IT-TIENI SEZZJONI — AWLA KUMMERĊJALI

2 ta' Marzu, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

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

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

George Thomas Davison

versus

Joseph Azzopardi ne.

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Żgumbrament — Danni — Art. 1074, 1075 u 1080 tal-Kodiċi Ċivili.

Id-drittijiet tas-subinkwilin għad-detenzjoni tal-fond lilu sullokat jiddependu mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bħala inkwilin prinċipali, b'mod illi, jekk jiġi biex jispiċċa t-titolu tas-sullokatur jispiċċa wkoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tas-subinkwilin.

Meta s-sullokazzjoni kienet għal żmien determinat, is-sullokatur ma għandux dritt, mingħajr ma jirrendi ruħu responsabbli tad-danni lejn is-subinkwilin, li minn rajh jew bi ħtija tiegħu jitlef it-titolu tiegħu fid-dekorrenza ta' dak iż-żmien, b'mod li jtellef id-dritt tad-dgawdija tas-subinkwilin għaż-żmien li jkun baqa'; imma meta s-sullokazzjoni tkun miexja minn perijodu għal ieħor, is-sullokatur mhux obligat jibqa' inkwilin prinċipali biex ikun jista' jmantni lis-subinkwilin fid-detenzjoni tal-post, imma jista' jittermina l-lokazzjoni meta jrid, u mal-lokazzjoni tiġi terminata wkoll is-sullokazzjoni. U jekk dan jista' jagħmlu b'att tiegħu volontarju, jista' jagħmlu wkoll b'att involontarju ta' negliġenza; b'mod illi, jekk l-inkwilin prinċipali jonqos li jħallas il-kera b'negliġenza, u minħabba din il-morożità fil-ħlas tal-kera s-sid jottjeni l-kundanna tiegħu għall-iżgumbrament, u b'hekk is-subinkwilin isib ruħu żgumbrat huwa wkoll, dan ma jistgħax jippretendi d-danni kontra l-inkwilin sullokatur jekk huwa jkun sofra xi danni.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut nomine kien jissullokalu bil-kera ta' £31 fis-sena, l-appartament numru 6 f'Saint Mary Flats, Howard Street, tas-Sliema, li l-konvenut kien jikri minn għand Antonia armla Psaila u Edwige armla Sapiano; u li l-konvenut naqas mill-puntwalità fil-ħlas tal-kera, u għalhekk ġie azzjonat għall-iżgumbrament tal-fond, u effettivament ġie kundannat jiżgumbrah b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-10 ta' Diċembru 1958 fil-kawża "Antonia Psaila et. vs. Anthony Azzopardi et."; u illi, a kawża ta' din in-negliġenza tal-konvenut, l-attur kellu jiż-gombra huwa wkoll dak l-appartament mingħajr ebda "alternative accomodation", u hekk tilef id-drittijiet li kellu taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta, u sofra danni rilevanti, konsistenti fl-ispejjeż legali, fi spejjeż ta' akkomodament f'lukanda mal-familja sakemm sab post ieħor, fi spejjeż ta' traslok fi ħlas ta' ċens superjuri ħafna għall-kera fuq indikat li kellu jaċċetta jħallas, u danni oħra li jiġu pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawża; talab illi l-istess konvenut (1) jiġi dikjarat responsabbli tad-danni li a kawża tal-fatti fuq riferiti ġew minnu (mill-attur) sofferti; (2) u l-konvenut jiġi kundannat iħallas lilu (lill-attur) is-somma li tiġi likwidata għal dawk l-istess danni. Bl-interessi legali; u bl-ispejjeż;

Omissis:

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-10 ta' Ottubru 1961, li biha ddeċidiet a tenur tal-ewwel domanda tal-attur billi ddikjarat lill-konvenut responsabbli tad-danni li l-attur jipprova li sofra a kawża tal-għemil tiegħu msemmi fil-premessi tas-sentenza; spejjeż riżervati għas-sentenza finali; wara li kkunsidrat;

