28 ta' Frar, 1953.

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

Antonio Pace *versus* Philip Muscat

Lokazzjoni — Bejt — Taraġ — Opramorta — Fond Rustiku — Arblu —Molestja — Ġirien — Bwon Viċinat.

Fin-nuqqas ta' ftehim speċjali fil-kuntratt tal-kirja, il-lokatur għandu l-obligu li jagħti lill-kerrej il-godiment mhux biss ta' l-immobili li huwa oġġett tal-kirja, imma wkoll tal-partijiet aċcessorji

tiegħu; u għaldaqstant il-kiri ta' fond jikkomprendi l-kiri tal-bejt ta' dak il-fond, jekk dak il-bejt ma jkunx ġie eskluż bi ftehim espress mill-kirja.

Ma hux argument tajjeb favur din l-esklużjoni l-fatt li l-bejt ma hux aċċessibili b'taraġ regolari, jew il-fatt l-ieħor li jkun hemm nuqqas ta' opramorta; għaliex fil-fondi rustiċi fil-kampanja huwa frekwenti l-aċċess għall-bejt per mezz ta' toqob li jservu bħala sellum, minflok ta' taraġ regolari; u hija wkoll ħaġa notorja illi fil-fondi rustiċi fil-kampanja, jekk mhux anki, għalkemm anqas frekwentement, fid-djar, tkun nieqsa l-opramorta.

Fuq dak il-bejt l-inkwilin għandu d-dritt jagħmel arblu sakemm il-bandieri li jtalla' miegħu ma jkunux jarrekaw lill-fond viċin dik il-molestja gravi li toħroġ mill-limiti tat-tolleranza li jikkostitwixxi l-vera miżura tal-bwon viċinat.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut li, fi żmien qasir u perentorju prefiġġendo, huwa jneħħi l-arblu li talla fuq il-bejt ta' għorfa fil-fond 5, Alley I, Saint Mary Street, Ħaż-Żebbuġ, liema bejt ma kienx mikri għandu, imma huwa fil-pussess ta' l-attur, u liema arblu huwa ta' preġudizzju għall-attur; u (2) li jiġi lilu inibit li jagħmel aktar użu minn dan il-bejt ġa msemmi, li ma hux inkluż fil-lokazzjoni lilu magħmula u ma hux intiż għall-użu. Bl-ispejjeż, kompriżi 3s. ta' l-ittra interpellatorja tad-29 ta' Jannar 1952;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut li l-arblu msemmi fl-avviż qiegħed fil-parti tal-bejt li hija mikrija lilu mill-attur;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-27 ta' Diċembru 1952, li biha ċaħdet it-talbiet, bl-ispejjeż; billi kkunsidrat;

Illi fuq l-ewwel domanda rriżulta, kif tajjeb issottometta l-perit legali, illi l-arblu li waħħal il-konvenut qiegħed fil-parti lilu lokata, u ma jarreka ebda preġudizzju serju lill-attur; u għalhekk il-konvenut għandu kull dritt iwaħħal dan l-arblu;

Illi kwantu għat-tieni domanda, il-perit legali ssottometta illi l-konvenut ma għandux dritt jerfa' mill-bejt tal-għorfa mikrija lilu, għaliex dan il-bejt mhux intiż biex jiġi wżat bħala bejt;

Illi l-perit wasal għal din il-konklużjoni billi ma hemmx

mezz permanenti ta' aċċess għal dana l-bejt, li huwa mingħajr opra morta, għalkemm minn naħa tal-konvenut jinsabu xi toqob fil-ħajt li jistgħu jservu biex wieħed jitla' fuq il-bejt;

Illi l-Qorti ma taqbelx ma' dina l-konklużjoni peritali. Infatti, speċjalment fil-kampanja, il-fatt li ma jkunx hemm taraġ regolari għall-bejt ma jistax iġib bħala konsegwenza illi l-bejt ma għandux jiġi wżat bħala bejt. Il-fatt stess illi l-liġi tagħti dritt lill-viċin li jobbliga lill-viċin tiegħu li jtalla' opra morta, jekk juża regolarment mill-bejt tiegħu, juri illi, non ostanti l-mankanza ta' taraġ fiss, il-liġi tippreżumi li bejt jista' jintuża, u għalhekk tagħti mezz lill-viċin li jimpedixxi l-introspett. Il-fatt, imbagħad, li l-bejt ma għandux opra morta, ma jfisser xejn; għax huwa notorju li anki bjut ta' djar mhux tal-kampanja, li huma muniti b'taraġ regolari, jinsabu bla opramorta;

Illi, barra minn dan, ma hemm ebda prova li minnha jirriżulta illi, meta l-konvenut kera l-kumditajiet minn għand l-attur, dana għamillu xi limitazzjoni li ma kienx qiegħed jinkludi fil-lokazzjoni l-bejt ta' dawk il-kumditajiet; u għalhekk għandu jiġi ritenut illi l-bejt in kwistjoni ġie inkluż fil-lokazzjoni. Dina l-limitazzjoni lanqas tista' tiġi deżunta mill-konformazzjoni tal-bejt, bħal li kieku l-bejt kien aċċessibili biss b'taraġ permanenti minn naħa ta' l-attur; irriżulta illi lanqas mill-parti ta' l-attur ma hemm aċċess għal dan il-bejt, u, se maj, l-uniku mod li dan il-bejt hu aċċessibili mingħajr sellum huma t-toqob fil-ħajt minn naħa tal-konvenut;

Illi għalhekk il-konvenut għandu kull dritt li jerfa' mill-parti tal-bejt li jiġi fuq l-għorfa mikrija lilu;

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur fol. 28, li biha talab ir-revoka tas-sentenza appellata u li jiġu milqugħa t-talbiet tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-attur għamel żewġ talbiet — waħda għall-kundanna tal-konvenut biex ineħħi l-arblu li talla' fuq il-bejt tal-għorfa, u l-oħra li l-konvenut jiġi inibit milli jagħmel użu aktar ta' dan il-bejt;

Ma hux kontrastat li l-għorfa, li jissemma l-bejt tagħha, ġiet mikrija lill-attur mill-konvenut;

L-ewwel talba l-attur qiegħed jibbażaha fuq żewġ motivi :— (a) għax il-bejt tal-għorfa ma kienx kompriż fil-lokazzjoni; (b) għax l-arblu qiegħed jarreka preġudizzju lill-attur;

It-tieni talba l-attur qiegħed jibbażaha fuq il-motiv li l-bejt ma kienx kompriż fil-lokazzjoni;

Dwar il-motivi partikulari għall-ewwel talba, din il-Qorti tirrileva illi l-preġudizzju l-attur jagħmlu jikkonsisti filli, bit-tixjir jew dell tal-bandieri li l-konvenut iwaħħal ma' l-arblu, jitbeżżgħu, u konsegwentement jisgħu jkorru, l-annimali li għandu l-attur fil-bitħa;

Mill-kumpless tal-provi dina l-Qorti waslet għall-opinjoni illi, jekk ma' l-arblu tittalla' biss dik li solitu jtalla' l-konvenut, ċjoè l-bandiera żgħira ta' l-Imnarja, jew bandieri mhux akbar minnha, allura l-molestja ma hix gravi, u ma toħroġx mil-limiti tat-tolleranza li, skond il-Giorgi (Obbligaz. Vol. V, no. 424), jikkostitwixxi l-vera miżura ta' l-obligi tal-bwon viċinat. Jekk, però, jiġu mtalla' bandieri oħra akbar, allura jkun hemm molestja, għax it-tixjir tagħhom bl-alterazzjoni tad-dawl u d-dell jista' jbeżża' l-annimali, li appuntu, kif jingħad, "si adombrano". Għalhekk jixraq li din it-talba tiġi provvduta "uti infra";

Kwantu għall-motiv komuni għaż-żewġ talbiet, li l-bejt ma kienx kompriż fil-lokazzjoni, ċertament l-ewwel li għandu jiggverna din il-kwistjoni hu l-ftehim lokatizju. Però ma jirriżulta minn imkien li, meta l-attur kera dawn il-kumditajiet lill-konvenut, saret xi kondizzjoni jew xi limitazzjoni dwar daqshekk. Għalhekk, fin-nuqqas ta' ftehim speċjali, għandha tirriprendi l-imperu tagħha r-regola ġenerali illi l-obligu li għandu l-lokatur (f'dan il-każ l-attur), li jagħti l-godiment lill-kerrej (f'dan il-każ il-konvenut), għandu bħala oġġett tiegħu mhux biss l-immobili mikri "ut sic", imma anki dawk il-partijiet tiegħu aċċessorji (Laurent, XXV, para. 171; Baudry-Lacantinerie, Locaz. Vol. I, para. 286 u 334);

Issa, kif ingħad, ftehim f'sens ta' esklużjoni ma kienx hemm;

Għalhekk il-bejt għandu jiġi ritenut kompriż, ċjoè il-bejt ta' fuq l-għorfa;

Lanqas ma tirriżulta ebda limitazzjoni mill-fattur topografiku; għaliex mhux talli ma hemmx ebda aċċess attwali viżibili mill-parti ta' l-attur, imma anzi hemm aċċess attwali viżibili mill-parti tal-konvenut, ċjoè t-toqob intiżi għall-użu ta' sellum. L-obbjezzjoni li dan mhux aċċess normali, li għandu jkun taraġ, hi superata bil-konsiderazzjoni li f'fondi rustiċi fil-kampanja huma frekwenti aċċessi simili per mezz ta' toqob. Hi ugwalment superata l-obbjezzjoni tan-nuqqas ta' opra morta, għaliex hi ħaġa notorja li f'fondi rustiċi fil-kampanja, jekk mhux anki, għalkemm anqas frekwentement, fid-djar, tqun nieqsa l-opra morta;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell fis-sens biss li, kwantu għall-ewwel talba, tillimita l-użu ta' l-arblu għat-twaħħil biss tal-bandiera li ssemmiet, imsejħa "Ta' l-Imnarja", u ta' bandieri ta' daqs mhux akbar minnha, b'dan li l-konvenut ma jistax italla' bandieri oħra, jekk ikunu akbar; u dan taħt il-pieni għaddisprezz ta' l-awtorità tal-Qorti. Fil-bqija tikkonferma d-deċiżjoni appellata. Kwantu għall-ispejjeż taż-żewġ istanzi, tordna li dawn jiġu sopportati kwantu għal parti minn tnax mill-konvenut, u ħdax-il parti minn tnax mill-attur.