16 ta' April, 1959

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B. Litt., LL.D.

Francesco Agius

versus

George Borg

Lokazzjoni — Bejt.

Il-lokatur hu obligat jikkonsenja lill-kerrej il-ħaġa mikrija flimkien mal-aċċessorji. U ladarba fond jiġi mikri bħala dar tal-abitazzjoni, fost l-aċċessorji tiegħu hu kompriż anki l-bejt tal-fond.

Sabiex l-obligu tal-lokatur li jikkonsenja lill-kerrej anki l-bejt jiġi eskluż, jeħtieġ li jkun hemm stipulazzjoni kuntrarja.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi l-attur jikri lill-konvenut il-fond 38 St. Catherine's Street Qormi, bil-kera ta' £11 fis-sena; u billi l-attur kien jittollera lill-konvenut juża anki l-bejt ta' fuq l-istess fond, u li huwa wieħed mal-bejt tal-fond okkupat mill-attur (9 Alley V, St. Catherine's Street, Qormi), għalkemm l-ebda parti minn dan il-bejt ma kienet qatt inkluża fil-lokazzjoni; u billi l-konvenut qed jippretendi li għandu dritt juża dik il-parti tal-bejt sovrastanti l-fond tiegħu, għalkemm l-attur intimaħ li ma hux bi ħsiebu jittollera aktar dan l-użu; talab (1) li jiġi dikjarat u deċiż illi fil-lokazzjoni tal-fond 38 St. Catherine's Street, Qormi, ma hemmx inkluża l-ebda parti tal-bejt fuq imsemmi; (2) u jiġi lill-konvenut inibit l-użu tal-istess bejt. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' Lulju 1957, kontra l-konvenut;

Omissis:

Illi l-attur jippretendi li kera lill-konvenut il-fond "de quo" mingħajr il-bejt in kwistjoni, u li, jekk għamel użu minnu, dan kien b'sempliċi tolleranza, u mhux bi dritt: il-konvenut, minn naħa tiegħu, jgħid li hu kera l-fond b'dak

il-bejt u li mingħajru ma kienx jikrieħ, għax ma kienx jesgħu;

Illi bejn dawn iż-żewġ versjonijiet il-Qorti tirritjeni aktar verosimili u aċċettabbli dik tal-konvenut, għall-konsiderazzjonijiet hawn taħt miġjuba;

Omissis:

Illi huwa magħruf li l-lokatur obligat jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija flimkien mal-aċċessorji. Veru li l-liġi ma tgħidux f'materja ta' lokazzjoni, kif tgħidu espressament f'każ ta' bejgħ (art. 1448 Kod. Ċiv.); iżda, skond ma josserva Laurent, "ciò era inutile, poichè questo è di diritto. Moricault ne fa l'osservazione: la cosa, egli dice, dev'essere consegnata con tutti gli accessori; senza di che la consegna non sarebbe completa" (Diritto Civile, XXV, §104). Għaldaqstant, ladarba l-fond ġie mikri bħala dar tal-abitazzjoni, fost l-aċċessorji tiegħu huwa kompriż anki l-bejt (Digesto Italiano, Locazione, §80; u Fadda Giurisp. Cod. Civ. art. 1575, no. 97). Veru li l-konsenja tal-aċċessorji ma tirrigwardax *l-essenza tal-lokazzjoni; iżda sabiex* dan l-obligu jiġi eskluż, tkun meħtieġa stipulazzjoni kuntrarja (v. Troplong, Locazione, §160; u Pacifici Mazzoni, Locazioni, §76). Liema stipulazzjoni ma ġietx adegwatament pruvata;

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad it-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż.