



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2005

Rikors Numru. 60/2001/1

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

Vs

Mary La Rosa u Dottor George De Gaetano

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Alan Kyle nomine fejn jesponi b' rispettt:-

Illi huwa kopropjetarju tal- fond 49A fi Triq I- 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 I- Ifran, Valletta mhuwiex jintuza ghall- iskop li ghalih inkera;

Kopja Informali ta' Sentenza

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

Illi dan il- fond gie sullok at 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- lfran, 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- sidien ircevev 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- appartement 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.

## Kopja Informali ta' Sentenza

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 ircevw 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 ircevw 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 bcejjecc tal- gebel waqghu mill- faccata tal- appartamenti ghal- bankina.

Salv eccezzjonijiet 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 illum ghandha 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

sullokazżjoni lil certi Albert Mizzi u John Mizzi. Ghal habta tal- 1967/1968 saret sullokazżjoni 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 I- Ifran, il- Belt Valletta.” billi lahaq ftehim mal- kerrrej Joseph La Rosa. “u zdieget 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 ghal- ghan li ghalih inkera. Fin- nota ta’ sottomissjonijiet 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 jirrizulta li xoghol jaghmel kemm tippermettilu l- eta’ tieghu. Beda bi ftit, ghmel zmien qabad sewwa, imma minhabba l- ghadd tas- snin ix- xoghol beda jmajna. Hekk hi l- hajja. Imma ghax

bniedem jixjeh 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 jidhrilix li ghandu 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- kompleks 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- hserat 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- hserat ikunu graw minhabba qdumija jew forza maggur imghajr htija tieghu. In- nuqqas ta' manutenzjoni irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli 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 jistrieħ 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- hsera kbira.

7. It- tielet kawzali hija li l- fond gie sullokāt minghajr l- awtorizzazzjoni tas- sidien. Giet prezentata kopja ta' rikors. Il- Bord minhabba n- nuqqas ta' interss ta' l- avukati 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 "l- fatti huma diversi minn kif qabel kien informat". Izid li l- ufficju ghandu jservi ghall- ufficju kummercjali ta' Albert Mizzu u John Mizz u fil- fatt hu okkupat mill- konsulenti legali taghom. Jirreferei ghal- kitba privata li hemm mehmuzza li saret bejn Joseph La Rosa minn naha u mill- ohra Albert Mizzi u John Mizzi u jghid li fiha

"jinghamd 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 ghal kemm 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- dispozizzjoni 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. Dak 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 issullokaw 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 tagghom sew. It- talba mibnija fuq 'sullokazzzjoni' 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 bzonn. "il- bini kif definit fl- art 2 tal- Kap 69 jinqasam mill- istess ligi f' erba' kwalitajiet (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. Ufficju 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 giurisprudenza: 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 tagghom 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.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----