

26 ta' Frar, 1954.

Imballef:—

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

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

Lokazzjoni — Hanut — Avvjament — Licenza — Privileġġ.

Meta b'kuntratt wiehed u b'kera uniku ssir kirja ta' ogġetti immobili u ogġetti mobili, il-kuntratt huwa uniku; u l-privileġġ tal-lokatur għal-klas tal-kera għandu jiġi ammess għall-kera kollha jew eskluż għall-kera kollu, u mhux jiġi ammess għall-kera ta' l-immobili u jiġi eskluż għall-kera tal-mobili.

F'każ simili, biss jiġi stabbilit jekk il-privileġġ għandux jiġi ammess jew eskluż, wiehed għandu jkares lejn l-ogġett prinċipali tal-lokazzjoni. Jekk l-ogġett prinċipali huwa l-mobili, allura l-privileġġ ma ikkompetix lil-lokatur lanqas għall-kera ta' l-immobili; imma jekk l-ogġett prinċipali tal-lokazzjoni huwa l-immobili, allura l-lokatur għandu l-privileġġ għall-kera kollu mis-tiem.

Għaldaqstant, fil-każ ta' kirja ta' hanut bl-avvjament u l-licenza relattivi, fejn il-kuntratt ikun wiehed u l-kera jkun uniku, jiġi fieri kera wiehed tant għall-hanut (li huwa immobili) kemm għall-avvjament u għal-licenza (li huwa mobili), il-lokatur għandu l-privileġġ għall-kera kollu, u mhux għal-kera tal-hanut biss.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur nomine, wara li ppremetta illi fid-29 ta' Mejju 1950 gie mahruġ mandat ta' qbid fuq talba tal-konvenut Morana kontra l-konvenut l-ohor in eżekuzzjoni tal-kreditu ta' £88, kwantu għal

£12 bilanc ta' kera tal-Pavilion Theatre u Charing Cross Bar, numri 5 u 6 Tarxien Road, Zejtun, u Our Lady of Mercy Street, Zejtun, rispettivament, u kwantu ghal £72 kera ta' l-istess postijiet ghal tliet xhur mill-ewwel ta' Mejju 1950, u kwantu ghal £4 prezz ta' licenzi 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-accessorji tagħha mill-Pavilion Theatre fuq imsemmi; u li b'mandat ta' qbid iehor tas-7 ta' Settembru 1951, spedit in czequzzjoni tal-kreditu fuq imsemmi għall-kera ta' l-istess fondi sal-31 ta' Ottubru 1951, għall-ammont kompleksiv ta' £156, saret rikonjizzjoni ta' l-istess makna tat-talkies bl-accessorji 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 accessorji, liema bejgh jinsab fissat għall-11 ta' Jannar 1952; u illi l-istess makna u accessorji huma proprjeta ta' l-attur nomine, billi gew mogħtijin lill-konvenut Shephard taht ftehim ta' "hire-purchase" skond skrittura ta' l-20 ta' Lulju 1948, bil-patt illi jibqghu ta' proprjeta tad-ditta attrici sakemm jithallas il-prezz kollu miftihom; u illi l-prezz ma thallasx kolu, u għalhekk il-proprjeta tal-makna u accessorji għadha tad-ditta attrici; u li, meta l-konvenut Morana kera lill-konvenut l-iehor il-lokal adibit ghal talkies, din il-makna u l-accessorji ma kienux fil-fondi; u li l-konvenut Morana kien jaf, jew mié-cirkustanzi kien imissu jkun jaf, illi l-makna u accessorji 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 accessorji l-privilegg tal-lokatur skond l-art. 2113 (e) tal-Kodiċi Civili; 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, Zejtun, (b) il-lokal adibit ghal talkies numru 5 Tarxien Road, limiti taż-Zejtun, (c) il-bitha numru 6 Tarxien Road, limiti taż-Zejtun, u (d) il-permessi relattivi għall-hanut (bar) u għat-talkies, bil-kera globali ta' 16s. kuljum; talab li, premissi d-dikjarazzjonijiet necessarji, senjatament

