MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 60/2001/1

Alan Kyle ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Bartolo & Kyle Ltd., Michael Bartolo u Eileen Coxon

vs

Mary La Rosa u Dottor George De Gaetano

Il-Qorti,

Fil-21 ta’ Marzu 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r- rikors ta’ Alan Kyle nomine fejn jesponi b’ rispett:-

Illi huwa kopropjetarju tal- fond 49A fi Triq l- Ifran, Valletta, li hu mikri lil Mary La Rosa bir- rata ta’ sittin Lira (Lm60)

fis- sena li jithallsu bis- sitt xhur bil- quddiem, l- ewwel skadenza ta’ tletin lira (Lm30) li jmiss taghlaq fl- 14 ta’ Dicembru 2001.

Illi l- fond 94A fi Triq l- Ifran, Valletta mhuwiex jintuza ghall- iskop li ghalih inkera;

Illi dan l- istess fond thalla u ghadu jithalla minghajr il- manutensjoni mehtiega li hija obbligatorja ghall- inkwilin li jesegwixxi, tant li partijiet minn dan il- fond saritilhom hsara konsiderevoli;

Illi dan il- fond gie sullokat minghajr l- awtorizzazzjoni tas- sidien, u llum il- gurnata r- rikorrenti ghandu bzonn il- fond in kwistjoni ghalih.

Ghaldaqstant l- esponent jitlob bir- rispett lil dan l- Onorabbli Bord joghgbu biex ai termini ta’ l- artikolu 9 tal- Kap. 69 tal- Ligijiet ta’ malta jawtorizzah jiehu l- pussess tal- fond 49A Triq l- Ifran, Valletta, u aghal dan il- ghan jitlob lill- istess Bord jiffissa zmien qasir u perentorju ghall- izgumbrament relattiv mill- istess fond.

Ra r- risposta ta’ Mary La Rosa fejn tesponi b’ rispett:

Illi l- intimata dejjem ottemprat ruha mal- obbligi taghha versu l- propjetarji. Il- fond dejjem intuza ghall- iskopijiet li ghalih gie mikri; l- intimata kellha d- drit illi tissullokah kif fil- fatt ghamlet aktar minn tletin (30) sena ilu u s- siedien ircevew il- kera regolarment.

Illi l- fond dejjem inzamm fi stat ta’ manutenzjoni tajba. Al kuntrarju kienu s- sidien stess illi naqqsu li jzomm u l- faccata tal- blokk tal- appartament fi stat tajjeb tant illi kemm il- darba waqghu bicciet tal- gebel ghall- fuq il- bankina.

Ghaldaqstant id- domandi tar- rikorrenti ghall- ripreza tal- fond ghandhom jigu michuda bl- ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezjonijiet ohra.

Ra ir- risposta ta’ Dr. George De Gaetano fejn jesponi b’ rispett

1. Illi l- esponent bhala sub-inkwilin tal- fond de quo dejjem osserva l- obbligi tieghu fil- konfront tas- sideien u dejjem uza l- fond ghall- skopjiet li ghalih gie mikri.

2. Illi l- intimata Mary La Rosa kellha dritt tissulloka l- fond liema dritt gie rikornoxxut mill- istess sidien. Is- sullokazzjoni favur l- esponent saret fl- 1969, u s- sidien ircevew il- kera regolarment ghall- fuq tletin (30) sena.

3. Illi, bla pregudizzju ghall- permess, is- Socjeta Bartolo & Kyle Ltd., giet kostitwita fit- 8 ta’ jannar 1999, anke jekk is- sidien apparti l- fatt li dejjem ircevew il- kera regolarment, kellhom xi azzjoni dwar is- sullokazzjoni, din ma tikkompetix lir- rikorrenti.

4. Illi l- fond dejjem inzamm fi stat ta’ manutenzjoni tajba. Al kunrarju kienu s- sidien stess li naqqsu li jzommu l- faccata tal- blokk tal- appartamenti fi stat tajjeb tant li kemm il- darba bcejjec tal- gebel waqghu mill- faccata tal- apprtamenti ghal- bankina.