Dwar l-ewwel domanda tal-attur, għad-dikjarazzjoni li l-konvenut nomine hu responsabbli lejgħ għad-danni li hu jallega li sofra minħabba l-fatt tal-istess konvenut nomine riferit fl-att taċ-ċitazzjoni;

Illi, evidentement, l-attur jibbaża l-istanza fuq id-dis-

pożizzjonijiet kontenuti fl-art. 1074 u 1075 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi huma tat-tenur segwenti:— "Kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bil-ħtija tiegħu — art. 1074 — jitqies fi ħtija kull min fl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja"; u "Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta' dispożizzjoni espressa tal-liġi, għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb fi grad akbar" (art. 1075);

Illi mill-istess kliem tal-liġi jirriżulta illi l-applikazzjoni tal-ewwel dispożizzjoni tagħha — dik tal-art. 1074 — tissupponi ħtija li tagħmel dannu, meħuda l-kelma "ħtija" fis-sinifikazzjoni tagħha l-aktar wiesgħa, komprendenti l-kawżi kollha ta' mputabbilità, mid-dolo sal-imprudenza l-aktar ljevi. Imma bid-dispożizzjoni sussegwenti — dik tal-art. 1075 — din l-imprudenza, jekk anqas minn dik konoxxuta bħala ljevi, mhix, bħala regola, kawża ta' mputabbilità. Biex tkun, irid ikun hemm dispożizzjoni tal-liġi li tirrendiha tali;

Illi, kwindi, mill-analisi tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi, li huma (1) il-fatt dannus illeċitu, (2) l-imputabbilità tal-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġunat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt, li jobligaw l-awtur tagħhom għar-riżarċiment tad-dannu kaġunat mhux biss lill-vittima tal-att illeċitu, imma anki lil kull min indirettament jirriżenti d-dannu; liema delitti u kważi-delitti huma msemmijin mil-leġislatur fir-rubrika tal-Kap. II tas-subtitolu II tat-Titolu IV tat-Tieni Parti tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, u huma kumulattivament deżinjati taħt l-isem ġeneriku ta' "ħtija" fl-artikolu ċitat;

Illi hu elementari li l-fatt jikkomprendi mhux biss l-azzjoni, imma anki l-ommissjoni, u hu fatt illeċitu dak kollu li wieħed ma għandux id-dritt li jagħmel u meta nġustament jilledi d-dritt ta' ħadd ieħor; u l-imputabbilità teżiġi

li l-fatt ikun jipproċedi minn volontà libera. li hi dejjem neċessarja biex tiġi kostitwita l-ħtija. Fid-delitt din il-volontà libera tasal għall-akbar gravità, jiġifieri, l-intenzjoni li ssir il-ħsara; fil-waqt li fil-kważi-delitt tibbasta s-sempliċi kolpa. Inveru hu dan l-element morali, jiġifieri d-dolo fid-delitt u l-kolpa fil-kważi-delitt, li jikkostitwixxi d-differenza bejn il-wieħed u l-ieħor; iżda naturalment, mhux biżżejjed li tiġi konstatata l-ħtija, imma hu meħtieġ ukoll li jiġi stabbilit li dik il-ħtija kkaġunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b'mod ċert;

Illi l-fatti li taw lok għal din l-istanza huma, fil-qosor, dawn. L-attur kien joqgħod fl-appartament indikat fl-att taċ-ċitazzjoni, li kien ġie lilu sullokat ċirka tmientax il-sena qabel mill-konvenut nomine, li kien jikrieh minn għand l-imsemmijin Antonio Psaila u Edwige Sapiano. F'ċertu żmien il-konvenut nomine ma baqgħax puntwali fil-ħlas tal-kera, billi naqas iħallas puntwalment skond il-liġi l-kera taż-żewġ semestri li skadew rispettivament fl-ewwel ta' Lulju 1957 u fl-ewwel ta' Jannar 1958. L-imsemmijin Psaila u Sapiano, b'rikors no. 56 tal-1958, preżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, talbu għal dik ir-raġuni, li jiġu awtorizzati jerġgħu jieħdu taħt idejhom l-imsemmi appartament. L-attur, fuq talba tiegħu ġie ammess "in statu et terminis" f'dawk il-proċeduri quddiem il-Bord kontra l-konvenut nomine, li ġew definiti bis-sentenza tal-5 ta' Marzu 1959, li biha ġiet milqugħa t-talba tal-imsemmijin Psaila u Sapiano għar-raġuni fuq indikata, u in konsegwenza l-attur kellu jiżgombra l-appartament. U dan il-fatt kif hu jallega, ikkaġunalu spejjeż li qiegħed jippretendi r-rimborż tagħhom minn għand il-konvenut nomine b'titolu ta' riżarċiment ta' danni billi derivanti, kif hu jippretendi, mill-fatt tal-istess konvenut nomine, konsistenti fin-nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera fuq imsemmi;

Illi l-prinċipji li ġew żvolti japplikaw għall-fatti li ġew riferiti; u difatti kien hemm da parti tal-konvenut nomine ommissjoni lleċita konsistenti fil-mara minħabba l-iskadenza tat-terminu fissat għall-adempiment tal-obligazzjoni; ommissjoni kwindi li għaliha l-konvenut nomine jirrispondi, għaliex kellu l-obligu li jħallas puntwalment fl-iskadenza tat-terminu pattwit; ommissjoni mputabbli, għaliex

dovuta għan-negliġenza; u xejn ma jiswa jekk dik in-negliġenza ġiet kommessa fil-ġestjoni tal-interessi propriji, jew anki magari fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu. għaliex anki f'dan il-każ wieħed jibqa' responsabbli tad-danni kawżati bin-negliġenza tiegħu, meta jilledi dritt; u dan għaliex kulħadd fl-azzjonijiet propriji għandu jieħu kura li ma jilledix id-drittijiet tat-terzi. Kullħadd hu liberu li jkun negliġenti għad-dannu tiegħu; imma meta n-negliġenza tagħmel ħsara lil persuna oħra billi tilledilha xi dritt, allura jkollu jirriżarċixxi d-danni li b'dik in-negliġenza jkun ikkaġuna lil dik il-persuna;

Illi għalhekk, jekk l-attur jipprova li sofra xi dannu minħabba l-imsemmi fatt (ommissjoni) tal-konvenut nomine, dan għandu jirriżarċilu dak id-dannu. Il-Qorti għal issa mhix sejra tara jekk fil-fatt l-attur sofriex dannu, u f'każ affermattiv tillikwida dak id-dannu. imma qegħda biss tara u tiddeċidi jekk, fil-każ li l-attur sofra xi dannu a kawża tal-imsemmi att tal-konvenut nomine, dan huwiex tenut jew le li jirriżarċieħ. Il-kwistjonijiet dwar l-eżistenza tad-dannu bħala konsegwenza tal-imsemmi att tal-konvenut nomine u l-entità tal-istess danni, jekk eżistenti, jiġu eżaminati u deċiżi aktar il-quddiem , stadju ulterjuri tal-kawża; u għalhekk allura jiġi wkoll deċiż il-kap tal-ispejjeż tad-deċiżjoni preżenti;

Illi l-konvenut nomine, evidentement. jippretendi illi bil-fatt tiegħu ma lleda ebda dritt tal-attur, l-għaliex hu ma kellu ebda obligu li jkompli s-sullokazzjoni "ad infinitum", u la ma kellux dak l-obligu kellu d-dritt jittermina l-lokazzjoni, li ġġib magħha t-terminazzjoni tas-sullokazzjoni; iżda u apparti konsiderazzjonijiet oħra li ma hemmx bżonn jiġu rilevati, it-terminazzjoni tal-lokazzjoni ma ġratx bl-eżerċizzju ta' dritt tal-konvenut nomine. imma bil-fatt kolpus tiegħu. Kien ikun divers il-każ kieku l-konvenut nomine temm il-lokazzjoni bl-użu ta' jedd tiegħu fil-limiti u taħt il-kondizzjonijiet kif imiss skond il-liġi;

