Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 52/2012/1

Albert Griscti Soler, Claudette sive Claudia mart Godfrey Sant, Anthony Griscti Soler, Patrick Griscti Soler u Norman Griscti Soler (appellanti)

Vs

Paul Borg (appellat)

4 ta' Ottubru, 2019.

1. Permezz ta' rikors preżentat fl-20 ta' Ġunju, 2012 fil-Bord li Jirregola l-Kera, l-atturi ppremettew li kienu jikru lill-konvenut l-appartament numru '4' fil-*Block* numru '40' *Princess Anne Flats, Ball Street, Paċeville*, b'kera ta' elf mija u tmintax-il euro u għaxar ċenteżmu (€1,118.10) fis-sena li jitħallas bil-quddiem fis-17 ta' Ġunju. Huma lmentaw li l-konvenut:

   i. Mis-sena 2000 sal-lum ma ħallasx kera minkejja li kien interpellat sabiex iħallas l-istess bil-miktub u bil-fomm. Isostnu li l-kera dovuta hi ta' tnax-il elf, tmien mija u tmienja u ħamsin Euro (€12,858);

   ii. Għamel tibdil strutturali u ħsara fil-fond oġġett tal-kawża kif ukoll fil-*block* u l-partijiet komuni ta' l-istess. It-tibdil sar kollu mingħajr il-kunsens tas-sidien.

   Għaldaqstant l-atturi talbu lil Bord permess sabiex fl-egħluq tal-kirja ma jġeddux l-istess u jieħdu lura l-pussess tal-fond.

2. Fl-14 ta' Ġunju, 2013 il-konvenut wieġeb:

(i) M'huwiex moruż fil-ħlas tal-kera għaliex il-kera mħallsa sa Diċembru 2017;

(ii) M'għamel l-ebda tibdil strutturali jew ħsara fil-fond.

3. B'sentenza tal-15 ta' Diċembru, 2017, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħad it-talba ta' l-atturi, bl-ispejjeż kontrihom. Il-Bord irraġuna hekk:

(i) **<u>Morożita' fil-ħlas tal-kera</u>**.

Għalkemm l-atturi kkontestaw l-awtentiċita' ta' l-irċevuta eżebita mill-konvenut a fol. 28 u għalkemm huma talbu li jinħatar espert tal-kalligrafija sabiex jirrelata dwar jekk il-firma hijiex ta' ommhom jew le, pero ma baqgħux jinsistu fuq dik it-talba u għalqu l-provi. In oltre', il-Bord osserva li l-kontestazzjoni dwar l-awtentiċita' tal-irċevuta kellha ssir f'kawża oħra u dan kif qal l-istess Bord f'digriet a fol. 36 tal-proċess. Fl-aħħarnett il-Bord qal li mid-dokument eżebit a fol. 53 tal-proċess kien jirriżulta li l-konvenut ħallas il-kera sas-17 ta' Ġunju, 2000. Għalhekk is-somma ta' sitt elef euro (€6,000) li tissemma fl-irċevuta fuq imsemmija, ma setgħetx tirreferi għall-pagamenti li kienu dovuti sas-17 ta' Ġunju, 2000. Il-Bord ikkonkluda li fil-mument li l-atturi pprezentaw il-kawża ma kienx hemm morożita' fil-ħlas ta' kera.

(ii) **<u>Tibdil strutturali u/jew ħsara fil-fond</u>**.

Dwar il-kawżali relatata mat-tibdil strutturali u/jew ħsarat fil-fond il-Bord għamel riferenza għar-rapport tal-periti tekniċi nkarigati mill-Bord (fol. 75). Il-Bord ikkonkluda li minn dak ir-rapport kien irriżulta li ma saret l-ebda ħsara fil-fond. Il-Periti kkonkludew li minn spezzjoni tal-bini ma kienx jidher li sar xi tibdil strutturali fl-appartament kif allegaw l-atturi. Żied li għal dak li jirrigwarda flejjes dovuti għas-servizz tad-dawl u ilma, dawn huma dovuti mill-konvenut, ċioe' l-inkwilin, u għalhekk ma jistgħux jitqiesu li huma ħsara fil-fond kif jidher li qegħdin jippretendu l-atturi. Il-Bord kompla josserva li ma jistax jingħad li l-

provi mressqa mill-atturi jissodisfaw *"il-ħsara ħafna fil-fond"*. Il-Bord ikkonkluda wkoll li għall-istess raġunijiet ma kienx jirriżulta li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja.