Salv eccezjonijiet ohra.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra n- not ta’ osservazzjonijiet tal- partijiet.

Ra l- verbal tal- 21 ta’ Marzu 2005.

Ra d- digriet tieghu tat- 13 ta’ Jannar 2003 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni ta’ l- imsemmija periti.

Ikkonsidra,

1. Jirrizulta li La Rosa hija l- inkwilina tal- fond u li De Gaetano huwa s- subinkwilin. Mir- ricevuti esebiti mill- amministratur ta' l- imsemmija La Rosa, hi llum ghanda 87 sena, il- fond ilu mikri ghandha mill- 1968. Fix- xhieda teighu l- amministratur Raymond Miller jghid li l- fond inkera qabel u kienet saret ghall- habta ta' 1967 sullokazzjoni lil certi Albert Mizzi u John Mizzi. Ghal habta tal- 1967/1968 saret sullokazzjoni favur De Gaetano. Gie prezentat digriet numru 10/1968 li fih Dottor Carmelo Agius, amministratur tal- gid tal- mejjet Antonio Bartolo, gie awtorizzat li ma jiehux proceduri "ghax- xoljiment tal- kirjiet jew cessjonijiet u ghar- ripreza tal- pussess tal- fond 49A, Triq l- Ifran, il- Belt Valletta." billi lahaq ftehim mal- kerrrej Joseph La Rosa. "u zdiedet il- kera minn Lm40 ghal Lm60.", "awment konsiderevoli". Tissemma skrittura ohra ta' kiri mehemuza ma' digriet numru 1159/64 moghoti bhal ta' qablu mill- Onorabbli Second' Awla tal- Qorti Civili tal- Maesta' Taghha ir- Regina (fol 154). Mir- rikors jirrizulta li l- kera li La Rosa thallas hu Lm60. Wara Mizzi l- fond gie sullokat lil De Gaetano fl- 1968 (fol 146 – 147; 133-155) B' kuntratt fl- atti tan- nutar Edward Flores tal- 5 ta' lulju 1999 Alan Kyle ta' nazzjonalita' Ingliza imma ta' dixxendenza Maltija xtara minghand membri tal- Familja Bartolo li jigu minnu (il- kunjom ta' ommu xebba hu Bartolo) diversi fondi fosthom dak in kwistjoni. Fuq il- kuntratt deher f' isem il- kumpanija "Bartolo + Kyle Limited". Ghal xi zmien il- kera kien jithallas lill- Professur Ian Refalo. (sal 1997). B' ittra ufficjali tal- 5 ta' Awissu 1999 La Rosa u De Gaetano gew interpellati biex jaghtu lura c- cwievet ghar- ragunijiet li fuqhom sar ir- rikors fit- 30 ta' Lulju 2001.

2. Kuntrarju ghal dak li jghid l- intimat is- socjeta' attrici kienet immwaqqfa qabel il- prezentata tar- rikors u xtrat bil- jeddijiet fuq il- post.

3. L- ewwel kawzali tar- rikorrenti hi li l- fond mhuwiex jintuza ghall- ghan li ghalih inkera. Fin- nota ta' sottomissjionijet jinghad li din hi l- kawlzali principali – non uso. Il- partijiet jaqblu li l- ufficju inkera bhala ufficju ta' avukat. Jirrizulta li l- fond qed jintuza fuq skala ridotta

