4 ta' Diċembru, 1951.

Imħallef:

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Victor Callus et. *versus* Lorenzo Said et. (*)

Lokazzjoni — Elevazzjoni — Privileġġ "Super Invectis et Illatis" — Prova — Bwona Fede — Art. 2113 (3) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-lokatur għandu l-privileġġ "super invectis et illatis" għall-ħlas tal-kera tal-fond fejn huma ntrodotti l-oġġetti maqbuda bil-mandat minnu ottenut biex jitħallas tal-kera; u dan il-privileġġ jikkompeti lilu għall-kreditu kollu tal-kera, anki jekk ma' l-immobili huma mikrijin mobili.

Barra minn dan, il-lokatur huwa assistit minn preżunzjoni "juris tantum" favur tiegħu, u l-prova kuntrarja tinkombi lil min jitlob ir-revoka tal-mandat li bih ikunu nqabdu l-oġġetti li fuqhom il-lokatur jippretendi li għandu dan il-privileġġ.

Imma dan il-privileġġ ma jikkompetix lil-lokatur fuq l-oġġetti ntrodotti fil-fond lokatizju meta huwa kien jaf, jew imissu kien jaf, li l-oġġetti ma kienux tal-kerrej, iżda ta' ħadd ieħor; għax dan

il-privileġġ huwa bażat fuq il-bwona fede tal-lokatur; u jekk tkun saret il-prova li l-oġġetti m'humiex tal-kerrej, il-lokatur ma jistax isostni l-privileġġ jekk ma jissoddisfax il-Qorti li huwa kien leġittimat, mill-kumpless taċ-ċirkustanzi, jaħseb li l-oġġetti kienu tal-kerrej.

Huwa anki meħtieġ, biex jiġi sostnut dan il-privileġġ, li l-oġġetti jkunu ġew introdotti fil-fond biex jibqgħu hemm permanentement.

Fil-każ preżenti, il-lokatur ġie eskluż minn dan il-privileġġ, għaliex il-Qorti żammet illi miċ-ċirkustanzi tal-każ kien jidher li huwa ma kienx in bwona fede, jiġifieri illi ma kienx leġittimat jaħseb li l-oġġett li fuqu kien jippretendi li għandu dan il-privileġġ kien tal-kerrej.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni (*) biha l-atturi ppremettew illi b'mandat ta' qbid kawtelatorju numru 398 tas-sena 1950, maħruġ minn dina l-Onorabbli Qorti fit-18 ta' Settembru 1950 fuq talba tal-konvenut Lorenzo Said kontra l-konvenut l-ieħor Tarcisio Fenech (dok. A), ġiet maqbuda, wara rikonjizzjoni ta' affarijiet oħra, makna tat-talkies tal-marka "V Bauer" ("made in Germany"); illi fuq rikors ta' l-imsemmi Lorenzo Said, preżentat quddiem dina l-Onorabbli Qorti fis-6 ta' Marzu 1951, ġie ordnat il-bejgħ b'irkant, fost affarijiet oħra, ta' l-imsemmija makna tat-talkies (dok. B), u dana biex l-istess Said ikun jista' jitħallas tal-kera tal-Crystal Palace mingħand mikri lill-konvenut Fenech bl-avvjament b'kollox; u illi l-imsemmija makna tat-talkies hija ta' proprjetà esklużiva tagħhom, peress li dina kienet fil-poter tal-konvenut Tarcisio Fenech b'titolu ta' kera, kif jidher mill-kopja ta' skrittura privata tat-12 ta' Ġunju 1950 (dok. C), kif kien jaf il-konvenut Said, u konsegwentement l-istess makna ma hix kolpita mill-privileġġ kontemplat mil-liġi fl-art. 2113 (e) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23, u f'kull każ qatt ma tiġi hekk kolpita għall-kera kollu dovut lill-attur, iżda biss għal dak li jirrigwarda l-istabili "ut sic", kif, jekk hemm bżonn, jiġi espressament dikjarat; u talbu li, premessi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti meħtieġa, tiġi minn dina l-Qorti revokata l-eżekuzzjoni tal-

---

(*) Ara sentenza f'sens kuntrarju in re "Alfred Bartolo Parnis vs. Carmelo Morana", Appell Kummerċjali 26 ta' Marzu, 1953 (pubblikata).

