9 ta' Awissu, 1958

Imħallef:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A. J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President

Gerald Cardona

versus

Joseph Cardona

Lokazzjoni — Diportament tal-Inkwilin — Sullokazzjoni — Koabitazzjoni.

Jekk l-inkwilin jikri parti mid-dar detenuta minnu lil persuna oħra, u din tkun parti mid-dar separata u distinta, avvolja b'entrata komuni, ikun il-każ ta' sullokazzjoni vera u pro-

prjal u mhux kuntratt "sui generis" ta' akkomunament tal-inkwilinat.

Dan is-subinkwilin, però, għandu josserva dawk ir-regoli ta' armonija u ta' bwon viċinat li jimponu ruħhom f'ċirkustanzi simili; u jekk ma jiddiportax ruħu tajjeb di fronti għall-inkwilin l-ieħor, ikun qiegħed jivvjola waħda mil-kondizzjonijiet taċiti tal-lokazzjoni.

Biex tiġi milqugħa t-talba tas-sullokatur għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt tas-sullokazzjoni fuq il-kawżali tad-diportament ħażin tas-subinkwilin, il-kriterju tal-apprezzament tal-fatti mqegħdin a bażi tat-talba għandu jkun wisq aktar rigoruż milli f'każ ta' sempliċi arranġament ta' koabitazzjoni, jew akkomunament tal-inkilinat; jiġifieri illi l-inċidenti ta' diportament ħażin addebitati lis-subinkwilin iridu jkunu gravi u abitwali, jew għall-anqas ripetuti; b'mod li jista' jingħad bis-serjetà illi jirrendu l-ħajja fl-istess dar impossibbli jew diffiċli ħafna għall-lokatur.

Jista' jkun il-każ li l-lokatur ma jkunx għal kollox eżenti minn sehemu ta' responsabbiltà għal dan l-istat ta' affarijiet; imma l-premess jibqa' jseħħ sakemm ma jidherx illi l-inċidenti li ġraw fid-dar ġew provokati mil-lokatur jew minn membri tal-familja tiegħu.

Il-Qorti:— Fuq it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju, mill-kumditajiet minnu okkupati tal-fond 30 St. Trophimus Street, Sliema, mikrija lilu mill-attur, u dan peress illi l-konvivenza bejn il-kontendenti mhix aktar possibbli — ħtija tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-8 ta' Lulju 1958, li biha laqgħet it-talba tal-attur, bl-ispejjeż, u għall-fini tal-iżgumbrament ipprefiġġiet lill-konvenut iż-żmien ta' xahar; wara li kkunsidrat;

Illi mill-provi jirriżulta illi l-konvenut għandu mikri

għandu l-pjan t'isfel, ċjoè parti separata u distinta mid-dar, bil-komunanza tal-entrata, u għalhekk huwa l-każ ta' sullokazzjoni regolari, u mhux ta' kuntratt "sui generis" ta' akkounament ta' inkwilinat; għaliex, kif iddeċidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Settembru 1925, in re "Crescimanno vs. Farrugia" (Vol. XXVI-II-182), "La disposizione dell'inciso 2 dell'articolo 1369 (il-lum 1704) contempla l'accomunarsi di un conduttore ed altre persone per una coabitazione con una partecipazione nel peso del pagamento del fitto, e non già la divisione di un fondo con assegnazione di godimento di porzioni distinte dello stesso col corrispettivo di un determinato fitto per un determinato tempo, in cui si deve ravvisare una sullocazione";

Illi, però, anki meta jkun il-każ ta' vera u proprja sullokazzjoni, kif irriteniet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fid-19 ta' Marzu 1948, in re "Arena vs. Micallef", il-lokazzjoni ta' flats hija subordinata għall-kondizzjoni, minħabba l-viċinanza tal-ambjenti, li, fost regoli oħra li normalment jirregolaw il-kuntratt ta' lokazzjoni fil-każijiet komuni, hemm anki regola importanti li l-inkwilin ta' post simili fid-dgawdija tal-post juża anki dawk ir-regoli ta' armonija u ta' bwon viċinat li jimponu ruħhom f'ċirkustanzi simili; u meta wieħed ma jiddiportax ruħu tajjeb di fronti għall-inkwilini l-oħra, ikun qiegħed jivvijola waħda mill-kondizzjonijiet taċiti tal-lokazzjoni. Però huwa neċessarju li ma jkunx l-attur stess li jipprovoka l-inċidenti" (ara App. Inf 30. 6. 56 "Pulo vs. Sultana");

Illi mill-provi jirriżulta illi l-inċidenti jqumu bejn it-tifel tal-konvenut, Wilfred, li għalieh huwa responsabbli l-konvenut, u l-mara tal-attur. Dawn l-inċidenti, kif osserva l-perit, ma humiex trivjali, għax dan it-tifel wasal anki biex aggredixxa u sawwat lill-mara tal-attur, oltre li rrivolgielha anki ngurji speċifiċi. Ma jirriżultax illi l-inċidenti kienu jkunu provokati mill-attur jew minn martu. Minħabba dawn l-inċidenti tat-tifel tal-konvenut, kienu jqumu anki nċidenti bejn il-kontendenti;

