27 ta' Ġunju, 1949.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Spiridione Caruana *versus* Lorenzo Baldacchino

Lokazzjoni — Sublokazzjoni — Board tal-Kera — "Kerreija" — Art. 10 tal-Kap. 109.

Il-Liġi tal-Kera tagħti lill-inkwilin id-dritt li jissubloka parti mill-fond li jkun għandu b'kera għal skop ta' abitazzjoni, basta huwa jibqa' jgħammar fil-fond; u dan mingħajr ma tillimitalu n-numru ta' subinkwilini li jista' jkollu miegħu.

Għalhekk, l-inkwilin li jissubloka lil aktar minn familja waħda għal skop ta' abitazzjoni ma jkunx biddel id-destinazzjoni tal-fond billi fil-fond, barra minnu, ikun hemm żewġ familji jew iżjed, u mhabba f'hekk dak il-fond jgħodd bħala kerreija għall-finijiet tal-Liġijiet tal-Pulizija.

Lanqas ma jinfluwixxi fil-każ il-fatt li minħabba li l-fond jiġi kunsidrat bħala kerreija l-Awtorità Sanitarja tobbligah jagħmel xi spejjeż fil-fond li diversament ma kienetx tordnalu, salv id-dritt tiegħu ta' regress kontra l-inkwilin għal dawk l-ispejjeż.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn Spiridione Caruana talab biex jieħu taħt idejh id-dar Nru. 67, St. Rita Street, tas-Sliema, mikrija lil Lorenzo Baldacchino, għax dan, li kien jissubloka d-dar "furnished" lil ħadd ieħor, dan l-aħħar daħħal familja oħra f'din id-dar b'mod li l-Awtorità Sanitarja qiegħda tikkunsidra din id-dar bħala kerreija, u dan l-aġir ta' l-intimat jikkostitwixxi kambjament ta' destinazzjoni tal-fond, kambjament li huwa għamel mingħajr il-kunsens tas-sid;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fit-2 ta' Marzu 1949, li biha ġiet miċħuda t-talba, mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż, bid-dritt tar-reġistru a kariku tar-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi l-liġi tagħti lill-inkwilin id-dritt li jissubloka parti mill-fond li jkun b'kera għandu għal skop ta' abitazzjoni, basta huwa stess jibqa' jgħammar fil-fond — Section 10 (a) (ii) Kap. 109, Ediz. Riv. LL. ta' Malta;

Illi l-liġi ma teżiġix li fil-fond ma jkunx hemm iżjed minn okkupant wieħed barra l-inkwilin; u mill-istess liġi bl-ebda mod ma tista' tiġi desunta dik il-limitazzjoni fil-fakoltà tal-kerrej li jissubloka parti jew partijiet mill-fond;

Illi għalhekk il-kwistjoni li trid tiġi eżaminata hija jekk l-intimat bl-aġir tiegħu — aġir li, ġa ntqal, huwa sanzjonat mil-liġi, biddelx id-destinazzjoni tal-fond peress li, bħal ma allega r-rikorrent, ikkonverta l-fond minn dar għal kerrejja;

Li d-dar kellha bħala destinazzjoni tagħha l-abitazzjoni tan-nies, u din id-destinazzjoni ma tbiddletx bil-fatt li minflok familja waħda l-lum qegħdin joqgħodu fiha tliet familji, ċjoè l-intimat u żewġ subinkwilini tiegħu;

Illi huwa veru li meta dar tkun okkupata minn aktar minn żewġ familji, skond il-Liġijiet tal-Pulizija din għandha tkun kunsidrata bħala "kerrejja"; imma d-dar tkun hekk kunsidrata għall-konsiderazzjonijiet ta' saħħa u iġiene publika; u mill-fatt li l-Awtorità Sanitarja tikkunsidra dar bħala kerrejja ma jistax jiġi desunt it-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrent ilmenta li minħabba l-atteġġjament ta' l-Awtorità Sanitarja huwa kellu jagħmel spejjeż fid-dar li ma kienx ikollu jagħmel kieku d-dar kienet użata minn żewġ familji biss; imma dan l-ilment ma jagħtix fondament lit-talba tiegħu tal-lum, għax skond il-liġi l-manutenzjoni ordinarja tad-dar hija a kariku tal-kerrej, u allura għal kwalunkwe spiża li huwa għamel, u li ma setax ma jagħmilx wara l-ordni ta' l-Awtorità Sanitarja, huwa għandu rivalsa kontra l-kerrej tiegħu, li huwa responsabili mhux biss għall-aġir tiegħu stess, imma anki għall-aġir tas-subinkwilini li għandhom kawża minnu. U apparti

mill-obligu normali u ordinarju l' għandu l-intimat bħala kerrej. hu żgur ma jistax ma jkunx responsabili versu s-sid għal kull spiża li s-sid *ikollu jagħmel minħabba s-sublokazzjonijiet* li jkun għamel il-kerrej. Jekk dan il-kerrej huwa protett mill-liġi fis-sublokazzjonijiet li għamel, dan ma jfisserx li jista' jġiegħel lis-sid jinkorri fi spejjeż li rrendew ruħhom neċessarji jew imposti mill-fatt tal-kerrej, leċitu kemm hu leċitu. Fuq dan il-pont il-Board mhux sejjer jaddentra ruħu iżjed, għax il-kwistjoni tar-rivalsa tal-lokatur kontra l-kerrej tiegħu għal xi *spejjeż li rrendew* ruħhom neċessarji mill-aġir ta' dan teżorbita mill-kompetenza tiegħu;

Illi għalhekk, salvi xi drittijiet li jista' jkollu r-rikorrent kontra l-intimat, ma jirriżultax li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni *tad-dar* l' *jirrendi l-intimat passibili għall-komminazzjonijiet* fl-imsemmi section 10 tal-Kap. 109 ta' l-istess Liġijiet;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Spiridione Caruana quddiem din il-Qorti, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi t-talba tiegħu tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mill-provi li l-fond imsemmi fir-rikors ġie mikri lill-appellat għal skop ta' abitazzjoni. Irriżulta wkoll li l-appellat ammobilih u qiegħed jikri biċċa minnu lil żewġ *koppji Ingliżi. Minħabba dan,* il-fond għall-finijiet tal-Liġijiet tal-Pulizija ġie kunsidrat bħala "kerrejja"; u għalhekk l-appellant jippretendi li ġiet mibdula d-destinazzjoni ta' l-istess fond;

Ikkunsidrat;

Illi d-destinazzjoni tal-fond hija dik ta' l-abitazzjoni. u għal dan l-iskop il-fond għadu jservi u jinsab użat; u mill-banda l-oħra l-appellat kellu d-dritt skond il-liġi li jdaħħal miegħu l-imsemmijin żewġ koppji Ingliżi; kwantu għall-pretiżi inkonvenjenti li l-appellant ġieb 'il quddiem fir-rikors ta' l-appell ir-rilievi kontenuti fis-sentenza appellata għandhom jiġu adottati;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatt sempliċi allegat illi f'din id-dar qegħdin jabitaw żewġ familji oħra, kull waħda f'appartament għaliha, ma jġibx id-deprezzament fid-dar, u għalhekk id-danni li d-dar tista' ssofri meta inkwilini jirriduċi dar kbira f'dik li volgarment tissejjaħ "kerrejja". F'dak il-każ ikun hemm deprezzament tad-dar, mentri f'dan il-każ id-dar baqgħet kif kienet, u kif jirriżulta mill-kawża li għaliha saret riferenza ("Baldacchino vs. Herring", deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Novembru 1948, u konfermata minn din il-Qorti), l-ambjenti l-aktar importanti baqgħu komuni għall-partijiet kollha, kif inhu s-salott. Għalhekk f'dan il-każ lanqas jista' jingħad li hemm deprezzament tad-dar. U għalkemm skond il-liġi sanitarja, meta hemm iżjed minn żewġ inkwilini huma applikabili r-regoli tal-"kerrejja", fil-fatt u għall-iskop ta' din il-liġi speċjali tal-kera din id-dar ma tistax tissejjaħ kerrejja;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk premessi fis-sentenza tal-Board, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma l-imsemmija sentenza, mogħtija mill-Board li jirregola l-kera fit-2 ta' Marzu 1949. Bl-ispejjeż kontra l-appellant Spiridione Caruana.