12 ta' Frar, 1954.

Imħallfin:

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

Emmanuele Baldacchino

versus

A.I.C. Edwin England Sant Fournier et.

Lokazzjoni — Fondi li Għadhom Mhux Mibni'in — Trasferiment tal-Fondi Mikrija — Art. 1665 (1), 1667 (1), u 1668 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-kuntratt tal-lokazzjoni, bħal kwalunkwe kuntratt ieħor, jista' jkollu bħala oġġett tiegħu kwalunkwe ħaġa li t-tgawdija tagħha tkun fil-kummerċ, kif ukoll kwejjeġ futuri; u jista' jiffurma oġġett ta' lokazzjoni anki bini li ikun għadu qiegħed jinbena.

Jekk sid il-kera jbiegħ jew jiddisponi mill-ħaġa mikrija, l-akkwirent ma jistax iħoll il-kirja, kemm il-darba sid il-kera ma jkunx żamm dan il-jedd fil-kuntratt tal-kiri; għax il-lokatur jaljena l-ħaġa bl-obbligi kollha li jkun ikkuntratta dwarha; u xejn ma jiswa li l-akkwirent ma kienx jaf b'dik il-lokazzjoni, għax il-kondutur għandu dritt per sè stanti u indipendenti.

Imma jekk oġġett tal-lokazzjoni jkun fond li ma jeżistix għax għad iridu jinbena, l-obbligazzjoni tal-lokatur tikkomprendi dik tal-kostruzzjoni ta' l-istess fond, u din l-aħħar obbligazzjoni hija preambola u neċessarja biex tagħti eżistenza għal-lokazzjoni, b'mod li l-lokazzjoni ma tibdiex tiddekorri qabel ma jkun sar dak il-bini u dik il-kostruzzjoni. Għaldaqstant jekk il-lokatur jittrasferixxi l-fond mhux kostruwit, hu jonqos mill-obbligu tiegħu li jikkostruwixxi l-fond minnu mikri; u fin-nuqqas ta' konvenzjoni espressa, dan l-obbligu ma jgħaddix fuq l-akkwirent, u dan mhux obbligat jirrispetta l-lokazzjoni magħmula mill-awtur tiegħu.

Konsegwentement, il-lokazzjoni magħmula mis-sid oriġinali ma hix valida di fronti għall-akkwirent tal-fond mhux kostruwit.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili li biha l-attur, wara li ppremetta li bi skrittura privata tat-23 ta' Ottubru 1950, kif modifikata bi skrittura oħra tal-18 ta' Novembru 1950, it-tnejn transuntati in atti tan-Nutar Joseph Gatt tat-22 ta' Awissu 1951 (dok. A), il-konvenut Joseph Schembri kera lill-attur żewġ appartamenti f'tas-Sliema, Dingli Street, kantuniera ma' St. Helen's Street, f'bini ġdid in kors ta' kostruzzjoni, kif deskritti fl-imsemmija skrittura, bil-kera u pattijiet hemm ukoll indikati; illi sussegwentement il-konvenut Joseph Schembri biegħ l-imsemmi fond lill-konvenut l-ieħor Edwin England Sant Fournier, li permezz ta' kontro-protest tal-31 ta' Awissu 1951, ċaħad lill-attur id-dritt ta' inkwilinat fuq l-istess fond; talab li jiġi dikjarat li l-lokazzjoni ta' l-imsemmija appartamenti hija valida, u għandha sseħħ mhux biss kontra Joseph Schembri, iżda anki kontra Edwin England Sant Fournier; u li l-konvenut Edwin England Sant Fournier jiġi kundannat jikkonsenja lill-attur iċ-ċwievet tal-istess appartamenti malli dawn ikunu lesti, skond l-imsemmija skritturi privati, u dan in forza ta' l-istess skritturi u bil-kera u kondiz-

zonijiet hemm pattwiti; bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tad-29 ta' Awissu 1951, kontra l-konvenuti, li huma mharrkin ghas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza moghtija minn dik il-Qorti fit-2 ta' Mejju 1953, li biha ġiet milqugha l-ewwel domanda, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, iżda fir-rapporti tal-konvenuti bejniethom l-ispejjeż ithallashom kollha l-konvenut Schembri; u ġiet respinta t-tieni domanda kif proposta, salva lill-attur kull azzjoni ohra "si et quatenus", bl-ispejjeż minghajr taxxa, dritt tar-Reġistru ghall-attur; wara li kkunsidrat;

Illi fl-ewwel domanda l-attur qieghed jitlob li l-lokazzjoni fuq riferita tiġi dikjarata valida u vinkolanti fil-konfront tażżewġ konvenuti;

