

12 ta' Marzu, 1953.

Imhallef:

L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Neg. Giovanni German ne. versus Nobbli Markiż Paolo Apap Bologna  
**Lokazzjoni — Tradizzjoni — Immissjoni fil-Pussess —**  
**Danni — Forza Magguri — Art. 1628 (a)**  
**tal-Kodiċi Ċivili.**

*Jekk fil-ftehim tal-lokazzjoni jkun gie stabbilit iż-żmien minn meta kellha tibda l-lokazzjoni, dak iż-żmien ma jistax jiġi alterat mill-Qorti għal ebda raġuni, mhix eskluża dik li linkwilin ikun gie privat mill-użu tal-fond għal certu perijodu. E'kaz simili, ir-rimedju ta' linkwilin ma jistax ikun hief dak li jitlob ir-riżarciment tad-danni.*

*Il-lokatur huwa obligat jikkonsenja lill-konduktur il-fond li krietu. Im-*

ma l-igi ma tghidx kif għandha asir din it-tradizzjoni. Il-kontratt tal-lokazzjoni jipperfezzjona ruħu b'ra-sempliċi kunsen, tal-partijiet, u ma huw meħtieġ ebda att materjali, lanqas simboliku, b'iez ikun jista' jingħad li l-inkwilin gie immess fil-pussess tal-fond lila mikri; imma huwa biżżejjed li l-inkwilin ikun fil-pożizzjoni li jista' jisserra bil-fond; u għalhekk it-tradizzjoni tal-fond tista' anki tiġi deżunta mill-mod kif ftehm u l-partijiet u mill-atti li jkollu juġħmel, skond il-ftehim, l-istess inkwilin.

*Konsegwentement, l-inkwilin li jkun ha b'kiri fond imjarraf bil-hidma tal-ghadu, bl-obligu li jirrikostruwieh, huwa jinsab immess fil-pussess ta' dak il-fond minn dak il-mument stess tal-ftehim, għax minn dak il-mument stess huwa fil-pożizzjoni li jiehu l-passi meħtieġa għar-rikostruzzjoni tal-fond; għax dan l-obligu jġib miegħu neċessarjament it-tradizzjoni u l-pussess tal-fond sabiez jiġi rikostruwit.*

*Fatt ta' l-Awtorità Amministrativa huwa ekwiparat għal forza maġġuri; b'mod li jekk dak l-inkwilin ma setax jirrikostruwixxi l-fond minhabba fatt ta' dik l-Awtorità, huwa ma jistax iżomm lill-lokatur responsabili tad-danni li hu jsofri minhabba dewmien f'dik ir-rikostruzzjoni.*

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur nomine talab li, wara li jsiru d-akjarazzjonijiet u l-provvedimenti li jkun hemm b'żonn, billi b'kirografu tal-11 ta' Ottubru 1944 il-konvenut kera lill-attur nomine u lil Joseph Staines il-hanut Valletta, 29 Merchants Street, għal tmien snin mill-istess data, bil-kera ta' £30 għall-ewwel sitt xhur u ta' £120 fis-sena għall-perijodu suċċessiv, bl-obligu li l-kondutturi jirrikostruwixxu l-fond fi żmien sit. xhur; u billi l-attur hallas £152. 3. 0 lill-konvenut għall-perijodu li fih dan il-hanut gie distrutt b'atti tal-gwerra sad-data tal-kirografu fuq imsemmi, bid-dritt tal-kondut uri li jieħdu mill-War Damage Commission dan l-aħħar ammont u l-kumpens tar-rikostruzzjoni tal-fond; u billi l-imsemmi Staines ċeda lill-esponent nomine d-dritt tal-lokazzjoni ta' dan il-hanut lill-instant; u billi dan, għal raġunijiet minnu indipendenti, ma setax jirrikostruwixxi dan il-fond, li fis-sena 1951 gie rikostruwit mill-konvenut, li rrifjuta li jikkonsenja lill-instant nomine l-muġtieħ ta' dan il-fond; u billi l-instant f'dan l-intervall hallas indebitament

ammonti ta' kera minghajr ma gie immess mill-konvenut fil-pussess ta' l-istess fond; (1) il-konvenut jigi kundannat jimmetti lill-instant nomine fil-pussess tal-fond fuq imsemmi a titolu ta' lokazzjoni; (2) jigi fissat it-terminu minn mindu ghandha tibda din il-lokazzjoni, li skond il-kirografu hija ta' seba' snin u nofs, billi s-sitt xhur l-ohra jirrapprezentaw il-perijodu rikjest ghar-rikostruzzjoni tal-fond; (3) jigi l-konvenut kundannat jirrestitwixxi lill-instant nomine l-ammonti mhallsa mill-instant lill-konvenut, indebitament, a titolu ta' kera, wara u in segwitu ghall-kirografu fuq imsemmi, barra minn dak korrispondenti ghal sitt xhur rikjesti ghar-rikostruzzjoni ta' l-istess fond. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tat-12 ta' Lulju 1951;