Rat in-nota tal-konvenut nomine. li biha appella minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li tiġi re-

vokata u t-talbiet tal-attur jiġu miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-Ewwel Onorabbli Qorti kkunsidrat l-istanza bħala bażata fuq id-dispożizzjonijiet tal-art. 1074 u 1075 tal-Kodiċi Ċivili, u eżaminatha u ddeċidietha fuq dik il-bażi. Dawk l-artikoli jirrigwardaw il-kolpa hekk imsejħa "extra-kontrattwali", li toriġina mid-delitt jew kważi-delitt;

L-appellant jissottometti illi fuq dik il-bażi żgur illi l-azzjoni tal-appellat ma setgħetx tiġi sostnuta. Bejn il-partijiet kienet teżisti relazzjoni kontrattwali, derivanti mill-kuntratt ta' sullokazzjoni li l-appellant xi tmientax il-sena qabel kien għamel lill-appellat. Kien biss in kwantu kien hemm dik ir-relazzjoni li l-appellat seta' jsofri dannu mill-impuntwalità fil-ħlas tal-kera da parti tal-appellant lis-sid, li kkaġunat it-terminazzjoni tal-lokazzjoni prinċipali, li ġiebet magħha, a sua volta, it-terminazzjoni tas-sullokazzjoni. F'kliem ieħor, jgħid l-appellant, l-appellat seta' sofra dannu imputabbli lill-istess appellant biss in kwantu dan naqas għall-obligazzjonijiet kontrattwali oriġinati mis-sullokazzjoni;

Din il-Qorti tħoss illi dan ir-raġunament tal-appellant hu fondat. Il-pretensjoni tal-appellat hija sostanzjalment din, kif ġie mfisser fit-trattazzjoni tal-appell. Bejn l-appellat u l-appellant kienet teżisti sullokazzjoni. Din kienet suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 tal-E.R. tal-Liġijiet ta' Malta. Skond liema dispożizzjonijiet, l-appellant kien obligat, fl-għeluq ta' kull terminu ta' rilokazzjoni (infatti s-sullokazzjoni kienet qegħdha miexja b'terminu ta' rilokazzjoni taċita minn xahar għal xahar) iġeddidlu s-sullokazzjoni u ma setgħax jirriprendi pussess tal-fond ħlief skond id-dispożizzjonijiet ta' dik il-Liġi. Peress li l-appellant naqas milli iħallas il-kera puntwalment lis-sid, hu tilef il-lokazzjoni prinċipali jew aħjar id-dritt għar-rilokazzjoni, u b'hekk tellef lill-appellat il-protezzjoni li għar rigward tas-sullokazzjoni, hu kellu skond l-imsemmija Liġi.

B'dan il-mod — jirraġuna l-appellat — l-appellant naqas mill-obligi tiegħu ta' sullokatur, kif regolati dawn l-obligi mill-istess Liġi, ċjoè mill-Kap. 109. L-appellat anki invoka favur tiegħu l-art. 1628(c) tal-Kodiċi Ċivili; skond liema dispożizzjoni sid il-kera (u kwindi s-sullokatur fil-konfront tas-subkonduttur) hu obligat, minn natura stess tal-kuntratt, jassigura lill-kerrej fid-dgawdija bil-kwiet tal-ħaġa għaż-żmien kollu tal-kiri;

Jiġifieri, l-appellat stess jippretendi illi l-appellant hu responsabbli lejgħ tad-danni li jgħid li sofra għax naqas mill-obligi li hu kellu lejh bħala sullokatur. Del resto, jidher ċar illi anqas jista' jkun xort'oħra. Jekk l-appellant kellu xi obligu ta' diliġenza jew kura lejn l-appellat, fis-sens li ma jagħmel xejn li seta' jtellfu d-dritt li kellu għal-okkupazzjoni u dgawdija tal-fond, dan l-obligu seta' jidderiva biss mill-kuntratt tas-sullokazzjoni u in kwantu hu kien is-sublokatur. L-obligu li l-appellat jgħid li l-appellant kellu, illi ma jitterminax is-sullokazzjoni ħlief skond id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 seta' kien impost mill-liġi. Iżda jekk kien hemm dan l-obligu, dan imiss lill-appellant bħala sullokatur. Għalhekk, jekk kien hemm xi vjolazzjoni da parti tal-appellant meta naqas li jkun puntwali fil-ħlas tal-kera lis-sid, l-appellat jista' jilmenta minnha biss in kwantu kienet inadempjenza tal-obligazzjonijiet kontrattwali li l-appellant kellu versu lejh bħala sullokatur;