Illi ġie pruvat li bi skrittura privata tat-23 ta' Ottubru 1950, konservata ghand in-Nutar Joseph Gatt (fol. 5), il-konvenut Schembri kera lill-attur żewġ appartamenti f'bini ġdid li kien ghadu in kostruzzjoni f'tas-Sliema, Dingli Street, kantuniera ma' Triq Sant'Elena, fit-tieni pjan, u ġiet deskritta l-konsistenza taghhom, kif ukoll ġew stabbiliti l-kera u żżmien. Bi skrittura privata ohra ghand l-istess Nutar, tat-18 ta' Novembru 1950 (fol. 5 tergo), ġie ridott il-kera ġa stipulat, u ġie miftiehem li jibda jghaddi minn meta jitlestew il-fondi u jkunu ġew konsenjati ċ-ċwievet;

Illi dina l-konvenzjoni ma jonqosha xejn biex tkun valida skond il-liġi. Tqanqal, però, id-dubju jekk lokazzjoni fistax ikollha bhala oġġett taghha haġa li ma tkunx ghadha in eżistenza, bhal ma kienu ż-żewġ appartamenti fil-kurrent li saret il-lokazzjoni. Ta' min jinnota, però, li l-kuntratt tal-lokazzjoni, bhal kwalunkwe kuntratt iehor, jista' jkollu bhala oġġett tieghu kwalunkwe haġa li d-dgawdija taghha tkun fil-kummerċ (ara art. 1025 (1) Kod. Civ.), kif ukoll hwejjeġ futuri (ara art. 1027 (1) Kod. Cit.). Id-dottrina tritenien valida l-lokazzjoni ta' bini li kellu jsir il-quddiem (Ricci, Diritto Civile, Vol. VIII, para. 71); u l-ġurisprudenza hija wkoll ta' dik il-fehma — "Che la cosa possa prestare l'uso convenuto al momento della stipulazione la legge non dice, e basta che si trovi in tale stato il giorno in cui incomincia a decorrere il

tempo stabilito dalle parti. La qual cosa dimostra che si può locare una casa da costruire come una casa già costruita, rimanendo inalterata l'essenza giuridica della locazione" (App. Torino 23. 10. 1896. in re "Molines vs. Palberti", riportata fid-Digesto Italiano, voc Locazione, para. 51);

Illi, in bażi ta' dan li ntqal, il-lokazzjoni fil-konfront tal-konvenut Schembri hija legalment valida;

Illi, skond l-art. 1663 Kod., "jekk sid il-kera jbiegħ il-ħaġa mikrija, jew jagħmel minnha xort'oħra, l-akkwirent ma jistgħax iħoll il-kiri, kemm il-darba sid il-kera ma jkunx żamm dan il-jedd fil-kuntratt tal-kiri";

Illi b'kuntratt publikat min-Nutar Edoardo Calleja Schembri fid-29 ta' Marzu 1951 (li kopja tiegħu tinsab eżibita fil-fol. 32 tal-proċess), il-konvenut Schembri kkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi lill-konvenut A.I.Ċ. England Sant Fournier u lill-A.I.Ċ. Lewis Mifsud il-fond in kwistjoni tali kwali kif kien allura jinsab, u bil-benefikati edilizji li kienu qegħdin isiru. Dan it-trasferiment sar wara li kienet ġà teżisti l-lokazzjoni favur l-attur, li għalhekk għandha tiswa anki fil-konfront ta' l-akkwirenti;

Illi ta' xejn il-konvenut A.I.Ċ. England Sant Fournier stipula fl-imsemmi kuntratt li ma jkunx responsabili "għal kwalunkwe obbligazzjoni li Schembri seta' għamel dwar promessi ta' lokazzjonijiet ta' l-imsemmija fondi". Dina l-konvenzjoni, apparti milli tirrigwarda biss il-"promessi" ta' lokazzjoni (mentri fil-każ si tratta ta' lokazzjoni perfetta), ma tistax tippreġudika d-drittijiet ta' l-attur. Difatti l-art. 1663 fuq ċitat hu bażat fuq il-prinċipju li "nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet": u għalhekk il-lokatur, meta jbiegħ jew jiddisponi mill-ħaġa tiegħu, jaljenaha fl-istess kondizzjoni li jkun jippossjediha, bl-obligi kollha li jkun ikkuntratta relativament għaliha. Xejn ma jiswa li l-akkwirent ma jkunx jaf bil-lokazzjoni, għaliex il-konduttur għandu dritt per sè stanti u indipendenti. F'dan is-sens tidher l-interpretazzjoni tal-Qrati Tagħna (Kollez. IX, 411, u XXIX—II—573); u fil-konkors ta' ċirkustanzi partikulari ġie riżervat lill-akkwirent (li ma kienx jaf bil-lokazzjoni) id-dritt għar-riżarċiment tad-danni kontra l-aljenant (Kollez. IX, 411);