id-dikjarazzjoni li l-konvenut Morana ma ghandux, għall-kreditu tiegħu fuq indikat, il-privileġġ skond l-art. 2113 (e) tal-Kodiċi Civili fuq l-imsemmija makna tat-talkies "Philips" u aċċessorji ta' proprjetà tad-ditta attriċi, (1) li tigi revokata l-eżekuzzjoni ta' l-imsemmija mandati ta' qbid tad-29 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 tigix 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 oġġet l-ammont korrispondenti biss għall-kera tal-Pavilion Theatre, numru 5 Tarkien Road, limiti taż-Zejtun, kunsidrat bhala "bare premises", prevja, jekk hemm bżonn, ir-ratizzazzjoni tal-kera globali ta' 16s. kuljum mitthiem il-kantant 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 gie 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 eadhet 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 tigi 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 taht il-"bare-purchase", u li, peress illi

l-prezz relativ għadu ma tħallax kollu, din il-makna u aċċessorji baqgħet tad-ditta aŋtrici;

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

Illi l-pretensjonijiet ta' l-attur huma tnejn. L-ewwel waħda illi, billi l-makna bl-aċċessorji tagħha kienet destinata biex tgħammar jew tforri lit-teatru biss — wieħed mi-tliet ambjenti mikrija separatament, 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, proporzjonalment għall-lokazzjoni taż-żewġ ambjenti l-oħra. It-tieni pretensjoni hija illi, billi l-kalkolu tal-kera tat-teatru gie meħud necessarjament in konsiderazzjoni l-valur ta' l-avvjament u tal-liċenzi relattivi, l-imsemmi kreditu privileġġjat għandu jiġi ridott b'dik il-parti li giet 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 qeghed in 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 wieħed 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 sejr in isegwu; jiġifieri:—

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

hwejjeg mobili, mentri l-privilegg..... huwa koncess unikament ghall-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 jghid 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 sé 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 immuta 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-dottrina u fil-gurisprudenza. Il-Laurent, fil-waqt li jabbraçija l-istess teorija tar-Ricci, jiççita xi sentenzi li minnhom jirriżulta x'ghandhom ikunu l-kriterji b'x wiehed jiddeçidi jekk, fil-każi in ispeçe, humiex prinçipali 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 tantasia, macchine che erano di proprietà del cedente. Questi invece il privilegio del locatore pel pagamento del fitto, compresovi quello delle macchine. La Corte di Grenoble ha deciso benissimo che nella specie le macchine erano mobili, poiché 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 Sena 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-każ preżenti, ma jidherx li għandu jiġi dubitat illi l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni huma l-ambjenti..... u mhux l-avvjamenti u l-licenzi relattivi..... Ghar-rigward ta'

l-avvjament, tant il-partijiet ma tawhx importanza, illi lanqas biss semmewh fil-kuntratt tal-lokazzjoni. L-attur, minn naħa l-oħra, mhux biss ma ġiebx provi biex juri l-importanza tiegħu, imma anki huwa ommetta li jsemmih, almenu "expressis verbis", a bażi ta' l-azzjoni tiegħu fl-att ta' citazzjoni. Il-valur, invece, tal-liċenzi, jirriżulta impliċitament mill-klawso-
la 7 tal-kuntratt tal-lokazzjoni, fejn ġie stipulat illi "fil-każ illi l-permessi..... jiġu ritirati mill-awtorità kompetenti a kaw-
ża ta' fatti imputabili lill-istess Shephard jew dipendenti tiegħu, dana ikollu jibqa' jhallas is-16s. kulljum kif ġa mistihem. kif ukoll is-somma ta' £100 bħala kumpens tat-telf ta' l-istess liċenzi. Dana juri illi fil-ħsieb tal-partijiet il-valur tal-liċenzi ma jeċċedix £100. Il-valur ta' dawn il-liċenzi, paragonat mal-valur, indubbiament ferm akbar, ta' l-ambjenti..... jeskludi l-possibilità li dawn il-liċenzi kienu jikkostitwixxu l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni, u jsaħħaħ il-konklużjoni li l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni huwa l-lokal li għalih dawn il-liċenzi jirreferixxu";

Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni li fiha wasal l-gharef perit, u tadotta senz'aitru l-motivi li huwa sottometta a bażi ta' dik il-konklużjoni, fil-waqt li tiddikjara li ma ssib xejn x'taġ-
gungji magħhom;

Għall-imsemmijin ragunijiet, il-kreditu privileġġjat tal-konvenut Morana jestendi ruħu għall-kera globali ta' 16s. kull-
jum, kif stipulat fil-kuntratt tal-lokazzjoni a fol. 6 tal-proċess;

Għaldaqshekk:

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