

**QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)  
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI  
SEZZJONI ĠENERALI**

**MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.**

**Illum It-Tlieta, 13 ta' Ottubru 2015**

**Rikors Ġuramentat Numru: 131/2006**

**Jack William Wright u  
Janette Teresa Gloria Violet Wright**

**vs**

**Emanuel Stellini**

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, Ghawdex, liema fond ġie mikri lilhom minghand 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, irrizulta 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 urgenti li ma setgħux jithallew sat-tmiem tal-kuntratt ta' lokazzjoni;

Illi l-esponenti damu jilmentaw ma' l-intimat dwar dawn il-problemi, kemm verbalment kif ukoll b' diversi ittri;

Illi sussegwentement, wara hafna insistenzi, l-intimat kien inkariga xi haddiema 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-ċwieviet tal-fond ma' l-avukat tagħhom u mmedjatament jitolbu t-terminazzjoni tal-istess kirja;

Illi għalkemm ir-rikorrenti nterpellaw uffiċjament 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 i-ċwieviet ta' dan il-fond, huwa baqa' inadempjenti;

Illi sussegwentement, i-ċwieviet ta' dan il-fond ġew prezentati l-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu;

Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati min Jack William Wright li għandu konnoxxenza 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 ir-rikorrenti, 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 mir-rikorrenti lill-intimati għal dan il-fini, u ċioe' mill-wiehed u tletin (31) ta' Lulju elfejn u sitta (2006).

Bl-ispejjeż inkluzi dawk ta' l-ittri 16 ta' Awwissu 2006 u 24 ta' Awwissu 2006, l-ittra ufficċjali numru 509/2006 preżentata fil-31 ta' Lulju 2006 u tal-protests legali tal-31 ta' Lulju 2006.

B'riserva għall-azzjoni tad-danni spettanti lill-esponenti minhabba t-terminazzjoni prematura ta' din il-kirja.

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

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 proprejta' 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-trattazzjoni tal-kawża. Illi oltre dan, kwalunkwe lment li sar mill-atturi rikorrenti mal-eċċipjenti dwar il-fond mertu ta' din il-kawża, gie indirizzat immedjatament mill-istess eċċipjenti, li anke inkariga persunii 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-rizoluzzjoni 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' hames (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 halliet 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 jeżercitaw 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' jagħzel li jitlob jew il-hall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.

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

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

Ġara illi wara li kienu għamli xi żmien jirrisjedu f'fond mikri l-Melliela, 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 hames snin *di fermo* u bil-fakolta' li jistgħu iġgeddu l-kirja għal perijodi oħra ta' hames snin sa massimu ta' għoxrin sena, u bil-kundizzjonijiet l-oħra indikati fl-iskrittura relattiva.<sup>1</sup> Ma damux ma garrew hwejjighom u t-ttrasferew l-għamara li kellhom il-Melliha biex bdew joqgħodu f'din id-dar. Għamli 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.

---

<sup>1</sup> Kopja tagħha tinsab esebita bħala ‘Dok.A’ a fol. 5 – 6 tal-process

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 halba xita. Skont ma qalu l-atturi, l-ilma beda jippenetra minn taht 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-umditat' 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 gie nterpellat mil-legali tal-atturi, gie ffixsat appuntament biex fil-presenza tal-perit tal-konvenut jaraw x'jista' jsir. In segwitu l-konvenut baġhat bajjad li baxxa l-livell tal-parapett billi kisser il-madam li kien hemm u sar iehor tliet pulzieri iżjed 'l isfel minn fejn kien qieghed 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-madam jew mod iehor sabiex ikun jista' jsir access 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 traskuragini tal-istess atturi. Il-konjuġi Wright, madankollu deherilhom li ma jistgħux jibqgħu jirrisjedu f'dan il-fond u hekk kif kien qed joqrob iż-żmien tat-tmien tat-tielet sena fil-kera intimaw lill-konvenut inutilment biex jersaq għax-xoljiment tal-kuntratt ta' kiri.<sup>2</sup> Ħarġu mill-post fl-aħħar ta' Lulju 2006, ipprocedew bil-kawża presenti u ddepożitaw iċ-ċavetta tal-fond taht 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 mill-fond lokat lilhom.

