9 ta' Novembru, 1959

Imħallef:—

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

Giuseppe Borg

versus

Emmanuele Calleja

Deċiża fil-meritu b'sentenza oħra tad-19 ta' Diċebbru 1959 (publikata).

Lokazzjoni — Diportament tal-Inkwilin — Appell — Art. 226(2) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Sentenza tal-Qorti Ċivili Inferjuri li tapplika prinċipju fis-sens li għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba diportament ħażin tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu, il-kriterji tal-valutazzjoni tal-fatti għandhom ikunu iktar rigorużi, u illi, meta l-ġlied u l-insulti jkunu ripetuti b'mod li jipperpetraw l-animożità u jirrendu nsopportabbli, jew gravuża ħafna, il-koabitazzjoni tal-inkwilin mal-kerrej, ikun hemm lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni, imħabba abbuż ta' godiment tal-fond, ikun fiha kwistjoni ta' dritt maqtugħa fis-sentenza. U allura dik is-sentenza tkun appellabbli, avvolja l-valur involut fil-kawża ma jkunx jippermetti l-appell.

Il-Qorti:— Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra minn dawk il-kumditajiet li qiegħed jokkupa fil-fond 45 St. Julian's Street, Birkirkara, stanti d-diportament tiegħu u tal-familja tiegħu, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu mogħti minn din il-Qorti. Għall-finijiet tal-kompetenza l-attur jiddikjara li l-kera huwa £7.10.0 fis-sena. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta tad-29 ta' Awissu 1959, li ddeċidiet billi laqgħet it-talba tal-attur, u għall-fini tal-iżgumbrament ipprefiġġiet lill-konvenut xahrejn żmien minn dak inhar; u ordnat li l-ispejjeż, barra dawk relattivi għas-seduta quddiem il-perit legali

tal-21 ta' April 1959, li ma nżammetx bi ħtija tal-attur, jibqgħu a karigu tal-istess konvenut; billi kkunsidrat;

Illi fl-ewwel seduta quddiem il-perit legali, tat-28 ta' Novembru 1958, il-konvenut eċċepixxa li d-domanda hija infondata fid-dritt u fil-fatt; fid-dritt, għaliex il-kontendenti ma jikkoabitawx, u għalhekk id-domanda kif mpustata hija mingħajr bażi legali; u fil-fatt, il-għaliex ma kien hemm ebda diportament irregolari, la da parti tal-konvenut, u lanqas da parti tal-membri tal-familja tiegħu;

Illi d-difensur tal-attur irrileva li t-talba hija fondata fuq il-premessa li bejn il-kontendenti hemm koabitazzjoni;

Dan ma hux preċiżament korrett, kif wieħed jista' jiddeżumi mill-mod li tinsab konċepita d-domanda. Imma anki kieku kien hekk, ma hemm ebda ostakolu proċedurali li tiġi nvestita l-kwistjoni mill-punt di vista delineat fir-relazzjoni peritali; għaliex fil-każ tal-Qorti Inferjuri l-art. 211 tal-Kodiċi tal-Proċedura jawtorizza lill-Qorti li tiddeċidi fuq jedd ieħor li jirriżulta mill-proċess, għad li ma jkunx dak oriġinarjament dedott, u ma jkunx jidħol preċiżament fit-termini tat-talba (App. Ċiv. Inf. "Abela vs. Farrugia", 14.6.1941, Vol. XXXI-I-686);

Illi, kif jidher mill-provi u mill-iskiżż preparat mill-perit legali, l-attur qiegħed jokkupa l-fond nru. 44 St. Julian's Street, Birkirkara, mentri l-konvenut għandu f'idejh dar attigwa numru 45. Dawn iż-żewġ fondi, fil-parti ta' quddiem tagħhom li tagħti fuq it-triq, huma separati minn żewġ bibien tal-injam imbarrati, u għandhom bieb għal barra kull wieħed;

Illi l-perit tajjeb irrileva li bejn l-imsemmija żewġ fondi ma hemm xejn komuni ħlief bitħa, li tinsab fil-fond mikri lill-konvenut, u li hija parti minima minnu;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi ma jistax jiġi applikat il-prinċipju li l-lokazzjoni ta' ambjenti żgħar fl-istess dar tal-lokatur għandha fattezzi speċjali li jirrendu l-kuntratt "sui generis": għal liema kuntratt mhumiex applikabbli fl-estensjoni kollha tagħhom ir-regoli tal-lokazzjoni (Appell

Inferjuri, "Dolores Grima vs. Francesco Azzopardi", 8.3.1943, Vol. XXXI-I-735; "George Sammut vs. Joseph Forace et.", 10.5.1952, Vol. XXXVI-I-380; "Marietta Sacco vs. Albert Debono", 4.10.1952);

Illi kwindi din il-Qorti taqbel mal-perit legali li f'dan il-każ si tratta ta' vera u proprja lokazzjoni;

Illi, kif intqal, il-konvenut obbjetta illi d-domanda, kif impustata, hija mingħajr bażi legali, u dan peress li ma hemmx koabitazzjoni bejn il-kontendenti. Fuq din l-eċċezzjoni hu suffiċjenti li jiġi osservat, barra r-riljevi assennati esposti fir-relazzjoni peritali, dak li stabbiliet is-sentenza "Lewis Spiteri Debono vs. Albert Gasan", tat-18 ta' April 1953 (App. Inf. Vol. XXXVII-I-565), u ċjoè li, għalkemm il-kiri ta' appartament separat u distint ma jammontax għal koabitazzjoni fl-istess fond, dan ifisser biss li l-motivi biex jiġġustifikaw talba għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni minħabba diportament ħażin tal-inkwilin iridu jkunu tali li jarrekaw dannu u preġudizzju lill-lokatur, u mhux sempliċement inkompatibbilità ta' karattru, u dan peress li l-motivi li jiġġustifikaw ix-xoljiment ta' lokazzjoni jridu jkunu iżjed gravi minn dawk li jistgħu jiġġustifikaw it-terminazzjoni tal-lokazzjoni meta jagħlaq il-kera;

Illi l-eċċezzjoni l-oħra tal-konvenut tiddependi unikament mill-indaġini tad-diportament irregolari tiegħu u ta' membri tal-familja tiegħu kif allegat mill-attur. Biss, għandu jingħad mill-ewwel li din l-indaġini għandha ssir b'ċerta rigorożità, skond il-prinċipji sanċiti fiċ-ċitata sentenza "Spiteri Debono vs. Gasan," kif ukoll f'dik imsemmija millperit legali "Louis Salerno vs. Agatha Vella", deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fit-12 ta' Frar 1955 (Vol. XXXIX-I-457), fejn jingħad li f'kawża li għandha bħala oġġett tagħha l-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba diportament ħażin tiegħu, u l-kontroversja ma tirrigwardax l-eżistenza jew il-validità tal-kuntratt tal-lokazzjoni, u fejn il-lokatur ma jikkoabitax mal-inkwilin, il-kriterji li għandhom jiġu użati huma dawk relattivi għall-motivi ta' rexissjoni ta' kuntratt ta' lokazzjoni, li huma, skond l-insenjament paċifiku tad-dottrina u tal-ġurisprudenza, aktar rigorużi fil-valutazzjoni tagħhom minn dawk li jistgħu jagħtu

lok għal terminazzjoni tal-lokazzjoni jew ta' kuntratt ta' koabitazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi, kif sewwa ssottometta l-perit legali, meta wieħed jeżamina d-depożizzjoni tal-attur u dik ta' wliedu Carmelo u Spiridione aħwa Borg, isib li l-lamenti prinċipali li fuqhom hija puntellata d-domanda jikkonsistu f'dan li ser jingħad;

Omissis;

Illi, wara li eżaminat bir-reqqa x-xhieda kollha mismugħa, il-Qorti taqbel f'kollox mal-konklużjonijiet li fihom wasal il-perit legali, u għar-raġunijiet minnu mogħtija; u ċjoè:—

Omissis;

Illi d-diversi nċidenti fuq elenkati, eżaminati mhux iżolatament, iżda fil-kumpless tagħhom, u affarijiet oħra relattivament ta' importanza żgħira, jirrendu fil-fehma ta' din il-Qorti mpossibbli, jew almenu ta' preġudizzju kbir, l-abitazzjoni tal-konvenut ma' dik tal-attur, jiġifieri l-istat ta' fatt il-lum eżistenti bejn il-partijiet;

Illi ta' min jiċċita r-regola kontenuta fis-sentenza "Paolo Pulo vs. John Sultana" tat-30 ta' Ġunju 1956, mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri), li tiswa wkoll f'każi bħal dak preżenti:— "Meta l-insulti u l-ġlied ikunu ripetuti ħafna drabi, b'mod li jipperpetraw l-animożità u jirrendu nsopportabbli l-koabitazzjoni, jew gravuża ħafna, allura jkun hemm l-abbuż ta' godiment li jagħti lok għaxxoljiment tal-lokazzjoni;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, li appella mis-sentenza fuq imsemmija tad-29 ta' Awissu 1959, tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, u rat l-att ta' ċitazzjoni tal-appellant, li talab ir-revoka tas-sentenza appellata fuq imsemmija u ċ-ċaħda tat-talba tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi skond l-art. 226(2) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, ma hemmx appell minn sentenza tal-Qorti Ċivili Inferjuri meta l-valur ma jeċċedix £5 u l-kwistjoni fil-kawża ma tkunx dwar punt ta' liġi maqtugħ fis-sentenza. F'din il-kawża l-valur determinat skond l-art. 756 u 757 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, ma jeċċedix £5; għax il-kera tal-fond huwa £7.10.0 fis-sena u jitħallas bis-sitt xhur. Il-fatt li l-kirja tiġġedded "ope legis" kull meta tagħlaq, kemm il-darba s-sid ma jkollux raġuni skond il-liġi li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, ma jagħmel ebda differenza fil-valur għall-finijiet tal-art. 757 fuq ċitat, għax kull darba jkun hemm rilokazzjoni ġdida minn sitt xhur għal sitt xhur;

Illi fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti applikat prinċipju tal-ġurisprudenza minnha nvokata, fis-sens li għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba diportament ħażin tal-inkwillin stess jew ta' membri tal-familja tiegħu, il-kriterji tal-valutazzjoni tal-fatti għandhom ikunu rigorużi, u meta l-insulti u ġlied ikunu ripetuti b'mod li jipperpetraw l-animożità u jirrendu nsopportabbli l-koabitazzjoni, jew gravuża ħafna, allura jkun hemm abbuż ta' godiment li jagħti lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni. Hawnhekk hemm kwistjoni ta' liġi maqtugħa fis-sentenza;

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità tas-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellat, u tordna li l-kawża titkompla fuq il-meritu.