19 ta' Diċembru, 1959

Imħallef:—

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

Giuseppe Borg

verses

Emmanuele Calleja

Lokazzjoni — Diportament tal-Inkwilin — Ġirien.

L-imġieba ħażina tal-kerrej tista' taħt ċerti ċirkustanzi tammonta għal abbuż ta' dgawdija tal-fond, meta ngustament t'mpedixxi jew tirrendi diffiċli l-godiment tal-fond adjaċenti da parti tas-sid stess jew ta' inkwilini oħrajn tiegħu, speċjalment meta ż-żewġ fondi jkunu jinfdu u jkollhom ambjenti komuni; imma biex dan jiġri, jeħtieġ li l-imġieba ħażina tal-kerrej tkun ta' ċerta gravità u persistenza.

Barra minn dan, bejn ġirien wieħed jistenna ċerta tolleranza; u d'n it-tolleranza hi akbar f'każ ta' lokatur li jikri parti minn daru lil ħadd ieħor li jkollu tfal żgħar.

Il-Qorti:— Rat is-sentenza tagħha tad-9 ta' Novembru 1959, fejn jinsabu mniżżlin it-talba u l-eċċezzjoni tal-partijiet rispettivament, u li biha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni talinappellabbilità tas-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'parti ta' dar mikrija għand l-attur, li żamm għalih kamra bil-bieb għal barra, użata bħala ħanut b'aċċess għall-bitħa tad-dar, u kamra filbitħa għall-ħażna, fil-waqt li l-kumplament ta' dik id-dar hija minnu sullokata lill-konvenut, li jgħix hemm bil-familja. Bejn il-kontendenti fuq dik id-dar kien hemm diversi kawżi u tilwim, u bi transazzjoni li ġiet inkorporata f'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Novembru 1946 sar ftehim fuq il-bitħa, fis-sens li din tista' tintuża mill-konvenut biss għall-passaġġ għad-W.C., fil-waqt li mart il-konvenut tkun tista' tuża rokna minnha bejn il-bieb tal-kċina u l-bieb tal-bitħa tal-ħanut tal-attur għall-ħasil tal-ħwejjeġ, u wlied il-konvenut ma jistgħux jagħmlu użu tal-bitħa ħlief meta jkun hemm xi ħadd mill-membri l-kbar tal-familja. L-attur jippretendi li l-konvenut kiser dawk il-kondizzjonijiet dwar il-bitħa, għamel ħsara f'saqaf taż-żingu tal-kamra, u sew hu kemm il-membri tal-familja ġiebu ruħhom ħażin mal-attur; u fuq daqshekk jippretendi li jħoll il-kirja;

Ikkunsidrat;

Illi, skond il-liġi, il-kerrej għandu jagħmel użu tal-fond bħala "bonus pater familias"; u fil-każ li jinqeda bih b'mod li jagħmel ħsara lis-sid, jew jikser il-kondizzjonijiet tal-kirja, is-sid jista' jitlob li jħoll il-kirja (art. 1643, 1644, 1659 Kodiċi Ċivili);

Ikkunsidrat;

Illi ma jirriżultax li l-konvenut għamel ħsara fil-post, għax kif qalet l-Ewwel Qorti, u rat din il-Qorti fl-aċċess, il-ħsara fis-saqaf taż-żingu hija dovuta għall-qdumija taż-żingu u l-azzjoni tal-arja u tax-xita, fil-waqt li ma ġiex pruvat li l-konvenut sadd it-toqba tal-ilma għall-bitħa, ħlief meta l-kamra kienet għal żmien twil mhux użata u minnha kienu joħorġu l-ġrieden, u għalhekk ma kienx hemm preġudizzju. Fuq l-imġieba tal-konvenut u l-membri tal-familja tiegħu, il-Qorti tosserva li l-imġieba ħażina ta' kerrej tista' taħt ċerti ċirkustanzi tammonta għal abbuż tad-dgawdija tal-fond, meta nġustament timpedixxi jew tirrendi diffiċli l-godiment tal-fond adjaċenti da parti tas-sid stess jew ta' inkwilini oħrajn tiegħu, speċjalment meta ż-żewġ fondi jkunu jinfdu u ikollhom ambjenti komuni, bħal fil-każ tal-kontendenti Biex dan jiġri, jeħtieġ li fl-imġieba ħażina tal-kerrej ikun hemm ċerta gravità u persistenza;

Mix-xhieda tal-appellat stess irriżulta li fil-kamra li żamm bħala ħanut ta' mastrudaxxa minn ħames snin l-hawn huwa ftit imur, u anki wliedu stess ġie li jmorru u ġie li għal ġimgħat sħaħ ma jmorrux; għax sew l-appellat kemm uliedu jaħdmu post ieħor (fol. 147). Fil-kamra in kwistjoni l-appellat għandu makna li l-Qorti rat imħaddma waqt l-aċċess. Meta wieħed jikkunsidra li l-makna tagħmel bizzejjed ħsejjes, ma jidherx li l-għajjat tar-rediffusion f'dar il-konvenut jista' jkun talment oġġezzjonabbli li jikkostitwixxi fiċ-ċirkustanzi tal-partijiet abbuż ta' godiment tal-fond da parti tal-appellant li jagħti lok għax-xoljiment tal-kirja. Kwantu għat-tgħajjir, dawn kienu fatti sporadiċi li ġraw f'perijodu twil, u daqqiet kien hemm il-kompensazzjoni tal-inġurji;

Il-fatt li tfal żgħar tal-konvenut appellant ġie li għajbu lil xi tnejn minn ulied l-attur, u waħda minnhom qalet lil bin l-attur li dan ma jaraх u bin-nuċċali, barra li dawn kienu fatti ta' importanza żgħira ferm, kienu fatti ta' tfal żgħar li ordinarjament wieħed ma jieħux għalihom. Del resto, l-attur minn ħames snin l-hawn ftit ferm mar f'dak il-post, u ħafna drabi fil-post ma jkun hemm ħadd. Għemil ta' tfal żgħar u sporadiku huwa dak tad-dħul fil-bitħa, u xi

drabi fil-ħanut jew fuq il-bejt, u ta' importanza wisq żgħira biex jagħti lok għax-xoljiment tal-kirja, speċjalment meta wieħed jikkunsidra li ommhom kienet tgħidilhom biex jidħlu ġewwa, meta tittendi;

Ordinarjament, meta bejn il-ġirien ma jkunx hemm tilwim jew piki, dawn il-fatti ma jagħtu lok għal ebda inċident. Lanqas fil-fatti l-oħrajn, li minnhom ilmenta l-attur, il-Qorti ma tara importanza u gravità tali li jagħtu lok għax-xoljiment tal-kirja, speċjalment meta wieħed jikkunsiddra l-fatt li l-attur juża l-parti tal-fond minnu użata bħala ħanut ta' mastrudaxxa. Ma jistax raġjonevolment jingħad li hemm abbuż tal-fond u ksur tal-kondizzjonijiet bil-fatt li mart il-konvenut ġie li ħalliet xi banju jew barmil fil-bitħa f'rokna, meta wieħed jikkunsidra li l-konvenut kellu dritt juża rokna tal-bitħa għall-ħasil tal-ħwejjeġ, u li mart il-konvenut kienet twarrabhom meta d-dipendenti tal-attur kienu jridu jgħaddu għall-kamra tal-bitħa. Evidentement, in vista tal-użu limitat li l-attur kien jagħmel mill-ħanut u l-bitħa, l-inkonvenjent li forsi seta' jikkaġuna l-ingombru tal-banju u l-barmil kien ftit wisq biex jiġġustifika x-xoljiment tal-kirja;

Bejn il-ġirien wieħed jistenna ċerta tolleranza; u din it-tolleranza hi aktar fil-każ ta' lokatur li jikri parti minn daru lil ħadd ieħor li jkollu t-tfal żgħar. Għal bosta snin, sa ftit qabel ma bdiet din il-kawża, użu tal-bitħa u tal-kamra li għaliha tgħaddi mill-bitħa l-attur ma kienx jagħmel, u għalhekk preġudizzju ma kienx hemm. Minn meta l-attur beda juża l-kamra u l-bitħa, l-imbarazz wara l-ħasla jitneħħa;

Għalhekk, il-Qorti ma tarax li hemm lok tax-xoljiment tal-kirja, u l-appell għandu jiġi milqugħ;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talba tal-attur; iżda.

in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ, tordna li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi bejn il-partijiet jibqgħu mingħajr taxxa, iżda d-dritt tal-perit u tar-Reġistru, u dawk tas-seduti peritali tal-21 ta' April u 24 ta' Ġunju 1959, jitħallsu mill-attur.