Minn dan jiġi illi l-kwistjoni tar-responsabbiltà jew le għad-danni ma tistgħax titqies a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirrigwardaw id-delitti u l-kważi-delitti, iżda għandha tkun regolata bid-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar il-kolpa kontrattwali;

Għad illi, taħt diversi aspetti il-prinċipji li jirregolaw iż-żewġ speċi ta' kolpa huma l-istess, hemm aspetti oħra li dwarhom il-prinċipji jew dispożizzjonijiet tal-liġi huma differenti. Per eżempju, kieku din il-kwistjoni preżenti kellha tkun regolata bid-dispożizzjonijiet tad-delitti jew kważi-delitti, tista' tqum din il-kwistjoni. L-appellant jallega, fin-nota tal-eċċezzjonijiet u dikjarazzjoni tiegħu (fol. 23 u tergo), illi n-nuqqas ta' ħlas puntwali tal-kera lis-sid kien dovut għal sempliċi svista jew diżattenzjoni

da parti ta' impjegat tiegħu; u meta xehed, l-appellant qal illi dan l-impjegat, li kien ilu jieħu ħsieb il-ħlas ta' dan il-kera, kien ilu mpjegat mad-ditta għal xi ħamsa u tletin sena (fol. 51). Issa, skond l-art. 1080 Kod. Ċiv., biex prinċipal jinżamm responsabbli ta' ħsara kaġunata lil ħadd ieħor minn impjegat, jeħtieġ jidher illi l-prinċipal ikun qabbad bħala mpjegat għal dak ix-xogħol jew servizz persuna li ma kienetx kompetenti, jew li hu ma kellux raġun jaħseb li kienet kompetenti. Ġie ritenut illi din id-dispożizzjoni tgħodd għal danni derivanti minn delitt jew kważi-delitt, iżda hi rrilevanti għal danni derivanti minn inadempjenza kontrattwali (Vol. XXXII-I-163);

Anki l-ammont u estensjoni tad-dannu jistgħu jvarjaw skond jekk humiex dovuti minħabba kolpa extra-kontrattwali jew kolpa kontrattwali (ibid.);

Għalhekk hu neċessarju li jiġi determinat xi speċi ta' kolpa hi attribwita lill-appellant. Kif ġa ntqal, fil-każ preżenti l-Qorti jidhrilha illi jekk kien hemm vjolazzjoni da parti tal-appellant li tintitola lill-appellat għar-riżarċiment tad-danni din setgħet tkun biss inadempjenza kontrattwali;

L-appellant, però, jissottometti illi din il-Qorti ma tistgħax tieħu konjizzjoni tal-kawża taħt dan l-aspett, għaliex il-kawżali tad-domanda hija id-"delictum", u mhux vjolazzjoni ta' obligazzjoni kontrattwali. Fl-ipotesi li din il-Qorti jidhrilha li tista' anki tieħu konjizzjoni tal-kawża taħt dan l-aspett, allura l-appellant jissottometti illi jkun fl-interess tal-partijiet illi l-kawża tiġi rinvijata quddiem il-Qorti ta' Prima Istanza biex hi tiddeċidi dan il-punt, li jirriżolvi kwistjoni li toltrepassa l-limiti ta' din il-kawża u hija ta' nteress ġenerali;

