11 ta' April, 1959

Imħallef:—

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Joseph Agius Ruggier

versus

Carmelo Brincat et.

Lokazzjoni — Arja — Bejt.

In tema ta' drittijiet reali, fista' jagħti l-każ illi l-arja tal-bejt ta' fond tkun ta' wieħed, u ntant l-użu jkun ta' ħadd ieħor.

Imma, bħala regola, jekk lokatur jagħti fond b'kiri mingħajr ma jagħmillu limitazzjoni fis-sens illi l-kirja ma tinkludix l-arja tal-bejt ta' dak il-fond, l-inkwilin għandu d-dritt li juża dak il-bejt.

Il-Qorti:— Rat l-avviż tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, li bih talab li (1) jiġi dikjarat u deċiż mill-Qorti illi l-attur, li jikri minn għand il-konvenuti l-fond nru. 161 Dockyard Street, Pawla, għandu wkoll dritt li jgawdi u juża l-bejt tal-fond numru 163 Dockyard Street, Pawla, peress illi l-lokazzjoni tal-fond nru. 161 kienet tikkomprendi wkoll l-użu u d-dgawdija tal-imsemmi bejt, liema dritt tal-attur huma l-lum qegħdin jinnegaw; (2) jiġu kundannati, fi żmien prefiġġendo, jiftħu l-apertura li oriġinarjament kien hemm bejn il-bejt tal-fond nru. 161 Dockyard Street, Pawla, u l-bejt tal-fond numru 163 Dockyard Street, Pawla, liema apertura ġiet magħluqa abużivament minnhom; (3) u in difett l-attur jiġi awtorizzat jiftaħ l-istess apertura a spejjeż tagħhom, liema spejjeż ma għandhomx jeċċedu s-somma ta' £10. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest legali tal-14 ta' Ottubru 1958, u bl-inġunzjoni lill-konvenuti għas-subizzjoni. Għall-fini tal-kompetenza ġie dikjarat li titħallas is-somma ta' £3 kull tliet xhur bħala kera;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-8 ta' Jannar 1959, li biha ddeċidiet (1) billi laqgħet it-talbiet tal-attur u ddikjarat li l-lokazzjoni lill-attur tal-fond numru 161 Dockyard Street, Pawla, kienet tikkomprendi wkoll l-użu u d-dgaw-

dija tal-bejt tal-fond numru 163 fl-istess trieq; (2) ikkundannat lill-konvenuti biex, fi żmien għoxrin ġurnata, jifthu l-apertura li oriġinarjament kien hemm bejn dawk iż-żewġ bjut; (3) u fil-każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu dan, awtorizzat lill-attur jiftaħ l-istess apertura a spejjeż talkonvenuti, liema spejjeż ma għandhomx jeċċedu £10. Blispejjeż kollha kontra l-konvenuti. Wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-kwistjoni kollha bejn il-kontendenti hija jekk ilbejt tal-fond nru. 163 kienx mikri għand l-attur flimkien mal-fond nru. 161. L-attur jgħid illi...... Minn naħa l-oħra, omm il-konvenuti, li kriet il-fond lill-attur, qalet illi......;

Rat fol. 9 n-nota tal-appell tal-konvenuti, u fol. 10 ċ-ċitazzjoni li biha huma talbu li tiġi revokata s-sentenza fuq imsemmija; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Il-fatti li jemerġu mill-provi huma dawn. Xi tmientax il-sena ilu, l-attur kera minn għand Ludgarda Brincat, omm il-konvenuti, il-mezzanin nru. 161 Dockyard Street, Pawla. F'dan il-mezzanin hemm taraġ regolari u permanenti għall-bejt. Dan il-bejt, kif jidher mill-iskizz fol. 15, jikkonsisti f'area fuq il-mezzanin fuq imsemmi u f'area oħra li qegħdha fuq il-garage, ukoll ta' proprjetà ta' din Ludgarda Brincat u żewġha, ħlief għal parti żgħira li qegħedha fuq ambjent kompriż fil-mezzanin. Bejn iż-żewġ arji hemm opramorta, iżda fl-opramorta hemm, jew aħjar kien hemm qabel ma għalqugħa l-konvenuti, apertura ossija passaġġ, b'mod li ż-żewġ arji huma kommunikanti. Mill-fotografiji fil-fol. 24, 25 u 26 wieħed jista' jara din lapertura, anki issa kif murata mill-konvenuti. Mill-garage ma hemm ebda apertura ta' xejn li tagħti aċċess għall-area tal-bejt ta' fuq il-garage, almenu sa dan l-aħħar, meta, "pendente lite", għamel xi xogħol ta' aċċess b'sellum il-konvenut Carmelo Brincat. Ċert li fiż-żmien tal-lokazzjoni lillattur, iż-żewġ arji kienu kummunikanti attraverso dik lapertura, u li l-uniku aċċess għaż-żewġ arji kien mill-mezzanin lokat lill-attur;

Qabel ma l-post inkera lill-attur, iż-żewġ fondi kienu jagħmlu minnhom din Ludgarda Brincat u żewġha, u kienu jużaw iż-żewġ arji indiskriminatament mill-aċċess mill-post il-lum lokat lill-attur. Meta Ludgarda Brincat kriet il-mezzanin lill-attur, kien hemm il-"wires" tal-inxir stirati fuq iż-żewġ arji minn ponta għal ponta, u hekk baqgħu fil-waqt tal-kirja. Għal tmientax il-sena sħaħ, l-attur għamel użu taż-żewġ arji, publikament u bla ebda oppożizzjoni ta' ebda xorta mill-parti ta' Ludgarda Brincat ossija tal-famil-jari tagħha matul dan iż-żmien kollu,avvolja, ħlief għal xi żmien okkażjonali u qasir, missier il-konvenuti kien jaħdem ix-xogħol ta' statwetti f'dan il-garage, u in segwitu baqa' għaddejn l-istess sengħa l-konvenut Carmelo Brincat. F'dan iż-żmien, tant il-missier kemm issa ibnu l-konvenut Carmelo Brincat kienu jużaw bejt żgħir ieħor, li hemm fuq kamra żgħira annessa għall-garage. Il-"wire" tal-inxir li ġa ssemma (li l-attur in segwitu biddel) kien, fil-waqt tal-lokazzjoni, jestendi mit-turretta tal-mezzanin, mikri lill-attur, sal-ħajt tal-garage, ċjoè kien jestendi mal-area duplici sħieħa. Anki l-inkwilin barrani, li kien dam fil-garage għal xi tlieta jew erbgħa snin, meta żewġ Ludgarda Brincat kien impjegat mar-Royal Air Force, kien juża dak il-belt l-ieħor żgħir fuq il-kamra ż-żgħira annessa mal-garage. Fil-mument tal-lokazzjoni ebda limitazzjoni ma saret fis-sens li l-attur ma kellux juża ż-żewġ arji. Ma ntqal xejn, la minn parti u lanqas minn oħra;

Għandu jiġi osservat, wara din l-espożittiva tal-fatti tal-każ, li l-kwistjoni nvoluta f'din il-kawża, skond it-termini tal-avviż, hi unikament dik jekk fil-lokazzjoni "de qua" kienetx kompriża, għall-ġodiment lokatizju tagħha, anki l-area tal-bejt sovrapposta (ħlief għall-ambjent żgħir li ssemma) għall-garage, minbarra l-area sovrapposta għall-mezzanin. Din il-Qorti ma għandhiex quddiemha l-kwistjoni jekk lil-konvenuti, jew il-lum lill-konvenut Carmelo Brincat, jikkompetix id-dritt li jieħu lura l-area ta' fuq il-garage, li hu qal li issa jrid jiżviluppa għall-bini. Dik hi kwistjoni oħra, li ma tidħolx fil-meritu limitat ta' din l-kawża;

Għandu jiġi wkoll osservat li ċ-ċirkustanza tas-sovrap-pożizzjoni tal-area kontrastata fuq il-garage, u għal biċċa