4. Permezz ta' rikors preżentat mill-atturi fl-4 ta' Jannar, 2018, appellaw mis-sentenza tal-Bord. L-aggravji huma:-

    i. L-irċevuta li ġiet preżentata mill-konvenut, bħala prova tal-pagament, fis-sena 2001, ma tiswiex bħala pagament tal-kera u għalhekk hu moruż fl-obbligu tiegħu ta' ħlas;

    ii. Hu evidenti mir-rapport tal-periti tekniċi li l-fond mhuwiex f'kundizzjoni li fih jgħixu n-nies;

    iii. Il-fatt li s-servizz tad-dawl u ilma ġie sospiż minħabba kont ta' 'l fuq minn għaxart elef Euro (€10,000) ma tħallasx mill-konvenut, hu dannu materjali fil-fond. Is-sidien ma jistgħux iġibu lura s-servizz ħlief billi jħallsu l-kontijiet.

5. Il-konvenut wieġeb permezz ta' tweġiba li ppreżenta fis-16 ta' April, 2019, fejn argumenta li:

    i. Il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Bord huma korretti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati;
    ii. Ilu jikri l-fond mingħajr kuntratt sa mis-sena 1993. Inoltre l-kuntratt ta' kera li ġie eżebit fl-atti hu fabbrikat bil-firma tal-appellat falsifikata. Dan sar bil-għan li tingħata l-impressjoni li l-konvenut mhuwiex kopert taħt il-liġi tal-kera ta' qabel l-1995. Dwar dan sar ukoll rapport lill-pulizija li ntalbu jinvestigaw u jipproċedu skond il-liġi.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

6. L-atturi ħarrku lill-konvenut sabiex jieħdu lura l-pussess tal-appartament numru 4, fil-blokk numru 40, Princess Anne Flats, Ball Street, Paceville peress li jsostnu li:

    i. Ilu ma jħallas kera mis-sena 2000 sal-20 ta' Ġunju, 2012 (ġurnata li fiha ppreżentaw il-kawża);
    ii. Il-konvenut għamel tibdil strutturali u ħsarat fl-appartament u fil-blokk.

<u>L-ewwel aggravju – Id-dokument a fol. 28 ma jiswiex bħala riċevuta valida.</u>

7. Id-dokument a fol. 28 hu kopja ta' riċevuta datata 17 ta' Ġunju, 2001 li taqra:

> ***"Received from Mr Paul Borg of Flat 4, Princess Anne Flats, Ball Street, Paceville the sum of Lm2,400 for rent for the period from the 17th June 2000 to the 17th June 2006. I declare that there is a sum of Lm6000 and arrears in rent are paid from this sum"***.

8. Irċevuta bil-firma ta' May Griscti Soler, sid il-kera, li mietet fis-sena 2007.

9. Dr Anthony Griscti Soler semma r-raġunijiet għalfejn *".... inħossuna ċerti li din l-irċevuta mhix ġenwina għall-bosta raġunijiet*:

> *"1.Meta ħija Dr Albert Griscti Soler kellem lis-sur Borg f'Awwissu ta' 2009, is-sur Borg qal li ma kellu l-ebda rċevuta tas-somma ta' Lm6,000 u li din is-somma sejħilha 'rigal' li ħallas lil ħija Paul u mhux lill-ommi Mrs May Griscti Soler bħala ħlas tal-flat.*
> *2. Kemm-il darba meta komunikajna mas-sur Borg talabna għall-ktieb tal-kera li suppost kellu hu. Aħna ma għandna l-ebda ktieb tal-kera fil-possessjoni tagħna.*
> *3. Kemm-il darba talabna, is-sur Borg għal xi irċevuti qodma u skritturi ta' ommi. Mill-ewwel issuspettajt li dan riedhom biex jiffalsifika riċevut u ma tajtu xejn minn dan.*
> *4. Ommna kienet iżżomm rendikont preċiż ħafna ta' kull renta li daħlet minħabba l-income tax, sa meta mietet fis-sena 2007.*
> *5. Kull sena omna kienet tistaqsina għaliex is-Sur Borg ma kienx qiegħed iħallas u konna ngħidulha li kien telaq mill-flat u għaldaqstant ma kienx iħallas. Li kieku kien veru li ħallas Lm6,000 sas-sena 2017 żgur li ma kinitx issaqsi li għaliex mhux qed iħallas sena wara sena. Wara mewtha, sibna li s-sur Borg infatti kien baqa' jokkupa l-falt kif għidt qabel fl-ewwel paġna ta' dan id-dokument. Ma kellniex aċċess għall-post għaliex il-bieb prinċipali kellu s-serratura mibdula u l-bieb kien imsakkar minn ġewwa u l-aċċess mill-bejt ma kienx possibbli għax għalaq il-bieb u t-twieqi tal-kamra tal-bejt bil-ħadid"*.

