25 ta' Ġunju, 1960

Imħallef:—

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

George Cutajar et.

versus

Charles Maggi

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Diportament tas-Subinkwilin.

F'każ fejn inkwilin jissulloka parti mill-fond mikri għandu lil ħadd ieħor, huma ġusti dawn il-prinċipji li jirregolaw il-materja:— 1. Is-subinkwilin għandu l-obligu li jinqeda b'dik il-parti u bl-ambjenti godut' in komun bħala missier tajjeb tal-familja; u ma jkunx jinqeda b'din il-manjiera jekk bl-imġieba tiegħu ma jħallix lis-sid jew sullokatur, li jkun qiegħed jokkupa l-parti l-oħra tad-dar, f'l-paċi u fil-kwiet, u jirrendilu nsopportabbli l-okkupazzjoni; 2. Mill-banda l-oħra, il-lokatur jew sullokatur ma għandux jimpedixxi lis-subinkwilin l-użu normali tal-parti subaffittata, jew jassoġġettah għal eżiġenti ndebiti; 3. Jeħtieġ ukoll li ma jkunx hemm provokazzjoni bi skop ulterjuri da parti tal-lokatur jew sulloktur; 4. Il-każ ta' nies rifuġjati f'dar ħadd ieħor waqt il-gwerra hu divers minn każ ta' sullokazzjoni ordinarja; 5. Billi ma jkunx il-każ ta' sempliċi mpediment ta' rilokazzjoni, u jkun inveċe l-każ ta' xoljiment ta' lokazzjoni u kwindi ta' dekadenza minn dritt, il-kriterji li għandhom jiggwidaw lill-ġudikant għandhom ikunu iżjed serji u rigorużi; 6. Istanza bħal din ma għandhiex tkun bażata fuq kapriċċi jew eżiġenzi ndebiti tal-lokatur jew inkompatibbilità ta' karattru, u lanqas ma għandu s-sid joħloq montatura biex b'xi mod jagħti bażi legali lil dak li hu biss resi-

pixxenza tard.va tiegħu; u l-istanza tkun bażata biss, mhux għax is-sid reġa bdielu, jew għax ikun qiegħed skomodu, imma jekk is-subinkwilin ikun q'egħed jikser l-obligu tiegħu ta' użu ta' missier tajjeb tal-familja, b'mod li jista' jingħad li qiegħed jiddiporta ruħu ħażin; u ta' dan l-prova tmiss lil min jallegah.

Il-Qorti:— Rat it-talba tal-atturi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta (1) li tiġi riżoluta s-sullokazzjoni tal-pjan superjuri okkupat mill-konvenut, tal-fond no. 2 Strada San Lorenzo, Sliema, minħabba diportament ħażin tiegħu, li rrenda l-koabitazzjoni impossibbli, (2) u għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra mill-kumditajiet fuq imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss mill-Qorti. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-29 ta' Jannar 1960, li biha rrespinġiet it-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-ewwel riflessjoni li għandha ssir hija li l-atturi qegħdin jitolbu, mhux it-terminazzjoni tas-sublokazzjoni meta jiskadi t-terminu preżunt, iżda r-riżoluzzjoni tal-kuntratt li huma kkonkludew mal-konvenut. F'dan il-każ, in bażi għall-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Tagħna, irid ikun hemm raġunijiet gravi u serji, li jiġu valutati aktar rigorożament (App. Inf. 2.3.1949, "Vella vs. Grech"; u dan għaliex l-attur ma jkunx qiegħed jeżerċita d-dritt tiegħu — kif limitat mill-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta — li jieħu lura l-pussess tal-fond, iżda jkun qiegħed jitlob kontra l-konvenut dekadenza minn drittijiet derivanti lill-inkwilin minn kuntratt, li bejn il-kontraenti għandu forza ta' liġi;