Il-Qorti ma jidhrilhiex li tista' taċċetta din is-sottomissjoni. Veru li donnu jidher illi in prima istanza l-kawża ġiet diskussa u deċiża fuq il-bażi biss tal-kolpa extra-kontrattwali; iżda ma jidherx illi t-termini taċ-ċitazzjoni jeskludu l-kolpa kontrattwali. Il-premessi jirreċitaw il-fatti u isemmu r-relazzjoni kontrattwali, ċioè ta' inkwilin u sub-inkwilin, li kienet teżisti bejn il-partijiet; jispjegaw ukoll

f'hix kienet tikkonsisti in-negliġenza tal-appellant, ċjoè li hu naqas li jħallas il-kera lis-sid u minħabba f'hekk ġie ordnat l-iżgumbrament tiegħu mill-Bord, li minħabba fih kellu jiżgombra l-appellat. *Il-kawżali tad-domanda tirrisjedi* f'dawn il-fatti. Il-kelma "negliġenza" li hemm użata ma tidherx mqegħdha bħala definizzjoni legali ta' dik il-kawżali, iżda tidher użata fis-sens ġenerali ta' nuqqas. Ma hemm xejn fiċ-ċitazzjoni li jispeċifika in-"nomen juris" tal-azzjoni u li jeskludi li d-domanda, fuq il-fatti premessi għaliha, tiġi kunsidrata fuq l-allegazzjoni ta' inadempjenza kontrattwali da parti tal-appellant. Lanqas hu l-każ, fil-fehma tal-Qorti, li l-kawża tiġi rinvijata quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti. Hawn non si tratta ħlief li jiġu eżaminati argumenti *legali ġodda miġjubin* kontra u favur is-sentenza appellata; u ma hemm xejn li jimpedixxi li dan isir fl-appell;

Ikkunsidrat;

Ġa ntqal f'hix tikkonsisti l-pretensjoni tal-appellat. Fl-essenza tagħha, din il-pretensjoni timporta illi l-appellant, bħala sullokatur, kellu l-obligu li ma jagħmel xejn li bih jitlef id-dritt ta' lokazzjoni li hu kellu u jtellef lill-appellat d-*dritt għas-sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni*, ħlief skond id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109;

Fil-fehma tal-Qorti, din il-pretensjoni mhix fondata. L-appellat, bħala subinkwilin, kien jaf (u kien jaf sa mill-bidu *li sar dan il-kuntratt) illi* d-drittijiet tiegħu għad-detenzjoni tal-fond kienu jiddependu mit-titolu tal-appellant bħala inkwilin prinċipali, b'mod illi, jekk jiġi biex jispiċċa t-titolu tal-appellant, kien jispiċċa wkoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tiegħu bħala subinkwilin. Kieku s-sullokazzjoni *kienet għal żmien determinat*, l-appellant ċertament ma kienx ikollu dritt, mingħajr ma jirrendi ruħu responsabbli tad-danni, li minn rajħ jew ħtija tiegħu jitlef it-titolu tiegħu fid-dekorrenza ta' dak iż-żmien, b'mod li jtellef id-dritt ta' dgawdija tal-appellat għaż-żmien li jkun baqa'. *F'każ bħal dan*, l-appellant bis-saħħa tal-kuntratt kien ikun obligat li jassigura lis-subinkwilin id-dgawdija tal-fond għaż-żmien kollu determinat. Iżda f'dan il-każ is-sullokazzjoni kienet, kif ġa ntqal, miexja minn xahar għal xahar,

u l-lokazzjoni prinċipali spiċċat wara l-għeluq ta' terminu, u l-appellat ġie żgumbrat mill-fond ukoll wara li l-perijodu ta' sullokazzjoni ta' dak iż-żmien li kien korrenti għalaq. Il-fatt illi, skond il-Kap. 109, l-appellant kien obligat, sakemm hu stess kien inkwilin, li jġedded perjodikament is-sullokazzjoni lill-appellat, u li ma jiżgumbrahx ħlief skond id-dispożizzjonijiet ta' dik il-Liġi, fil-fehma tal-Qorti, ma jfisserx illi, bis-saħħa tas-sollukazzjoni, jew bis-saħħa ta' dik il-Liġi kombinata mas-sullokazzjoni, l-appellant kien obligat li jibqa' għal dejjem inkwilin, biex jista' jagħti dawk il-benefiċċji lill-appellat. Ma jidherx ġustifikat illi l-obligu li jassumi nkwilin versu s-subinkwilin jiġi nterpretat b'dan il-mod. Inveċe, jidher naturali u ġuridiku li jingħad illi inkwilin ta' fond li jissullokah jintrabat, u hu obligat mill-liġi speċjali (fin-nuqqas ta' konvenzjoni xort'oħra), sakemm hu stess jibqa' inkwilin, imma mhux obligat li jibqa' inkwilin prinċipali għal dejjem jew għal kemm irid is-subinkwilin. Obligu simili ma jidderivax mill-kuntratt tas-sullokazzjoni kif regolat mill-Kodiċi Ċivili. Rigward il-liġi speċjali, din topera biss in kwantu u sakemm tkun teżisti r-relazzjoni kontrattwali ta' lokazzjoni jew sullokazzjoni, imma ma toħloqx obligazzjoni legali bħal dik in diskussjoni;