żgħira tagħha, fuq l-ambjent żgħir tal-mezzanin, mhix sejra tittieħed in konsiderazzjoni f'sens wieħed jew ieħor mill-Qorti, għaliex anki in tema ta' drittijiet reali, jista' jagħti l-każ li l-area tal-bejt tkun ta' wieħed, u ntant l-użu jkun ta' ħaddieħor, kif juru l-kawżi riportati fil-Vol. XV, 588; Vol. XXX-I-344; u XXXV-II-341 — Kollez. sent.;

Din il-Qorti, wara li pponderat l-aspett legali in bażi għall-fatti akkwiżiti għall-proċess, hi ta' fehma li fil-lokazzjoni magħmula lill-attur kien kompriż anki l-ġodiment tal-area kontrastata, ċjoè ta' dik sovrapposta fil-biċċa l-kbira tagħha għall-garage; u dan għar-raġunijiet segwenti:—

1. Meta nkera l-mezzanin lill-attur, iż-żewġ arji kienu kommunikanti, u kienu biss aċċessibbli mill-mezzanin. Issa, dak li dottrinalment jissejjaħ "lo stato dei luoghi" hu ċirkustanza *mportanti għal din il-materja* (ara Pacifici Mazzoni, Locaz, no. 101, ċitat Kollez. Vol. IX, p. 140);

2. Fl-okkażjoni tal-lokazzjoni ma ntqal xejn biex jillimita d-drittijiet tal-attur, u hu kien intitolat għall-godiment ta' dak kollu li kien jagħmel mal-fond lokat, bla ma kien hemm bżonn li jissemma espliċitament, kif wieħed ma jimmaġinax, li, meta jikri post, għandu jsemmi din jew dik il-kamra partikulari jew isemmi l-bejt stess, purkè dan ikun aċċessibbli mill-fond lokat. F'dan il-każ hu aċċessibbli mill-fond lokat, u minn imkien ieħor, kif fuq ingħad;

3. Skond l-insenjamenti dottrinali, konformi del resto għas-sens komun, l-eżekuzzjoni tal-konvenzjoni hi indikattiva tal-miżura tal-lokazzjoni (Pacion, de Locat. et Cond. Capo XXIV, nri. 26 u 27, ċitat Kollez. Vol. III, p. 516). Issa, f'dan il-każ hemm il-fatt elokwenti li, għal qiesu tmientax il-sena, l-attur, li kien kera l-fond fiċ-ċirkustanzi fuq imsemmija, għamel użu ininterrott, publiku u paċifiku tal-area li issa l-konvenuti qegħdin jikkontrastawlu, bla ebda oppożizzjoni tal-familja tal-konvenuti, li anzi, kif fuq spjegat, użaw bejt ieħor;

Ikkunsidrat;

Għak-korona ta' dawn ir-riflessjonijiet, il-Qorti tirri-

'iva li fil-każ riportat fil-Kollez. Vol. XXXII-I-561 din il-Qorti ġiet għall-istess konklużjoni; anzi kien każ li fih l-utenti tal-bejt lanqas kellu taraġ permanenti li jagħti aċċess għalieh, imma biss toqba fil-ħajt, li magħha kien jista' jitwaqqaf sellum. Fil-kawża issa ċitata din il-Qorti għamlet dawn ir-riflessjonijiet, ċjoè illi l-lokatur, fl-okkażjoni tal-lokazzjoni, ma kien għamel ebda limitazzjoni fis-sens li ma kienx qed jinkludi l-bejt; illi din il-limitazzjoni lanqas setgħet tiġi deżunta mill-aċċessibbilità tal-bejt minn naħa tal-lokatur b'taraġ permanenti, għax fil-fatt il-lokatur ma kellu ebda aċċess għalieh; u illi, fin-nuqqas ta' ftehim limitanti, kellha topera r-regola ġenerali illi l-obligu li għandu l-lokatur li jagħti l-godiment lill-kerrej għandu bħala oġġett tiegħu l-immobili mikri "ut sic" u l-partijiet aċċessorji tiegħu (ara wkoll Laurent, Vol. XXV, para. 71; u Baudry Lacantinerie, Locaz. Vol. I, para. 286, 334);

Għal dawn ir-raġunijiet tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti. It-terminu prefiss mill-Ewwel Qorti jibda jgħaddi mil-lum.