' Frar u tad-9 ta' Marzu 1950;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 1951, li biha ġie l-ewwelnett dikjarat li l-konvenut ma għandu ebda dritt li jagħmel ix-xogħol b'mod li juża millparti esterna tal-ħajt tal-ħanut li jinsab mikri għand l-atturi u li tagħti għal Old Theatre Street, u dana limitatament sallinja medjana tal-ħajt diviżorju li jaħbat minn naħa ta' l-is-

tess atturi, mentri għandu d-dritt li jagħmel użu minnu sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju li tagħti għan-naħa tiegħu biss; it-tieninett ikkundannat lill-konvenut jirrimwovi kull ħaġa kostruttiva u kull opra li għamel mal-ħajt diviżorju tal-fond ta' l-atturi, billi jirrestrinġi dawk l-opri sal-pont tal-linja medjana tal-ħajt tan-naħa tal-fond mikri għandu; u jekk din ir-restrizzjoni mhix possibili skond l-arti u bla dannu tal-godiment ta' l-attur, kif għandu jara l-perit li sejjer jiġi maħtur, il-konvenut għandu jirrimwovi "in toto" dak li huwa għamel, u jirrimetti l-post fi stat tali li jkun ma jarrekax dannu u preġudizzju għall-godiment pjen u assolut, preżenti u li jista' jsir mill-atturi fir-rispett tal-fond mikri għandhom, fi żmien xahar, taħt id-direzzjoni tal-perit Professur Victor Galea, appożitament nominat; u fl-aħħarnett, fil-każ li fiż-żmien lilu impost il-konvenut jonqos li jagħmel dak li ġie lilu ordnat u impost, awtorizzat lill-atturi jagħmlu dak li ġie ordnat lill-konvenut taħt id-direzzjoni tal-perit maħtur mill-Qorti a spejjeż ta' l-istess konvenut; u ordnat li l-ispejjeż jitħallsu kollha mill-konvenut, u rriżervat "si et quatenus" kwalunkwe azzjoni oħra lill-atturi kontra l-konvenut; wara li kkunsidrat;

Li mill-attijiet tal-kawża u mill-provi jirriżultaw dawn il-fattijiet:—

Omissis;

Illi meta konduttur jassumi lokazzjoni ta' fond — jingħad in tema tad-dritt ġenerali — huwa jkun qiegħed ordinarjament jinvesti ruħu bil-godiment tal-ħaġa u bl-aċċessorji tagħha kollha tul id-durata tal-lokazzjoni pattwita oriġinarjament, jew rinnovata fl-ipotesi li l-istess tkun għad-durata oriġinarja tagħha ċessat. Fl-aċċessorji indubbjament jidħlu wkoll il-ħitan tal-faċċata tal-fond lokat (ara Baudry Lacantinerie Vol. XX, paġ. 508, paġ. 295-299). Tabilħaqq, dana d-dritt huwa impliċitu; għaliex il-konduttur, meta jassumi l-kuntratt ta' lokazzjoni, ikun irid ukoll jikri l-partijiet komponenti tagħha, b'mod li sakemm il-fond jibqa' f'idejh huwa jkun jista' jgawdi l-intier tiegħu, kif ukoll kull parti, per kwantu minima li tkun tikkomponih, kif jogħġbu u jrid, fil-limiti permessi mil-liġi u l-konvenzjoni, kwantevolte dan il-kuntratt ikun jeżisti u ma jkunx jimponi xi limiti espressament jew taċitament għal dak l-istess godiment;

Illi minn dawn il-principji jitnissel li lil hadd ma huwa permess jinvadi l-isfera tal-godiment tal-konduttur; u min jinvadiha jista' ikun tenut ghall-azzjoni ta' danni u interessi;

Illi l-awtorizzazzjoni amministrativa ghat-tqeghid ta' armatura ma tohloqx, u lanqas tnehhi, drittijiet lill-interessati. Il-kunsens tal-proprjetarju tal-fond sabiex jaghmel armatura koncess lill-konduttur fil-fond tieghu — sa ma ssir il-*prova* in kuntrarju, li trid tkun cara, kategorika u mhux bażata fuq presuppost errat — jippresupponi awtorità u adeżjoni, skond ir-regolament ta' l-amministrazzjoni publika, sabiex tintaghmel u titqieghed armatura fil-limiti tal-godimnet mikri lill-konduttur, u mhux oltre dak l-istess limiti (ara **Fubini**, **Delle** Locazioni Immobiliari, pag. 296 u 297, para. 358, *Società* Editrice Libraria, Milano 1900);