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

*“ 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*

---

<sup>2</sup> Ara dokti B,C,D u E annessi mar-Rikors Guramentat a fol. 7 – 11 tal-process

*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 straordinarie e le ordinarie propriamente dette, ma eziando quelle che sogliono chiamarsi locative, ossia le piccole riparazioni, che per uso sono a carico del conduttore.”<sup>3</sup>*

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

*“L'obbligazione 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 allorché ha trasmesso nel compratore la proprietà 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'affittuario ha goduto, deve il locatore adempire l'obbligazione di farlo godere 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.”<sup>4</sup>*

Fin-Nota tal-Osservazzjonijet responsiva tiegħu l-konvenut jittenta jehles 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 and 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-Osservazzjonijet 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 cioè':

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

<sup>3</sup> Istituzioni di Diritto Civile Italiano, 3a ed. 1887, Vol.V, para.164, pag.193

<sup>4</sup> Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile Vol.VIII 2da. ed.1886, para. 83, pag.139

2. li d-difetti jew mankamenti li allegatament irrizultaw fil-fond *de quo* ma kienux tal-entita' jew portata li setghu jfixklu jew inaqqsu l-użu tal-fond;
3. li kwalunkwe lment li sar mill-atturi gie ndirizzat immedjatament, u anke gew inkarigati persuni tas-sengħa u professjonisti sabiex jirrimedjaw dawn il-problemi;
4. il-Qorti trid tindaga jekk id-difetti allegati irrizultawx per konsegwenza tat-traskuraġini u negliġenza tal-atturi, f'liema każ l-atturi ma jistgħux jitolbu r-risoluzzjoni tal-kirja; u
5. il-kirja kienet għal hames 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 jirrizultaw mankamenti jew difetti li jfixklu 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 irrizultaw fil-kors tal-kirja.<sup>5</sup> L-unika difiża tas-sid tista' tkun jekk dawn id-difetti l-inkwilin seta' nduna bihom meta sar il-kuntratt.<sup>6</sup>

Jingħad f'dan ir-rigward fid-dottrina illi:

*"...se i requisiti concorrono nel caso a quell'alto grado da legittimare, contro la volontà 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 fatto, adempie dall'altra l'ufficio di correttivo della soverchia esigenza e delicatezza del conduttore. L'Autorita' giudiziaria ammetterà o no lo scioglimento, secondo le circostanze."*<sup>7</sup>

**Similment il-Laurant:**

*"Il conduttore puo' chiedere lo scioglimento della locazione in tutte le ipotesi in cui, per una causa qualunque venga impedito di godere della cosa locata. Questo diritto non si fonda soltanto sulla condizione risolutiva tacita, ma ha anche un'altra base piu' generale e piu assoluta, cioe' che non puo' esservi locazione*

<sup>5</sup> Ara sub-incizi (i) u (ii) ta' dan l-artikolu

<sup>6</sup> Ara sub-inciz (iii) tal-istess artikolu

<sup>7</sup> E. Pacifici-Mazzoni: Il Codice Civile Italiano Commentato, 6ta. Ed.1928 ,Vol.IV (Trattato della Locazione), pag.412 -413, para 249

*senza godimento della cosa che ne forma l'oggetto. La condizione risolutiva implica una colpa da parte di chi non eseguisce le proprie obbligazioni.”*<sup>8</sup>

L-ilmenti tal-atturi hawn fuq indikati kollha rrizultaw minnhom. Li meta tagħmel ċerta kwantita' ta' xita, l-ilma kien jiskula minn taht 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, wiehed 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.<sup>9</sup> Ma tridx wisq immaginazzjoni biex tirrealizza li, f'din is-sitwazzjoni, meta jinżel l-ilma bil-qawwa, hafna minnu jippenetra minn taht il-qatran tal-ħajt tas-salott, u jidhol ġewwa. Infatti jidher li l-konvenut aċċetta li kien hemm dan l-mankament li sussegwentement ġie rimedjat, kif ingħad hawn fuq.<sup>10</sup>

Il-penetrazzjoni tal-ilma minn diversi hitan u soqfa u t-tbajja tal-moffa huma evidenti mill-ħafna ritratti esebiti mill-atturi.<sup>11</sup> Dawn it-tbajja rathom din il-Qorti, kif ippresjeduta, fl-aċċess li nżamm fuq il-post fil-mori tas-smiegħ tal-kawża.<sup>12</sup> L-attriċi tallega li din il-moffa qanqlitilha l-attakki tal-ażma, tant li l-kmamar tas-sodda fis-sular ta' fuq ġew rezi inabitabbli, u spiċċaw jużaw isfel biss. Il-kondizzjoni medika tal-attriċi ġiet konfermat mit-tabiba Dr. Salvina Borg.<sup>13</sup> 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 hafna ilma fil-post, u li raġuni ewlenija għaliex telaq' kienet din il-problema.<sup>14</sup> Il-perit Raymond Agius, inkarigat mill-konvenut biex jara x'jista' jsir ħa jiġu rimedjati l-ilmenti tal-atturi, ra wkoll it-tbajja tal-moffa mas-soqfa u hitan, imma attribwixxa dawn it-tbajja għal *condensation* mis-sħana qawwija li kienet qed tarmi l-*heater* "kbir" tal-pitrolju<sup>15</sup> li l-atturi kienu jżommu mixgħul kontinwament fix-xitwa, mingħajr ma jhallu ventilazzjoni adegwata.<sup>16</sup> 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,<sup>17</sup> il-moffa mifruxa mal-kmamar l-oħra, (u hawn irid jiġi