10. Il-qorti tosserva:

i. li x-xhud irrakkonta x'qallu ħuħ Dr Albert Griscti Soler. Pero' dak li rrakkonta ma ġiex ikkonfermat minn Dr Albert Griscti Soler. Għalhekk mhuwiex prova.

ii. Ma tressqet l-ebda prova li l-firma li tidher fuq id-dokument mhijiex il-firma tal-omm. Fil-fatt ix-xhud stess ma semmiex din bħala waħda mir-raġunijiet għalfejn id-dokument mhuwiex ġenwin. Dan apparti li kif tajjeb osserva l-Bord, għalkemm l-atturi talbu li jinħatar espert kalligrafu sabiex jeżamina u jirrelata dwar il-firma, *"…. iżda ma insistewx fuq tali talba u għalqu l-provi tagħhom mingħajr ma qatt inħatar tali espert sabiex jeżamina tali riċevuta"*. Dan minkejja li fis-seduta tat-18 ta' Novembru, 2013 id-difensur tal-konvenut iddikjara li, *"… m'għandu l-ebda oġġezzjoni li jinħatar perit kalligrafu sabiex jeżamina kull dokument minnu eżibit"* (fol. 40). Fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw fl-ewwel stadju, l-atturi argumentaw li kien kontestat li l-firma kienet ta' May Griscti Soler. Pero' jekk hu hekk, messhom baqgħu jinsistu li jinħatar espert sabiex jeżamina l-firma u jirrelata u mhux jagħlqu l-provi. Issa l-atturi m'għandhomx jedd jilmentaw wara li ma wrew l-ebda interess li jkomplu jinsistu fuq it-talba li kienu għamlu għan-nomina ta' espert fil-kalligrafija.

iii. Ma ngħataw l-ebda dettalji dwar meta suppost is-sidien ikkomunikaw mal-konvenut.

iv. Għalkemm ix-xhud qal li ommu kienet iżżomm rendikont preċiż, il-fatt li fir-rendikont ma tissemmiex l-irċevuta tas-17 ta' Ġunju, 2001 ma jfissirx li l-irċevuta hi falza.

v. Għalkemm ix-xhud qal li kienu jaħsbu li l-inkwilin telaq mill-fond, pero' ma jirriżultax li ħadu passi sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond. Il-passivita ta' sidien il-kera għal snin twal ma tirrifletti xejn tajjeb fuq il-verżjoni li ta x-xhud. Pjuttost issaħħaħ il-verżjoni tal-konvenut.

vi. Hu veru li d-dokument a fol. 28 jirreferi għall-arretrati. Pero' mill-istess dokument u wkoll dokument ieħor datata 20 ta' Ġunju, 2000 anness mal-affidavit tal-konvenut (Dok. PB21), hu evidenti li meta sar dak id-dokument ma kienx hemm arretrati ta' kera li kienu dovuti lil sid il-kera.

11. Hu minnu li l-konvenut ma ppreżentax id-dokument oriġinali. Pero' lanqas ma sarlu kontro-eżami. Ix-xhud spjega kif hu ingħata biss kopja tad-dokument u l-original baqa' għand sidien il-kera (ara affidavit).

12. Fis-seduta tat-8 ta' Mejju, 2014 il-konvenut xehed in subizzjoni:

> *"Ma naqbilx illi dik li eżebejt hija irċevuta. Dik hija nota ta' tpaċija ta' ħlasijiet li saru f'diversi żminijiet. Qed inkun muri d-dokument a fol. 28. Din hija irċevuta u maħruġa fl-2001. Hemm storja twila wara din l-irċevuta li ngħatat wara tpaċija ta' flus riċevuti matul is-snin, kompriż flus in kontanti. L-aħħar li ltqajt mas-sinjura biex nagħtiha l-kera kien xi sena qabel din l-irċevuta".*

13. Il-qorti tistqarr li l-affidavit tal-konvenut ma tantx igħin. Hu mimli paroli fil-vojt u sentenzi li għall-qorti ma jagħmlux sens. Hu evidenti li l-konvenut kiteb li ġie għal rasu mingħajr ma kellu ebda direzzjoni minn avukat. Fih jissemma kemm-il darba Patrick Griscti Soler, li min-naħa tiegħu xehed fil-qasir u ma qal xejn ta' sustanza dwar ħlas tal-kera. Madankollu d-dokument a fol. 28 hu li hu. Il-qorti mhijiex tal-fehma li minn dak li xehed in subizzjoni l-konvenut, il-Bord kellu jiskarta d-dokument li jinsab a fol. 28 tal-proċess.

14. Ir-riferenza li għamlu l-atturi għall-artikolu 1535 tal-Kodiċi Ċivili hi għal kollox irrilevanti fil-każ in eżami. Disposizzjoni li taqra:

> *"(1) Kull ħlas bil-quddiem ta' qbiela ta' raba' ma jiswiex, jekk b'hekk ibatu ħsara l-kredituri ipotekarji ta' sid il-kera jew dawk li jidħlu warajh fil-pussess tal-fond bis-saħħa ta' fedekommess, jew li lilhom, minħabba li b'xi mod jiġi maħlul il-jedd tiegħu, ikun imiss il-fond.*

(2) Lanqas ma jiswa kull ħlas bil-quddiem ta' kera ta' bini għal iżjed minn sitt xhur, jekk b'hekk titbata l-ħsara hawn fuq imsemmija".

15. Hu evidenti li l-konvenut ma tax is-somma ta' Lm6,000 lil sid il-kera, iżda ġie sempliċiment iddikjarat li l-kera ser tkun qegħda titħallas minn dik is-somma. Dan apparti li mhemmx prova li hemm xi kredituri ipotekarji li ser ibagħatu xi ħsara. Dik id-disposizzjoni tapplika biss għall-benefiċċju ta' kredituri ipotekarji u ħadd iktar.

16. Argument ieħor tal-atturi hu li s-somma ta' Lm6,000 kien ikopri l-perjodu ta' ħdax-il sena u ftit xhur, *"... u għalhekk assolutament ma huwiex minnu li l-kawża odjerna kienet intempestiva iżda saret f'waqtha"*. Il-kera hi €1,258. (Lm540) fis-sena. Is-somma ta' Lm6,000 (€13,976) tkopri perjodu mis-17 ta' Ġunju, 2006 'il quddiem. **Għalhekk is-somma ta' €13,976 ftkopri tit iktar minn ħdax-il sena, li bdew fit-18 ta' Ġunju, 2006**. Għaldaqstant, il-Bord kien korrett meta qal li l-ħlas *"... ta' sitt elef Liri Maltin li twassal għall-ħlas tal-kera sa Diċembru 2017"*. B'hekk ir-raġunament tal-atturi hu żbaljat.

17. L-atturi argumentaw li, *".... minħabba l-inadempjenza tal-intimat il-fond huwa suġġett għal dejn għas-servizz tad-dawl u l-ilma għall-ammont li jissuppera bil-bosta s-somma ta' Lm6,000"*. Mill-provi rriżulta li s-servizz tad-dawl u ilma li hemm fil-fond huma reġistrati f'isem il-konvenut u s-servizz ġie sospiż. Pero' dak id-dejn li l-konvenut għandu mal-ARMS Limited m'għandux x'jaqsam mal-kawżali dwar morożita fil-ħlas tal-kera.