minn Dottor Degaetano li llum ghandu mas- 77 sena. Ma jistax jinghad li hemm l- abbandun. Huwa minnu li billi bniedem izomm tabella b' ismu u b' hinijiet ma jfissirx li qed juza fond. Imma hawn jirriszulta li xoghol jaghmel kemm tippermettilu l- eta' tieghu. Beda bi ftit, ghamel zmien qabad sewwa, imma minhabba l- ghadd tas- snin ix- xoghol beda jmajna. Hekk hi l- hajja. Imma ghax bniedem jixjieh u jibqa jghamel li jista' ma jfissirx li ghandu jitkecca – jigi kastigat ghax iz- zmien ma jerhiha lil hadd. Fil- fond naqas il- konsum ta' certi servizzi, naqset l- attendenza imma xoghol bl- appuntament u mezzi ohra jsir. Dak li ntqal dwar tabelli jista' jinghad ukoll dwar servizz ta' telephone, elettriku etc. M' humiex provi decizivi wehidhom. In re 'Zammit vs Abela' l- Onorabbli Qorti ta' l- Appell (07/10/96) qalet li "ma jidhriliex li ghanda tissanzjona lill- inkwilin billi tqis dan it- tnaqqis fin- numru ta' granet li fih imur jahdem fl- istabiliment 'de quo', jammonta ghal- gheluq ta' fond." (ara ukoll 'Mula vs Attard' deciza mill- Bord li jirregola l- Kera fil- 11 ta' Dicembru 2003 u konfermata mill- Onorabbli Qorti tal- Appell fis- 17 ta' Novembru 2004). Il- Bord jiehu din is- silta mir- rikors fl- ismijiet 'Fenech et vs Borg et' (App. mill- Bord 10/01/03):

"Il- fatt tan- 'non uso' jigi skrutinat mill- kompless tal- provi…. Ma jezisti l- ebda kriterju fiss li jistabilixxi meta hu gustifikat li jista' jinghad li l- fond ma baqax jigi attivat jew uzat. Dan ghaliex kollox jiddependi mic- cirkostanzi partikolari, skond in- natura ta' l- attivita'….gestita' mill fond, ir- raguni ghaliex fond ma jkunx baqa' jigi utilizzat b' mod frekwenti u fatturi ohra essenzjali. Ic- cirkostanzi jvarjaw minn kaz ghal kaz, u ma hemm xejn determinanti jew assolut." Il- Bord gharbel il- fatti wara li sema x- xhieda u ma jista jilqa' t- talba tar- rikorrenti fuq il- kawzali tan- non uso u ghalekk qed jichadha.

4. It- tieni kawzali hi dwar nuqqas ta' manutenzjoni mehtiega li wasslet ghal hsara konsiderevoli. Minn naha tar- rikorrenti gie esebit Certifikat imhejji mill- AIC Joe Grech. Dan ma giex mahuf. Fih stima tal- fond u fit- tielet paragrafu hemm miktub:

“The premises is rather run down with finishes which have been worn out practically beyond repair, due to usage, requiring a major overhaul. All services although installed are also ripe to replacement especially the electrical system which is considered to be hazardous.”

5. Bil- ligi l- kerrej ghandu jinqeda bil- haga bhala *bonus paterfamilianis* b’ mod li ma jgibx “hsara lil sid il- kera” (art 1555) u li jwiegeb ghat- tgharriq u ghall- hsarat li jigru matul it- tgawdija tieghu (art 1561), anke fejn dawn jigu kawzata minn nies tal- familja tieghu (art 1563). F’ dan il- kaz l- oneru tal- prova hu spustat ghal fuq il- kerrej li kellu hu jaghmel il- prova illi t- tgharriq u l- hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza maggur imghajr htija tieghu. In- nuqqs ta’ manutenzjoni irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoi fil- fond, kif hekk irid it- test tal- ligi fl- art 9(a) tal- Kap. 69 (ara App. mill- Bord, ‘Camilleri et vs Chircop’, 16/12/02). Il- periti tal- Bord wara li ghamlu access waslu ghall- konkluzzjoni li l- fond “kien mizmum fi stat ta’ manutenzjoni ragonevoli” (fol118).

6. Il- Bord jistrieh fuq ir- rapport tal- periti tieghu li ma jistax kapriccjozament jaqbad u jiskartah. Hija prova u ghajr rapport ta’ perit ‘ex parte’ (stima il- Bord ma ghandu l- ebda prova ohra. Ghallhekk il- Bord qed jichad it- talba imsejsa fuq nuqqas ta’ manutenzjoni li wasslet ghall- hsara kbira.

7. It- tielet kawzali hija li l- fond gie sullokat minghajr l- awtorizzazzjoni tas- sidien. Giet prezentata kopja ta’ rikors. Il- Bord minhabba <u>n- nuqqas ta’ interss ta’ l- avukati</u> kellu jfittex hu permezz tar- registratur dan ir- rikors, id- digriet u rikorsi ohra hemm imsemmija.

8. Fil- 21 ta’ Gunju 1967 l- Avukat Dottor Carmelo Agius ipprezenta r- rikors li hemm kopja tieghu a fol 154. Wara fil- 21 ta’ Novembru 1967 ipprezenta nota fejn qal li “<u>l- fatti huma diversi minn kif qabel kien informat</u>”. Izid li l- ufficju ghandu jservi ghall- ufficju kummercjali ta’ Albert Mizzu u John Mizz u fil- fatt hu okkupat mill- konsulenti legali taghhom. Jirreferei ghal- kitba privata li hemm

mehmuza li saret bejn Joseph La Rosa minn naha u mill-ohra Albert Mizzi u John Mizzi u jghid li fiha

“jinghad esprssament fiha illi l- imsemmi La Rosa kera parti biss mill- fond skond il- ftehim li dan ghandu mar-rikorrent Dr. Agius nomine”

Il- kitba, esebita mar- rikors u nota, hija kirja bil- kera ta’ £ 108 fis- sena tithallas kull sitt xhur bil- quddiem bejn La Rosa u Mizzi (fuq imsemmija) bid- data tat- 23 ta’ Ottubru 1965 ta’ “part of premises No. 49A, Old Bakery Street, Valletta. Mizzi ma setghax jissullokaw imma setghu juzaw il- fond bhala ufficju ta’ xi kumpanija li xi wiehed minnhom kien direttur. L- Onorabbli Second’ Awla tal- Qorti Civi accettat it- tranzazzjoni b’ digriet tat- 8 ta’ Jannar 1968.

9. Bid- digriet 1159/64 s- Second’ Awla kienet laqghet talba ghall- kiri tal- fond b’ erbghin lira (40) fis-sena bil- koncessjoni tal- fakulta’ ta’ sublokazzjoni ghalkemm parzjali u limitata favur il- kerrej. Il- kitba tal-kirja giet irtirata mill- atti fis- 26 ta’ Settembru 1966 u ghalhekk ma tinstabx.

10. Bid- digriet 157/67 Dr. Carmelo Agius inghata s-setgha li jiehu passi legali billi “La Rosa kiser il- pattijiet tal- kirja bi pregudizzju gravi ghall- assi imsemmi peress illi mhux biss issulloka jew ceda l- affitt tal- fond intjir lil haddiehor u dan ad insaputa tas- sid, imma ukoll biddel id- dispozissjoni tal- istess fond mhux biss imma wkoll gara illi l- istess sublokatur jew cessjonarju “*avente causa*” minn La Rosa – ir- rikorrent gie issa jaf – ittrasferih “*a sua volta*” lill haddiehor b’ mod li waqt li l- assi propjetarju qed jintrojta erbghin lira (40) fis- sena, il- parti l- ohra qeda tinkassa mill- fond mija u tmien liri (108) fis- sena’. Dan gie tranzatt kif fuq inghad (sottolinear tal- Bord).

11. Jirrizulta li La Rosa inghata l- permess ghas-sullokazzjoni ta’ parti mill- fond. Ma jirrizultax li sar xi tibdil strutturali li biddel il- fond li ghadu jgib l- istess numru. Kif tghid l- intimata La Rosa hi kellha l- jedd tissulloka kif jghid ukoll De Gaetano. Dakk li jghid ix- xhud Miller hu qrib ta’ dak li jirrizulta mid- dokumenti. Ir- rikorrent Alan Kyle ma

jghid xejn fix- xhieda principali tieghu dwar sullokazzjoni u jaf li De Gaetano juza l- fond mill- 1969. La Rosa kellha l-jedd li tissulloka minghajr il- permess tas- sid. Kienet hi li issullokat u mhux Mizzi. Ma jirrizulta xejn aktar. (ara fejn applikabbli 'Lanzon et vs Zammit Cordina et' App. 01/12/04) L- intimati m' ghandhom x' jaqsmu xejn mar-rabta bejn il- kuratur u l- propjeta' minnu amministrata. Ir-rikorrenti imisshom raw l- affarjiet taghhom sew. It- talba mibnija fuq 'sullokazzjoni' qed tigi michuda.

12. L- ahhar kawzali tar- rikorrenti hija l- bzonn. Sid il- kera jista' jitlob li jiehu fond lura (barra minn hanut) jekk ikollu bzonnu. "il- bini kif definit fl- art 2 tal- Kap 69 jinqasam mill- istess ligi f' erba' kwalitiajiet (a) djar ta' abitazzjoni, (b) hwienet, (c) kazini (d) kull kwalita ohra in generali". Dwar il- kategorija (d) il- harsien moghoti huwa l- anqas wiehed mill- erbgha u hu generiku. Il- Ligi tghid biss "Jekk is- sid ikun irid il- fond." Dak li jinghad fin- nota ta' sottomissjonijiet ta' l- intimat De Gaetano (para 3 – fol 158) mhux korrett. Ufficcju ta' avukat jaqa' taht il-kategorija (d). Is- silta ta' fuq hi mehuda minn 'Aquilina et vs Zammut et' (App. Civ. 13/4/94)

13. Meta inghata harsien lil 'clubs' b' emenda fil- ligi (V tal- 1955) gew eskluzi 'ufficju'/ office. Kienet tressqet emenda biex taghti harsien specjali lil dawn mill- mibki Benny Camilleri li m' ghaddietx. (ara dibattitu tal-Assembleja Legislattiva – 5 Legislatura – 1 Sessjoni; emenda a fol 588, mot a fol 601)
Bhala gurisprudenza: klinika ta' tabib ma taqax taht it-tifsira ta' hanut ('Tanti vs Bonnici' App. Mill- bord, 10/01/00); l- istess ufficju ta' negozjant ('Cilia vs Losco et', 14/04/47, Vol XXXIII – 1 – 51)

14. Fil- kaz in ezami r- rikorrenti fix- xhieda taghhom ma semmew ebda bzonn u ghalhekk it- talba fuq l- ahhar kawzali qed tigi michuda.

Ghar- ragunijiet fuq imsemmija l- Bord jichad it- talbiet tar-rikorrenti bl- ispejjez kontrihom."

Fil-korp tar-rikors promotur taghhom ir-rikorrenti jarginaw it-talba taghhom ghar-ripreza tal-fond fuq erba' kawzalijiet, u cjoe, in-non-uzu, in-nuqqas ta' manutenzjoni, is-sullokazzjoni u l-bzonn. Dawn gew ilkoll michuda mill-Bord. Huma issa qed jikkontestaw is-sentenza appellata fuq il-bazi ta' l-ewwel tliet kawzalijiet tant li fil-fatt ma ddeducew ebda gravam kontra d-decizjoni tal-Bord fuq il-kawzali tal-bzonn u dan ma jistax hlief ifisser li, fuq dan il-punt, huma akkwietaw ruhhom ghal dak li rritjena l-Bord. Konsegwentement din il-Qorti ser tghaddi biex tillimita ruhha ghal konsiderazzjoni fuq l-aggravji ewlenin dwar il-kawzalijiet l-ohra, li dwarhom l-appellanti qed jistiednu lil din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament u l-konkluzjoni tal-Bord;