Illi mill-provi jirriżulta illi l-atturi ssullokaw lill-konvenut il-pjan ta' fuq tal-fond tagħhom, li huwa separat u distint mill-kamra li żammew l-atturi għall-abitazzjoni tagħhom, ad eċċezzjoni tal-intrata, il-bejt, u t-taraġ konduċenti għall-bejt, li baqgħu komuni. F'dawn iċ-ċirkustanzi ta' lokazzjonijiet ta' appartament huwa intuwitiv illi, data appuntu s-sovrappożizzjoni u s-sottopożizzjoni rispettiva tal-ambjenti, id-diversi nkwilini jridu jużaw ammont ta'

prudenza akbar milli kieku kienu jabitaw fondi separati u disġunti; iżda, minn naħa l-oħra, il-lokatur jibqa' dejjem obligat li jmantni lill-inkwilin fid-dgawdija tal-fond li huwa krielu, u ma jistgħax jimpedilu li jagħmel użu normali tal-fond u jissottoponieh għal eżiġenzi straordinarji;

Illi l-fatti li l-atturi jibbażaw fuqhom l-azzjoni tagħhom huma s-segwenti:— Illi l-konvenut, meta jirtira versu l-ħdax ta' bil-lejl, il-kelb li għandu l-attur jinbaħ u ma jħalliehx jorqod, għax għandu nagħsu ħafif; li l-konvenut beda juża ħafna l-kurrent elettriku; li meta l-konvenut u martu joħorġu, jiġu mat-tfal membri tal-familja u jibqgħu sat-tard; li l-konvenut għamel epoka jsammar; inċident bejn il-mara tal-attur u dik tal-konvenut;

Illi, rigward l-ewwel motiv, l-attur xehed li, meta l-konvenut jirtira bil-lejl u jdaħħal iċ-ċavetta fis-serratura biex jiftaħ il-bieb ta' barra, il-kelb tal-attur iħossu u jibda jinbaħ. L-attur jammetti li l-konvenut ma għamilx xi ħsejjes, iżda kull ma jġiegħel lill-kelb jinbaħ huwa l-ħoss taċ-ċavetta. Dan il-fatt ċertament ma jikkostitwix ebda diportament irregolari. L-attur ma jistgħax jippretendi li l-konvenut ma għandux jidħol f'daru meta jispiċċa mix-xogħol;

Rigward l-inċident tal-luċe elettrika, il-konvenut kellu, skond il-ftehim, iħallas tliet kwarti tal-kont — dak li huwa kien jagħmel. Peress li l-attur deherlu li l-kontijiet kienu qegħdin jogħlew fl-ammont, minflok ma avviċina lill-konvenut biex issir ratizzazzjoni ġdida, arbitrarjament qata' d-dawl fil-kamra tiegħu u dawwar il-meter fuq isem il-konvenut, li akkwijeta ruħu u beda jħallas huwa. Issa, hu naturali li l-konvenut għandu d-dritt kollu li jintroduċi fil-fond lilu lokat dawk l-"appliances" elettriċi kollha li jidhirlu. L-uniku dritt tal-attur kien li huwa jħallas biss rata proporzjonata għall-użu li jagħmel huwa mil-kurrent, u mhux aktar, u kwindi li jeżiġi ratizzazzjoni aktar ekwa. Fil-fatt iddeċieda huwa stess din il-kwistjoni, billi neħħa d-dawl; u l-lum il-konvenut qiegħed iħallas huwa tal-użu li qiegħed jagħmel. Anzi l-konvenut offra lill-attur biex jagħmel bozza mingħajr ma jikkontribwixxi xejn. Dan il-

fatt, lunġi milli jiddimostra diportament irregolari, juri li huwa jrid iżomm dawk ir-rapporti ta' "buon vicinato" li l-attur jallega li qiegħed jivvjola;

Illi, rigward għat-tielet motiv, l-attur *ammetta illi,* meta jiġu membri tal-familja tal-konvenut, ma jagħmlux ebda disturbi, imma li huwa joġġezzjona għall-preżenza tagħhom għax għandu nagħsu ħafif. Issa, hu intuwittiv illi dak li jagħti lok għar-riżoluzzjoni ta' kuntratt huwa vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet espressi jew taċiti tal-lokazzjoni, u mhux idjosinkrasji tal-lokatur; u una volta li dawk il-membri jiddiportaw ruħhom sewwa, l-attur ma għandu ebda dritt joġġezzjona għall-preżenza tagħhom fid-dar tal-konvenut, għax dan jimporta restrizzjoni intollerabbli tad-dritt tal-inkwilin li jgawdi mill-fond lilu lokat;

Illi, rigward tat-tismir, il-konvenut xehed li dan sar meta *nkisritlu sieq ta' mejda u meta waħħal xi xkaffef.* L-attur xehed li, meta kellem lill-konvenut fuq dan it-tismir, il-konvenut osservalu għaliex ma qallux qabel li kien qiegħed jinkwetah, għax kien jiskot, u li wara dan it-tismir waqaf. Dan ma jurix affattu kondotta irregolari, anzi juri li l-konvenut juża komprensjoni aktar minn normali. L-attriċi xehdet illi, wara l-ewwel seduta, meta marru d-dar, il-konvenuti bdew isammru; dan huwa negat mill-konvenut, u mhux verosimili li l-konvenut jagħmel dan proprju in pendenza tal-kawża, meta fil-passat dejjem iddiporta ruħu tajjeb;

Illi, rigward l-inċident bejn l-attriċi u l-mara tal-konvenut, *irriżulta li l-attriċi kienet tellgħet u daħħlet fl-ambjenti tal-konvenut mara biex tissindaka kif kien jaħdem ir-refrigerator tal-konvenut,* u meta saret taf b'dan, il-mara tal-konvenut qaltilha li jekk terġa ttellagħlha n-nies għandha, taqbadha minn griżimha u tkaxkarha l-baħar. Dan l-inċident kien, għalhekk, provokat mill-istess attriċi, li ma kellha ebda dritt tivvjola d-domiċilju tal-konvenut, u kien spjegabbli r-riżentiment tal-mara tal-konvenut. L-istess ħaġa jingħad għall-inċident meta n-nisa għajru lill-xulxin. Dawn l-inċidenti, li huma l-uniċi li rriżultaw ma humiex ta' dik il-gravità li jistgħu jagħtu lok għar-riżoluz-

zjoni tal-kuntratt tal-lokazzjoni; tanto pjù li wara dawk l-inċidenti rritornat l-armonija, u ġie anki li l-mara tal-konvenut għamlet xi qadja lill-attriċi, tant li l-attriċi xehdet:— "Aħna ħbieb; imma fuq għandi bżonnu";

Illi mill-kumpless tal-provi jiġi rikavat illi l-vera kawżali li għaliha saret din il-kawża hija dik li xehdet l-attriċi, oltre li għandha bżonn fuq, "fil-kamra għandi ħafna umdità u ma nistgħax norqod". Però, dan jista' talvolta jkun motiv għal xi azzjoni oħra, imma mhux biex tiġi rexissa lokazzjoni in korso;

Rat in-nota tal-appell tal-atturi, u ċ-ċitazzjoni li biha talbu li s-sentenza appellata tiġi revokata u l-istanza tagħhom akkolta; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti jidhrilha li huma ġusti in materja dawn il-prinċipji regolaturi:—

1. Is-subinkwilin ta' parti ta' dar għandu l-obligu li jinqeda b'dik il-parti u bl-ambjenti goduti in komun (bħal entrata, taraġ, eċċ.) "uti bonus pater familias", u ma jkunx qed jinqeda b'din il-manjiera jekk bl-imġieba tiegħu ma jħallix lis-sid jew sullokatur, li jkun qiegħed jokkupa l-parti l-oħra tad-dar, fil-paċi u fil-kwiet, u jirrendilu nsopportabbli l-okkupazzjoni;