mandat fuq imsemmi, u konsegwentement jigu dikjarati nulli u ta' ebda effett l-atti sussegwenti tas-subasta riferibilment għal dina l-makna tat-talkies ta' proprjetà ta' l-atturi; u subordinatament, u għall-każ biss li dina t-talba tiġi miċħuda, jiġi likwidat minn dina l-Qorti l-ammont li għalih l-istess atti tas-subasta għandhom ikunu validi fil-konfront bejnhom u bejn il-konvenut Said, u ċjoè limitatament biss għall-kera tal-fond bħala "bare premises", salvi f'dan il-każ id-drittijiet kollha tagħhom kontra l-konvenut Fenech. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tar-rikors u nota preżentata fl-atti tas-subasta riferita fis-26 ta' Mejju 1951 u 5 ta' Ġunju 1951, kontra l-konvenuti mħarrka għas-subizzjoni;

Omissis;

Trattata l-kawża, ikkunsidrat;

Il-konvenut Said qiegħed jopponi għall-azzjoni ta' l-atturi l-privileġġ "super invectis et illatis", li jmiss b'liġi lill-lokatur — liema privileġġ l-istess konvenut isostni li jinvesti anki l-makna tat-talkies in revoka. L-attur jikkontestalu dan il-privileġġ;

Ma hemmx dubju li, in linea ta' massima, il-lokatur, ċjoè l-konvenut Said, hu assistit minn preżunzjoni "juris tantum" favur tiegħu. u l-prova kuntrarja tinkombi lil min qed jitlob ir-revoka tal-mandat fuq dak l-oġġett (ara Ricci, Vol. X, p. 173, u deċiżjonijiet riportati fil-Vol. X, paġ. 470, para. 209 u 245, Rep. Fadda),

Lanqas hemm dubju illi l-privileġġ jikkompeti għall-kreditu kollu tal-kera, anki jekk ma' l-immobili huma mikrijin mobili; għaliex, kif igħid il-Pacifici Mazzoni, Vol. XIV, Cod. Civ. Ital. Comm., paġ. 112. "è nella sua integrità prezzo di locazione di immobili";

Huwa wkoll paċifiku fid-dottrina u l-ġurisprudenza illi l-privileġġ in parola ma jikkompetix lil lokatur fuq oġġett introdott fil-fond lokatizju meta l-lokatur kien jaf, jew imissu kien jaf, li dan l-oġġett ma kienx tal-kerrej, iżda ta' ħadd ieħor (ara, kwantu għall-ġurisprudenza nostrali, Appell "Theuma vs. Lapira", 28 ta' Ġunju 1871, Pres. Sir Antonio Micallef, Imħallef Dr. Giovanni Conti u Sir Salvatore Naudi; Concorso "Diacono" Kummerċ 24. 11. 1896, Imħallef Dr. Paolo Debono; u P.A. "Felice vs. Chetcuti", 14 ta' April 1921, Im-

Imħallef Dr. Cremona; u, kwantu għall-ġurisprudenza u dottrina estera, ara Rep. Fadda, idem para. 238, u, fost oħrajn, Laurent, Princip. Dto. Civ., Vol. XXIX, paġ. 341, para. 420);

Issa, hu ta' importanza kbira f'dan il-każ, għall-finijiet ta' l-apprezzament tal-kwistjoni tal-bwona fede tas-sid, li filwaqt tal-lokazzjoni din il-makna ma kienetx fil-fond; k'en hemm il-makni l-oħra li semma x-xhud Spiteri fol. 49, ta' spettanza ta' l-istess konvenut Said. Dawn il-makni żżarmaw, probabilment għax antikwati, kif qal l-istess Fenech fl-konvenut Said (fol. 31 tergo). Saret imbagħad speċi ta' soċjetà bejn il-konvenut Fenech u ċertu Victor Pirotta għall-attivazzjoni ta' dan it-talkies "Crystal Palace", u Pirotta ġieb apparati oħra ta' spettanza tiegħu (fol. 40). In segwitu dawn il-makni ġew ritirati minn Pirotta (fol. 29 tergo), u l-atturi allura krew lill-konvenut Fenech il-makna in kwistjoni;

Wara li rrifletta fuq il-provi, l-Imħallef sedenti hu ta' fehma illi l-konvenut Said kien jaf, jew almenu kien imissu jkun jaf miċ-ċirkustanzi, li din il-makna, issa in revoka, ma kienetx tal-kerrej il-konvenut Fenech, u li kellhom drittijiet fuqha oħrajn. Infatti:

1. Fil-mument tal-kiri, Said ma setax jagħmel assenjament fuq ebda apparat simili, għaliex l-apparati li kien hemm kienu tiegħu stess, u Fenech ma kellux allura ebda apparat ieħor. (Għandu jiġi rilevat, a propożitu ta' dan il-pont, illi l-fondament ġuridiku ta' dan il-privileġġ hu dak li jingħata lil sid il-kera penju in garanzija tal-ħlas tal-kera, li hu stess jista' jivvaluta billi jkun qiegħed jara l-oġġetti li jkun hemm fil-fond. Jekk l-oġġett ma jkunx hemm, is-sid ma jistax jgħid li għamel assenjament fuqu. L-Imħallef Dr. Filippo Pullicino, f'sentenza li fiha hemm studju eżeġetiku tad-dispożizzjoni tal-liġi, kif bażata fuq id-Dritt Ruman ("Sammut vs. Cilia ne.", 8 ta' Marzu 1882, Prim'Awla), qal hekk:— "............ non è da perdersi di vista che l'oggetto del privilegio, giusta l'unanime consentimento dei dottori e dei commentatori delle antiche e nuove leggi, si è di dare al locatore un pegno, di assicurare l'esecuzione degli obblighi per parte del conduttore, e ciò mediante l'introduzione nel fondo locato di mobili od oggetti di valore a vista e con piena cognizione del locatore..............";

2. Il-konvenut Said ighid li Fenech, dak il-mument, qallu li kien sejjer jakkwista apparat iehor (fol. 31 tergo). Apparti li din id-dikjarazzjoni ma hix korroborata, hemm hafna konsiderazzjonijiet li jiżvalorizzawha. Mhux verosimili li l-inkwilin ta' cinema-house ghal żmien qasir sejjer jinkorri spiża qawwija daqshekk. Il-kliem "jakkwista iehor" huma ekwivoći, ghax jistghu anki jfissru, fil-kumpless taċ-ċirkustanzi, li jakkwista b'kiri, kif spiss tintuża din il-kelma fil-parlata komuni, u ma tiftihemx neċessarjament bhala akkwist ghalih bi proprjetà. Ćert li Said ried jisforza ftit b'ex jaghmel assenjament, dejjem ghall-finijiet tal-privileġġ, fuq sempliċi dikjarazzjoni ta' intenzjoni futura tal-kerrej. Minbarra dan, huwa maghruf fil-pajjiż, li f'ċirkustanzi simili dawn l-apparati aktarx jigu moghtija b'kiri, u Said lanqas jibbriga ruhu bl-ebda mod biex jivverifika in segwitu;

3. Iżda r-raġuni li l-aktar teskludi kwalunqwe valur li seta' jkollha din id-dikjarazzjoni ta' Fenech hija din..........;

4. Anki dawk li l-Pacifici Mazzoni jsejjah "prove presuntive", f'din il-materja (ara Pacifici Mazzoni, ibid., paġ. 139), huma kontra l-bwona fede ta' Said — bażi indiskutibili ta' dan il-privileġġ. Fost dawn il-preżunzjonijiet hemm dik li, fil-pjazza lokali, meta t-titolari tat-talk'es ikun kera l-post ghal żmien qasir, apparati simili soltu jinkrew, mhux jinxtraw. Said, li hu raġel tan-negozju, ma setax raġjonevolment jinjora dan il-fatt. A propożitu jista' jiġi rilevat li l-Imhallef Dr. Debono fis-sentenza fuq ċitata Concorso "Diacono", kien qal hekk:— "Di guisa che il privilegio cessa tutte le volte che il locatore conosce, o deve per le circostanze presumere, che le cose introdotte nel suo fondo non appartengono al conduttore, o che un terzo vi abbia sopra diritti";

5. Minbarra x-xjenza pożitiva tal-lokatur biex teskludi l-bwona fede tieghu, u teskludi kwindi l-privileġġ, hemm anki l-każ li fih il-lokatur ma jkunx ġustifikat miċ-ċirkustanzi li jkun ghamel assenjament fuq l-haġa in revoka. Fis-sentenza "Felice vs. Chetcuti" fuq ċitata, il-ġudikant kien semma sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' Parigi, li kienet qalet illi "il locatore di un appartamento mobiliato non avrà diritto sopra ciò che sia stato introdotto dal conduttore, perchè non poteva calcolare su tali oggetti"; u fis-sentenza l-Imhallef Dr. Cre-