18. L-aħħar argument tal-atturi hu li jekk il-Bord kien sodisfatt li l-kera kienet imħallsa sa ċertu perjodu, *".... seta' fiċ-ċirkostanzi tal-każ jawtorizza lill-esponenti jirriprendu pussess tal-fond fi tmiem il-perjodu tal-kirja mħallsa, u dana a tenur tal-istess kuntratt"*. L-atturi qegħdin jirreferu għall-kuntratt tas-*17 ta' Lulju, 1996* (fol. 54), meta allura kirjiet li saru dak iż-żmien ma kinux protetti taħt il-liġi speċjali. Fit-tweġiba għar-rikors tal-appell, il-konvenut qal li l-kuntratt eżibit *"huwa wieħed fabbrikat bil-firma tal-appellat falsifikata"*. Dik hi materja li semmai kellha titqajjem quddiem il-Bord, fejn pero' ma tax

eċċezzjoni ta' falsifikazzjoni tad-dokument. Mhuwiex biżżejjed li l-konvenut qal li l-firma mhijiex tiegħu (ara linji 358-362 tal-affidavit a fol. 130). Fis-sentenza l-Bord qal li ***"..... l-kuntratt tal-kera, a folio 54 tal-proċess, ġie ffirmat f'Lulju tal-1996, u għalhekk il-kirja skont tali kuntratt mhix protetta...."***.

19. Għall-finijiet tal-appell li hu rilevanti hu li l-Bord iddeċieda skont il-kawżali u t-talba li saritlu. Ma kien hemm l-ebda kawżali li l-kirja skadiet u għaldaqstant il-konvenut ma kellux iktar jedd li jkompli jokkupa l-fond. Dan apparti li t-talba fir-rikors promotur taqra:

> *"Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-risspett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jawtorizzahom għar-raġunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors sabiex fl-egħluq tal-perjodu kurrenti* ***ma jġeddux l-istess l-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq deskritt*** *........".*

20. Talba li ssir fejn il-kirja tkun qegħda tiġġedded b'applikazzjoni tal-liġi speċjali u mhux fejn kirja tkun saret wara Ġunju, 1995 f'liema eventwalita' l-inkwilin ma jgawdix minn tiġdid *ex lege* tal-lokazzjoni.

It-tieni aggravju – ksur tal-obbligi ta' manutenzjoni.

21. Hu fatt li fir-rapport tal-periti tekniċi jissemma li kien qiegħed isir *'xi xogħlijiet'*. Mhux magħruf x'inhuma. Pero' dikjarazzjoni bħal dik mhijiex prova li l-inkwilin kiser kundizzjoni tal-kirja, meta mhux magħruf x'kienu x-xogħlijiet. Il-prova ta' x'inhuma x-xogħlijiet kellha ssir mill-atturi u mhux mill-konvenut.

22. Fir-rapport tagħhom il-periti qalu li, *"Minn spezzjoni tal-istruttura tal-fond* ***ma jidhirx li saru xi tibdiliet strutturali f'dan l-appartament*** *kif jallegaw ir-rikorrenti fit-tieni dikjarazzjoni tagħhom mar-rikors promotrju"*. Prova li ġġib fix-xejn l-ilment tal-atturi li fil-fond saru bidliet strutturali.

23. Għal dawk li huma ħsarat, il-Bord irrelata:

"Dan l-appartament ma jinkludix servizz tad-dawl u anke ma deheru l-ebda points jew mezzi bħall-conduits li minnhom tista' tgħaddi nstallazzjoni tad-dawl".

