

18 ta' April, 1953.

Imhalled :

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Lewis Spiteri Debono *versus* Albert Gasan

**Lokazzjoni — Appartament — Dipartament Hazin
ta' l-Inkwilin — Zgumbrament.**

Il-kiri ta' appartament separat u distint ma jammontax ohal koabitazzjoni fl-istess fond, jew ghal sullolazzjoni ta' kumditajiet ta' l-appartament abitat mill-lokatur; u ghalhekk il-motivi sufficjen-

ti biez jiġġustifikaw talba tas-sid għar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni ta' dak l-appartament minhabba diportament hażin ta' Linkwilin iridu jkunu tali li jarrekaw dannu u preġudizzju lill-lokatur fil-lokazzjoni ta' l-appartamenti l-oħra, u mhux sempliċement inkompatibilità ta' karattru jew raġunijiet riflettenti fuq il-persuna tal-lokatur li ma jkunx jikkoabita ma' Linkwilin.

Il-motivi li jiġġustifikaw ix-xoljiment ta' lokazzjoni jridu jkunu iżjed gravi minn dawk li jistgħu jiġġustifikaw it-terminazzjoni tal-lokazzjoni meta jagħlaq il-keġ.

Il-Qorti, — Rat l-avviż quddiem il-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ta' Malta, fejn l-attur talab il-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra mill-flat No. 1 (ground floor) tal-fond 51 Archbishop Street, Valletta, billi ma kienx jotttempera ruħu għall-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u ddiporta ruħu hażin; bl-ispejjeż;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut, ta' l-inkompetenza ta' dik il-Qorti Civili tal-Maġistrati;

Rat is-sentenza tal-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-11 ta' Awissu 1952, li biha dik il-Qorti ddikjarat ruħha kompetenti; bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat is-sentenza ta' dik l-istess Qorti tas-6 ta' Marzu 1953, li biha t-talba giet miċbuda, bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-konvenut jikri minn għand l-attur appartament separatu u distint, u għalhekk mhux il-każ ta' koabitazzjoni fl-istess fond, jew ta' sullokazzjoni ta' kunditajiet ta' l-appartament abitat mill-attur; u inoltre, l-attur mhux qiegħed jitolb it-terminazzjoni tal-lokazzjoni, imma r-rexissjoni jew xoljiment tal-kuntatt tal-lokazzjoni. Minn dawn il-premessi tiddixxendi l-konsegwenza illi l-motivi suffiċjenti li jistgħu jiġġustifikaw ix-xoljiment iridu jkunu tali li jarrekaw dannu jew preġudizzju lill-attur fil-lokazzjoni ta' l-appartamenti l-oħra, u mhux sempliċement inkompatibilità ta' karattru jew raġunijiet riflettenti fuq il-persuna ta' l-attur, una volta li dan ma jikkoabitax mal-konvenut. Di pju, kif dejjem gie deċiż mit-tribunali tagħna, il-motivi li jistgħu jiġġustifikaw ix-xoljiment tal-lokazzjoni jridu jkunu iżjed gravi minn dawk li jistgħu jiġġustifikaw it-terminazzjoni ta' lokazzjoni meta

jaghlaq il-kera;

Illi fid-dawl tal-kriterji fuq esposti, kif sewwa sottomet-ta l-perit, l-attur ma ppruvax li jikkonkorru ragunijiet ta' gravita' tali li jistghu jiggustifikaw ix-xoljiment tal-lokazzjoni, u li konsegwentement ghandu jiddekadi mid-drittijiet tieghu naxxenti mill-kuntratt tal-lokazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, li biha dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tas-6 ta' Marzu 1953, tal-Qorti Civili tal-Magistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ta' Malta;

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur appellant, li talab ir-revoka tas-sentenza appellata u l-laqgha tat-talba tieghu, bl-ispejjez taz-żewg istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-eżami tal-provi misnugha quddiem l-Ewwel Qorti ma rriżultawx fatti li jiggustifikaw it-talba ta' l-iżgumbra-ment, iżda rriżultaw biss inkonvenjenti iżolati li ghandhom ragjonevolment jigu tollerati minn sid il-kera. Ghalhekk hemm lok li l-Qorti thaddan ir-ragunijiet u l-konkluzjonijiet ta' l-Ewwel Qorti, anki fuq l-ispejjez, li ghall-kap taghhom gie limitat l-appell; ghax bhala regola tal-ligi, l-ispejjez isegwu x-xorti tal-kawza;

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tastjeni ruhha milli tip-provdi l-meritu rinunzjat, u tichad l-appell in kwantu jirrigwarda l-ispejjez; u fuq dal-kap tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' dina l-istanza kontra l-appellant.