<sup>8</sup> Principii di Diritto Civile 2da ed. Vol. XXV, pag. 130 paa. 157

<sup>9</sup> Ara Dok. JW 2 a fol. 33, Dok. 1 a fol. 691 u Dok. 2 a fol. 692

<sup>10</sup> Ara affidavit ta' John Rapa a fol. 120 - 121

<sup>11</sup> 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

<sup>12</sup> Ara verbal tal-access tat-2.12.2009 a fol. 284 -285

<sup>13</sup> Ara certifikat mediku tagħha esebiti bhala Dok. X a fol. 58 u deposizzjoni tagħha a fol. 147 -150

<sup>14</sup> Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 78 - 81

<sup>15</sup> Ara ritratt tiegħu, formanti parti minn Dok. ES15b a fol. 496 (bottom left)

<sup>16</sup> Ara affidavit tiegħu a fol. 125 -126

<sup>17</sup> Ara affidavit tiegħu a fol. 127



spjegat li din hija dar kbira b'ħamest ikmamar tas-sodda) ma tistax tiġi attribwita għas-šhana tal-*heater*.

Għalkemm il-konvenut assikura lill-atturi li kien nefaġ 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 fis-saqaf tal-bejt bi strixxi tal-*membrane*.<sup>18</sup> Dan ikkonfermah ukoll Joe Cini li kien għamel ix-xogħol.<sup>19</sup> Fuq is-suggeriment 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 nqalghux,<sup>20</sup> ma kienx sar xogħol tajjeb, u għalhekk il-*membrane* il-gdid seta' biż-żmien jinqala' ukoll.

Il-problema tas-sadd frekwenti fis-sistema tad-drenagg u l-iskular tiegħu fil-bitha, lanqas ma kienet xi qlajja tal-atturi. Xehed dwar din il-problema l-istess William Begley,<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup> 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."*<sup>23</sup>

Barra minn hekk hemm ukoll id-diversi konsenturi fil-ħitan li tfaċċaw fil-kors tal-kirja, inkluż il-kantun dizlokati minn taht it-tank tal-ilma fuq l-bejt, b'perikolu imminenti li jaqa' fil-bitha,<sup>24</sup> u ċ-ċinta tal-gallarija li nqasmet u waqgħet meta l-atturi kienu ġia ħargu mill-post.<sup>25</sup> 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 jitolqa' 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*

<sup>18</sup> Ara ritratti Dok.JW 7 a fol.38, u Dokti.14 u 15 a fol.704, 705.

<sup>19</sup> Ara affidavit tiegħu a fol. 119

<sup>20</sup> Ara ritratti 10, 11 u 12 a fol.41 - 43

<sup>21</sup> Ara deposizzjoni tiegħu a fol.79

<sup>22</sup> Ara deposizzjoni tiegħu a fol.76 -77

<sup>23</sup> Ara l-ahhar paragrafu tad-deposizzjoni tagħha a fol.249

<sup>24</sup> Ara ritratti Dokti.JW 8 u 9 a fol. 39,40; Doc.16 u 17 a fol.706, 707

<sup>25</sup> Ara itratti Doc. 20u Doc.21 a fol.716, 717

*from the first day the construction process was completed.*"<sup>26</sup> Din il-konklużjoni ma giet 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 kompli 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 decenti 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* gdid fuq il-bejt u l-madum il-gdid fil-parapett. Dan pero' ma solviex il-problemi kollha li kien hemm fil-post, inkluż id-drenagg difettuż u l-ħsara fil-bini.

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 gew rimedjati għal kollox mill-konvenut. Wisq inqas jista' jingħad li dawn gew 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-rekwizit fl-artikolu 1545(3) li dawn id-difetti ma kienux tali li l-kerrej seta' jinduna bihom fiż-żmien tal-kuntratt, l-unika haġa li rrizulta 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 nefaġ Lm6000 biex ma jidholx 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-rizultanzi, 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 tiċhad 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 gew reżi inabitabli;

---

<sup>26</sup> Ara rapport tiegħu esebit bhala Doc.JW 13a fol.44 -44

2. konsegwentement tiddikjara li hemm raġuni ġustifikata għaliex l-atturi jitolbu ir-risoluzzjoni 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 cioe' mill-wieħed u tletin (31) ta' Lulju elfejn u sitta (2006).

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

(ft) Paul Coppini  
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri  
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

13.10.2015 - Sup131.2006 - Wight Jack William et vs Stellini Emanuel  
3401