Illi, għalhekk, apparti r-rapporti teżi u l-inċidenti bejn il-kontendenti dwar in-negozju tagħhom, li jiġru barra mill-fond in kwistjoni, li ma humiex rilevanti għal din il-

kawża ħlief bħala sfond tal-kwistjonijiet, din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-perit illi l-imġieba tat-tifel tal-konvenut qegħdha tivvjola dawk ir-regoli ta' bwon viċinat, u tagħti lok għall-iżgumbrament tal-konvenut;

Illi fuq ir-reklam tal-perit......;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut u ċ-ċitazzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti, li biha talab illi dik is-sentenza tiġi revokata, bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ewwel istanza, kontra l-attur appellat;

Ikkunsidrat;

Omissis;

Mhux kontestat bejn il-partijiet illi fil-każ preżenti, għad illi si tratta ta' dar waħda, hemm favur il-konvenut kuntratt veru u proprju ta' sullokazzjoni ta' parti diviża u separata ta' dik id-dar, bil-komunanza tal-entrata. In vista ta' dan, l-appellant issottometta illi, biex tiġi milqugħa t-talba tal-attur għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt fuq il-kawżali allegata minnu, il-kriterju ta' apprezzament tal-fatti mqegħdin a bażi tat-talba għandu jkun wisq aktar eżiġenti milli fil-każ ta' sempliċi arranġament ta' koabitazzjoni jew akkomunament tal-inkwilinat. Fi kliem ieħor, fis-sottomissjoni tal-appellant, jeħtieġ, f'każijiet bħall-preżenti, illi l-inċidenti ta' diportament ħażin addebitati lill-konvenut ikunu gravi u abitwali, jew għall-anqas ripetuti, b'mod li jista' jingħad bis-serjetà illi jirrendu l-ħajja fl-istess dar impossibbli jew diffiċli ħafna għall-lokatur;

Il-Qorti taqbel in massima ma' din is-sottomissjoni. Kif jidher, dan kien ukoll appuntu l-kriterju adottat minn din il-Qorti fl-appell "Paolo Pulo vs. John Sultana", maqtugħa fit-30 ta' Ġunju 1956, fejn intqal:— "Meta (l-inċidenti lamentati mill-attur) ikunu ripetuti ħafna drabi, b'mod li jipperpetraw l-animożità u l-ġlied, u jirrendu nsopportabbli l-koabitazzjoni, jew almenu gravuża ħafna, allura jkun hemm abbuż tal-godiment li jista' jagħti lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni; u dan jingħad anki meta l-insulti u l-ġlied ikunu ġejjin minn membri tal-familja jew

dipendenti tal-inkwilin, għax dan jirrispondi għall-imġieba tagħhom";

Iżda anki meta din il-Qorti tapplika fil-każ preżenti dan il-kriterju, li del resto ma għandha ebda raġuni biex taħseb li ma ġiex ukoll adottat mill-Ewwel Qorti, ma ssibx raġuni biex ma tasalx għall-istess konklużjoni li għaliha waslu tant il-perit legali adoperat mill-Ewwel Qorti kemm dik l-istess Qorti. Ma jistgħax ikun hemm dubju illi r-relazzjonijiet personali bejn il-konvenut u l-attur huma teżi mill-aktar. L-animożità li teżisti bejniethom ipprorompiet 'saħansitra f'inċidenti quddiem il-perit ġudizzjarju, u ttrapelat anki waqt it-trattazzjoni tal-kawża quddiem din il-Qorti. Ix-xenati u l-ġlied bejn il-kontendenti fuq ix-xogħol kienu aktar frekwenti, u xi drabi serji. Dan kollu ma setgħax ma jinfluwenzax l-atteġġjament lejn xulxin ġewwa d-dar u ma jikkommunikax ruħu lill-membri l-oħra tal-familji rispettivi, b'mod illi l-ħajja ġo dar waħda saret impossibbli; u jaqbel għal kulħadd, anki biex jiġi evitat perikolu ta' konsegwenzi gravi, illi din il-koabitazzjoni, anki f'ambjenti sa ċertu pont separati kif inhi, tispiċċa;

Din il-Qorti ma hi xejn affattu disposta li teżonera lill-attur mis-sehem tiegħu ta' responsabbiltà għal dan l-istat ta' affarijiet; iżda ma tistgħax, skond il-provi, issib illi l-inċidenti li ġraw ġewwa d-dar ġew provokati minnu jew minn membri tal-familja tiegħu. Kif irriteniet l-Ewwel Qorti, anki fuq ir-rapport tal-perit ġudizzjarju, ħtija prinċipali ta' dawk l-inċidenti kien bin il-konvenut;

Minħabba, però, id-diffikultà fiż-żmien preżenti li wieħed isib malajr post ieħor fejn joqgħod, din il-Qorti tħoss illi ż-żmien li għandu jiġi mogħti lill-konvenut biex joħroġ għandu jkun itwal minn dak mogħti mill-Ewwel Qorti. Tħoss ukoll, in vista taċ-ċirkustanzi, illi l-ispejjeż għandhom jiġu temperati;

Għaldaqstant, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-konvenut, u fil-meritu tikkonferma s-sentenza appellata; b'dan, però, illi ż-żmien għall-iżgumbrament

mogħti lill-konvenut ikun ta' tliet xhur li jiddekorru millum. L-ispejjeż, tant tal-ewwel istanza kemm tal-appell, jibqgħu mingħajr taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru, li jitħallas mill-konvenut.