Illi lanqas ma jiswa lill-konvenut England Sant Fournier, bħala akkwirent, il-fatt li l-lokazzjoni ta' l-attur ma kienetx ġiet attwata, peress li hu ma kienx għadu daħal fil-pussess materjali ta' l-appartament lilu mikri; għaliex, kif jinnota Tommaso Bruno, "lo spirito della legge è di rispettare le convenzioni; e la locazione, una volta conchiusa, è perfetta tanto per il locatore quanto per il suo successore a titolo universale o particolare" (Digesto Italiano, Locazione, no. 194). Del resto, il-prinċipju li għalih hija ispirata d-disposizzjoni fuq ċitata jiddomina anki l-ipotesi li l-lokazzjoni ma kienetx ġiet attwata (Cattaneo e Borda; Codice Civile Italiano Annotato, art. 1597; Ricci, Diritto Civile, Vol. VIII, para. 149, pag. 275). Del resto, lanqas jista' jkun diversament; għaliex, kif ikompli jispjega l-imsemmi Ricci, "non è meno grave il danno di chi vede resi vani gli impegni assunti per l'esercizio imminente di una locazione convenuta, quanto quello di chi si vede troncato innanzi il tempo convenuto una conduzione già in esercizio" (op. ċit., para. 150 bis);

Illi konsegwentement l-ewwel domanda hija sostenibili anki fil-konfront tal-konvenut A.I.C. England Sant Fournier;

Illi ma tistax tingħad l-istess ħaġa rigward it-tieni domanda. Difatti mid-dokument fol. 37 jirriżulta li fl-10 ta' Ottubru 1951 l-appartament in kwistjoni ġie mill-konvenut Sant Fournier mikri lil ħadd ieħor, li qiegħed jokkupah presumibilment "in buona fede", la darba ma saretx il-prova tal-"mala fede" (art. 569 Kodiċi Ċivili);

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut A.I.C. Edwin England Sant Fournier, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata (1) fil-kap fejn ġiet milqugħa l-ewwel domanda bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, billi din l-ewwel domanda tiġi miċħuda in kwantu diretta kontra l-imsemmi konvenut England Sant Fournier, bl-ispejjeż kontra l-attur, u konfermata kontra l-konvenut l-ieħor, u (2) il-kap fejn, wara li rrespinġiet it-tieni domanda kif proposta, salva għall-attur kull azzjoni oħra "si et quatenus".

bl-ispejjeż mingħajr taxxa, iżda bid-drittijiet tar-Reġistru kontra l-attur, billi dan il-kap jiġi konfermat fil-meritu, iżda l-ispejjeż fil-konfront tal-konvenut England Sant Fournier jiġu deċiżi kollha kontra l-attur;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura tat-23 ta' Ottubru 1950 (fol. 5), il-konvenut Schembri ddikjara li kien "qiegħed jikri lis-Sur Emmanuele Baldacchino (l-attur f'din il-kawża), li jaċċetta, żewġ appartamenti f'tas-Sliema..........." Fit-18 ta' Novembru 1950 (fol. 6) dik l-iskrittura u l-obligazzjoni fiha kontenuta ġiet modifikata biss fis-sens li l-kera ġie ridott għal £90 fis-sena, u ġie dikjarat li dik ir-riduzzjoni kellu jkollha effett mill-ġurnata li fiha jibda jiddekorri t-terminu tal-lokazzjoni, ċjoè minn meta jitlestew il-fondi u jiġu konsenjati ċ-ċwievet. B'kuntratt li sar għand in-Nutar Edoardo Calleja Schembri fid-29 ta' Marzu 1951 (fol. 52), l-imsemmi konvenut Schembri kkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lill-appellant England Sant Fournier u lill-A.I.C. Lewis Mifsud, nofs kull wieħed, "id-dar numru 69 ta' Victoria Terrace, tas-Sliema, il-lum Dingli Street, bi ġnien magħha, kantuniera ma' Strada Sant'Elena numru 133, mibnija fuq art ta' ċirka 80 qasba kwadra, tali kwali kif tinsab il-lum, bil-benefikati edilizji li qegħdin isiru l-lum........... Ġie wkoll pattwit li l-istess konċessjonarji ma kellomx ikunu responsabili għal kwalunkwe obligazzjoni li l-konċedent Schembri seta' għamel dwar promessi ta' lokazzjonijiet ta' l-imsemmija fondi";