2. Minn naħa l-oħra, il-lokatur jew sullokatur ma għandux jimpedixxi lis-subinkwilin l-użu normali tal-parti hekk subaffittata, jew jassoġġettah għal eżiġenzi ndebiti; għax altrimenti jiġi li l-lokatur jew sullokatur ikun qed jonqos għall-obligu tiegħu li jagħti lis-subinkwilin il-godiment paċifiku tal-parti subaffittata;

3. Jeħtieġ ukoll li ma jkunx hemm provokazzjoni bi skop ulterjuri da parti tal-lokatur jew sullokatur (App. Inf. "Pulo vs. Sultana", 30.VI.'56). Kieku ma kienx hekk, allura

kien ikun facli li lokatur jew sullokatur, li għal xi raġuni tiegħu jkun irid jeħles mis-subinkwilin, jikkrea artifiċjożament bażi legali għall-azzjoni tiegħu radikata fuq diportament ħażin, billi jġib in prova r-reazzjonijiet kapitali u inevitabbli tas-subinkwilin;

4.. Il-każ ta' nies rifuġjati f'dar ħaddieħor waqt il-gwerra, bħal dak formanti l-oġġett tal-kawża riportata fil-Vol. XXXI-I-735, hu divers minn każ bħal dak odjern. Waqt il-gwerra, stante l-emerġenza, il-motiv animatur kien prinċipalment dak ta' karità kristjana għal min kien, jew bla dar għax ġietlu distrutta bil-bumbardament, jew ma setgħax aktar jissaporti jibqa' joqgħod fid-dar tiegħu f'zona perikoluża, u għalhekk avvolja talvolta kien hemm xi kumpens pagabbli, eppure kien hemm dejjem l-obligu ta' diliġenza "massima" mill-parti tar-rifuġjat biex ma jurtax ingratament, kif intqal fis-sentenza ċitata, "is-sentimenti ta' min tah dak ir-rifuġju". Infatti f'dik is-sentenza każijiet simili lanqas ġew ritenuti każijiet ta' lokazzjoni vera u proprja, imma każijiet ta' kuntratti "sui generis". F'epoka sussegwenti, però, terminata l-gwerra dan l-isfond spiċċa, u baqgħet biss l-iskarsezza edilizja, li ħajret ċerti sidien u lokaturi li bi skop ta' spekulazzjoni, u ta' xejn aktar, jissubaffittaw lil ħadd ieħor ambjenti mid-dar, li l-parti rimanenti tagħha tibqa' okkupata minnhom; bħal fil-każ preżenti li fih l-atturi, it-tnejn ta' età inoltrata, li għandhom dar konsistenti f'kantina li fiha żewġ kmamar, u għall-intier iħallsu £20 kera (ara dikjarazzjoni verbalizzata fl-udjenza tat-18 ta' Ġunju 1960), issubaffittaw dawn iż-żewġ kmamar soprani lill-konvenut, pjù l-użu tal-entrata, taraġ komuni u bejt, bis-subkera ta' njentemeno £16 fis-sena, pjù rigal ta' £30, u sa ftit ilu kienu anki jissubaffittaw kamra mit-tnejn fil-kantina. Min jagħmel spekulazzjoni simili ma għandux jistenna li sejjer jkollu fl-assolutezza primjera tagħhom dik il-paċi u dak il-kwiet li kellu meta kien jokkupa hu biss id-dar intiera; għaliex hu ntuwittiv li anki bl-użu normali u ta' "buon padre di famiglia" tal-ambjenti sullokati, xi daqsxejn ta' nkommodu tabilfors ikun hemm, anki bil-bwona volontà kollha tas-subinkwilin. Min jissubkonċedi b'kera l-pjan superjuri u jibqa' joqgħod fl-ambjenti ta' taħt, kif għamlu l-atturi, ma jist-

għax *jippretendi li s-subinkwilini lanqas għandhom jimxu fl-ambjenti* tagħhom, jew lanqas *għandhom* jagħmlu l-minimu ħoss. Fil-każ tal-atturi, din kienet spekulazzjoni, u xejn aktar; għaliex il-konvenut ma kienx jafhom, imma ġie *mreasaq minn sensala;* u l-atturi kienu jafu li hu sejjer jikkoabita flimkien ma' martu malli jiżżewweġ, u kwindi setgħu anki jissupponu li fil-kors ordinarju tal-affarijiet, *ikun hemm xi tfal* ukoll *fil-futur;*