Illi, esposti l-princìpji legali li fuqhom ghandha tigi regolata u rizoluta l-kwistjoni odjerna, it-teżi konvenuta *ma tidher* xejn affattu sostanzjata, u ghandha tigi decizament michuda, ghal dawn ir-ragunijiet "di fatto" u "di diritto":—

Illi l-konvenut jista' jobbjetta illi huwa, meta ottjena l-awtorità kontenuta fid-dokument li kopja tieghu tinsab fil-fol. 14 tal-process, implicitament u virtwalment gie akkwista d-dritt li jirripristina l-armatura kif kienet fl-epoka tal-lokazzjoni tal-fond lil Gauci (ammessa, ghall-grazzja ta' l-argument, li Gauci kellu dak id-dritt); imma dik l-obbjezzjoni hija klawdikanti, ghal hafna ragunijiet ta' indoli legali u ta' indoli "di fatto". Tabilhaqq, in tema legali jinghad li "voluntas non fertur ad incognita", u "nulla voluntas errantis est" (Pomp. L. 20 Digest. de aqua 39, 3); u in bażi ghal dawn l-aforismi, anki kieku gie pruvat li Serracino Inglott gie jaf minn qabel ma rrilaxxja dik l-awtorità bil-permess kontenut fid-dokument tal-fol. 5 tal-process (dak li ma giex pruvat) u waqa' fi żball, l-att tieghu kien ikun ineffikaci biex isahhah dritt fil-konvenut. Imma fil-fatt, mix-xhud li ssemma nafu li huwa ma kienx jaf b'dik l-awtorità (*dok. fol. 5*) meta rrilaxxa d-dokument tal-fol. 14; anzi nafu li mentri Lautier kien jaf li hu ma setax jestendi l-armatura minn qabel ma talab dak il-permess, huwa ma semmiex dan *il-fatt* minnu konoxxut lil Serracino Inglott, li kien "pro tempore" inkarikat li jiehu hsieb johrog il-permessi ghar-riparazzjoni-

ġiet tal-W.D.C., u ta dak il-kunsens bla ma qatt kellu xi konoxxenzi li setgħu jippreokkupawh dwaru. Dak il-kunsens, mogħti taħt dawn iċ-ċirkustanzi, u partikolarment bil-konstatazzjoni tal-mala fede ta' Lautier, li kien jaf li l-amministrazzjoni tal-fond kienet għaddiet f'idejn oħra, meta nsista għall-permess, ma jistax jipprevali għad-dritt tal-godiment lokatizju ordinarju tal-fond kontigwu li qiegħed f'idejn l-atturi u għall-permess ta' Bugeja dwaru. Fil-verità jingħad li dik l-awtorizzazzjoni, mogħtija minn Serracino Inglott, ma setgħetx tippreġudika d-drittijiet ta' l-atturi; "multo magis" meta taħt iċ-ċirkustanzi kellha tiġi kunsidrata li ġiet mogħtija fil-limiti tal-godiment li Lautier kellu skond l-iskrittura lokatizja tiegħu, li ma kienetx tagħtih id-dritt straordinarju li qiegħed jippretendi l-lum;

Illi konsiderazzjoni oħra ta' indoli mista tinsab fil-ħsieb li l-atturi kienu viġilanti biżżejjed li ma jħallux id-drittijiet tagħhom ikunu soprafatti, billi nsorġew fiż-żmien opportun għall-fattijiet li kien sejjer jirrinfaċċjahom bihom il-konvenut. L-istat ta' l-affarijiet għadu bejn wieħed u ieħor kif kien qabel. Jekk Lautier għamel xi spejjeż biex jottjeni l-fatt kompjut, ma għandux ħlief jimputa lilu nnifsu dak l-aġir inkwalifikat. Del resto, anki dwar it-tiċrit tal-bini Lautier, bla ma aċċetta l-kondizzjoni lilu imposta mill-Konfraternita dwar il-Board tal-Kera, baqa' miexi testardament bil-pjan tiegħu, kif jidher li għamel mill-provi;

Illi kwindi t-talba attriċi hija ġustifikata;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Joseph Lautier, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi d-domandi miġjuba fl-att taċ-ċitazzjoni jiġu miċħudin, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża jinsabu miġburin bl-akbar preċiżjoni fis-sentenza appellata; għalhekk ma hemmx bżonn li jiġu ripetuti, u hija biżżejjed sempliċi riferenza għalihom;

Ikkunsidrat;