Ikkunsidrat;

Illi bis-sentenza appellata ġie ritenut li bl-iskrittura tat-23 ta' *Ottubru 1950 (fol. 5), kif modifikata bl-iskrittura* sussegwenti tat-18 ta' Novembru 1950 (fol. 6), ġiet bejn il-kontraenti stipulata lokazzjoni taż-żewġ appartamenti hemm imsemmija, u li dik il-lokazzjoni fil-konfront tal-konvenut Schembri hija legalment valida. Ġie wkoll ritenut li l-imsemmija lokazzjoni hija wkoll valida fil-konfront ta' l-appellant England Sant Fournier bis-saħħa tad-dispożizzjoni ta' l-art. 1663 tal-Kodiċi Ċivili, fejn jinsab stabbilit li "jekk sid il-kera jbiegħ il-ħaġa mikrija, jew jagħmel minnha xort'oħra, l-ak-

kwirent ma jistax iħoll il-kiri, kemm il-darba sid il-kera ma jkunx żamm dan il-jedd fil-kuntratt tal-kiri". Tant fil-petizzjoni kemm fit-trattazzjoni orali, l-appellant sostna li għall-applikazzjoni ta' l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi huwa meħtieġ illi l-fond ikun diġà fil-pussess tal-konduttur. Din il-pretensjoni tiegħu hija bażata fuq il-fatt li l-leġislatur Sir Adriano Dingli, skond in-Noti tiegħu, ibbaża dik id-dispożizzjoni fuq l-art. 1743 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż, li huwa konċepit f'dawn it-termini :— "Jekk il-lokatur ibiegħ il-fond mikri, ma jistax jiżgombra l-inkwilin li għandu l-lokazzjoni antika, jew li jkollha data ċerta, jekk ma jkunx irriżerva dan id-dritt fil-kuntratt tal-lokazzjoni". Iżda, apparti ċ-ċirkustanza importanti li l-imsemmi leġislatur flok il-kelma "jiżgombra" qiegħed fid-dispożizzjoni tal-Kodiċi Tagħna l-kliem "iħoll il-kiri", l-istess kommentaturi tad-dispożizzjoni kontenuta fil-Kodiċi Franċiż huma ġeneralment kontra l-interpretazzjoni pretiża mill-appellant. Infatti, il-Laurent (Principi di Diritto Civile, Vol. XXV, paġ. 331, par. 393) iqiegħed il-mistoqsija jekk il-kumpratur għandux jirrispetta l-lokazzjoni meta l-konduttur "non è ancora in possesso della cosa locata", u jgħid li "la circostanza che il conduttore sia o non sia in possesso è affatto indifferente". U jkompli jgħid :— "Si obbiettano i termini dell'articolo 1743. La legge dichiara che il compratore non può espellere l'inquilino o l'affittuario; il che suppone, si dice, che il conduttore è in possesso. Vi ha più di una risposta da dare all'obbiezione. Il legislatore statuisce sempre sui casi ordinari. Ora, l'ipotesi che il conduttore non è in possesso è un caso assai raro. Ecco perchè gli autori del Codice non l'hanno prevista formalmente. Si può dire che essi l'hanno decisa impicitamente. La parola "espellere" ha un senso legale, e si applica ad un atto col quale il locatore dichiara la sua volontà di mettere fine alla locazione. In questo senso, il conduttore è espulso quand'anche non fosse in godimento". Ta' l-istess opinjoni huma Colmet de Santerre (t. VII, p. 279, 2, 185 bis), Aubry et Rau (t. IV, p. 501, n. 33, § 369), Mourlon (t. III, p. 304 e nota). U l-istess Laurent (op. e loc. ċit.) jikkonkjudi u jgħid "è questa l'opinione più generalmente segwita";

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi akkwiżiti għall-proċess jirriżulta li, meta saret l-imsemmija subkonċessjoni enfitewtika a favur ta' l-appellant England Sant Fournier u ta' sieħbu Lewis Mifsud, fuq l-art formanti oġġett ta' dik is-subkonċessjoni kienet saret il-kostruzzjoni ta' xi garages fil-pjanterren, li kien jonqoshom it-tisqif tal-parti ta' quddiem, u kienet lesta wkoll parti żgħira mill-ewwel sular, jiġifieri xi erba' filati fuq in-naħa tal-Block fuq Strada Sant'Elena. U mix-xhieda mhux kontradetta tal-konvenut Schembri (fol. 19) jirriżulta li l-appartamenti in kwistjoni jinsabu "fit-tieni pjan, li jiġi t-tielet pjan mill-art";