<u>IN-NON UZU</u>

Ir-rikorrenti jikkontendu illi ngiebu provi li mhux biss il-fond kien qed jintuza rarament izda addirittura li ma kien qed jintuza xejn. Huma jibbazaw din il-kontenzjoni taghhom fuq ix-xhieda ta' Alan Kyle, Elsie Kyle, Charles Borg u r-rapprezentant tal-Water Services Corporation, kif ukoll ghal fatt li ma baqghux isiru telefonati mill-fond u l-intimat subinkwilin Dottor George De Gaetano ma kienx ghad ghandu impjegati fl-ufficcju;

Qabel konsiderazzjoni ta' dan l-aggravju tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero` deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara "**Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**", Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-**Ricci** ("**Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile**", Vol. VIII para. 98 pag. 173) jigifieri li "*non qualunque abuso … della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua*

destinazione dara` senz' altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera` meritevole di tale cauzione." Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet "**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**", Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn proprju minnha giet mehuda s-silta appena citata;

Fuq l-apprezzament tieghu l-Bord ma rriskontra ebda raguni perswasiva biex jakkolji t-talba ta' l-appellanti fuq il-bazi tan-non uzu. Riezaminati l-atti processwali, din il-Qorti tista' koxjenzozament tghid li dan mhux kaz li jgeghla tissostitwixxi l-apprezzament taghha tal-provi ghal dak tal-Bord;

Mhux kontestat illi l-fond kien jintuza bhala ufficcju ta' avukat. Il-vera kontestazzjoni hi jekk is-subinkwilin Dr. George De Gaetano baqax jaghmel din l-attivita` minnu fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu. Naturalment kien jaggrava fuq ir-rikorrenti *qua* sidien li jipprovaw illi l-imsemmi avukat ma kienx qed jaghmel ebda attivita` mill-fond ghal zmien sufficcjenti biex jammonta ghall-abbandun tieghu. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti ma jidherx li r-rikorrenti wasslu biex jipprovaw fl-appellat subinkwilin in-non uzu pretiza minnhom;

Huwa veru li l-ufficcju ma kienx jinfetah regolarment fil-granet u l-hinijiet prefissi fit-tabella addentellata mal-fond izda b' daqshekk ma jfisserx illi ma kien jintuza qatt. Jekk wiehed joqghod ghal dak mistqarr mis-subinkwilin huwa kien baqa', in vista ta' l-eta` tieghu, jiftah l-ufficcju f' hinijiet ridotti u bl-appuntament. L-ufficcju kien ghadu r-*registered office* ta' xi kumpaniji li ghalihom baqa' professjonalment responsabbli. Irid jinghad li wiehed kien jistenna aktar akkuratezza meta jigi biex jaghmel sottomissjoni dwar il-provi. Dan qed jigi rilevat in kwantu, kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellanti, l-imsemmi Dr. George De Gaetano mkien ma kkonfessa li hu ma

ghadux juza l-fond *de quo*. Fuq domanda li saritlu in kontro-ezami huwa xehed li jezercita l-professjoni tieghu anke mid-dar (fol. 95). Dan pero` ma jfisserx, lanqas remotament, illi huwa allura abbanduna l-ufficcju tal-Belt;

Kwantu ghall-provi l-ohra fuq dan il-punt irid jinghad illi l-espressjonijiet ta' fehmiet generalizzati mhux necessarjament ghandhom jigu nterpretati illi l-fond ma kien jinfetah qatt. Ix-xhieda aktar 'il fuq imsemmija, la singolarment u lanqas kumulattivament, ma jikkonducu ghal dik l-univocita` tal-prova dwar in-non uzu, kif imfissra mill-gurisprudenza. Apparti li dik l-istess xhieda hi sew kontestata mill-appellat Dr. De Gaetano, anke kieku kellu jinghad li, fuq il-fatti kif allegati jew kontrastati, kien jezisti dubju, certament dan l-istess dubju kellu jsostni lill-appellat u mhux vice-versa. Huwa aktar minn ragonevoli illi f' qaghda bhal din il-gudikant ghandu jippropendi biex jipprotegi lill-inkwilin u jevita l-izgumbrament tieghu. Dan ghaliex ir-rikorrenti li jallegaw huma mghobbija mill-bidu sa l-ahhar bil-piz li jsostnu l-allegazzjoni taghhom, u din il-prova ma saretx jew, ghallanqas, ma saretx adegwatament u b' mod konkluziv. Dan iwassal biex allura l-aggravju fuq din il-bazi jigi respint;

<u>IN-NUQQAS TA' MANUTENZJONI</u>

Anke hawn il-Qorti jidhrilha illi fic-cirkustanzi tal-kaz partikulari l-kwestjoni sollevata mill-appellanti hija assolutament insostenibbli;

Issa huwa minnu li fit-termini ta' l-Artikolu 9 (1) tal-Kapitolu 69 it-talba ta' sid il-kera ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mikri ghandha tigi milqugha jekk, fost hwejjeg ohra, il-kerrej ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kera. *Inter alia*, f' dan il-kuntest, li jiehu kura tal-fond *uti bonus paterfamilias*, li jsemmi l-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili. Ciononostante, mhux kull nuqqas tal-kerrej ghandu jwassal biex hu jitlef il-pussess tal-fond imma hemm bzonn li jkun nuqqas ta' certa importanza. Il-gudikant

ghandu ghalhekk jezamina jekk l-allegat inadempiment huwiex ta’ tali importanza;

L-appellanti jistriehu fuq il-kontenut tar-rapport ta’ l-Arkitett Joe Grech (fol. 90). Mill-kontenut tieghu hu aktar minn ovvju illi ma jezistix dak l-inadempiment gravi li ghandu jgib is-sanzjoni estrema ta’ l-izgumbrament. Dak ir-rapport ma jsemmi ebda hsarat li jistghu jitqiesu rriparabbli jew li gabu deterjorament fil-fond. Mhux hekk biss pero`. Il-konstatazzjoni tal-precitat arkitett hi kontrastata mill-membri teknici tal-Bord ghal dik li hi l-essenza tal-verifika f’ kazijiet konsimili. Fl-assjem, dawn sabu li l-fond “kien mizmum fi stat ta’ manutenzjoni ragonevoli”. Kull osservazzjoni ohra fuq din il-materja hi konsegwentement superfluwa. Huwa futili li l-appellanti jaccennaw ghall-irrangar kosmetiku li seta’ sar mis-subinkwilin bejn l-ispezzjoni tal-perit inkarigat minnhom u dik tal-membri teknici tal-Bord. Din il-kongettura ma hi sostenuta minn ebda prova u din il-Qorti ma tistax allura tipprezumi li saru xoghlijiet ta’ riparazzjoni jew tinferixxi dan fl-astratt u mhux fil-konkret tal-provi;

<u>IS-SULLOKAZZJONI</u>

L-appellanti jispjegaw l-aggravju taghom fuq din il-materja taht zewg konsiderazzjonijiet. Huma jghidu li ma ngiebu ebda provi konkreti li l-inkwilin Joseph La Rosa kellu jedd jissulloka u, dippju, l-Bord minn rajh mar ifittex l-atti tas-Sekond’ Awla. Huma ghalhekk isostnu illi dan imur kontra l-principju “*quod non est in actis non est in mundi*”;

Fuq din l-ahhar konsiderazzjoni ghandu jinghad illi f’ kaz ta’ dokumenti li jezistu fl-atti ta’ xi Qorti jew tribunal mhuwiex il-kaz illi biex qorti jew tribunal jiehu konjizzjoni taghhom dawn ghandhom bilfors jigu esebiti fl-atti tal-kawza li tkun miexja. Anzi proprjament dan m’ ghandux isir. Kif drabi ohra spjegat fir-rigward ta’ dokumenti li kienu in sede penali, “*essendo giacenti in atti di Corte, possono in seguito a riferimento fattavi, servire per istruire*

una lite civile" ("**Negte Giuseppe Degiorgio *et* -vs- Carmelo Axiak**", Appell Civili, 3 ta' Ottubru 1927 (**Kollez. Vol. XXVI P I p 885**). Dan hu dak li proprju ghamel il-Bord f' dan il-kaz wara r-riferenza li saritlu mix-xhud Raymond Miller u in bazi ghall-att tas-Sekond' Awla esebit a fol. 154;

Issa f' dan il-kaz ma jezisti l-ebda kuntrast illi kien hemm sullokazzjoni. Id-diverbju jezisti ghaliex l-appellanti jikkontendu li din is-sullokazzjoni saret bla kunsens mentri l-appellati jsostnu xort' ohra. Mhemmx dubju illi stabbilit il-fatt tas-sullokazzjoni jinkombi fuq l-appellati li jfornu prova li tali sullokazzjoni saret bil-kunsens tas-sidien. Kunsens dan li in tema ghall-Artikolu 9 (1) (a) tal-Kapitolu 69 irid ikun ukoll wiehed "espress";

Mill-korp tas-sentenza appellata jidher li l-Bord kien sodisfatt illi mill-atti ezaminati minnu kien jezisti tali kunsens, u dan mhux biss fil-kaz ta' John u Albert Mizzi biss, kif hekk donnhom jirragunaw l-appellanti, izda wkoll fir-rigward tas-subinkwilin Dr. George De Gaetano. Hemm pero`, fil-hsieb ponderat tal-Qorti, riflessjoni ohra li ttendi versu l-approvazzjoni ta' din is-sullokazzjoni mis-sidien jew mill-amministratur taghhom. Din temergi minn sitwazzjoni ta' fatt;

Jinghad illi s-sullokazzjoni saret tletin sena qabel il-proponiment tal-kawza. Matul dan il-perjodu kollu s-sidien baqghu jgeddu l-lokazzjoni lill-inkwilin bil-pjena konsapevolezza tas-sullokazzjoni. F' din ic-cirkostanza l-Qorti ma jista' jkollha ebda ezitazzjoni illi ssotni illi anke kieku s-sidien kellhom dritt ghall-azzjoni fuq il-bazi tas-sullokazzjoni, f' dawn ic-cirkostanzi ghandu jitqies li dan id-dritt gie minnhom rinunzjat. Dan ghar-raguni illi ssoktaw jigu konsentiti favur il-kerrej rilokazzjonijiet ripetuti u l-kera baqa' jigi ricevut;

Din il-konsiderazzjoni tattalja mal-hsieb tal-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet "**John Debono -vs- Giuseppe Ciantar**", 22 ta' Mejju 1967 (**Kollez. Vol. LI P I p 287**). Fiha nghad dan:-

"Proprjament il-ligi tirrikjedi ghas-sullokazzjoni jew trasferiment tal-kiri biex il-lokatur ma jkunx jista' minhabba fihom, fit-tmiem tal-kiri jitlob ir-ripreza tal-pussess, illi jkunu saru bil-kunsens espress tieghu. Izda gie bosta drabi ritenut illi meta l-lokatur ikun jaf bis-sullokazzjoni jew trasferiment u b' dana kollu jibqa' jircievi l-kera u jhalli l-lokazzjoni tkompli u tiggedded, ghandu f' cirkostanzi normali jitqies li jkun irrinunzja ghall-azzjoni li taghtih il-ligi."

Mill-inkartament tal-kawza in bazi ghall-premessi konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt l-allegazzjoni ta' l-appellanti in meritu ghall-kawzali tas-sullokazzjoni ma hi bl-ebda mod suffragata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza jibqghu sopportabbli mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------