*Omissis;*

*Ikkunsidrat;*

Illi l-ewwel domanda tinsab fil-meritu taghha, ezawrita, billi l-attur fin-nota tieghu fol. 58 iddikjara li hu rċieva minn ghand il-konvenut iċ-ċavetta tal-fond; u tibqa' ghalhekk, il-kwistjoni ta' l-ispejjeż, li tiġi provvduta aktar 'il quddiem;

Illi fit-tieni domanda l-attur talab li jigi fissat it-terminu minn mindu ghandha tibda l-lokazzjoni. Dina l-pretensjoni ma hemmx lokha, ghalix iż-żmien tal-lokazzjoni gie espressament stabbilit fil-iskrittura tal-11 ta' Ottubru 1944 (fol. 5), fejn il-partijiet ftehm u li dak iż-żmien kellu jkun "eight (8) years from this date". Liema żmien, bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-konvenzjoni, ma jistax jigi alterat mill-Qorti ghal ebda raġuni, mhix eskuża dik li l-inkwilin ikun gie privat mill-użu tal-fond ghal ċertu perijodu. Ir-rimedju ta' l-inkwilin huwa, jow jista' jkun, biss dak li jillob ir-rizarciment ad-danni fil-każ li l-lokatur ikollu xi htija (v. Kollez. XX—I—100, citata mill-istess attur);

Illi bit-tielet domanda l-attur qiegħed jippretendi minn ghand il-konvenut ir-restituzzjoni ta' l-ammonti li hallashu indebitament, b'titolu ta' kera, barra minn dawk korrispondenti għas-sitt xhur rikjesti ghar-rikostruzzjoni tal-fond; u dan ghalix il-konvenut ma immettix fil-pussess ta' l-istess fond u rritarda f'din l-immissjoni;

Illi qabel xejn hemm bżonn li tkun stabbilita n-natura

ta' l-azzjoni eżerċitata mill-attur. Huwa evidenti li l-azzjoni odjerna mhix dik kontemplata fl-art. 1065 tal-Kodiċi Civili, li tippresupponi bla bi żball, li l-attur ma jippretendix li jirrikorri; u konsegwentement ma tistax tkun blief l-azzjoni bażata fuq l-art. 1190 (Kodiċi Civili), li 'għid illi "kull bla jissupponi dejn, u dak li jithallas bla ma jkollu jingħata jista' jintalab lura". Hija dik il-figura ta' indebitu li Giorgi jikkwalifika blala "ripetizione d'indebito per causa mancata" (Obbligaz. V, § 130), u li għet anki rikonoxxuta minn dina l-Qorti (Kollez. XXIX—II—453);

Illi r-raġunament ta' l-attur huwa dan: ladarba hu ma kellux f'idejh u ma gawdiex il-post, il-keru hallsu ta' xejn u għandu jehdu lura;

Illi hawnhekk jehtieg wiehed jara jekk il-konvenut naqasx mill-obligu tiegħu skond l-art. 1628 (a) Kodiċi Civili, li jikkunsinna lill-attur il-fond lilu mikri. Fil-ligi ma jingħadx kif għandha ssir din it-tradizzjoni, li għalhekk, biex issir, ma għandhiex bżonn ta' formalitajiet speċjali. Ma għandux jintnesa illi l-kuntratt tal-lokazzjoni huwa kuntratt konsenswali, u jipperfezzjona ruhu bis-sempliċi konsens tal-partijiet. Mhux mehtieg ebda at: materjali, lanqas simboliku, biex ikun jista' jingħad li l-lokatur ikkunsinna l-fond lill-inkwilin u dahlu fil-pussess tiegħu. Għall-akkwist tal-pussess, iġid Troplong, "è sufficiente che, con un fatto qualunque, chi vuole acquistare una cosa siasi messo in istato di servirsene realmente in ogni tempo e a suo piacere, sia per se stesso, sia per mezzo di un altro" (Prescrizione, no. 251). Għalhekk Lanciotto Rossi, fil-monografija tiegħu fuq il-"Possesso", fuq l-awtorità tal-Wodon, jinnota li "il possesso non può essere se non dal momento in cui vi è materiale possibilità di disporre della cosa". U fuq l-insenjament ta' Cesareo Consolo, jissottolinea li "quando parlasi di acquisto di possesso per tradizione fatta 'solo consensu', non può altro significarsi se non questo, cioè che la possibilità fisica di disporre vien considerata astrazion facendo da qualsiasi elemento materiale" (Digesto Italiano, voce Possesso, no. 362). Biex it-tradizzjoni tal-haga ssir, biżżejjed li "il tradente rinuncia al suo possesso sulla cosa", u kwindi "il potere di fatto sia

cessato da parte del tradente ed acquistato da parte dell'acquirente" (Dig. Ital., voce cit., §§ 363 u 365);