Issa, jekk dan hu veru, dan ifisser illi l-appellant kellu d-dritt, bla ma jonqos mill-obligazzjonijiet tiegħu kontrattwali lejn l-appellat, jittermina l-lokazzjoni prinċipali, għalkemm din kien ikollha bħala effett li tittermina d-detenzjoni tal-appellant;

L-ewwel Onorabbli Qorti, għar-rigward ta' dan il-punt osservat illi "apparti konsiderazzjonijiet oħra, li ma hemmx bżonn jiġu rilevati, it-terminazzjoni (tas-sullokazzjoni) ma ġratx bl-eżerċizzju ta' dritt tal-konvenut nomine, imma bil-fatt kolpus tiegħu; kien ikun divers il-każ kieku l-konvenut nomine temm il-lokazzjoni bl-użu ta' jedd tiegħu fil-limiti u taħt il-kondizzjonijiet kif imiss skond il-liġi". Din il-Qorti, bir-rispett kollu, ma jidhrilhiex li għandu jkun hemm din id-differenza. Il-kwistjoni hi waħda, ċjoè jekk l-appellant kienx legalment obligat bis-saħħa tal-kuntratt tas-sullokazzjoni li jżomm l-inkwilinat biex l-appellat jibqa' jiddetjeni. Fil-fehma tal-Qorti, l-appellant ma kellux din

l-obbligazzjoni. Issa, jekk l-appellant seta' b'att pożittiv tal-volontà tiegħu, jittermina l-lokazzjoni non ostante li b'daqshekk kienet tiġi mpeduta l-kontinwazzjoni tad-detenzjoni tal-appellat, u dan seta' jagħmlu bla ma jinkorri ebda responsabbiltà legali għad-danni, ma jidherx li għandu jagħmel differenza l-fatt illi t-terminazzjoni, flok b'att volontarju, ġrat minħabba att involontarju ta' sempliċi negliġenza. Anzi, fil-fehma tal-Qorti, il-konklużjoni fittieni każ timponi ruħha "a fortiori";

Ladarba l-appellant ma kienx legalment obligat li jikkontinwa s-sullokazzjoni ħlief sakemm hu stess jibqa' inkwilin u seta' għalhekk direttament jikkawża bla ksur ta' obligi legali l-effett lamentat mill-appellat, il-Qorti ma hix ta' fehma li l-konsegwenzi legali għall-appellant għandhom ikunu xort'oħra sempliċement għaliex l-istess effett ġara ndirettament minn fatt ta' omissjoni minflok minn att ta' kommissjoni. Anki stess fil-kolpa extra-kontrattwali, jgħodd il-prinċipju illi "quando si parla di colpa per omissione, si deve intendere la trasgressione di un dovere per il quale taluno sia obbligato di fare quello che non fece, giusta l'aforisma 'qui non facit quod facere debet videtur facere adversus ea quae non facit'" (Giorgi, Teoria tal-Obb. §151, p. 214). Vwoldiri illi jeħtieġ li jkun hemm obligu. Infatti, l-art. 1076 tal-Kodiċi Ċivili wkoll jgħid illi, biex l-att jew ommissjoni jinduċu responsabbiltà għad-danni, jeħtieġ li jikkostitwixxu "a breach of the duty imposed by law";

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet tal-attur. L-ispejjeż minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu mingħajr taxxa; iżda d-dritt tar-Reġistru jħallsu l-attur.