30 ta' Ġunju, 1956

Imħallfin:

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

Paolo Pulo *versus* John Sultana

Lokazzjoni — Diportament tal-Inkwilin — Art. 1643(a) tal-Kodiċi Ċivili.

L-inkwilin għandu jinqeda bil-fond bħala missier tajjeb tal-familja; u min jokkupa parti ta' dar ma jkunx qiegħed jinqeda biha bħala missier tajjeb tal-familja meta bl-imġieba tiegħu ma jħallix lil min jokkupa l-parti l-oħra tad-dar fil-paċi u l-kwiet; anzi jirrendi impossibbli l-okkupazzjoni taħt dawk iċ-ċirkustanzi.

Meta l-insulti u l-glied isiru fid-dar abitata in parti mill-inkwilin u in parti mis-sid, ma jistgħax jingħad li dawk l-atti tal-inkwilin

ikunu estranei għad-dgawdija u użu tad-dar, għax anzi jkunu saru in okkażjoni ta' dak l-użu; u meta jkunu ripetuti ħafna drabi, b'mod li jipperpetraw l-animożità u l-ġlied, u jirrendu insopportabbli l-koabitazzjoni, jew almenu gravuża ħafna, allura jkun hemm abbuż tal-godiment li jagħti lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni. U dana jingħad anki meta l-insulti u l-ġlied ikunu ġejjin minn membri tal-familja jew dipendenti tal-inkwilin; għax dana jirrispondi għall-imġieba tagħhom.

Imma huwa loġiku u naturali illi, biex jagħtu lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni, jeħtieġ li l-ġlied u l-insulti ma jkunux provokati minn imġieba ħażina tal-lokatur stess; għax huwa antiġuridiku li bniedem jarvantaġġja ruħu bil-ħażen tiegħu nnifsu kontra bniedem ieħor.

Il-Qorti; — Rat l-avviż ta' Paolo Pulo quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, li biħ dan talab li tiġi riżoluta l-lokazzjoni tal-parti tal-fond nru. 57 Victory Street, Rabat, lilu mikrija mill-attur, u dan billi saret impossibbli l-koabitazzjoni minħabba molestja gravi u kontinwa da parti tal-familja tal-konvenut; u l-konvenut jiġi żgumbrat mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġu lilu prefiss. U għall-fini tal-kompetenza ġie dikjarat li l-kera jeċċedi £5 fis-sena, iżda huwa anqas minn £10. Bl-ispejjeż;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta tas-7 ta' Mejju, 1956, li biha ġiet miċħuda t-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra l-attur; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-eżami tal-provi miġbura jirriżulta li l-konkluzjoni li għaliha wasal il-perit legali hija korretta, u din il-Qorti ma tara ebda raġuni li għaliha ma tadottax dawk il-konklużjonijiet;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur........;

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur appellant, li biha dan talab ir-revoka tas-sentenza appellata fuq imsemmija; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Illi mill-provi rriżulta li l-partijiet joqgħodu f'dar waħda, billi l-attur jokkupa żewġ kmamar fil-pjan ta' fuq, u l-konvenut jokkupa kamra fuq u żewġt ikmamar isfel. Il-konvenut daħal fil-post qabel l-attur, u kien jissulloka ż-żewġt ikmamar lill-attur, sakemm l-attur sar sid il-dar

kollha f'Marzu tas-sena 1955. Bejn il-partijiet, jidher ċar, hemm rapporti ħżiena, u animożità kontra xulxin. U tabilħaqq, qabel ma l-attur sar sid id-dar, il-konvenut ħarrku biex jiżgumbrah; u darb'oħra azzjonah biex jogħllilu l-kera. Allura l-konvenut kien sostna li ma setgħux jgħixu flimkien (dep. konv. fol. 21 u 22). Tliet darbiet il-konvenut irrapporta l-attur lill-Pulizija (ibid.); u l-attur u martu għamlu erbgħa darbiet rapporti lill-Pulizija kontra l-konvenut u martu (dok. fol. 16-17). Is-sena l-oħra, l-attur talab, b'riżultat negattiv, li jieħu lura il-fond;

Illi l-inkwilin għandu jinqeda bid-dar bħala missier tajjeb tal-familja (art. 1643(a) Kod. Civ.). Iżda min jokkupa parti ta' dar ma jkunx qiegħed jinqeda biha bħala missier tajjeb tal-familja, meta bl-imġieba ħażina tiegħu ma jħallix lil min jokkupa l-parti l-oħra tad-dar fil-paċi u l-kwiet, anzi jirrendi impossibbli l-okkupazzjoni taħt dawk iċ-ċirkustanzi;

Il-Baudry-Lacantinerie-Wahl, kuntrarjament għal xi sentenza tat-tribunali franċiżi minnu msemmija, jirritjeni illi: — "Il conduttore......... disconosce la sue obbligazioni verso il locatore ledendo con atti estranei al suo godimento il locatore o altri conduttori, per esempio, insultando questi, il locatore, i vicini, e i passanti" (Della Locazione, I, no. 719, p. 429). Iżda meta l-insulti u l-ġlied isiru fid-dar abitata in parti mill-inkwilin u in parti mis-sid, ma jistgħax jingħad li dawk l-atti ta' l-inkwilin ikunu estranei għad-dgawdija u użu tad-dar, għax anzi jkunu saru in okkażjoni ta' dak l-użu. U meta jkunu ripetuti ħafna drabi, b'mod li jipperpetraw l-animożità u l-ġlied, u jirrendu insopportabbli l-koabitazzjoni, jew almenu *gravuża ħafna*, allura jkun hemm l-abbuż tal-godiment, li jagħti lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni. *U dana jingħad* anki meta l-insulti u l-ġlied ikunu ġejjin minn membri tal-familja jew dipendenti talinkwilin; għax dana jirrispondi għall-imġieba tagħhom (Mirabelli, Della Locazione, Vol. I, no. 79, p. 49). Mill-banda l-oħra, huwa loġiku u naturali li, biex jagħtu lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni, jeħtieġ li l-ġlied u l-insulti *ma jkunux* provokati minn imġieba ħażina tal-lokatur stess; għax huwa

antiġuridiku li bniedem javvantaġġja ruħu bil-ħażen tiegħu nnifsu kontra bniedem ieħor;

Dina l-Qorti kellha okkażjoni tippronunzja ruħha fuq kiri ta' appartamenti; u fis-sentenza tas-17 ta' Marzu 1948, in re "Virginia Arena vs. Emmanuele Micallef", qalet illi din il-lokazzjoni hi subordinata għall-kondizzjoni...... illi l-inkwilin...... għandu juża fid-dgawdija tal-post...... anki dawk ir-regoli ta' armonija u ta' "buon vicinato" li jimponu ruħhom f'ċirkustanzi simili...... Infatti...... minħabba l-formazzjoni ta' dawk il-postijiet, speċjalment meta jkunu żgħar, u allura l-ambjenti ta' wieħed ikunu wisq viċini, jekk ma jidħlux addirittura fl-ambjenti tal-ieħor, tkun regola imperanti u obligatorja għal kull inkwilin, meta jassumi l-lokazzjoni ta' flat, li huwa għandu juża dik il-prudenza u dik il-paċi li hija meħtieġa di fronti għall-inkwilini tal-flats l-oħra (Kollez. XXXIII-I-807). U fis-sentenza tas-7 ta' Diċembru 1898 in re "Cassar Desain vs. Pisani", f'każ ta' kerrejja, dik il-Qorti kkommentat li "i citati sapevano che, prendendo in affitto una camera d'affittavoli, erano tenuti ai doveri di un buon vicinato e a diportarsi in modo da non essere molesti ad alcuno, nè con parole nè con atti" (Kollez. XVI, P.I, p. 128);

Ikkunsidrat;

Illi, kunsidrati l-fatti li rriżultaw mill-provi fid-dawl tal-prinċipji fuq esposti, il-Qorti hija tal-fehma li l-imġieba ta' mart il-konvenut ma hi xejn ta' armonija u bonviċinat, minħabba l-intolleranza tagħha li ħafna drabi kienet il-kaġun tal-inkwiet u l-ġlied bejnha u bejn mart l-attur, speċjalment fuq it-tfal. U li huwa verosimili li b'ilsienha offendiet lill-attur u l-familja tiegħu f'diversi okkażjonijiet jidher mill-fatt li ġara wara li nqgħatet is-sentenza appellata, meta ta' xejn b'xejn hija ħarġet tgħajjar lill-attur. Dan l-inċident lanqas ġie miċħud mill-konvenut wara li ġie depost mill-attur appellant. Imġieba bħal din għandha importanza in vista' tat-tensjoni li teżisti bejn iż-żewġ familji, u hija anki perikoluża, għax tista' twassal f'konsegwenzi gravi. Hija wkoll irritanti l-imġieba ta' mart il-konvenut, li rabtet il-kelb f'wiċċ l-attur meta dan jgħaddi biex jidħol u

joħroġ, iddoqq ir-Rediffusion fil-ħin tal-mistrieħ b'inkejja tat-twissija ta' l-attur, u tissamma wara biebu (dep. attur fol. 40-41). Kif ġa ntqal, il-konvenut huwa responsabbli anki għal-membri tal-familja tiegħu. Il-kumpless ta' dak kollu li ntqal jikkostitwixxi abbuż tad-dritt tal-godiment u nuqqas għall-obligu tal-armonija u bwon viċinat; u jagħti lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talba tal-attur, u tagħti lill-konvenut tliet xhur żmien biex jiżgombra.