mona ikkommenta fis-sens li dawn il-kliem tas-sentenza tal-Qorti Franċiża jikkostitwixxi "un altro motivo che, oltre alla scienza positiva del locatore che la cosa introdotta dal conduttore sia di spettanza altrui, si dimostri valevole a far venire meno la presunzione che in dottrina si fissa come fondamento giuridico del privilegio". F'dan il-każ, il-konvenut Said ma kienx ġustifikat li jikkalkola fuq il-makna ta' l-atturi, għall-finijiet tal-privileġġ tiegħu, għax il-kerrej fil-waqt tal-lokazzjoni ma kellux ebda makna simili, għax in segwitu l-kerrej ma xtarax makna, imma nqeda b'oħra ta' Pirotta, u għax mhux solitu li tintefaq somma rilevanti għax-xiri ta' apparat simili meta post jinkera għal ftit żmien. Biex il-lokatur jiġi sostnut fl-assunt tiegħu, hemm bżonn li l-Qorti tkun persważa li l-kumpless taċ-ċirkustanzi kien tali li hu kien leġittimat jaħseb li l-oġġett issa in revoka kien tal-kerrej. Altrimenti d-dottrina teskludi — u bir-raġun — il-privileġġ. Il-Pacifici Mazzoni, loc. cit., paġ. 140, jiċċita diversi każ jiet li fihom il-prova preżuntiva kuntrarja twaqqa' l-preżunzjoni l-oħra inizjali favur il-lokatur. Fost oħrajn, hu jeżemplifika dan il-każ :— "Così, se tu affitti un piano ad una lavandaia, o ad una stiratrice, o ad una cucitrice, non puoi pretendere privilegio sulle biancherie e sulle stoffe ricevute da esse per lavarle, stirarle o cucirle, e a questo effetto introdotte nel piano affittato";

6. Il-Qorti tirrileva wkoll li, skond l-oriġini storika taddispożizzjoni tal-liġi f'din il-materja, hemm bżonn li l-oġġett in kwistjoni jkun ġie introdott fil-fond biex jibqa' hemm permanentement. Igħid il-Merlin, Repertorio di Giurisprudenza, Titolo "Privilegio di Credito", paġ. 374 :— "I mobili che sono stati portati dall'affittuario o subaffittuario per guarnire la casa, e per rimanervi per sempre, sono i soli sopra i quali il privilegio deve esercitarsi............" Aktar tard ikompli jgħid :— "............ ma gli strumenti i quali fossero stati prestati al fittuario per servirsene durante un certo spazio di tempo non sarebbero in verun modo sottomessi al privilegio dei proprietario. È anche questa una osservazione giustissima che fa il Domat, al titolo e alla sezione già citata, no. 16, d'appresso alla legge 7 ff. 'in quibus causis pignus', e 32 'de pignoribus et hypothecis'." Issa, dan hu appuntu l-każ in eżami. Skond l-iskrittura tal-lokazzjoni ta' l-apparat "de quo" — fol. 9 —

il-kirja kienet mit-12 ta' Gunju 1950 sa l-aħħar ta' Diċembru ta' l-istess sena — ftit aktar minn sitt xhur (ara klawsola nru. 7), bil-fakoltà ta' renova tal-kirja, bil-kunsens tat-tnejn, għal sena. Fil-fatt, inqabad f'Settembru 1950, meta kienet għadha in korso l-kirja ta' ftit aktar minn sitt xhur. Ma jistax jingħad għalhekk li l-apparat ġie introdott bl-idea li jibqa' hemm permanentement, meta ġiet stipulata durata hekk qasira;

Għalhekk l-Imħallef sedent jsibha ħaġa diffiċili li wieħed isostni dan il-privileġġ fuq dan l-apparat meta l-apparat ma kienx hemm meta saret il-lokazzjoni, u ġie introdott wara, għal żmien qasir, u f'ċirkustanzi tali li Said ma setax ikun ġust'fikat li jagħmel assenjament fuqu, u ma setax raġjonevolment jaħseb li kien tal-kerrej tiegħu, imma kellu, anzi, millkumpless taċ-ċirkustanzi fuq delineati, jippreżumi li l-apparat kien ta' ħadd ieħor;

Għalhekk il-Qorti ma jidhrilhiex li għall-azzjoni esperita josta l-privileġġ vantat mill-konvenut Said;

Dwar l-ispejjeż, ma hemm ebda raġuni biex t'ġi varjata s-solita regola li dawn jitħallsu mid-debitur;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Adeżivament għall-ewwel talba;

U tastjeni li tieħu konjizzjoni mit-talba subordinata, peress li din ġiet eżawrita bl-eżitu favorevoli ta' l-ewwel talba;

L-ispejjeż, fil-konfront ta' kulħadd, jitħallsu mid-debitur Fenech.