Illi ghalhekk, it-tradizzjoni tal-pussess tista' tigi deżunta anki mill-mod kif ftehm u l-partijiet u mill-atti li jkollu jagħmel, skond il-fehim, dak li jippretendi l-konsenja tal-ħaġa. Jinnota hawnhekk Halsbury:— "To give exclusive possession there need not be express words to that effect; it is sufficient if the nature of the acts to be done by the grantee require that he should have exclusive possession" (Laws of England, Vol. XX, no. 5, Halsham Edition). U De Lucca jasal sal-pont li jeżonera-hil-loka ur mill-obligu tat-tradizzjoni meta "conductor ex lege conventionis sibi ipsi (rem) prae-stare debet" (de Regalibus, Disc. 108, § 7);

Illi, premessi dawn il-konsiderazzjonijiet, tinzel naturali l-konsegwenza li l-attur kellu l-pussess tal-fond minn dak inhar li sar il-fehim tal-lokazzjoni, fejn huwa u Joseph Staines obligaw ruħhom "to rebuild the said premises to the satisfaction of the landlord within a year from this date". Dana l-obligu neċessarjament iġib miegħu t-tradizzjoni u l-pussess tal-fond għalbiex jiġi rikostruwit;

Illi l-attur jippretendi li l-konvenut ostakolah fir-rikostruzzjoni, u kwindi fit-tgawdija tal-fond, billi l-konvenut ma henix il-fond no. 30 Merchants Street, sovrappost għal dak in kwistjoni, u għalhekk l-attur ma setax jottjeni l-permess mill-Building Control Board biex jibni l-fond sottostanti, u l-konsegwenzi ta' dan id-dewmien għandu jbatihom il-konvenut;

Illi dina l-objezzjoni hija insostenibili. Difatti rriżulta mix-xhieda ta' l-A.I.C. John Spiteri, inkarikat mill-attur għar-rikostruzzjoni tal-ħanut, li fejn kien jidhol ġebel il-B. C.B. ma kienx jagħti permess għar-rikostruzzjoni ta' ħwienet, iżda biss ta' djar għall-abitazzjoni. Huwa tliet darbiet applika għal dak il-permess, u t-tliet darbiet gie rifjutat;

Issa ma għandux jintnesa li l-fond sovrappost kien fiż-żmien adibi: bhala lukanda (The Royal Hotel), u kien kwindi kunsidrat bhala ħanut, milqut ukoll mir-restrizzjoni fuq

riferita. Del resto, kif seta' l-konvenut jibni l-fond ta' fuq qabel ma l-attur jibni l-fond ta' tahtu?

Illi minn dan li nghad idher li n-nuqqas ta' permess ghar-rikostruzzjoni ma kienx jiddependi mill-konvenut, u lanqas kien dovut ghal htija tieghu, izda kien attribwibili ghal fatt ta' l-Awtorità Amministrativa, li hija kawża estranea ekwiparabili ghal forza magguri, u li minhabba fiha ma ghaudux jirrispondi l-konvenut;

Illi f'dawn il-kontingenzi dritt wiehed seta' jeżercita l-attur, dak li jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni (v. Pothier, Locazione, § 73, u Toullier, Diritto Civile, Vol. IV, § 450), izda qatt dak li jitlob ir-rifuzzjoni tal-kera ga minnu mhal-las lill-konvenut, me'a lil dan ma tistax tigi attribwita ebda htija. Anzi l-Baudry jghid bič-čar li "il locatore non è responsabile dei casi fortuiti che deteriorano materialmente l'immobile o si oppongono all'entrata in godimento nell'intervallo fra la conclusione della locazione e la consegna" (Locazione, I, no. 280);

Illi, fl-aħħarnett, ta' min josserva li l-attur saħansitra ač-četta li jiħallas tal-kera li l-lum qieghed jitlob mill-War Damage Commission, kif jirriżulta mill-patt nru. 4 ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 5), u b'hekk hu gie ppreveda l-eventwalità ta' hlas mingħar t-awdiya tal-fond, u illibera lill-konvenut mir-rifuzzjoni tal-kera relativ;

Illi, rigward l-ispejjeż, ma hemmx lok ghal temperament lanqas fuq l-ewwel domanda; għaliex l-attur seta' rtira č-čavetta tal-fondi immedjatament ma' l-itra uffičjali li baġht-lu l-konvenut fl-4 ta' Lulju 1951, mentri hu ppreferixxa ma jirtirahix u jagħmel din il-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddikjara eżawrita l-ewwel domanda fil-meritu, u għalhekk ma tiehux konjizzjoni tagħha; u tirrespingi t-tieni u t-tielet domanda ta' l-attur;

L-ispejjeż jithallsu mill-attur.