5. *Hawn non si tratta* ta' *semplici impediment ta'* rilokazzjoni, *imma* ta' xjoljiment ta' lokazzjoni, u għalhekk si tratta ta' dekadenza minn dritt; u kif sewwa osserva l-kompjant Imħallef Professur Dottor Edgar Ganado sedenti f'din il-Qorti, fil-kawża "Vella vs. Grech", 2 ta' Marzu 1949, Vol. XXXIII-I-826, "il-kriterji li għandhom jiggwidaw lill-ġudikant għandhom ikunu iżjed serji u rigorużi"; liema rifless ġie ripetut minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża "Spiteri Debono vs. Gasan", 18 ta' April 1953, Vol. XXXVII-I-565;

6. Istanza bħal din odjerna ma għandhiex tkun bażata fuq kapriċċi jew eżiġenzi ndebiti tal-lokatur, jew *in-kompatibbilità* ta' karattru (ara sent. ċitata Vol. XXXVII), u lanqas — iżid l-Imħallef sedenti — ma għandu s-sid joħloq montatura biex b'xi mod jagħti bażi legali lil dak li verament hu biss resipixxenza tardiva tiegħu. L-istanza tkun bażata biss, mhux għax is-sid ikun qiegħed skomodu jew *reġa* bdielu, imma jekk is-subinkwilin ikun qiegħed jikser l-obligu tiegħu ta' *użu "uti bonus pater familias"*, b'mod li jista' jingħad li qiegħed jiddiporta ruħu ħażin; u ta' dan il-prova tmiss indubbjament lil min qiegħed jallegah b'*fondament* tal-azzjoni tiegħu;

Kwantu għall-fatti li kellha quddiemha l-Ewwel Qorti dawn ġew eżaminati "in dettaglio" fis-sentenza appellata, u diffużament kommentati "singulatim" fil-parti espożittiva ta' dik is-sentenza, *superjorment riportata;* u din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni li ġiet għaliha dik il-Qorti, fis-sens li l-istanza ma setgħetx, in bażi għalihom, titqies *fondata, u* ma tħossx in-neċessità li żżid ebda riljev ieħor dwarhom;

F'din l-istanza, l-atturi allegaw li ġraw fatti ġodda mill-ewwel deċiżjoni l-hawn, u talbu li jsiru provi dwar dawn il-fatti ġodda; u din il-Qorti, b'ordinanza tagħha in parte fol. 27, ippermettiet li ssir il-prova;

L-atturi, għalhekk, reġgħu taw ix-xhieda tagħhom u ġiebu l-quddiem dawn il-fatti, ċjoè li mis-sentenza l-hawn darba waħda sabu l-bieb ta' barra miftuħ, f'xi l-erbgħa ta' filgħodu, wara li għal xi s-sigħa ta' bil-lejl kienu semgħu tgħeżżiż tal-lukketti tal-kamra fejn jorqdu; li t-tifla tal-konvenut tħabbat bil-ballun; u li semgħu l-ħsejjes taċ-ċaqlieq tal-għamara bil-lejl. Xehdu anki l-konvenut u martu, u dawn qalu li, meta l-attur "a tempo vergine" semmielhom l-inċident tal-bieb miftuħ, hu lanqas biss ma waħħal fihom b'xi mod. Komplew jispjegaw li huma stess għandhom pram fl-entrata li swietilhom £20, u għalhekk għandhom l-interess kollu li ma jittraskurawx u jħallu l-bieb ta' barra miftuħ, apparti li fil-pram tagħhom għandhom ħwejjiġhom. Il-konvenut xehed ukoll li kien hemm okkażjonijiet li fihom hu sab iċ-ċavetta tal-bieb ta' barra, li tappartjeni lill-atturi, għadha mdaħħla ġol-bieb, u neħħija u tahielhom, jew sab il-firrol tal-bieba l-ferma mhux imtella', jew, malli daħħal iċ-ċavetta tiegħu, il-bieb ċeda għax kien miftuħ. L-atturi ma semmew bl-ebda mod ebda amminikolu ta' prova li minnu wieħed jista' anki biss jissuspetta li dan l-inċident tal-bieb miftuħ kien b'xi mod dovut għal inkurja jew dispett tal-konvenut jew martu;

