3 ta' Gunju, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Oswald Arrigo ne. *versus* Alfred Anastasi ne.

Lokazzjoni — Manutenzjoni — Molestja — Tabelli — "Neon Signs" — Ħajt Estern — Art. 571 u 1639 tal-Kodiċi Ċivili

L-azzjoni ta' inkwilin biex iġiegħel lill-viċin ineħħi "neon-sign" jew tabelli oħra li hu jwaħħal mal-fond minnu okkupat b'mod li jfixkel il-godiment tal-fond da parti ta' dak l-inkwilin mhijiex azzjoni ta' manutenzjoni, imma biss azzjoni biex jirrepelli molestja jew turbativa "di fatto"; u għalhekk dik l-azzjoni tikkompeti lil dak l-inkwilin, u mhux lil sid il-fond li minn għandu huwa jikri l-istess fond. Għax din l-azzjoni hija bażata fuq id-dritt li l-liġi tagħti lill-inkwilin li jagixxi kontra terzi li għemilhom ikun jimmolestah fid-dgawdija tal-ħaġa mikrija għandu, u mhix diretta biex tirrepelli xi molestja ta' dritt li tmur kontra l-proprjetà jew il-pussess fis-sens proprju u strett tal-kelma.

U azzjoni simili hija fondata; għaliex l-inkwilin jakkwista, per regola, id-dritt li jgawdi mhux biss il-partijiet interni tal-fond, imma anki dawk esterni; u kwindi jakkwista d-dgawdija anki tal-faċċata esterna tal-ħitan, u għalhekk id-dritt li jirreaġixxi kontra l-molestji li jiġu lilu arrekati in rigward ta' din id-dgawdija. Bil-konsegwenza illi, jekk in-"neon-sign" jew insenja oħra mwaħħla mill-viċin tkun qegħdha tarrekalu molestja fid-dgwadija tal-fond mikri għandu, dak l-inkwilin għandu dritt jitlob ir-rimozzjoni ta' dak in-"neon-sign", jew ta' dik l-insenja, jew li dawn jiġu ridotti b'mod li ma tibqgħax dik il-molestja.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biħ l-attur nomine, wara li ppremetta illi l-konvenut, mingħajr il-permess u ad insaputa tiegħu, waħħal mal-faċċata tal-ħanut tal-istess konvenut f'Kingsway numru 301, il-Belt Valletta, sinjal reklamistiku bin-"neon light", konsistenti fil-kelma "Singer" imwaħħla perpendikularment fuq "frame" tal-azzar u vleġġja nofs tond li tipponta lejn l-istess ħanut, u dan b'mod li, kif ġie mwaħħal, qiegħed jisporġi l-fuq mill-ħanut tal-istess konvenut, u qiegħed quddiem u qiegħed jgħatti parti mill-gallarija li l-attur għandu fuq l-ispiżerija tiegħu taħt l-isem "Collis & Williams" fl-istess triq, tant li, jekk ikun irid jutilizza l-istess gallarija biex iwaħħal reklami tiegħu, ma jkunx jista' stante li jiġu in parti mgħottija mis-sinjal reklamistiku tal-konvenut; u li malli sar jaf b'dan l-aġir illegali, huwa pprotesta kontra l-konvenut, iżda dan, b'kontroprotest, wera li ma jridx jikkonforma ruħu mall-liġi; talab previji d-dikjarazzjonijiet neċessarji u l-provvedimenti analogi, u senjatament id-dikjarazzjoni lis-sinjal fuq imsemmi qiegħed jgħatti parti mill-faċċata tal-gallarija fuq indikata; illi l-istess konvenut jiġi kundannat ineħħi jew ibaxxi s-sinjal fuq riferit b'mod li ma jibqgħax jgħatti parti mill-imsemmija gallarija, u dan a spejjeż tiegħu u fi żmien qasir u perentorju li jiġi awtorizzat Il jagħmel huwa stess, a spejjeż tal-konvenut, dak li jkun meħtieġ biex l-istess sinjal ma jibqgħax jgħattilu parti mill-faċċata fuq riferita. Bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-protest tal-4 ta' Lulju 1956. Salva kull azzjoni oħra lilu kompetenti;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-28 ta' Frar 1957, li biha ddeċediet adeżivament għall-istanza, billi pprefiġġiet lill-konvenut tliet ġimgħat żmien mill-lum biex juniforma ruħu għall-ewwel talba tal-attur, u awtorizzat lil dan, f'każ ta' inadempjenza da parti tal-konvenut, jagħmel hu dak li hu rikjest biex tiġi eżegwita s-sentenza tal-konvenut, li

