QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 16

Rikors numru 131/2006/1 PC

Jack William Wright u Jannette Teresa Gloria Violet Wright

v.

Emanuel Stellini

PRELIMINARI:

1. L-atturi, li fl-4 ta' Lulju 2003 krew il-fond "Villa Dynasty", Triq Bir Rix, Santa Lucija, Għawdex, mingħand il-konvenut għal minimu ta' ħames (5) snin bil-kera ta' Lm2,000 fis-sena, abbandunaw l-imsemmi fond wara tliet (3) snin minħabba li allegatament kellu difetti li rrendewh inabitabbli. Huma intavolaw din il-kawża kontra l-konvenut sabiex il-Qorti tiddikjara li

l-fond effettivament kellu difetti li jiġġustifikaw it-talba tagħhom għar-riżoluzzjoni tal-kirja u biex konsegwentement il-kirja tiġi terminata b'effett mill-31 ta' Lulju 2006. L-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tagħhom, u minn tali deċiżjoni l-konvenut interpona l-appell odjern.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> "Rat ir-Rikors Guramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew:
>
> "Illi r-rikorrenti huma l-inkwilini tal-fond bl-isem 'Villa Dynasty', Triq Bir Rix, Santa Luċija, Għawdex, liema fond ġie mikri lilhom mingħand l-intimat Emanuel Stellini permezz ta' skrittura privata ta' l-erbgħa (4) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003);
>
> "Illi matul dini l-krija, irriżulta li l-fond mikri kellu difetti jew mankamenti li jfixxklu u jnaqqsu l-użu tiegħu;
>
> "Illi konsegwentement, dan il-fond kellu bżonn ta' tiswijiet u urġenti li ma setgħux jitħallew sat-tmiem tal-kuntratt ta' lokazzjoni;
>
> "Illi l-esponeneti damu jilmentaw ma' l-intimat dwar dawn il-problemi, kemm verbalment kif ukoll b'diversi ittri;
>
> "Illi sussegwentement, wara ħafna insistenzi, l-intimat kien inkariga xi ħaddiema biex jibdew xi tiswijiet. Madankollu, dawn ix-xogħolijiet ma kienux ikopru t-tiswijiet kollha li dan il-fond kellu bżonn;
>
> "Illi s-sitwazzjoni fil-fond mikri baqgħet dejjem tmur għall-agħar maż-żmien tant li bl-assjem tal-problemi li kien hemm, il-fond u / jew parti minnu, ġew reżi inabitabbli;
>
> "Illi għalhekk, l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jabbandunaw il-fond, jiddepożitaw iċ-ċwievet tal-fond ma' l-avukat tagħhom u mmedjatament jitolbu t-terminazzjoni tal-istess kirja;
>
> "Illi għalkemm ir-rikorrenti nterpellaw uffiċjlament lill-intimat permezz ta' ittra uffiċċjali bin-numru 509/2006 ppreżentata fil-31 ta' Lulju 2006, protest legali ppreżentat fil-31 ta' Lulju 2006, u żewġ ittri interpellatorji oħra datati 16 ta' Awwissu 2006 u 24 ta' Awwissu 2006 sabiex jersaq

għar-riżoluzzjoni ta' din il-lokazzjoni u jiġbor lura ċ-ċwievet ta' dan ilfond, huwa baqa' inadempjenti;

"Illi sussegwentement, iċ-ċwievet ta' dan il-fond ġew preżentati l-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu;

"Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati min Jack William Wright li għandu konoxxenza proprja tagħhom.

"Talbu lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-fond bl-isem 'Villa Dynasty', fi Triq Bir Rix, Santa Luċija, mikri lill-intimati, għandu mankamenti jew difetti li jfixxklu u jnaqqsu l-użu tiegħu u per konsegwenza għandu bżonn ta' tiswijiet fih li ma jistgħux jistennew sa l-aħħar tal-kirja kif ukoll li l-istess fond jew parti minnu ġew reżi inabitabbli;

"2. Konsegwentement tiddikjara li hemm raġuni ġustifikata għaliex ir-rikorrenti jitolbu r-riżoluzzjoni ta' l-istess kirja;

"3. Konsegwentement ukoll tannulla, tħassar u tirrexxindi l-iskrittura ta' lokazzjoni magħmula fl-4 ta' Lulju 2003 dwar il-kir tal-fond bl-isem 'Villa Dynasty', Triq Bir Rix, Santa Luċija, mill-intimat favur irrikorrenti, peress li hemm raġunijiet validi skont il-liġi biex il-kirja in kwistjoni tiġi terminata u dan b'effett mid-data tat-talba li saret mirrikorrenti lill-intimati għal dan il-fini, u ċioe' mill-wieħed u tletin (31) ta' Lulju elfejn u sitta (2006).

"Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri 16 ta' Awwissu 2006 u 24 ta' Awwissu 2006, l-ittra uffiċċjali numru 509/2006 preżentata fil-31 ta' Lulju 2006 u tal-protest legali tal-31 ta' Lulju 2006.

"B'riserva għall-azzjoni tad-danni spettanti lill-esponenti minħabba tterminazzjoni prematura ta' din il-kirja.

"L-intimat huwa mħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qiegħek jiġi nġunt.

"Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut li eċċepixxa:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi ma jeżistux raġunijiet gravi u suffiċjenti sabiex tali lokazzjoni tiġi terminata u xolta qabel iż-żmien miftiehem u pattwit, u dan kif ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

"2. Illi kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi rikorrenti fir-rikors minnhom intavolat, id-difetti jew mankamenti li allegatament irriżultaw fil-fond proprjeta' tal-eċċipjenti ma kienux tal-entita' jew portata li setgħu jfixlu jew inaqqsu l-użu tal-fond in kwistjoni, u dan

kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjzoni tal-kawża. Illi oltre dan, kwalunkwe lment li sar mill-atturi rikorrenti mal-eċċipjenti dwar il-fond mertu ta' din il-kawża, ġie indirizzat immedjatament mill-istess eċċipjenti, li anke inkariga persuni tas-sengħa u Professjonisti sabiex jirrimedjaw tali problemi;

"3. Illi se mai, din l-Onorabbli Qorti għandha tesplora u tiddetermina jekk id-difetti u mankament li allegatament irriżultaw fil-fond mertu ta' din il-kawża waqt il-lokazzjoni, irriżultawx per konsegwenza ta' traskuraġni u negliġenza min-naħa tal-atturi rikorrenti; f'liema każ għalhekk, l-atturi rikorrenti ma jistgħux jitolbu r-riżoluzzjoni tal-kirja, la darba tali mankamenti ġew ikkawżati minnhom stess;

"4. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepiet, it-terminu ta' lokazzjoni indikat fil-ftehim ta' ħames (5) snin kien di fermo, u għalhekk l-atturi rikorrenti ma kellhomx id-diskrezzjoni li b'mod unilaterali jitterminaw il-kirja;

"5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

"Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Mejju 2015 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.
"
Rat in-noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

"Ikkunsidrat:

"Illi kif jikkonfermaw fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom, l-atturi qed jeżerċitaw l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 1545 tal-Kap.16. A tenur ta' dan l-artikolu:

"(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.

(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.

(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt."

"Ġara illi wara li kienu għamlu xi żmien jirrisjedu f'fond mikri l-Mellieħa, l-atturi ddeċidew li jfixxtu x'mkien iżjed għall-kwiet f'Għawdex, bit-tama li jibqgħu jgħixu hemm b'mod permanenti. Permezz ta' aġenzija lokali saru jafu bid-dar tal-konvenut f'Santa Luċija, marru jarawha u għoġbithom mal-ewwel. Ftit jiem wara u preċiżament fl-4 ta' Lulju 2003 sar ftehim bil-miktub għand nutar, li permezz tiegħu l-atturi ħadu b'kera mingħand il-

konvenut il-fond magħruf bħala "Villa Dynasty", Triq Bir Rix, Santa Luċija, bil-kera ta' elfejn lira maltija (Lm2000) fis-sena għal ħames snin di fermo u bil-fakolta' li jistgħu iġeddu l-kirja għal perijodi oħra ta' ħames snin sa massimu ta' għoxrin sena, u bil-kundizzjonijiet loħra indikati fl-iskrittura relattiva[1]. Ma damux ma ġarrew ħwejjiġhom u t-ttrasferew l-għamara li kellhom il-Mellieħa biex bdew joqgħodu f'din id-dar. Għamlu wkoll, bil-kunsens tas-sid, xi miljoramenti fiha, bħal bdil ta' aperturi tal-injam għal dawk tal-aluminium, u bl-installazzjoni ta' heater (stove) li jaħdem bil-pitrolju fis-salott.

"Jidher li għall-ewwel ma kienx hemm problemi, u x'aktarx li r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti kienu tajbin, tant li ta' spiss kienu jiffrekwentaw lil xulxin. Maż-żmien pero' bdew jitfaċċaw id-difetti, l-iktar wara li tkun għamlet xi ħalba xita. Skont ma qalu l-atturi, l-ilma beda jippenetra minn taħt il-ħajt tal-faċċata fejn hemm parapett mikxuf, tant li darba minnhom għarraq nofs il-kamra tas-salott, bit-tapiti li kien hemm fl-art jispiċċaw jgħumu fl-ilma. F'diversi kmamar fis-sular ta' fuq l-ilma beda jċarċar mal-ħitan, u partikolarment fit-tromba tal-kaxxa tat-taraġ, bil-konsegwenza li kull fejn kien hemm dan it-tixrib, tfaċċat l-umdita' u tbajja ta' moffa. L-atturi allegaw ukoll illi kemm il-darba farilhom id-drenaġġ fil-bitħa. B'dan kollu l-atturi lmentaw kemm il-darba mal-konvenut, imma dan injorahom u baqa' ma għamel xejn biex jirrimedja sakemm, wara biss li ġie nterpellat mil-legali tal-atturi, ġie ffissat appuntament biex fil-presenza tal-perit tal-konvenut jaraw x'jista' jsir. In segwitu l-konvenut bagħat bajjad li baxxa l-livell tal-parapett billi kisser il-madum li kien hemm u sar ieħor tliet pulzieri iżjed 'l isfel minn fejn kien qiegħed qabel, u għamel it-toqob fiċ-ċint biex jiġi faċilitat l-iskular tal-ilma għat-triq. Intbagħtet ukoll persuna oħra biex tiksi l-bejt kollu b'water proofing membrane, imma minkejja li l-perit kien tal-parir li jsir ukoll protective layer bil-madum jew mod ieħor sabiex ikun jista' jsir aċċess liberu fuq dan il-bejt mingħajr perikolu ta' ħsara, l-konvenut ma kienx lest li jagħmel iżjed spejjeż. Wisq inqas ried jirrimedja għall-imblukkur tad-drenaġġ, u sostna li dan kien qed jinstadd minħabba traskuraġini tal-istess atturi. Il-konjuġi Wright, madankollu deherilhom li ma jistgħux jibqgħu jirrisjedu f'dan il-fond u hekk kif kien qed joqrob iżżmien tat-tmien tat-tielet sena fil-kera intimaw lill-konvenut inutilment biex jersaq għax-xoljiment tal-kuntratt ta' kiri[2]. Ħarġu mill-post fl-aħħar ta' Lulju 2006, ipproċedew bil-kawża presenti u ddepożitaw iċ-ċavetta tal-fond taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti.

"Il-kompitu ta' din il-Qorti huwa għalhekk li tara jekk jeżitux l-estremi meħtieġa sabiex jiġi determinat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-atturi humiex ġustifikati li jitoblu l-ħall tal-kirja sa minn dakinhar li huma ħarġu millfond lokat lilhom.

"Jgħallem il-**Pacifici-Mazzoni** fir-rigward tal-obbligi tal-lokatur u l-konsegwenzi tagħhom illi:

[1] Kopja tagħha tinsab esebita bhala 'Dok.A' a fol. 5 – 6 tal-process

[2] Ara dokti B,C,D u E annessi mar-Rikors Guramentat a fol. 7 – 11 tal-process

> *"La cosa deve essere consegnata in buono stato di riparazione d'ogni specie, e in istato di servire all'uso per cui venne locata; perocche' altrimenti mancherebbe l'oggetto formale del contratto, il godimento della cosa. Se la cosa si trovi in tale stato, e' questione di fatto, da sciogliersi avuto riguardo alla natura della cosa e dall'uso per cui venne locata, e qualche volta ancora alla condizione de'luoghi e persino delle persone.*
>
> *L'obbligo di consegnare la cosa in buono stato di riparazione di ogni specie e in istato di servire all'uso per cui venne locata, importa che il locatore vi faccia le riparazioni necessarie al tempo della consegna. Egli deve farvi le riparazioni d'ogni specie; non solo le straodinarie e le ordinarie propriamente dette, ma eziando quelle che sogliono chiamarsi locative, ossiano le piccole riparazioni, che per uso sono a carico del conduttore."*[3]

"Ikompli jelabora r-**Ricci** kif dawn l-obbligi ma jispiċċawx mal-konsenja, imma jippersistu tul il-kirja, bil-mod segwenti:

> *"L'obligazione del locatore di far godere la cosa locata al conduttore e' tale che non si esaurisce in un sol punto, come si esaurisce quella del venditore allorche' ha trasmesso nel compratore la proprieta' della cosa venduta, ma e' obbligazione che ha tratto successivo, in quanto che in ciascuno dei momenti, che si contengono nel periodo stabilito per la durata della locazione, il locatore e' tenuto di far godere la cosa al conduttore; per il che puo dirsi, che, appena esaurito il primo momento in cui l'affituario ha goduto, deve il locatore adempire l'obbligazione di farlo godore pel momento successivo, e cosi' di seguito. Tale essendo l'obbligazione del locatore, e ben naturale che egli debba mantenere la cosa in stato da servire all'uso pel quale venne locata, altrimenti esso non sodisferebbe l'obbligazione assunta di far godere la cosa al conduttore."*[4]

"Fin-Nota tal-Osservazzjonijet responsiva tiegħu l-konvenut jittenta jeħles minn dawn l-obbligi, billi jirreferi għall-kuntratt ta' kiri, li fih l-atturi aċċettaw inter alia li: "*These premises are being rented in their present state and condition as seen an approved by lessees*," u "*It will be Lessees' responsibility to carry out all maintenance works which may from time to time become necessary both internally and externally in the premises."* Imma kif tajjeb jindikaw l-atturi fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom m'hemm l-ebda referenza għall-kundizzjonijiet tal-kuntratt fir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut, għajr għal dak li jirrigwarda t-terminu tal-kirja. Għalhekk il-Qorti hija marbuta li tikkonsidra biss l-eċċezzjonijiet mressqa mill-konvenut f'dik risposta, u ċioe':

"1. li ma jeżistux raġunijiet gravi u suffiċjenti sabiex din il-lokazzjoni tiġi terminata qabel iż-żmien pattwit;

---

[3] Istituzioni di Diritto Civile Italiano, 3a ed. 1887, Vol.V, para.164, pag.193
[4] CorsoTeorico-Pratico di Diritto Civile Vol.VIII 2da. ed.1886, para. 83, pag.139

“2. li d-difetti jew mankamenti li allegatament irriżultaw fil-fond de quo ma kienux tal-entita’ jew portata li setgħu jfixklu jew inaqqsu l-użu tal-fond;

“3. li kwalunkwe lment li sar mill-atturi ġie ndirizzat immedjatament, u anke ġew inkarigati persuni tas-sengħa u professjonisti sabiex jirrimedjaw dawn il-problemi;

“4. il-Qorti trid tindaga jekk id-difetti allegati irriżultawx per konsegwenza tat-traskuraġini u negliġenza tal-atturi, f’liema każ latturi ma jistgħux jitolbu r-riżoluzzjoni tal-kirja; u

“5. il-kirja kienet għal ħames snin *di fermo* u għalhekk l-atturi ma setgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom.

“A tenur tal-artikolu 1545 tal-Kap.16, kif rajna, r-risoluzzjoni tal-kirja qabel iż-żmien, tista’ tingħata kemm il-darba jirriżultaw mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu mit-tgawdija, fil-każ tagħna, tal-fond mikri bħala abitazzjoni, u dan sew jekk dawn kienu pri-eżistenti l-kirja u anke jekk irriżultaw fil-kors tal-kirja[5]. L-unika difiża tas-sid tista’ tkun jekk dawn id-difetti l-inkwilin seta’ nduna bihom meta sar il-kuntratt.[6]

“Jingħad f’dan ir-rigward fid-dottrina illi:

> *“…se i requisiti concorrono nel caso a quell’alto grado da legittimare, contro la volonta’ del locatore, lo scioglimento del contratto, che pure fu formato coll’intenzione che avesse a durare piu’ lungamente, resta a giudicarsi dall’Autorita’ giudiziaria, che ha dalla legge la facolta’ di pronunziarlo o no, secondo le circostanze. Questo prudente arbitrio, mentre da una parte e’ reclamato imperiosamente dall’indole della questione che verte, giova ripeterlo, essenzialmente sul fattto, adempie dall’altra l’ufficio di correttivo della soverchia esigenza e delicattezza del conduttore. L’Autorita’ gudiziaria ammettera’ o no lo scioglimento, secondo le circostanze.”* [7]

Similment il-**Laurant**:

> *“Il conduttore puo’ chiedere lo scioglimento della locazone in tutte le ipotesi in cui, per una causa qualunque venga impeduto di godere della cosa locata. Questo diritto non si fonda soltanto sulla condizione risolutuva tacita, ma ha anche un’altra base piu’ generale e piu assoluta, cioe’ che non puo’ esservi locazione senza godimento della cosa che ne forma l’oggetto. La condizione risolutiva implica una colpa da parte di chi non eseguisce le propie obbligazioni.”*[8]

---

[5] Ara sub-incizi (i) u (ii) ta’ dan l-artikolu
[6] Ara sub-inciz (iii) tal-istess artikolu
[7] E. Pacifici-Mazzoni: Il Codice Civile Italiano Commentato, 6ta. Ed.1928 ,Vol.IV (Trattato della Locazione), pag.412 -413, para 249
[8] Principii di Diritto Civile 2da ed.Vol.XXV,pag.130 paa.157

"L-ilmenti tal-atturi hawn fuq indikati kollha rriżultaw minnhom. Li meta tagħmel ċerta kwantita' ta' xita, l-ilma kien jiskula minn taħt il-ħajt tal-parapett tal-faċċata, żgur ma kienitx xi invenzjoni tal-atturi. Mir-ritratt ta' dan il-parapett, kif kien qabel ma saru x-xogħolijiet rimedjali fuq imsemmija, wieħed jista' jara kif il-livell tal-qatran tal-ħajt tas-salott jinsab kważi jmiss mal-madum tal-parapett. Fil-kantuniera tidher katusa biex tikkonduċi l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt għat-triq. Mal-faċċata l-oħra hemm ċint bil-balavostri[9]. Ma tridx wisq immaġinazzjoni biex tirrealizza li, f'din is-sitwazzzjoni, meta jinżel l-ilma bil-qawwa, ħafna minnu jippenetra minn taħt il-qatran tal-ħajt tas-salott, u jidħol ġewwa. Infatti jidher li l-konvenut aċċetta li kien hemm dan l-mankament li sussegwentement ġie rimedjat, kif ingħad hawn fuq.[10]

"Il-penetrazzjoni tal-ilma minn diversi ħitan u soqfa u t-tbajja tal-moffa huma evidenti mill-ħafna ritratti esebiti mill-atturi.[11] Dawn it-tbajja rathom din il-Qorti, kif ippresjeduta, fl-aċċess li nżamm fuq il-post fil-mori tas-smiegħ tal-kawża.[12] L-attriċi tallega li din il-moffa qanqlitilha lattakki tal-ażma, tant li l-kmamar tas-sodda fis-sular ta' fuq ġew reżi inabitabbli, u spiċċaw jużaw isfel biss. Il-kondizzjoni medika tal-attriċi ġiet konfermat mit-tabiba Dr. Salvina Borg.[13] William Begley li għamel tmien xhur joqgħod fil-fond in kwistjoni, bejn l-1999 u sena 2000, spjega kif anke dak iż-żmien kien jippenetra ħafna ilma fil-post, u li raġuni ewlenija għaliex telaq' kienet din il-problema[14]. Il-perit Raymond Agius, inkarigat mill-konvenut biex jara x'jista' jsir ħa jiġu rimedjati l-ilmenti talatturi, ra wkoll it-tbajja tal-moffa mas-soqfa u ħitan, imma attribwixxa dawn it-tbajja għal condensation mis-sħana qawwija li kienet qed tarmi l-heater "kbir" tal-pitrolju[15] li l-atturi kienu jżommu mixgħul kontinwament fix-xitwa, mingħajr ma jħallu ventilazzjoni adegwata.[16] Dan il-heater kien installat fis-salott, u għalkemm jista' jkun li kkawża xi condensation mas-saqaf tal-kaxxa tat-taraġ li tiġi ma' ġenb is-salott, kif fisser Joseph Hili li kien installah[17], il-moffa mifruxa mal-kmamar l-oħra, (u hawn irid jiġi spjegat li din hija dar kbira b'ħamest ikmamar tas-sodda) ma tistax tiġi attribwita għas-sħana tal-heater.

"Għalkemm il-konvenut assikura lill-atturi li kien nefaq mas-Lm6000 f'xogħolijiet biex ma jippenetrax ilma fil-fond, meta, ndikawlu t-tbajja tat-tixrib tal-ilma mal-ħitan, qabel ma esperjenzaw ix-xita, rriżulta li kull ma kien għamel f'xi żmien qabel mal-atturi bdew joqogħdu hemm, kien li ttenta jgħatti d-diversi konsenturi, u saħansitra anke ħofor li kien hemm

[9] Ara Dok.JW 2 a fol.33, Dok.1 a fol.691 u Dok.2 a fol.692
[10] Ara affidavit ta' John Rapa a fol.120 - 121
[11] Ara Dok.JW 6 a fol.37, Dok.JW 3 a fol.501,Dok.7 a fol.697, Dok.9 a fol.699, u Dokti.17 u 18 a fol.707, 708, Dokti.AE 19, 20, 21, 22, 23, 24, a fol. 505 – 510
[12] Ara verbal tal-access tat-2.12.2009 a fol. 284 -285
[13] Ara certifikat mediku tagħha esebit bhala Dok.X a fol.58 u deposizzjoni tagħha a fol.147 - 150
[14] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 78 - 81
[15] Ara ritratt tiegħu ,formanti parti minn Dok.ES15b a fol. 496 (bottom left)
[16] Ara affidavit tiegħu a fol.125 -126
[17] Ara affidavit tiegħu a fol.127

fis-saqaf tal-bejt bi strixxi tal-membrane[18]. Dan ikkonfermah ukoll Joe Cini li kien għamel ix-xogħol[19].Fuq is-suġġeriment tal-perit Agius sar il-kisi tal-bejt kollu bil-membrane kif ingħad, imma l-atturi baqgħu preokkupati li, peress li dan twaħħal fuq l-istrixxi l-qodma li ma nqalgħux[20], ma kienx sar xogħol tajjeb, u għalhekk il-membrane il-ġdid seta' biż-żmien jinqala' ukoll.

"Il-problema tas-sadd frekwenti fis-sistema tad-drenaġġ u l-iskular tiegħu fil-bitħa, lanqas ma kienet xi qlajja tal-atturi. Xehed dwar din il-problema l-istess William Begley[21], u Mario Grech li joqgħod fil-qrib qal kif kemm il-darba assista lil min kien ikun qed jokkupa din id-dar meta jkun instadd[22]. Patricia Lane, prodotta mill-konvenut stess, kellha tammetti in kontro-eżami li anke meta xi għoxrin sena qabel kienet għamlet ftit taż-żmien toqgħod f'dan il-post, ġia kien hemm din il-problema. Fi kliemha: *"No I do not deny at all, because it is perfectly true. Never in my life I have stayed in any place, that you can't use the toilet. But that what it is here, because of the pipes and anything like that*."[23]

"Barra minn hekk hemm ukoll id-diversi konsenturi fil-ħitan li tfaċċaw fil-kors tal-kirja, inkluż il-kantun diżlokat minn taħt it-tank tal-ilma fuq l-bejt, b'perikolu imminenti li jaqa' fil-bitħa[24], u ċ-ċinta tal-gallarija li nqasmet u waqgħet meta l-atturi kienu ġia ħarġu mill-post.[25] Il-perit Angelo Portelli, inkarigat mill-atturi biex jeżamina u jirrelata dwar il-kondizzjoni tal-fond de quo ftit qabel ma l-atturi ddeċidew li jitilqa' kkonkuda illi: "*The overall conclusions to all of the above, is that the overall construction and detailing of the building fabric is poor. This had been worsened by lack of proper maintenance. Instead, works which only give an aesthetic uplift were undertaken which in no way removed building defects which were present from the first day the construction process was completed*."[26] Din il-konklużjoni ma ġiet kontradetta bl-ebda mod mill-konvenut jew il-perit tiegħu. Hawnhekk għandna ċertifikat li dan il-bini ma sarx skond kif titlob is-sengħa u l-arti, u kien fih mankamenti eżistenti sa mill-kostruzzjoni tiegħu. Naturalment in-nuqqas ta' manutenzjoni matul iż-żmien kompla aggrava s-sitwazzjoni. Il-ftit tiswijiet li kien jagħmel minn żmien għal żmien il-konvenut, ma swew xejn biex jirrendu dan il-fond abitabbli b'mod deċenti għaż-żminijiet tal-lum u kif mistenni minn min ikun qed iħallas somom konsiderevoli għat-tgawdija tiegħu. Huwa minnu illi wara l-ħafna lmenti tal-atturi, il-konvenut iċċaqlaq xi ftit u għamel il-membrane ġdid fuq il-bejt u l-madum il-ġdid fil-parapett. Dan pero' ma solviex il-problemi kollha li kien hemm fil-post, inkluż iddrenaġġ difettuż u l-ħsara fil-bini.

---

[18] Ara ritratti Dok.JW 7 a fol.38, u Dokti.14 u 15 a fol.704, 705.
[19] Ara affidavit tiegħu a fol. 119
[20] Ara ritratti 10, 11 u 12 a fol.41 - 43
[21] Ara deposizzjoni tiegħu a fol.79
[22] Ara deposizzjoni tiegħu a fol.76-77
[23] Ara l-ahhar paragrafu tad-deposizzjoni tagħha a fol.249
[24] Ara ritratti Dokti.JW 8 u 9 a fol. 39,40; Doc.16 u 17 a fol.706, 707
[25] Ara ritratti Doc. 20 u Doc.21 a fol.716, 717
[26] Ara rapport tiegħu esebit bhala Doc.JW 13a fol.44-44

"B'referenza għall-eċċezzjonijiet tal-konvenut, żgur ma jistax jingħad li dawn il-mankamenti ma kienux qed ifixxklu t-tgawdija tal-kirja, u lanqas li ġew rimedjati għal kollox mill-konvenut. Wisq inqas jista' jingħad li dawn ġew ikkawżati mill-atturi stess. L-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut ma tagħmilx wisq sens. L-atturi rrikonoxxew li ma kellhom ebda jedd jitterminaw il-kirja qabel iż-żmien minn jeddhom, u kien proprju għalhekk li rrikorrew għal din il-kawża. Fir-rigward imbagħad għar-rekwiżit fl-artikolu 1545(3) li dawn id-difetti ma kienux tali li l-kerrej seta' jinduna bihom fiż-żmien tal-kuntratt, l-unika ħaġa li rriżulta li l-atturi ndunaw biha meta żaru l-post qabel ma krew kienu t-tbajja tal-ilma mal-ħitan. Imma dwar dan il-konvenut, kif rajna, assikurahom li kien għadu kemm nefaq Lm6000 biex ma jidħolx ilma fil-fond. Il-mankamenti okkulti l-atturi setgħu jindunaw bihom biss mal-kors tal-kirja, u in partikolari hekk kif bdiet tagħmel ix-xita.

"Għaldaqstant u in vista ta' dawn ir-riżultanzi, din il-Qorti m'għandha ebda eżitazzjoni biex tiddikjara din il-kirja xolta b'effett mid-data ta' meta l-atturi ħarġu mill-post in kwistjoni.

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u:

"1. tiddikjara li l-fond bl-isem "Villa Dynasty" fi Triq Bir Rix, Santa Luċija, mikri mill-konvenut lill-atturi, għandu difetti li jfixxklu u jnaqqsu l-użu tiegħu, u per konsegwenza għandu bżonn ta' tiswijiet fih li ma jistgħux jistennew sa l-aħħar tal-kirja, kif ukoll li l-istess fond jew parti minnu ġew reżi inabitabli;

"2. konsegwentement tiddikjara li hemm raġuni ġustifikata għaliex l-atturi jitolbu ir-riżoluzzjoni tal-istess kirja; u

"3. konsegwentement ukoll tħassar u tirrexxindi l-iskrittura ta' lokazzjoni magħmula fl-4 ta' Lulju 2003 dwar il-kiri tal-istess fond u dan b'effett mid-data tat-talba li saret mill-atturi lill-konvenut għal dan il-fini, u ċioe' mill-wieħed u tletin (31) ta' Lulju elfejn u sitta (2006).

"Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri tas-16 ta' Awwissu 2006 u l-24 ta' Awwissu 2006, l-ittra uffiċċjali numru 509/2006 preżentata fil-31 ta' Lulju 2006 u tal-protest legali tal-31 ta' Lulju 2006, kontra l-konvenut."

<u>**RIKORS TAL-APPELL tal-konvenut Emanuel Stellini (02.11.2015):**</u>

3. Il-konvenut ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona l-appell odjern, fejn talab lil din il-Qorti tħassar is-

sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

4. L-aggravji tiegħu in suċċint huma s-segwenti:

(i) Fl-ewwel aggravju tiegħu jilmenta li ma kinitx korretta l-ewwel Qorti meta irriteniet li ma kellhiex tqis il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kirja, minħabba li fir-risposta ġuramentata tiegħu m'hemmx riferenza għalihom.

Fl-ewwel lok isostni li l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu jirreferu għall-obbligi tal-atturi, li ovvjament huma naxxenti mill-kuntratt.

Fit-tieni lok ifakkar li anke f'każ ta' kontumaċja (li mhux il-każ) il-Qorti għandha teżamina jekk it-talbiet attriċi humiex ġustifikati u jsostni għalhekk li ma kinitx korretta l-ewwel Qorti meta irriteniet li kienet marbuta li tikkunsidra biss l-eċċezzjonijiet imressqa minnu. Isostni li l-ewwel Qorti ma setgħetx tinjora skrittura ta' kirja, esebita fl-atti, li proprju tirregola l-kirja ta' bejn il-kontendenti.

(ii) Fit-tieni aggravju tiegħu jilmenta li l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjonijiet tagħha b'apprezzament kemmxejn żbaljat tal-Art. 1540(1) u 1545 tal-Kap 16.

Kwantu għall-Art. 1540(1) li jipprovdi li sid il-kera għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta, huwa jaċċenna għall-fatt li l-ilmenti tal-atturi bdew madwar tliet (3) snin wara li inbdiet il-kirja u għalhekk ma jistax jingħad li l-fond ma kienx fi stat tajjeb ta' tiswija; u wkoll għall-fatt li abbandunaw il-fond wara li huwa għamel xogħol ta' manutenzjoni.

Kwantu għall-Art. 1545 li jipprovdi li jekk jinstabu difetti jew mankamenti li jfixklu jew inaqqsu mill-godiment tal-ħaġa, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob li jinħall mill-kuntratt [sub-inċiż (1)], anke jekk inqalgħu wara l-kuntratt [sub-inċiż (2)], iżda mhux jekk id-difetti jew mankamenti kienu jidhru fiż-żmien tal-kuntratt [sub-inċiż (3)], huwa jargumenta li l-atturi ma għamlu l-ebda manutenzjoni fir-rigward tal-ilmenti li vvantaw bħala raġuni għaliex għandha tiġi riżolta l-kirja minkejja li kienu "*doppjament obbligati jagħmlu hekk fil-kuntratt ta' kiri ta' bejniethom*".

(iii) <u>Fit-tielet aggravju tiegħu jilmenta li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi</u>. Isostni li l-apprezzament huwa “monk” għaliex hija kellha tasal għall-konklużjonijiet tagħha wara li tqabbad perit espert. Jargumenta li in mankanza ta’ tali, m’hemmx l-aħjar prova dwar il-kwistjoni kemm dawn l-ilmenti kienu fil-fatt mankamenti li jxekklu l-użu tal-post jew le. In oltre jgħid li l-mankamenti lamentati mill-atturi kienu ta’ natura ordinarja u mhux ta’ gravita` tali li jirrendu l-post inabitabbli; jaċċenna wkoll għall-fatt li l-atturi abbandunaw il-post minkejja li għamel xogħlijiet rimedjali.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi (17.11.2015):</u>

5. L-atturi appellanti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, u taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell għandu jiġi respint bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI:</u>

<u>It-tielet aggravju</u> - l-apprezzament tal-provi

6. Din il-Qorti ser tibda’ billi tikkunsidra t-tielet aggravju tal-konvenut dwar l-apprezzament tal-provi, stante li huwa opportun li jiġi stabbilit f’hiex

eżattament kienu jikkonsistu l-allegati difetti jew mankamenti lamentati mill-atturi qabel ma jitqiesu l-aggravji l-oħra.

7. Il-konvenut appellant fl-ewwel lok jargumenta li in mankanza ta' perit espert m'hemmx l-aħjar prova dwar id-difetti lamentati mill-atturi.

8. Din il-Qorti tosserva li proprju fil-15 ta' Marzu 2011 il-konvenut kien ippreżenta rikors fejn talab li jinħatar perit tekniku sabiex jaċċedi fuq il-post u jirrelata dwar dak li josserva. Fid-digriet tagħha tat-8 ta' Marzu 2012 l-ewwel Qorti innominat lill-Perit AIC Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar l-ilmenti tal-atturi, tenut kont pero` tat-tiswijiet/modifikazzjonijiet li laħqu saru wara li l-istess atturi ħarġu mill-post:

> "Rat ir-rikors tal-konvenut tal-15 ta' Marzu 2011 fejn talab li jiġi nominat perit tekniku *"sabiex imur fuq il-fond u jeżamina l-istat tal-fond kif inhu u erga biex jara jekk it-talbiet tal-atturi humiex fondati jew le."*
>
> "Rat ir-risposta tal-atturi li qed jopponu għal din it-talba peress li jallegaw li l-konvenut għamel diversi tiswijiet fil-fond in kwistjoni wara li ġiet intavolata din il-kawża u għalhekk il-pożizzjoni inbiddlet minn kif kienet meta huma kienu għadhom jirrisjedu fih.
>
> "Rat id-digriet tagħha tas-6 ta' April fejn innominat lill-AIC Valerio Schembri "*sabiex wara li jżomm aċċess fil-fond "Villa Dynasty" Triq Bir Rix, Santa Luċija, jirrelata jekk hux f' pożizzjoni li jikkonstata jekk il-post kienx abitabbli fl-2006, in vista tal-ilmenti indikati mill-atturi fil-kawża."*
>
> "Semgħet lill-istess perit Schembri jirrelata verbalment fl-udjenza tal-1 ta' Diċembru 2011.
>
> "Ikkunsidrat:
>
> "Illi din hija kawża fejn l-atturi qed jitolbu li tiġi terminata qabel iż-żmien miftiehem kirja li huma kellhom tal-fond hawn fuq indikat, u dana

minħabba li allegatament irriżultaw diversi difetti fl-istess fond li rrendewh inabitabbli.

"Illi peress li biex il-Qorti tkun f' pożizzjoni li tasal għad-deċiżjoni tagħha f' kawża bħal din hija dejjem meħtieġa opinjoni teknika.

"Illi għalhekk it-talba preżenti tal-konvenut hija ġustifikata.

"Tenut kont pero` l-allegazzjoni tal-atturi li l-konvenut laħaq għamel xi tiswijiet u/jew modifikazzjonijiet fil-fond in kwistjoni kemm ilhom li ħarġu minnu, l-espert nominat għandu jieħu in konsiderazzjoni kwalunkwe xogħlijiet li setgħu saru f' dan ir-rigward.

"Għaldaqstant tilqa' t-talba tar-rikorrent u terġa' tinnomina lill-istess AIC Valerio Schembri bħala espert tekniku sabiex jirrelata dwar l-ilmenti tal-atturi, fid-dawl ta' kwalunkwe tiswijiet jew modifikazzjonijiet fil-fond in kwistjoni li seta' għamel il-konvenut wara li ġiet istitwita l-kawża, u dan a spejjeż provviżorjament tal-atturi."