Kwantu għall-ballun tat-tifla, il-konvenut u l-mara tiegħu aċċertaw li l-attriċi stess kienet offriet ballun lit-tifla tagħhom, u huma stess skoraġġewha, sabiex jevitaw li din it-tifla tilgħab bih u tagħmel xi ħoss; u qalu wkoll li huma ma jħallux lit-tifla tilgħab bil-ballun għall-istess raġuni. L-attriċi dwar din iċ-ċirkustanza, ċjoè li hi tat jew riedet tagħti ballun lit-tifla tal-konvenut, ikkontradiċiet f'din l-istanza, fol. 34, dak li kienet ġa ammettiet in prima istanza, fol. 11. Kwantu għall-ħsejjes, apparti li, kif ġa ġie rilevat, meta wieħed jissubaffitta l-pjan ta' fuq u jibqa' joqgħod f'dak ta' taħt, għandu jistenna u jittollera dak il-"modicum" ta' ħsejjes li wieħed għandu raġjonevolment ipprevedi li jkun hemm, il-konvenuti affermaw li huma ma

jagħmlu ebda ħoss ħlief għal dak li hu bżonn, u li forsi xi darba ċaqalqu daqsxejn il-"wicker cot" tat-tarbija biex iġibuha ħdejhom meta tibki; din il-"cot", jew benniena, hi tal-qasab, u għalhekk wieħed jista jimmaġina li, billi tiċċaqlaq daqsxejn, b'daqshekk ma jkunx qed jiġi kaġunat xi disturb li jaqbeż il-limiti tat-tolleranza. Jiżdied illi l-istess attriċi stqarret, fol. 34, li mill-kawża l-hawn hi u mart il-konvenut jiskambjaw xi flixkun pitrolju jew xi bott tal-ħalib, u li meta l-attur ħassu ħażin il-konvenut u martu ssokkorrewh bi grog whisky; liema ċirkustanzi jirrikjamaw dik il-parti tax-xhieda tal-attriċi, fol. 5, fejn qalet "Aħna ħbieb, imma fuq għandi bżonnu" — kliem li jirrilevaw anki, kif perspikaċement osserva l-Maġistrat in prima istanza, il-vera raġuni ta' din il-kawża, li ntant ġiet unikament bażata fuq pretiż diportament ħażin, preżumibbilment sabiex jiġu evitati dawk id-diffikultajiet li jistgħu jippreżentaw ruħhom f'istanza ta' impediment tar-rilokazzjoni taħt il-Kap. 109 tal-Ediz. Riveduta;

L-argument tal-atturi li huma ma kienux sejrin jarkitettaw din il-montatura kieku ma kienetx vera l-pretensjoni tagħhom, għax b'hekk sejrin jitilfu kontribut ta' £16 kera fis-sena, ma hux konvinċenti; għaliex hu nkontrat birrifless li r-raġuni, hi x'inhi, li għaliha l-atturi issa jridu l-pjan ta' fuq hi evidentement qawwija biżżejjed biex tagħmel dak is-sakrifiċċju "vale la pena";

Għal dawn ir-raġunijiet, tiddeċidi billi tirrespinġi l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra tagħhom.