għandu jħallas ukoll l-ispejjeż tal-kawża u relativi; wara li kkunsidrat;

Illi l-konvenut jippretendi li l-azzjoni ma tispettax lill-attur, inkwilin tal-fond, imma lis-sid, u dan għaliex il-konvenut jirritjeni illi din hija l-azzjoni għall-manutenzjoni tal-pussess fondata fuq id-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi, però, hu manifest li l-azzjoni esperita mill-attur mhix dik li toħroġ mid-dispożizzjoni *tal-liġi riferita, li hija* mogħtija biss fis-sens proprju u strett ta' detenzjoni "cum animo domini"; u dan għaliex l-attur ma għandux, u lanqas ma jippretendi li għandu, pussess simili, u ma bbażax l-*azzjoni fuq dak il-pussess, imma fuq id-dritt li l-liġi tagħti* lill-inkwilin li jaġixxi kontra t-terz li għamilu jkun immolestaħ fid-dgawdija tal-ħaġa li tkun ġiet lilu lokata. Fl-*għemil tat-terz konvenut,* deskritt fl-att taċ-ċitazzjoni, l-attur jirravviża molestja; u billi, kif huwa jallega, din mhix molestja ta' dritt, qiegħed jaġixxi f'ismu nnifsu kontra l-istess konvenut in bażi għad-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 1639 tal-istess Kodiċi ċitat, *li tipprovdi fis-sens li sid il*-kera mhux obligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni b'għemilhom jikkaġunaw lill-inkwilin fid-dgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi *jedd fuq il-ħaġa mikrija,* bla ħsara *tal-jedd* tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni f'ismu nnifsu;

Illi jikkostitwixxi molestja fid-dgawdija tal-ħaġa kull att intiż biex ineħħi dik id-dgawdija jew inaqqasha; u hija molestja "di fatto" jekk tneħħi jew tnaqqas id-dgawdija materjalment, mingħajr ma jiġu avanzati, da parti tal-molestant, pretiżi ta' drittijiet fuq *il-ħaġa jew fuq* id-dgawdija tagħha. Huma molestji ta' dritt, kwindi, dawk li jiddiriġu ruħhom kontra l-proprjetà jew kontra l-pussess fis-sens propriju u strett;

Illi, fil-każ preżenti, il-konvenut sporġa mill-ħajt estern

tal-fond li tiegħu huwa s-sid jew l-inkwilin, għal quddiem il-ħajt estern tal-post li hu mikri lill-attur, in-"neon-sign" imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, mingħajr ma jippretendi li għamel hekk għaliex għandu xi dritt fuq l-istess fond mikri lill-attur. Kwindi, l-għemil tal-konvenut, jekk jikkostitwixxi molestja, huwa molestja "di fatto"; u għalhekk minħabba fiha l-attur jista' jaġixxi f'ismu nnifsu kontra l-konvenut skond iċ-ċitat art. 1639 tal-Kodiċi Ċivili;

Għalhekk l-eċċezzjoni, fis-sens li l-attur ma għandux dritt għall-azzjoni, għandha tiġi, u qegħedha tiġi, respinta; bl-ispejjeż kontra l-konvenut li elevaha;