9. Fil-11 ta' Diċembru 2012 il-konvenut ippreżenta rikors fejn spjega li l-proprjeta` issa tinsab f'idejn terzi u aċċenna għar-riluttanza tagħhom li jkun hemm aċċess mill-partijiet. Huwa għalhekk talab lill-Qorti tidderieġi lill-perit tekniku u l-partijiet b'kif għandu jitkompla l-inkarigu mogħti lilu. <u>Fl-udjenza tal-24 ta' Jannar 2013 l-ewwel Qorti irrevokat l-inkarigu tal-perit tekniku</u>:

"Meta ssejħet il-kawża dehret l-attriċi assistita minn Dr Georgine Schembri u l-konvenut assistit miknn Dr Angele Formosa. Deher ukoll il-perit tekniku AIC Valerio Schembri.

"Il-Qorti, b'referenza għar-rikors ta' Emanuel Stellini tal-11 ta' Diċembru 2012, wara li semgħet lill-perit tekniku AIC Valerio Schembri jgħid li ma jistax jesegwixxi l-inkarigu tiegħu jekk ma jerġax ikollu aċċess għall-post in kwistjoni, tirrevokalu l-inkarigu mingħajr preġudizzju għad-drittijiet dovuti lilu, għal dak li laħaq għamel.

"Billi din il-problema inqalgħet minħabba li l-konvenut stess kera l-post tiegħu, tordna illi dawn l-ispejjeż għandu jħallashom l-istess Emanuel Stellini."

10. Għalhekk in vista tas-suespost tassew jistona li l-konvenut issa fl-appell tiegħu jilmenta li l-apprezzament tal-ewwel Qorti huwa "*monk*" għaliex il-konklużjonijiet tagħha kellha tasal għalihom wara li jitqabbad perit espert, meta kien proprju minħabba li huwa kera l-proprjeta` lil terzi fil-mori tal-kawża li l-inkarigu tal-perit kellu jiġi revokat.

11. L-ewwel Qorti għalhekk ma kellhiex għażla oħra ħlief li tqis l-ilmenti tal-atturi fid-dawl tal-provi li hemm; dan apparti li kif jargumentaw l-atturi appellati, huwa insenjat li l-qorti mhix obbligata taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti, u għandha dritt tiskartah kif tista tiskarta kull prova oħra[27].

12. Issa l-ewwel Qorti, qieset li ġew pruvati s-segwenti difetti:

(i) <u>L-iskular tal-ilma mill-parapett għas-salott</u>

L-ewwel Qorti qieset li l-livell tal-qatran tal-ħajt tas-salott kien jinsab kważi jmiss mal-madum tal-parapett (kif jidher mir-ritratt relattiv, fol 691) u li kien għalhekk li meta tagħmel kwantita` ta' xita kien jiskula l-ilma minn taħt il-ħajt tal-parapett u jippenetra ġewwa kif xehdu l-atturi.

[27] Calleja Joseph noe v. Mifsud John, Q. App. Superjuri 19.11.2001

Dan il-mankament eventwalment ġie rimedjat billi l-konvenut bagħat ħaddiem biex ibaxxi l-livell tal-parapett bi tliet pulzieri iżjed 'l isfel u saru toqob fiċ-ċint biex jiġi faċilitat l-iskular tal-ilma.

(ii) Il-penetrazzjoni tal-ilma minn diversi ħitan u soqfa

L-ewwel Qorti qieset ukoll li l-penetrazzjoni tal-ilma minn diversi ħitan u soqfa huma evidenti minn ħafna ritratti esebiti mill-atturi fejn jidhru t-tbajja' tat-tixrib. Qieset l-allegazzjoni tal-attriċi li dan qanqlilha attakki tal-ażma tant li spiċċaw jabitaw isfel biss, u x-xiehda tat-tabiba Dr Salvina Borg fejn ikkonfermat il-kundizzjoni tal-attriċi. Qieset ukoll ix-xiehda ta' William Begley li kien għamel tmin xhur jabita fil-post bejn l-1999 u l-2000 u li r-raġuni ewlenija għaliex telaq minn hemm kienet il-penetrazzjoni ta' ħafna ilma fil-post. Għalkemm il-perit tal-konvenut attribwixxa t-tbajja' tal-moffa għall-*heater* li installaw l-atturi, l-ewwel Qorti qieset li t-tbajja' kienu mifruxa mhux biss fejn kien jinsab il-*heater* iżda ukoll mal-kmamar l-oħra u għalhekk skartat li l-kaġun kien il-*heater.*

L-ewwel Qorti irriżultalha li qabel ma marru joqogħdu fil-post l-atturi, il-konvenut kien ittenta jgħatti diversi konsenturi u anke jgħatti ħofor fis-saqaf tal-bejt (ara fol 704) bi strixxi tal-

membrane, kif ikkonfermat minn Joe Cini li għamel ix-xogħol. Qieset ukoll li fuq suġġeriment tal-Perit Agius, il-konvenut kesa l-bejt kollu bil-*membrane*, iżda l-atturi baqgħu preokkupati li dan seta' jinqala' ukoll peress li twaħħal fuq l-istrixxi "loose" li kien hemm peress li dawn ma nqalgħux (dan fil-fatt jidher ċar fir-ritratti, speċjalment Dok JW10 a fol 41).

(iii) Id-drenaġġ li kien jinstadd u jfur fil-bitħa

L-ewwel Qorti qieset ukoll li l-allegazzjoni tal-atturi dwar is-sadd frekwenti tad-drenaġġ u l-iskular tiegħu fil-bitħa ġiet korroborata minn William Begley, minn Mario Grech, li joqgħod fil-qrib u li ġieli assista lill-atturi meta jinstadd id-drenaġġ, u minn Patricia Lane, xiehda tal-konvenut stess, li in kontro-eżami ammettiet li meta xi għoxrin sena qabel kienet għamlet xi żmien toqgħod fil-post diġa kien hemm problema bit-toilet.

(iv) Konsenturi fil-ħitan, kantun diżlokat eċċ:

L-ewwel Qorti qieset ukoll li tfaċċaw diversi konsenturi matul il-kirja (ritratti fol 39, 706, 707) inkluż kantun diżlokat minn taħt it-tank tal-ilma fuq il-bejt, b'periklu li jaqa' fil-bitħa (fol 40), u li wara li l-atturi ħarġu mill-post inqasmet iċ-ċinta tal-gallarija. Qieset ir-relazzjoni tal-perit Anthony Portelli

(inkarigat mill-atturi) fejn b'referenza għall-fond in kwistjoni ikkonstata li l-kostruzzjoni u l-materjal użat kienu "*poor*", u li s-sitwazzjoni aggravat bin-nuqqas ta' manutenzjoni; u li in oltre saru biss xogħlijiet intiżi biex jagħtu "*aesthetic uplift*" li bl-ebda mod ma rrimedjaw id-difetti eżistenti fil-kostruzzjoni.

13. Għalkemm l-ewwel Qorti kkunsidrat li l-problema dwar id-dħul tal-ilma mill-parapett u mill-bejt ġie rimedjat b'xogħlijiet li għamel il-konvenut, dawn ma solvewx il-problemi kollha, għaliex il-ħsara fil-bini u d-drenaġġ difettuż baqgħu hemm.