Ikkunsidrat;

Illi, ladarba, meta saret mill-konvenut Schembri lill-attur il-lokazzjoni skond l-iskrittura fuq imsemmija tat-23 ta' Ottubru 1950 (fol. 5), l-appartamenti oġġett ta' dik il-lokazzjoni ma kienux jeżistu, l-obligazzjoni assunta mill-istess Schembri kienet tikkomprendi wkoll dik tal-kostruzzjoni ta' l-istess appartamenti. Dina l-aħħar kienet preambula u neċessarja biex tagħti eżistenza għal-lokazzjoni pattwita. Fi kliem ieħor, il-lokazzjoni kienet teħtieġ qabel xejn il-bini u l-kostruzzjoni ta' l-appartamenti lokati, u ma setgħetx tibda tiddekorri qabel ma jkun sar dak il-bini u dik il-kostruzzjoni, kif jirriżulta wkoll mill-iskrittura fil-fol. 6. Il-lokatur Schembri naqas minn dak l-obligu tiegħu li jikkostruwixxi l-appartamenti minnu mikrija lill-attur, u ttrasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa s-sit li fuqu kellhom, fost bini ieħor, jiġu kostruwiti dawk l-appartamenti, lill-appellant England Sant Fournier. F'difett ta' konvenzjoni espressa, ma jistax jingħad li l-obligu fuq imsemmi, assunt minn Schembri favur l-attur, għadda fuq il-konċessjonarju England Sant Fournier, billi dik kienet personali ta' Schembri, u kienet teżisti biss bejnu u bejn l-attur; mentri l-appellant, fir-rigward tagħha kien terz kwalunkwe, u lanqas jirriżulta li kien jaf biha. Bis-saħħa tal-konċessjoni lilu magħmula minn Schembri, l-appellant seta' fuq is-sid lilu konċess itella' l-bini li jogħġbu, basta li jagħmel benefikati tal-valur stabbilit bil-kuntratt tad-9 ta' Settembru 1947, u ma kellu l-ebda obligu li jtella' x-

żewġ appartamenti li Schembri kien obliga ruħu li jtella' għal-liex kriħom lill-attur. U ladarba l-appellant ma kellux dan l-obligu, li, kif ingħad fuq, kien preambolu u neċessarju għall-eżekuzzjoni tal-lokazzjoni pattwita bejn il-konvenut Schembri u l-attur, lanqas seta' jitnissel fih l-obligu l-ieħor li jirrispetta l-lokazzjoni, li biex ikollha effett kellha bżonn tkun preċeduta mill-eżekuzzjoni ta' l-obligu l-ieħor tal-kostruzzjoni taż-żewġ appartamenti, oġġett ta' l-istess lokazzjoni. Konsegwentement, kuntrarjament għal dak li ġie ritenut mill-Ewwel Qorti, l-ewwel domanda kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni mhix sostenibili fil-konfront ta' l-appellant England Sant Fournier, u l-appell fuq dan il-pont għandu jiġi milqugħ;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant jilmenta wkoll li, waqt li t-tieni domanda taċ-ċitazzjoni ġiet respinta mill-Ewwel Qorti, l-ispejjeż relativi ġew maqtugħa mingħajr taxxa, u talab li dawn l-ispejjeż fil-konfront tiegħu jiġu kollha mitfugħa fuq l-attur. Anki dan l-ilment ta' l-appellant jirriżulta ġustifikat, billi din il-Qorti tħoss li ma hemmx raġunijiet validi skond il-liġi biex tiġi varjata r-regola stabbilita fl-ewwel paragrafu ta' l-art. 221 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, jiġifieri li s-sokkombent għandu jiġi kundannat iħallas l-ispejjeż;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa', fil-kapi devoluti lil din il-Qorti, l-appell tal-konvenut A.I.C. Edwin England Sant Fournier, billi tirrespinġi, fil-konfront tiegħu, l-ewwel domanda dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni, u billi tordna li l-attur għandu jħallas l-ispejjeż li l-imsemmi appellant ġie kundannat iħallas relativament għat-tieni domanda bl-istess att taċ-ċitazzjoni dedotta. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mill-attur. Barra dawk tal-konvenut Schembri, li għandu jħallas l-ispejjeż tiegħu, u b'riżerva favur l-attur għal kwalunkwe dritt "si et quatenus" kontra l-imsemmi Schembri, anki għall-ispejjeż ta' din il-kawża;

U fis-sens fuq imsemmi tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fit-8 ta' Mejju 1953.