Illi hu risaput li l-inkwilin jakkwista, bħala regola, id-dritt li jgawdi mhux biss il-partijiet interni tal-fond, imma anki dawk esterni; u kwindi jakkwista d-dgawdija anki tal-faċċata esterna tal-ħitan, u għalhekk id-dritt li jirreaġixxi kontra l-molestji li jiġu lilu arrekati in rigward ta' din id-dgawdija;

Illi ma jistgħax ikun hemm dubju illi l-isporġenza tas-sinjal fuq deskritt għal fuq il-faċċata esterna tal-ħajt tal-fond li tiegħu l-attur hu l-inkwilin sal-altezza ta' ċirka tmien pulzieri l-fuq mill-livell inferjuri, paviment, tal-gallarija fil-pjan superjuri tal-istess fond lokat lill-attur tikkostitwixxi molestja; jibbasta, difatti, li wieħed jirrifletti, ap-parti bosta konsiderazzjonijiet oħra, illi l-attur għandu dritt jagħżel — dritt li ħadd ma jista' jiċħadulu — li jagħmel ħaġa simili appuntu fl-istess post li fuqu jisporġi r-reklam tal-konvenut — ħaġa li ma jkunx jista' jagħmel sakemm l-istess sinjal tal-konvenut jibqa' fejn hu; allura ma jistgħax ma jingħadx illi l-istess sinjal tal-konvenut inaqqas id-dgawdija almenu ta' dik il-parti tal-ħajt li quddiemu jisporġi;

Rat in-nota tal-appell lil din il-Qorti, u l-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi hu ċar li l-attur qiegħed jeżerċita l-azzjoni li tikkompeti lill-inkwilin għat-"turbativa di fatto" skond l-art. 1639 Kap. 23 Ediż. Riv. Għalhekk l-attur, fil-verbal fol. 9, semma "molestja ta' fatt'. Ma jiftiehemx kif il-konvenut nomine jrid bilfors jikkwalifika l-azzjoni bħala dik ta' manutenzjoni fil-pussess, biex mbgħad jgħid li ma hix esperita tajjeb;

Ikkunsidrat;

Illi hu paċifiku li per regola l-lokazzjoni tikkomprendi (meta ma ġietx pattwita fil-kuntratt lokatizju xi limitazzjoni) anki l-ħajt estern u l-faċċata tal-fond mill-livell tal-paviment sal-bejt;

Illi mill-verbal tal-aċċess, fol. 8. jidher ċar li l-insenja eretta mill-konvenut nomine qegħedha tilledi dan il-godiment tal-attur nomine, għaliex il-parti vertikali tan-"neon sign" titla', bejn wieħed u ieħor, xi tmien pulzieri l-fuq mill-gallarija tal-fond lokat lill-attur nomine, b'mod li, jekk dan ikun irid jutilizza l-gallarija għal xi reklam tiegħu, ikun imfixkel, għax parti minnha tkun mgħottija b'dan in-"neon sign" tal-konvenut nomine;

Illi dan kollu jikkostitwixxi turbativa jew molestja ta' fatt. li tintitola lill-attur nomine għar-rimedju minnu rikjest fiċ-ċitazzjoni. Il-Baudry Lacantinerie, Tratt. di Dto. Civ., Locaz., Vol. I, wara li isemmi fil-para. 458. pag. 256, fil-para. 509. pag. 303, u fil-para. 508, pag. 296, "nter alia", dan id-dritt tal-inkwilin fuq il-faċċata (ara anki n-noti in kalċe). iiċċita fin-nota (3), pag. 297, sentenzi ta' tliet Qrati Franċiżi appuntu f'dan is-sens:— "E' stato giudicato in questo senso che il locatario può far togliere l'insegna di un altro locatario dell'immobile, che copra il muro esterno corrispondente all'appartamento del primo locatario";

Għalhekk;

Tiddeċidi billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenut nomine appellant. It-terminu mpost mill-Ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.