14. Fir-rigward tar-riżultanzi tal-ewwel Qorti dwar il-fuq imsemmija difetti, il-konvenut appellant bażikament jargumenta li dawn kienu ta' natura ordinarja, li bl-ebda mod ma jistgħu jitqiesu bħala mankament ta' tali gravita` li jiġġustifika r-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-kirja; u li in oltre huwa kien wettaq it-tiswijiet relattivi qabel mal-atturi abbandunaw il-fond. Jilmenta wkoll li dwar id-drenaġġ ma tressqitx prova ħlief għal dak li qal il-perit, fis-sens li l-ilma tat-toilet ma jinżilx mal-ewwel[28].

15. Din il-Qorti ma tarax li għandu raġun. Il-problemi li identifikat u kkunsidrat l-ewwel Qorti ċertament li ma jistax jitqiesu bħala difetti ta' natura ordinarja. Il-problemi fis-sistema tad-drenaġġ huma ilmenti relatati

[28] Hawnhekk jidher li qed jirreferi għax-xhieda tal-perit tal-atturi Anthony Portelli tas-06.05.2009, fol 183 et seq

mal-istruttura tal-post filwaqt li l-ħsara fil-bini hija riżultat ta' difett fl-istruttura u/jew kaġun tal-penetrazzjoni tal-ilma (anke jekk eventwalment il-konvenut kien għamel xi xogħlijiet relatati mal-problema tal-ilma).

16. Fil-fatt il-perit tal-atturi Anthony Portelli fir-rapport tiegħu (01.09.2006) qal hekk fir-rigward tal-ħsara fil-bini kaġun tad-dħul tal-ilma/struttura difettuża:

> *"Cracks in underside of the concrete slab*
> *Transverse cracks have started developing in several areas in the concrete. Again these have to be repaired withouth delay to avoid further damage. A possible reason for this occurring was either inadequate cover to concrete or inappropriately placed concrete in both cases leading to corrosion of the reinforcement with the eventual result of concrete spalling. Again lack of the required maintenance through the years has led the concrete was properly inspected on a yearly basis and propertly maintained, this would not have occurred. This fact is further accentuated by the entry of water through the roof slab whichh has led to an accelerated corrosion process.*
>
> "*Spalling in steel beam masonry supports*
> *The same problem is taking place here. Ingress of water has caused an accelerated corrosion process of the steel beam leading to expansion and cracks forming in the masonry support of the beam. This has to be rectified immediately. In normal circumstances where buildings are maintained properly this would have never occurred. This is a clear case of lack of the required maintenance and bad construction practice."*

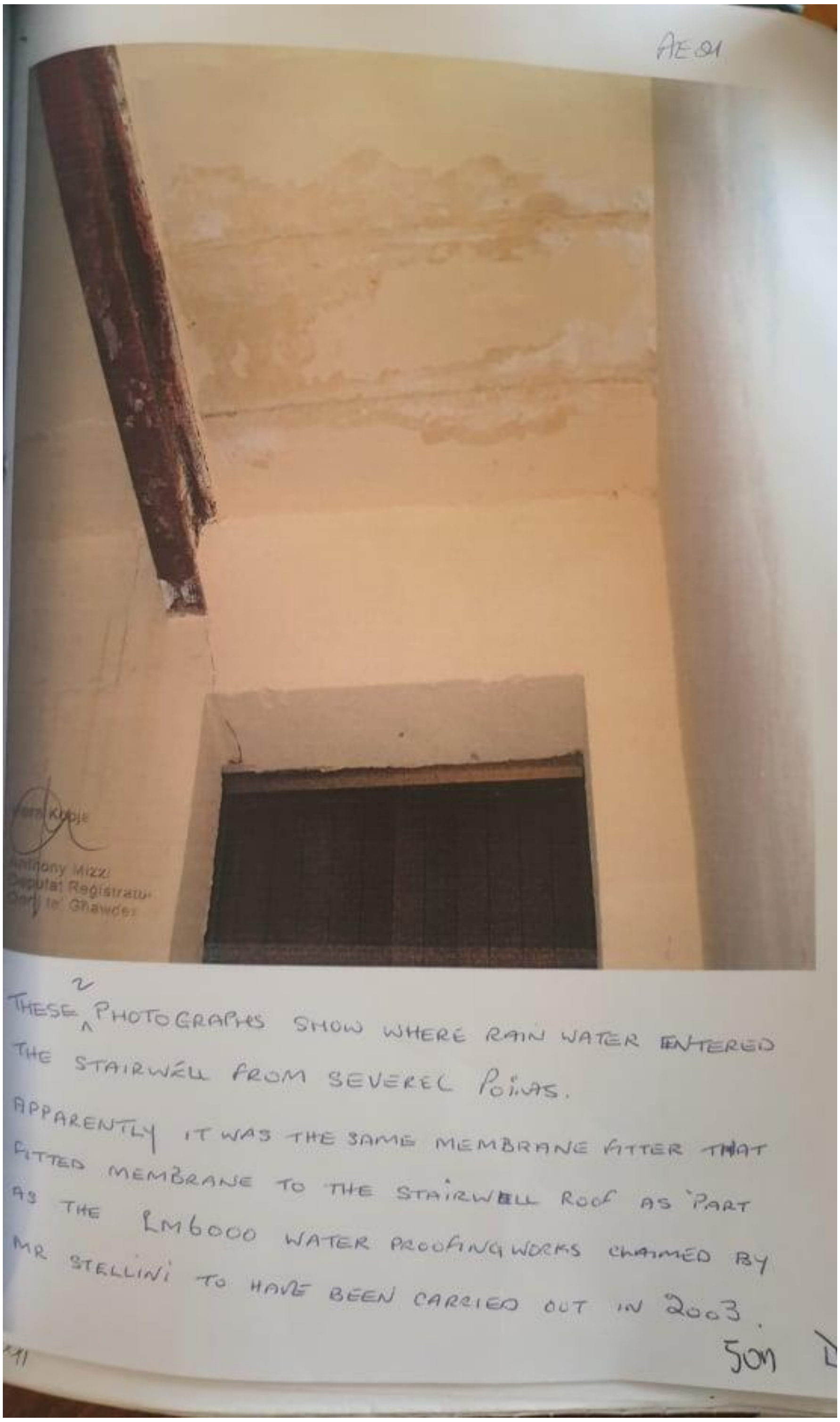
17. Kwantu għad-drenaġġ, irrelata hekk:

> "*Drainage*
> *Drainage runs do not have the correct amount of falls. This can be easily seen by the slow flow of soil water from sanitary appliances. Again this is a construction defect which was present from the beginning. In order to remove this defect all drainage runs have to be removed an reinstalled.* "

18. Huwa enfasizza d-difetti fil-kostruzzjoni u l-materjal użat:

> *"The overall conclusion to all of the above is that the overall construction and detailing of the building fabric is poor. This has been worsened by lack of proper maintenance. Instead, works which only give an aesthetic uplift were undertaken which in no way removed building defects which were present from the first day the construction process was completed."*

19. Kellha raġun l-ewwel Qorti tikkonkludi li l-post kellu difetti li kienu okkulti u li fixklu t-tgawdija tal-kirja. Kellha wkoll raġun meta qieset li minkejja li saru xi tiswijiet rimedjali, ma ssolvewx il-problemi kollha, <u>inkluż id-drenaġġ difettuż u l-ħsara fil-bini</u>. Dawn jirriżultaw biċ-ċar mhux biss mix-xiehda, u mir-rapport tal-perit tal-atturi, iżda wkoll mir-ritratti; din il-qorti per eżempju tagħmel aċċenn partikolari għar-ritratt a fol 507 li juri kemm il-penetrazzjoni tal-ilma kkaġunat ħsara fil-bini, u a fol 693 li turi t-tbajja fil-bitħa riżultat ta' meta kien ifur id-drenaġġ.


