4 ta' Novembru, 1955

Imħallfin :

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

Paul Ellul *versus* Salvatore Astarita

Lokazzjoni — Ħajt Estern tal-Fond — Kartelluni — Preskrizzjoni — Pussess

L-inkwilin ta' fond urban għandu dritt igawdi mhux biss il-partijiet interni tal-fond, imma anki l-partijiet esterni; għax id-dgawdija li lilu tmiss bis-saħħa tal-lokazzjoni lilu magħmula testendi ruħha — jekk il-partijiet ma jkunux b'xi mod illimitawha — għall-fond kollu bl-aċċessorji tiegħu; u fost dawn l-aċċessorji hemm komprizi l-ħitan ta' barra ta' l-istess fond.

Għaldaqstant dak l-inkwilin — fin-nuqqas ta' dik il-limitazzjoni — jista' jimpedixxi l-oppożizzjoni ta' insenji, u kwindi ta' ħwejjeġ oħra, fuq il-faċċata tal-ħajt li jkun parti mid-dar lilu mikrija; u jmiss lilu d-dritt li jippermetti l-affissjoni ta' insenji, kartelluni, "reclames", eċċ., fuq il-ħitan esterni.

Jekk imbagħad dik l-affissjoni tkun ilha ssir għal żmien twil, imma bil-permess ta' l-inkwilin, u dan ikun irid jimpedixxi li tkompli ssir dik l-affissjoni, ma tistax tiġi nvokata kontra tiegħu l-preskrizzjoni; għax ikun jonqos il-pussess leġittimu li hu neċessarju għall-akkwist tal-preskrizzjoni.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li biħ l-attur talab illi l-konvenut jiġi kundannat, taħt il-komminazzjonijiet legali, ineħħi immedjatament il-kartelluni, manifesti u "reclames" oħra relativi għall-eżerċizzju taċ-ċinema teatru "Hompesch" f'Ħaż-Żabbar, li l-istess konvenut qiegħed ipoġġi mal-ħajt tat-triq Hompesch tad-dar mikrija lill-attur, non ostanti l-oppożizzjoni ta' dan, u ma jużax għall-istess skop l-istess ħajt matul il-lokazzjoni tal-fond lill-istess attur. Bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Frar, 1955;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li esatto-

metta, l-ewwelnett, illi tosta għall-azzjoni l-preskrizzjoni triġenarja; imbagħad, u mingħajr preġudizzju, li l-ħajt estern fuq imsemmi mhux kompriż fil-lokazzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 1955, li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, ġie deċiż adeżivament għall-istanza, u ġie ordnat illi l-ispejjeż kollha jitħallsu mingħand il-konvenut; wara li kkunsidrat:

Illi d-dar li minnha jifforma parti l-ħajt li mal-parti esterna tiegħu jitqiegħdu l-kartelluni, manifesti u "reclames" fuq riferiti, kienet tappartjeni lill-Knisja Parrokkjali ta' Ħaż-Żabbar, u reċentement xtraha l-konvenut. L-attur ilu joqgħod fiha bħala inkwilin ċirka ħamsa u għoxrin sena. Il-kartelluni, manifesti u "reclames" ilhom jitqiegħdu mal-ħajt fuq riferit, fil-parti esterna tiegħu, ċirka erbgħa u għoxrin sena. Xi tlieta jew erbgħa snin ilu l-konvenut, li allura kien għadu ma xtarax id-dar, talab lis-sid u lill-attur, inkwilin ta' l-istess dar, biex ikun jista' jkompli jqiegħed l-imsemmijin kartelluni, manifesti u "reclames", u dawn tawħ il-permess. Meta l-konvenut xtara d-dar, l-attur irtiralu l-permess;

Illi l-attur kien ilu bil-ħsieb li jakkwista b'xiri l-istess dar, u pprova jakkwistaha meta xtraha l-konvenut. Evidentement il-permess irtirah b'pika;

Illi, però, l-attur kellu d-dritt jirtira l-istess permess meta jrid hu, ġa ladarba ma ġiex stipulat żmien għal kemm kellu idum jgħodd l-istess permess;

Illi l-inkwilin għandu d-dritt igawdi mhux biss il-partijiet interni, imma anki dawk esterni; dimodokkè, kif jgħid il-Pacifici Mazzoni, jista' jimpedixxi l-appożizzjoni ta' insenja, u kwindi ta' ħwejjeġ oħra, fuq il-faċċata tal-ħajt li jkun parti mid-dar li jkun kera. U anki Baudry-Lacantinerie u Wall jgħidu li jmiss lill-konduttur id-dritt li jippermetti l-affissjoni fuq il-ħitan esterni, u l-istess konduttur għandu wkoll id-dritt li jaffiġġi insenji fuq il-ħitan esterni u li l-lokatur ma għandux dan id-dritt, salvi ċerti każijiet li ma għandhom xejn x'jaqsmu mal-każ preżenti;

Illi, riferibilment għall-preskrizzjoni, anki jekk din setgħet tiġi akkovata għal każ bħal ma hu dak preżenti, trattar-

dosi ta' użu bil-permess tas-sid, u mbagħad tas-sid u ta' l-inkwilin, kien ikun nieqes il-pussess leġittimu neċessarju għall-akkwist tal-preskrizzjoni; anzi, kif jgħid Pugliese, kien ikun nieqes l-istess pussess formali, għaliex għall-karattru ta' dan il-pussess kienet tkun tikkontraddiċi l-opinjoni li l-pussess hu bil-permess tas-sid u purament provviżorju sakemm jibqa' dak il-permess. Lanqas, imbagħad, ma hemm bżonn li jiġi rilevat illi lanqas kien ikun għadda ż-żmien rikjest;

Illi, riferibilment għall-eċċezzjoni l-oħra, ma ġiex pruvat li l-parti esterna tal-ħajt ma ġietx inkluża fil-lokazzjoni; jirriżulta, anzi, *impliċitament pruvat li ġiet inkluża; altrimenti* ma kienx ikun hemm bżonn tal-permess ta' l-inkwilin;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġu miċħuda d-domandi ta' l-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bis-sentenza appellata ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni opposta mill-konvenut, u ġie deċiż adeżivament għat-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess konvenut. Mill-petizzjoni ta' l-appell, għalkemm biha ġiet mitluba r-revoka tas-sentenza appellata, ma jidherx li dak l-appell jikkomprendi u jestendi ruħu għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fuq imsemmija. Infatti, fit-trattazzjoni ebda aċċenn ma sar għal dik l-eċċezzjoni; u l-uniku aggravju miġjub fil-petizzjoni huwa dak li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-appellant illi l-ħajt estern fuq Hompesch Street ma hux kompriż fil-lokazzjoni tal-fond magħmula lill-attur;

Ikkunsidrat;

Illi d-dar li fuq il-ħajt estern tagħha qegħdin jitwaħħlu l-kartelluni, manifesti u "reclames" imsemmijin fl-att taċ-ċitazzjoni, tinsab mikrija għand l-attur, u ilha hekk mikrija għandu ħamsa u għoxrin sena. Irriżulta li dawk il-kartelluni, manifesti u "reclames", ilhom jitwaħħlu ma' l-imsemmi ħajt iżjed minn erbgħin sena; iżda meta l-attur daħal fil-fond,

missier l-appellant staqsieh jekk kienx jista' jkompli jwahhalhom. L-appellant qallu li jista' jkompli jpoġġihom sakemm huwa (l-appellant) ma jkollux bżonn il-hajt; u infatti dik l-affissjoni baqghet issir, u kien biss reċentement, jiġifieri fil-5 ta' Frar, 1953, li l-attur b'ittra uffiċjali nterpellah biex jiddeżisti u ma jkomplix iwahhal mal-hajt fuq imsemmi dawk il-kartelluni, manifesti u "reclames";

Ikkunsidrat;

Illi l-inkwilin ta' fond urban ghandu dritt igawdi anki l-partijiet esterni tieghu, billi d-dgawdija li lilu tmiss bis-sahha tal-lokazzjoni lilu maghmula testendi ruhha, jekk il-partijiet ma jkunux b'xi mod illimitawha, ghall-fond kollu bl-aċċessorji tieghu, u fost dawn l-aċċessorji huma kompriżi l-hitan ta' barra ta' l-istess fond (Kummerċ 19 ta' Diċembru, 1946, in re "Grixti vs. Massa"; Appell 22 ta' Mejju, 1950, in re "Bianco vs. Galea et."; u Appell 16 ta' Ġunju, 1952, in re "Mifsud vs. Lautier");

Il-pretensjoni ta' l-appellant li l-attur, meta kera l-fond, krieh bil-patt, espress jew taċitu, li dawk il-kartelluni, manifesti u "reclames", jibqghu jitwahhlu mal-faċċata tieghu, ma tidherx aċċettabbli; tant ghaliex missier l-appellant kien talab il-permess biex ikun jista' jaghmel hekk lill-attur, u dan tahulu bil-patt li jista' jnehhihulu meta jkun irid, kemm ghaliex mill-istess xhieda ta' l-appellant (fol. 16) jirriżulta li huwa reċentement xtara dak il-fond "mhux ghaliex kellu bżonnu, imma semipliċement biex ikun jista' jpoġġi dawk il-kartelluni, ghaliex ippreveda li min jixtrieh jaghmel xi haġa li b'mod jew iehor ma jkunx jista' jpoġġi aktar mal-hajt l-imsemmijin kartelluni". Dana [illegible] biċ-ċar li l-appellant jaf li l-affissjoni tal-kartelluni, "reclames", eċċ., kienet lilu permessa bi pjaċir u bhala favur [illegible] l-att[illegible] ma tilef u ma rrinunzja ghal ebda dritt ghad-dgawdija tal-hajt estern ta' l-imsemmi fond lilu mikri;

Ghar-raġunijiet fuq migjuba;

Tirrespinġi fil-kap devolut lil din il-Qorti l-appell tal-konvenut, u tikkonferma f'dak il-kap is-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.