21 ta' April, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

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

Giuseppe Caruana

versus

Antonio Zammit

Molestja — Lokazzjoni — Bon Viċinat — Art. 1639 u 164(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Meta l-inkwilin isofri molestja "di fatto", hu jista' jaġixxi kontra l-awtur tal-molestja; imma jekk il-molestja tkun "di diritto", allura d-dritt tiegħu jkun kontra s-sid.

Jekk mbgħad il-molestja tkun derivanti minn allegat abbus ta' bon viċinat, il-viċin jista' jaġixxi fuq molestja biss meta din tkun gravi u mhux faċilment tollerabbli.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u l-provvedimenti opportuni, premess li l-konvenut għandu l-lokazzjoni tal-fond numru 8 St. John Street, Siġġiewi, u l-attur għandu l-lokazzjoni tal-fond sovrastanti numru 9 l-istess trieq, u antikament dawn iż-żewġ fondi kienu jiffurmaw fond wieħed; u peress li l-konvenut qiegħed juża l-bejt billi jilħqu b'sellum, għad illi dan il-bejt proprjament jagħmel mal-fond numru 9 mikri lill-attur, tant illi l-attur għandu tieqa jew apertura minn kamra tiegħu li tagħti għall-istess bejt; u premess li bl-użu ta' dan il-bejt qiegħed ukoll jarrekalu nkonvenjenti; talab li l-konvenut jiġi inibit milli jagħmel użu tal-istess bejt. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' Diċembru tas-sena l-oħra;

Omissis:

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-7 ta' Novembru 1960, li biha ċaħdet it-talba tal-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu; wara li kkunsidrat;

L-attur minn dejjem okkupa b'kera minn għand is-"Santo Ospizio Sant'Anna" il-fond numru 9 St. John's Street, Siġġiewi. Il-fond ta' ħdejh, numru 8, huwa minn diversi snin mikri mill-istess "Ospizio" lill-konvenut; u oriġinarjament iż-żewġ fondi kienu wieħed. F'waħda mill-kmamar tal-attur hemm tieqa l-fuq mill-art sewwa, wiesgħa u għolja mat-tliet piedi, li tagħti għal fuq il-bejt li jiġi fuq il-kumditajiet tal-fond tal-konvenut, u minn fuqu jidhru l-bitħa u xi kumditajiet tal-attur. L-attur kien waħħal fit-tieqa żbarri tal-ħadid. Minn daqs tmien xnin l-hawn il-familja tal-attur qegħdin jagħmlu użu mill-bejt permezz ta' taraġ tal-ħadid;

L-attur ilmenta li ġie li rċieva xi molestja minn nies il-konvenut, bħal tektika fuq il-ħġieġ tat-tieqa u taħbit ta' fliexken: u mart l-attur gergret li minn fuq il-bejt tidher bitħa u d-W.C. tagħha;

L-attur qiegħed jitlob li l-konvenut jiġi inibit milli juża l-bejt fuq il-bażi li l-istess bejt hu kompriż fil-lokazzjoni tal-

fond tiegħu. Infatti l-attur qal fiċ-ċitazzjoni, u anki fid-dikjarazzjoni, li l-bejt ġie mikri lilu; iżda l-attur ma pprova ebda dritt fuq l-istess bejt; anzi, mistoqsi waqt li qiegħed jixhed (fol. 11 tergo) jekk hu qattx uża dak il-bejt, ir-risponda "Hemm mhux tiegħi". Għalhekk, apparti l-kwistjoni jekk il-konvenut għandux dritt juża l-bejt, li fiha l-Qorti ma tidħolx, l-attur ma ppruvax il-bażi tat-talba tiegħu, u anzi bi kliemu stess eskludiha;

Rat fol. 45 in-nota tal-appell tal-attur, u fol. 46 il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li tiġi konsegwentement milqugħa t-talba tiegħu. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fiċ-ċitazzjoni hemm dedotta l-kawżali tal-molestja, imsejħa bil-kelma, pjuttost ġuridikament improprja, ta' "inkonvenjent". Ma hux affattu ċar jekk l-attur hux qiegħed ukoll jiddeduċi bħala kawżali xi pretiża tiegħu li l-użu ta' dan il-bejt imiss lilu. Infatti fiċ-ċitazzjoni, wara li jesponi li l-konvenut għandu in lokazzjoni l-fond hemm imsemmi u li hu għandu in lokazzjoni l-fond sovrappost, u li antikament dawn iż-żewġ fondi kienu fond uniku, u li l-konvenut qiegħed jagħmel użu tal-bejt li għalieh jaċċedi b'sellum, jasal biss biex jgħid li dan il-bejt proprjament jagħmel mal-fond numru 9 mikri lill-attur, tant illi l-attur għandu tieqa iew apertura minn kamra tiegħu li tagħti għall-istess bejt, bla ma jgħid li l-użu tal-bejt jispetta lilu. Anki fid-dikjarazzjoni fol. 3 u 3 tergo, l-attur jesprimi ruħu b'mod pjuttost sibillin, meta jgħid:— "L-attur stess, li jippretendi l-lokazzjoni tal-istess bejt, ma jużahx, għax il-konvenut jista' jsofri soġġezzjoni billi l-bejt jagħti fuq il-bitħa tal-konvenut u ma fiehx opramorta". Fil-petizzjoni tal-appell l-attur jerġa' jgħid li hu ma jużax dan il-bejt għax altrimenti jmur kontra r-regola tal-bon viċinat, imma hu kien dejjem "jikkura" l-bejt kwantu għall-indafa tiegħu wara l-ewwel xita, u ma jgħid bl-ebda

mod li hu ntitolat għal dan l-użu; imma jgħid biss li, għalkemm il-bejt jiġi fuq kamra tal-konvenut, però fil-konfigurazzjoni tiegħu jagħmel mal-fond tiegħu, ċjoè tal-attur; u jerġa jsemmi t-tieqa;

Apparti, għalhekk, li l-istess attur lanqas qiegħed, milli jidher, javanza pretiża nettament affermata tal-użu tal-bejt, hu fatt li l-provi jeskludu li l-attur għandu dan id-dritt. Hu stess, fix-xhieda tiegħu fol. 11 tergo, mistoqsi jekk il-bejt qattx użah, qal:— "Hemm mhux tiegħi". Żgur li ma jippretendix aċċess mit-tieqa tal-fond tiegħu, għax hu stess għamel fiha l-iżbarri tal-ħadid. Lanqas ma ppretenda l-attur illi s-sid, meta krielu, ikkomprendielu fil-kirja l-użu ta' dan il-bejt, li lanqas hu fuq ambjent lilu lokat; u lanqas ma jippretendi li qatt użah għall-inxir tal-ħwejjeġ;

Għalhekk, trattandosi dejjem ta' żewġ inkwilini, għandu jiġi kunsidrat "quo titulo" l-attur jista' jkollu "locus standi" biex jagħmel din il-kawża (apparti għal issa l-kawżali l-oħra tal-molestja). Infatti, jekk l-attur, għad li ma għandux l-użu attwali ta' dan il-bejt, jippretendi li jidħol fil-lokazzjoni tiegħu, allura l-użu tal-bejt mill-parti tal-konvenut tista' tkun, għall-attur bħala nkwilin, jew molestja "di diritto" jew molestja "di fatto". F'dan is-sens biss tista' tiġi kunsidrata xi azzjoni da parti tiegħu; għax altrimenti, la darba hu ma għandux l-użu, ikun hemm nuqqas ta' nteress ġuridiku da parti tiegħu u kwindi "carenza d'azione";

Issa, jekk l-użu tal-bejt li qed jagħmel il-konvenut hu molestja "di diritto", in kwantu li l-konvenut jista' talvolta jippretendi li hu qed jagħmel dan l-użu in bażi għad-drittijiet tiegħu "ex locato et conducto", jew talvolta jinvoka favur tiegħu l-preżunzjoni li timmilita bejn sidien, fis-sens li l-bejt "si presume" li hu ta' sid l-ambjent sottostanti (Kollez. XXXV-II-341), allura d-drittijiet tal-attur huma kontra s-sid (art. 1640(1) Kap. 23). Jekk, għall-kuntrarju, l-użu tal-bejt mill-parti tal-konvenut hija molestja "di fatto", allura l-kawżali, dedotta f'mod oskur u equivoku fl-ewwel parti taċ-ċitazzjoni, tittrasfondi ruħha fit-tieni waħda tal-molestja kif dedotta, in kwantu li għall-molestja "di

fatto" l-inkwilin jaġixxi kontra l-awtur tal-molestja (art. 1639 ibid.). Ma jistgħax jingħata sens ieħor għall-ewwel parti taċ-ċitazzjoni; għax l-attur ma jistgħax jaġixxi in bażi għal xi pretiż spoll ta' pussess, li lanqas jasal, kif fuq jingħad, biex jallega ċar u tond, u li ċertament ma ppruvax;

Tibqa', għalhekk il-kawżali tal-molestja derivanti mill-abbuż ta' bon viċinat;

Hu paċifikament riċevut fil-ġurisprudenza patrija u estera (ara sent. fil-Vol. XV, p. 571, konfermata fl-Appell Vol. XVI-I-38, u sentenza u dottrina estera fiha ċitati; u ara wkoll Vol. XX-I-114), li, biex il-viċin jista' jazzjona fuq molestja, jeħtieġ li din tkun gravi u mhux faċilment tollerabbli. Fuq din il-pretiża molestja xehed l-attur fol. 11 tergo u martu fol. 24; u l-Qorti hi ta' fehma li l-attur ma rnaġġunġiex il-prova ta' xi molestja gravi. Anzi forsi wieħed jista' jintravvedi li l-attur, li ma ċċaqlaqx dawn is-snin kollha li fihom il-konvenut ilu juża l-bejt, u li, kwantu għall-pretiża molestja, jgħid li dawn kienu mas-sentejn ilu, għamel din il-kawża pjuttost b'emulazzjoni, li l-liġi tirriprova (Vol. XVI-II-96, u Vol. X. 176);

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.