AE 21
Anthony Mizzi
Deputat Reġistratur
Qorti ta' Għawdex
THESE 2 PHOTOGRAPHS SHOW WHERE RAIN WATER ENTERED
THE STAIRWELL FROM SEVEREL POINTS.
APPARENTLY IT WAS THE SAME MEMBRANE FITTER THAT
FITTED MEMBRANE TO THE STAIRWELL ROOF AS PART
AS THE LM6000 WATER PROOFING WORKS CLAIMED BY
MR STELLINI TO HAVE BEEN CARRIED OUT IN 2003.
50n

Photograph Showing Staining From Sewage In Courtyard Before Power Washing. Stone Walling Surrounding Base Of Lemon Tree As Protection from Raw Sewage Poisoning It.

20. Ikkunsidrat dan kollu din il-Qorti ma tarax li għandha tiċċensura l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti, u taqbel mal-konklużjoni tagħha li l-fond kellu difetti ta' natura strutturali li jirrendu l-post mhux adegwat għall-abitazzjoni, anke wara li saru xi xogħlijiet rimedjali.

21. Isegwi għalhekk li dan l-aggravju huwa infondat.

<u>L-ewwel aggravju</u> - il-kundizzjonijiet tal-iskrittura

22. Il-konvenut ħassu aggravat bil-fatt li l-ewwel qorti irriteniet li ladarba fir-risposta ġuramentata ma hemm l-ebda referenza għall-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kirja ma kinitx marbuta li tikkunsidrahom. Huwa jargumenta li l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu fil-fatt jirreferu għall-obbligi tal-atturi naxxenti mill-kuntratt, u li fi kwalunkwe każ il-qorti kellha l-obbligu li tifli l-provi kollha, inkluż l-iskrittura tal-kirja irrispettivament mill-eċċezzjonijiet tiegħu.

23. Għalkemm din il-Qorti ma taqbilx li l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut jirreferu għall-obbligi tal-atturi naxxenti mill-kuntratt, jidhrilha li l-konvenut għandu raġun jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti skartat li tikkunsidra l-obbligi naxxenti mill-kuntratt għar-raġuni li ma ġewx sollevati bħala eċċezzjoni. Ladarba l-mertu ta' din il-kawża jirrigwarda l-kirja, ma setgħetx l-ewwel Qorti ma tikkunsidrax proprju l-iskrittura tal-kirja, esebita mill-atturi stess fl-eżerċizzju li kellha tagħmel sabiex tara jekk l-istess atturi kinux ġustifikati jabbandunaw il-fond qabel iż-żmien miftiehem.

24. Madanakollu dan il-fatt ma hux ta' konfort għall-konvenut appellant għaliex il-klawsoli fil-kuntratt li huwa jissolleva biex jittenta jwaqqa' l-azzjoni tal-atturi, fil-fehma ta' din il-Qorti m'humiex applikabbli fiċ-ċirkostanzi.

25. Kwantu għall-klawsola li tipprovdi li:

> *"These premises are being rented in their present state and condition as seen and approved by lessees"*

din kienet tkun applikabbli biss kieku l-mankamenti/difetti li rriżultaw fil-fond kienu apparenti. Id-difetti kienu invece okkulti u żviluppaw fil-mori tal-kirja. U kif spjegat l-ewwel Qorti stess, l-unika ħaġa li rriżulta li l-atturi indunaw biha meta żaru l-post qabel ma krew, kienu t-tbajja' tal-ilma mal-ħitan, u f' dan ir-rigward il-konvenut kien assigurahom li kien għadu kemm nefaq Lm6,000 biex ma jidħolx ilma fil-fond. Dak li għamel pero` kienu biss fi kliem il-perit tal-atturi an "*aesthetic uplift*" li bl-ebda mod ma ġew rimedjati d-difetti okkulti. Il-waterproofing membrane evidentement ma sarx sew għaliex kif jidher mir-ritratti ta' meta sar il-waterproofing membrane sussegwenti fuqu, l-istrixxi biż-żmien kienu saru "loose", apparti li kienu tqegħdu anke fejn kien hemm il-ħsara fuq il-bejt mingħajr ma din ġiet riparata qabel. Kien għalhekk li kien jidħol l-ilma li anke kkaġuna l-konsenturi; u kif osservat l-ewwel Qorti, anke jekk fir-rigward tal-problema tal-ilma mill-parapett u tal-ilma mill-bejt saru tiswijiet rimedjali, il-ħsara fil-bini baqgħet. L-istess jingħad għall-problema tad-

drenaġġ. Din hija problema okkulta li ċertament ma setgħux indunaw biha meta raw il-post.

26. Kwantu għall-klawsola li tipprovdi:

> *"It will be lessees' responsibility to carry out all maintenance works which may from time to time become necessary both internally and externally in the premises."*

din ukoll mhix applikabbli fir-rigward tal-problemi in kwistjoni. It-tiswijiet li saru mill-konvenut wara l-ilmenti tal-atturi - kemm fil-parapett (it-tniżżil tal-livell tiegħu) u kif ukoll fuq il-bejt (water-proofing membrane ieħor mill-ġdid fuq dak li diġa` kien hemm għaliex kien inadegwat) – kienu tiswijiet li ma jaqgħux taħt "maintenance works" normali. Kienu inveċe tiswijiet biex jirrimedjaw għad-difetti latenti fil-post. Kwantu għall-konsenturi li żviluppaw konsegwenza ta' difetti strutturali u/jew penetrazzjoni tal-ilma riżultat tad-difetti okkulti, u kwantu għall-problema tad-drenaġġ, dawn ukoll ma jistgħux jitqiesu bħala problemi ta' *wear and tear* ordinarju, u għalhekk lanqas ma jista' jitqies li kien obbligu tal-atturi li jagħmlu t-tiswijiet relattivi għalihom.

27. Dan l-aggravju għalhekk fl-aħħar mill-aħħar jiġi li huwa infondat ukoll.

<u>It-tieni aggravju</u> – Art. 1540(1) u 1545 tal-Kap 16

28. Il-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha b'apprezzament kemmxejn żbaljat tal-Artikolu 1540(1) u 1545 tal-Kap 16. L-imsemmija artikoli jipprovdu hekk:

Art. 1540

(1) Sid il-kera għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta.

Art 1545

(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.

(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.

(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt.

29. In vista tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, ċertament li ma jistax jitqies li l-konvenut ikkunsinna l-fond in kwistjoni "*fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta*" ai fini tal-Artikolu 1540(1). Kwantu għall-Artikolu 1545, effettivament jirriżulta li kien hemm difetti li fixklu l-użu tal-fond (u anke wara li saru x-xogħlijiet rimedjali kien għad hemm difetti li komplew ifixklu l-użu), u tali difetti ma setgħux indunaw bihom l-atturi meta ffirmaw il-kuntratt. Għalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta sabet li kienu ġustifikati l-atturi jitolbu l-ħall tal-kuntratt.

30. Dan l-aggravju għalhekk huwa infondat ukoll.

DECIDE

31. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti.

32. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr