17 ta' Jannar,1985

Imħallef:

Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R., Hist. S.

Av. Dr. Philip Attard Montalto *noe*

versus

Toni Magri *et*

Kommodat - Lokazzjoni - Artikli 1920 u 1615 (1) tal- Kodiċi Ċivili.

Il-Kommodat jew self għall-użu, skond l-Artiklu 1920 Kodiċi Ċivili hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra sabiex dina tinqeda biha bla ħlas għal żmien jew użu determinat, bl-obbligu ta' dak li qed jirċeviha li jrodd il-ħaġa nfisha mentri l-kiri ta' ħaġa (Artiklu 1615(1) tal-Kodiċi Ċivili) hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur *nomine*, wara li ppremetta li huwa l-propjretarju tal-garage bl-isem 'St. Michael', 226, Mdina Road, Qormi, u ta' l-arja sovrastanti l-istess garage, illi l-konvenuti li joqogħdu viċin il-garage xi żmien ilu fetħu abbusivament u mingħajr ebda dritt xi aperturi għall-arja (bejt) tal-garage ta' l-attur *nomine* u qegħdin jagħmlu użu mill-istess bejt u illi għalkemm interpellati jagħlqu l-aperturi baqgħu

inadempjenti, talab li (1) jiġi ddikjarat u deċiż li l-konvenuti ma għadhom ebda dritt fondat fil-liġi biex jiftħu u jżommu miftuħa l-aperturi u li jgħaddu u jagħmlu użu mill-bejt (arja) proprjetà ta' l-attur *nomine* (2) jiġi prefiss żmien qasir u perentorju biex huma jagħlqu l-istess aperturi b'mod permanenti okkorrendo taħt id-dirrezzjoni ta' perit u (3) fin-nuqqas l-attur *nomine* jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex jingħalqu l-istess aperturi b'mod permanenti a spejjeż tal-konvenuti okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit, - bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi fl-ewwel lok mhux veru li huma fetħu abbusivament u mingħajr ebda dritt xi aperturi għall-arja (bejt) tal-garage 'St. Michael', mitejn sitta u għoxrin (226) Mdina Road, Qormi, u illi fit-tieni lok huma jokkupaw l-arja (bejt) tal-garage ta' l-attur *nomine* b'titolu ta' kommodat;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li biha eċċepew li għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju billi l-attur biegħ il-fond in kwistjoni fil-mori tal-kawża u għalhekk ma baqagħlu ebda interess ġuridiku;

Rat ir-rikors ta' Francis Saliba tat-23 ta' Marzu, 1981 li bih, bħala akkwirent tal-fond *de quo* talab li l-Qorti tawtorizzah jassumi l-atti tal-kawża flok l-attur *nomine*;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Il-proprjetarju tal-garage msemmi fiċ-ċitazzjoni bl-isem 'St. Michael', mitejn sitta u għoxrin (226) Mdina Road, Qormi -

illum Francis Saliba - qiegħed jippretendi li huwa proprjetarju wkoll ta' l-arja sovrastanti l-istess garage u għalhekk qed jitlob li jiġi ddikjarat li l-konvenuti m'għandhomx dritt li jagħmlu użu mill-bejt ta' l-istess garage u li jiftħu aperturi fuq l-istess bejt;

Fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti qegħdin jippretendu li qed jokkupaw il-bejt jew arja in kwistjoni b'titolu ta' kommodat. Fid-dapożizzjoni tiegħu (fol. 70) il-konvenut Anthony Magri ippretenda li huwa kien kera l-istess arja flimkien mal-fond limitrofu 'Rosanna' min għand is-soċjetà B. Tagliaferro & Sons Limited u li in segwitu huwa kien xtraha meat stara l-imsemmi fond bil-kuntratt ippubblikat min Nutar Paul Pullicino fit-8 ta' Ġunju, 1974;

Ikkunsidrat:

Huwa evidenti illi l-pretensjonijiet tal-konvenuti huma kontradittorji fihom in-nifishom. Jekk huma qegħdin jiddetjenu l-arja tal-garage in kwistjoni b'titolu ta' kommodat, huwa evidenti li ma jistgħux qegħdin jiddetjenuh b'titolu ta' lokazzjoni billi l-kommodat jew self għall-użu, skond l-Artikolu 1920 Kodiċi Ċivili, hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra sabiex dina tinqeda biha bla ħlas għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nfisha, mentri l-kiri ta' ħaġa (Artikolu 1615 (1), Kodiċi Ċivili) hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha;

Fil-fatt il-provi juru li kien inkera mis-soċjetà B. Tagliaferro & Sons Limited (li min għandha in segwitu xtara l-garage in kwistjoni l-imsemmi Francis Saliba) il-fond

'Rosanna' Mdina Road, Qormi, lill-konvenut Anthony Magri (ara riċevuta fol. 88 tal- proċess) b'kera uniku ta' ħmistax-il lira (Lm15) kull sitt shur bil-quddiem. Skond l-istess konvenut, il-lokazzjoni ta' l-imsemmi fond kienet tinkludi l-arja tal-garage in kwistjoni u li kien għalhekk li hu ħallas kera ta' tletin lira (Lm30) fis-sena u mhux għoxrin lira (Lm20) fis-sena li kien sa jħallas għall-fond biss. Din id-depożizzjoni però hija kontradetta mill-imsemmija rċevuta li ssemmi biss il-fond 'Rosanna' iżda ma ssemmix l-arja ta' l-imsemmi garage limitrofu, kif kien ikun wisq naturali li tagħmel kieku l-lokazzjoni kienet tinkludi anke l-istess arja, u għalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-lokazzjoni tal-fond 'Rosanna' ma kinitx tinkludi l-arja tal-garage in kwistjoni. Jista' jiżdied illi l-Qorti qegħda tasal ukoll għal din il-konklużjoni billi l-konvenuti fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom qalu li qed jokkupaw l-istess arja b'titolu ta' kommodat u mhux b'titolu ta' lokazzjoni li, kif già ngħad, huwa kompletament differenti;

Iżda anke kieku l-Qorti kellha, għall grazzja ta' l-argument, taċċetta t-teżi tal-konvenut Anthony Magri li hu kera wkoll l-arja tal-garage, f'dak il-daż mill-irċevuta fuq imsemmija u mill-kopja tal-ledger ta' l-imsemmija soċjetà (fol. 89 tal-proċess) jidher li kien hemm lokazzjoni unika u mhux żewġ lokazzjonijiet separati - waħda tal-fond 'Rosanna' u l-oħra tal-bejt ossija arja tal-garage;

Mill-provi mbagħad jirriżulta li s-soċjetà B. Tagliaferro & Sons Limited biegħet il-fond 'Rosanna' lill-konvenut Anthony Magri. Ma sarx diskors f'din l-okkażjoni dwar l-arja tal-garage u mhux *verosimili* li f'vendita ta' fond tiġi inkluża l-arja ta' fond ieħor ammenokkè l-partijiet ma jsemmuhiex espressament fil-kuntratt - ħaġa li, kif juri l-kuntratt ta' bejgħ, ma ġarax f'dan il-każ. Għalhekk meta Anthony Magri xtara l-fond 'Rosanna',

huwa xtara biss dak il-fond u ma xtarax l-arja tal-garage limitrofu in kwistjoni. X'jgħid li ħaseb qiegħed jixtri l-konvenut Anthony Magri huwa rrilevanti billi dak li xtara huwa dask li jirriżulta mill-kuntratt u fil-kuntratt l-arja tal-garage ma tissemmiex;

Issa l-provi juru wkoll li meta Anthony Magri xtara l-fond, huwa waqaf iħallas il-kera lis-soċjetà fuq imsemmija. Mhux hekk biss, imma l-konvenut Anthony Magri ħaraġ mill-fond u krih lil ibnu l-konvenut l-ieħor Joseph Magri;

Għalhekk, dejjem jekk wieħed kellu jaċċetta dak li jippretendi l-konvenut Anthony Magri fid-depożizzjoni tiegħu li hu kien kera l-arja tal-garage mal-fond 'Rosanna' (ħaġa li l-Qorti ma taċċettax), wara l-istess vendita spiċċat kwalunkwe lokazzjoni li jippretendi li kellu għaliex hu ma baqax iħallas iżjed kera u di pjù ma ftiehemx dwar il-kera għall-istess arja, liema ftehim kien ikun neċessarju stante li, dejjem skond it-teżi tiegħu, kien hemm lokazzjoni unika u anke għaliex huwa ħareġ mill-fond u għalhekk irrilaxxjah flimkien mal-arja tal-garage;

Kwantu mbagħad għall-kommodat pretiż mill-konvenuti fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom, ma hemm fill-proċess ebda ombra ta' prova ta' self għall-użu bla ħlas ta' l-imsemmija arja billi, skond l-istess konvenut Anthony Magri, huwa kien qed iħallas il-kera għall-istess arja;

Il-Qoreti għalhekk tirritjeni illi t-talbiet attriċi huma ġutifikati u kwindi taqbel mal-konklużjonijiet peritali. Jista' jiżdied a propositu li l-Qorti ma tara l-ebda raġuni l-għala għandha tiddipartixxi mill-konklużjoni tal-perit li 'me hemmx illum aperturi fis-sens ta' twieqi jagħtu għall-bejt tal-garage iżda hemm apertura f'sens ta' toqba żgħira tal-qies ta' erbe' pulzieri

wiesa' u disa' pulzieri għolja u li din għandha tingħalaq billi tinsab miftuħa fuq il-bejt ta' l-attur Saliba;

Għal dawn il-motivi l-Qorti, prevja adozzjoni tar-relazzjoni peritali, tiddeċidi billi (1) tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom ebda dritt fondat fil-liġi biex jifitħu i jżommu miftuħa l-apertura fuq imsemmija għal fuq il-bejt (arja) imsemmi fiċ-ċitazzjoni u li jgħaddu u jagħmlu użu mill-istess bejt (arja) (2) tipprefiġġi lill-konvenuti t-terminu ta' xahar mil-lum biex a spejjes tagħhom taħt id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inginier Ċivili Michael A. Refalo jagħlqu b'mod permanenti l-imsemmija apertura u (3) fil-każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu dan fl-imsemmi terminu, tawtorizza lill-attur Francis Saliba jagħmel dan a spejjes tal-konvenuti taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit. L-ispejjes tal-kawża (apparti dawk ġià deċizi) inkli dawk relattivi għall-inkariki mogħtija lill-imsemmi perit b'din is-sentenza jitħallsu kollha mill-konvenuti.