14 ta' Marzu, 1963

Imħallef:

Onor J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Carmela Cassar

versus

Paolo Galea

Lokazzjoni — Post — Bejt — Hux kompriż fil-lokazzjoni.

Il-bjut sovrastanti huma komprizi fil-lokazzjoni tal-fond jekk ma jirriżultax li kien hemm ftehim kuntrarju.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attriċi wara li tippremetti illi hi hija proprjetarja tal-fond numru 35, Quarries Street, Mosta, li jinsab mikri għand il-konvenut, u illi dana qiegħed jagħmel użu abusiv tas-saqaf tal-istess post billi jitla' permezz ta' sellum tal-injam, li għamlu hu stess mingħajr permess tas-sid, fuq dana s-saqaf li ma għandu ebda aċċess nor-

mali u lanqas opramorta, u li ma kien qatt jifforma parti tal-lokazzjoni mal-fond fuq imsemmi, u illi l-konvenut qiegħed jimpediha li tibni fuq l-arja tal-imsemmi fond mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, jitlob illi, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u provvediment opportun, il-konvenut jiġi inibit milli jimpediha li teċċedi fuq is-saqaf tal-fond fuq imsemmi, u tibni fuq l-arja relativa u teserċita kwalunkwe dritt ieħor lilha spettanti, u dana taħt il-*provvedimenti u sanzjonijiet opportuni*, prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandu l-ebda dritt fuq l-imsemmi saqaf. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li jibqa' imħarrek għas-subizzjoni, u b'riserva għall-azzjoni għad-danni kontra l-konvenut.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li bih jallega illi d-domanda tal-attriċi hija nfondata għaliex hu kera t-terran bil-bjut ta' fuqu, u minn mindu krieh *dejjem għamel użu tal-bejt* biex jonxor il-ħwejjeġ.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attriċi u dik tal-konvenut.

Semgħet lix-xhieda, fosthom il-kontendenti.

Eżaminat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ikkunsidrat:—

Illi mill-provi jirriżulta li l-fond fuq indikat fiċ-ċitazzjoni jikkonsisti biss fi pjanterran, il-bejt fuq is-saqaf tal-kmamar *ma fihx* opramorta, billi mad-dawra tiegħu hemm biss filata waħda ġebel; u tarāġ għal bejt ma' hemmx, fih bitħa u ġardina żgħira. Dan il-fond il-konvenut ħadu b'lokazzjoni fi żmien il-gwerra fis-sena, 1940, mingħand il-Housing Department u in segwitu ġie rikonoxxut mill-proprietarja, Elena Camilleri Qabel, l-istess fond kien b'lokazzjoni għand Dolores Grima oħt il-mara tal-konvenut. L-attriċi dan il-fond xtratu xi tlettax

il-sena ilu, ċioè meta kien ġa jinsab detenut b'lokazzjoni mingħand il-konvenut.

Illi l-konvenut jgħid li meta ħa l-fond b'lokazzjoni kien sab fil-bitħa *sellun għoli*, tal-injam, imqabbad bi grampuni mal-ħajt li kienet għamlitu l-imsemmija Dolores Grima u li permezz tiegħu kienet titla' fuq il-bejt tas-saqaf tal-kmamar biex fuqu tonxor il-ħwejjeġ, u li hu minn dan iż-żmien beda u baqa' jagħmel użu tal-bejt tal-kmamar għall-inxir tal-ħwejjeġ kull meta jkollu bżonn, l-istess bħalma kienet tagħmel oħt il-mara tiegħu qablu, u dan bl-istess sellun li din ħalliet meta ħarġet mill-fond. Kif jidher miċ-ċitazzjoni, l-attriċi tippretendi li l-konvenut qed jagħmel użu abusiv tas-saqaf tal-fond, li la għandu aċċes normali u lanqas opramorta, billi jitla' fuqu permezz ta' sellun tal-injam li għamel mingħajr l-permess tas-sid, u billi l-istess bejt qatt ma kien jifforma parti tal-lokazzjoni mal-fond. Għall-kuntrarju, il-konvenut jissottometti li l-fond ħadu b'kera bil-bejt ta' fuq is-soqfa u li mindu krieh dejjem għamel l-użu biex jonsor il-ħwejjeġ meta jkollu bżonn. Huwa għalhekk li l-konvenut qiegħed jimpedixxi lill-attriċi li ttellgħa l-bini fuq il-bejt tal-kmamar, ċioè għaliex jaf, kif hu jallega, li dawn il-bjut ħadom b'kera flimkien mal-fond.

Illi ġie ritenut (App. Inf. Pace vs. Muscat 20/2/1953 — Vol. XXXVII i, 561), li fin-nuqqas *ta' ftehim speċjali* fil-kuntratt tal-kirja, il-lokatur għandu l-obbligu li jagħti lill-kerrej il-godiment mhux biss ta' l-immobili li huwa oġġett tal-kirja, imma wkoll il-partijiet aċċessorji tiegħu; u għaldaqstant il-kiri tal-fond jikkomprendi l-kiri tal-bejt ta' dak il-fond, jekk dak il-bejt ma jkunx ġie eskluż fi ftehim espress mill-kirja; mhux argument tajjeb favur din l-esklużjoni l-fatt li l-bejt *mhux aċċessibbli b'taraġ regolari jew il-fatt l-ieħor li jkun* hemm nuqqas ta' opramorta.

Illi fuq l-iskorta ta' dawn il-prinċipji, li dina l-Qorti hija

tal-fehma li għandha ssegwi, il-pretensjoni fuq imsemmija ma tistax treġi. In partikolari ma jirriżultax li meta saret il-lokazzjoni tal-fond kien hemm xi ftehim bejn l-attriċi u l-konvenut li bih l-attriċi eskludiet lill-konvenut mill-użu tal-bejt tal-fond, anzi lanqas ma seta' jkun hemm dan il-ftehim bejn il-kontendenti, għaliex il-konvenut ma ħax b'kera l-fond mingħand l-attriċi imma mingħand il-Housing Department. Lanqas ma ġie pruvat li kien hemm xi ftehim simili meta l-konvenut ħa b'lokazzjoni l-fond mingħand il-Housing Department. Għalhekk il-bejt tal-kmamar għandu jiġi ritenut kompriż fil-lokazzjoni, u l-konvenut għandu d-dritt jimpedixxi lill-attriċi tagħmel kostruzzjonijiet edilizji fuq dan il-bejt jew teżerċità kwalunkwe dritt ieħor.

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċiedi, għall-esklussjoni tad-domanda ta' l-attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.