Illi mhux kontrastat li l-appellant huwa l-inkwilin tal-

ħanut nru. 33 Old Theatre Street, Valletta, u li l-atturi appellati huma l-inkwilini tal-ħanut nru. 182 Merchants Street, Valletta, kantuniera ma' l-imsemmija Old Theatre Street, u minn din in-naħa kontigwu u l-mitrofu ma' dak fuq imsemmi mikri lill-appellant. Lanqas huwa kontrastat li dawk iż-żewġ ħwienet jappartjenu lil sid wieħed, jiġifieri lill-Veneranda Konfraternita ta' San Mikiel, eretta fil-Knisja Kolleġġata ta' San Pawl tal-Belt Valletta. L-appellant jippretendi li għandu d-dritt jipprolunga l-armatura tal-ħanut tiegħu fuq biċċa mill-ħitan esterni tal-ħanut in lokazzjoni għand l-appellati;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mid-dokument fil-fol. 12 tal-proċess, il-ħanut nru. 33 Old Theatre Street, Valletta, ġie mikri lill-appellant fis-17 ta' April 1946, mentri skond ix-xhieda ta' Vincenzo Angelo Bugeja (fol. 41), l-ħanut l-ieħor nru. 182, Merchants Street, Valletta, kien mikri għand l-atturi appellati minn qabel is-sena 1933. Skond il-liġi (art. 1615 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 Edizzjoni Riveduta), il-lokazzjoni hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet tobliga ruħha li tagħti lill-parti l-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem, u b'kera miftiehem li min jidħol biex igawdi l-ħaġa jobliga ruħu li jħallas lill-parti l-oħra. Dik it-tgawdija, jekk il-partijiet ma jkunux b'xi patt illimitawha, testendi ruħha għall-fond kollu bl-aċċessorji tiegħu; u fost dawn l-aċċessorji huma komprizi l-ħitan ta' barra ta' l-istess fond (App. 22 ta' Mejju 1950, in re "Bianco vs. Galea et."). Għalhekk, meta l-atturi appellati krew il-ħanut nru. 182 Merchants Street, Valletta, huma kellhom id-dritt għat-tgawdija anki ta' l-aċċessorji tiegħu, fosthom il-ħitan ta' barra ta' l-istess ħanut; u kif sostniet l-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Mejju 1950, l-istess sid ma għandux id-dritt li jagħmel ebda modifikazzjoni li tnaqqas lill-atturi appellati t-tgawdija tal-ħitan ta' barra tal-ħanut mikri lilhom. Il-Qorti tal-Kummerċ (19 ta' Diċembru 1946, in re "Paolo Grixti vs. Faustino Massa") f'każ analogu ta' affissjoni ta' kartelluni fuq il-ħajt ta' barra da parti tas-sid, sostniet li dak is-sid ma kellux id-disponibilità tal-ħajt ta' barra għaliex dan il-ħajt kien kompriż fil-ħanut mikri, u

t-tgawdija tiegħu kienet tmiss lill-inkwilin ad esklużjoni tas-sid;

Ikkunsidrat;

Illi, stabbiliti l-prinċipji ġuridiċi li jirregolaw il-materja in eżami, jitnisslu l-konsegwenzi hawn taħt miġjuba:—

(a) Li meta l-atturi appellati krew il-fond nru. 182 Merchants Street, Valletta, huma kellhom, u għandhom, id-dritt għat-tgawdija ta' l-istess fond bl-aċċessorji kollha tiegħu, fosthom il-ħitan ta' barra;

(b) Li l-appellant Lautier ma jistax, mingħajr ma jilledi dak id-dritt ta' l-appellati, jipprolunga l-armatura tal-ħanut tiegħu fuq biċċa mill-ħitan esterni tal-ħanut nru. 182 Merchants Street, Valletta, mikri lill-appellati;

(c) Li anki kieku għal dak il-prolungament l-appellant kellu l-kunsens u l-approvazzjoni tas-sid (ħaġa li ma ġiet bl-ebda mod pruvata), dak il-kunsens u dik l-approvazzjoni ma kienux jiswew xejn; għaliex is-sid ma jistax, fil-kors tal-lokazzjoni, inaqqas lill-atturi appellati t-tgawdija tal-ħitan ta' barra tal-ħanut mikri lilhom;

(d) Li l-appellati aħwa Mifsud, bħala inkwilini tal-fond nru. 182 Merchants Street, Valletta, għandhom id-dritt li jopponu ruħhom u li jirrepellu kwalunkwe att li jikkostitwixxi invażjoni ta' l-isfera tal-godiment lilhom spettanti ta' dak il-fond bl-aċċessorji kollha tiegħu;

Ikkunsidrat;

Illi in bażi għal dak li ntqal fuq, u għar-raġunijiet miġjubin mill-Ewwel Qorti, li huma adottati, is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti jisthoqqilha tiġi konfermata;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fid-9 ta' Ottubru 1951, bl-ispejjeż kontra l-appellant Joseph Lautier; b'dan però, li t-terminu ta' xahar prefiss b'dik is-sentenza għandu jibda jgħaddi mil-lum.