24. Mhemmx dubju li f'xi żmien matul il-kirja kien jeżisti s-servizz tad-dawl. Tant hu hekk li fil-fond kien hemm servizz tad-dawl u ilma reġistrati f'isem Paul Borg, li eventwalment ġew sospiżi. Il-kont a fol. 64 u dokumenti oħra li ppreżenta r-rappreżentant tal-Arms (fol. 67-70) huma prova oħra. Mhuwiex magħruf meta tneħħiet is-sistema tal-elettriku minn ġewwa l-appartament oġġett tal-kawża. Pero' l-konvenut xehed li s-sistema tal-elettriku li kien hemm fil-fond kienet waħda antika tas-snin ħamsin *"b'casing tal-injam tal-abjad, kienet itterriet, u ċ-ċarruta tal-wires kienet saret trab"* (fol. 121). Verżjoni li wara li l-qorti rat l-atti, ma jirriżultalhiex li ġiet kontradetta bi provi. Din mhix kwistjoni ta' nuqqas ta' manutenzjoni iżda ta' ħtieġa li tinbidel is-sistema tad-dawl fl-appartament minħabba li kienet antika. F'sistema tal-elettriku tant antika mhux tiswija hemm bżonn iżda sistema tal-elettriku ġdida. Il-qorti mhijiex konvinta li l-inkwilin kellu xi obbligu li jagħmel tajjeb għal spiża bħal dik, ukoll jekk kellha tiddeċiedi a bażi tal-kuntratt a fol. 54. Il-qorti fehemet li s-sistema tal-elettriku li kien hemm fil-fond tneħħiet fuq inizjattiva tal-konvenut. Meħud in konsiderazzjoni l-kundizzjoni prekarja li fiha tidher li kienet is-sistema tal-elettriku fl-appartament, il-qorti hi tal-fehma li t-tneħħija ta' dik is-sistema ma tistax twassalha sabiex tikkonkludi li l-konvenut kkaġuna ħsara ħafna fil-fond. Il-kundizzjoni ħażina tas-sistema elettriku li kien hemm fil-fond ma kinitx tort tal-inkwilin. L-indikazzjoni hi li wkoll jekk is-sistema tad-dawl l-antika baqgħet hemm, xorta kienet ser titneħħa. Dan iktar u iktar meta mill-provi rriżulta li sidien il-kera jridu jbiegħu l-blokk lil terzi u hemm permess ta' żvilupp sabiex il-blokk jitwaqqa' u tinbena lukanda (ara dokumenti a fol. 401 *et seq*).

25. In-nuqqasijiet l-oħra li ssemmew fin-nota ta' sottomissjonijiet mill-atturi, lanqas ma jistgħu jiġu deskritti bħala *'ħafna ħsara'* minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Dan apparti li:-

i. Dwar il-ħsara li hemm f'partijiet tas-saqaf (ara ritratt numru 3 a fol. 78 u 7 u 8 a fol. 80), mhemmx prova kif saret. Il-periti inkarigati mill-Bord

qalu biss fhix tikkonsisti l-ħsara, mingħajr ma taw opinjoni. Lanqas ma esprimew il-fehma li l-ħsara hi tant kbira li ser ikun hemm bżonn li jinbidel is-saqaf;

ii. Hu minnu li l-kamra tal-banju qegħda f'kundizzjoni ħażina. Madankollu minn dak li jidher fir-ritratt numru 6 (fol. 79) hu evidenti li t-*tiling*, banju u sink huma antiki. Kamra tal-banju li għamlitu żmienha u li għandha bżonn tinbidel minħabba li għadda ħafna żmien minn fuqha. Il-qorti ma taqbilx mal-konvenut li beda jaqla' t-tiling u ma kompliex, minn wara dahar is-sid. Pero' minn dak ir-ritratt mhemmx dubju li dik il-kamra tal-banju altru milli għamlitu żmienha. Bħala xogħol, mhuwiex l-obbligu ta' inkwilin li jagħmel spiża straordinarja bħal dik;

26. Għal dak li jirrigwarda l-kont relatat mas-servizz tal-elettriku, id-dejn hu ta' Paul Borg. Dak il-kont m'għandu x'jaqsam xejn mal-ħsarat li fir-rikors promotur l-atturi allegaw li l-konvenut għamel fl-appartament u fil-partijiet komuni tal-blokk. Minkejja dak li xehed Reuben Bonnici dwar il-policy li *"... ma jsir l-ebda trasferiment tal-kont jekk ma jitħallasx dak dovut"*, sidien il-kera mhumiex obbligati jħallsu l-kont pendenti li l-appellat għandu mal-ARMS Limited. Dan apparti li ma saret l-ebda riferenza għal xi disposizzjoni f'liġi li jrendi lil sidien il-kera responsabbli *in solidum* għal dak li hu dovut mill-konvenut għall-konsum u kiri ta' meters. Inoltre, il-fatt li ma jitħallasx kont tad-dawl u ilma ma jfissirx li saret il-ħsara fil-fond li tissemma f'artikolu 9 tal-Kap. 69. Ħsara li l-qorti tifhem li għandha tkun materjali fil-fond mikri.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.