MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-03 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 19/2016/1 LM

John Joseph Bezzina (K.I. nru 392581M),
Julie Anne Friggieri (K.I. nru 534277M),
Gaetana sive Tanya Wismayer (K.I. nru 633150M)
("L-appellant")

vs.

Silvana Camilleri (K.I. nru 842455M)
("l-appellata")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **John Joseph Bezzina (K.I. nru 392581M), Julie Anne Friggieri (K.I. nru 534277M),** u **Gaetana sive Tanya Wismayer (K.I. nru 633150M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-

sentenza mogħtija fit-3 ta' Marzu, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] li permezz tagħha ċaħad t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimata **Silvana Camilleri (K.I. nru 842455M)**, bl-ispejjeż kontrihom.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond 57, Triq San Gejtanu, Ħamrun, [minn issa 'l quddiem "il-fond"]. L-appellata u żewġha daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni mal-awturi tal-appellanti meta omm l-appellata kienet ħarġet mill-fond fis-sena 1975, u fil-bidu l-kirja kienet tgħajjat lir-raġel tagħha Antoine Camilleri. Dan miet fit-23 ta' Lulju, 2000, iżda l-appellata baqgħet tgħix fil-fond sal-lum.

Mertu

3. L-appellanti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-22 ta' Frar, 2016, fejn talbuh sabiex:

> *"1. Jiddikjara li r-rikorrenti għandhom id-dritt li jitterminaw il-kirja u konsegwentement jippreprendu l-pussess tal-fond 57, Triq San Gejtanu, Ħamrun, u dan minħabba r-raġunijiet elenkati f'dan l-istess rikors, u ċioé minħabba xogħlijiet straordinarji li saru mill-inkwilini mingħajr il-permess tas-sidien, minħabba nuqqas ta' aderenza mal-kundizzjonijiet tal-kera da parti tal-inkwilini b'konsegwenti danni fil-fond lokat, u minħabba li l-inkwilini ma nqdewx bil-ħaġa mikrija lilhom bħala missier tajjeb tal-familja, u dan prevja u jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.*

2. *Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 57, Triq San Gejtanu, Ħamrun, u għall-fini ta' żgumbrament jipprefiġġi terminu qasir u perentorju.*

3. *Jikkundanna lill-intimata sabiex idawwar l-*meters *tad-dawl u tal-ilma relattivi għall-fond 57, Triq San Gejtanu, Ħamrun fuq isem ir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-Onorabbli Bord, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas l-ispejjez rilevanti għat-*transfer *tal-*meters *u l-kont pendenti sal-effettiv żgumbrament tal-intimata mill-fond 57, Triq San Gejtanu, Ħamrun. Fin-nuqqas li l-intimata ddawwar il-*meters *tad-dawl u tal-ilma relattivi għall-fond 57, Triq San Gejtanu, Ħamrun fuq isem ir-rikorrenti fiż-żmien prefiss minn din il-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiffirmaw kwalunkwe dokument jew jagħmlu kwalunkwe dikjarazzjoni f'isem l-intimata mal-entitajiet kollha responsabbli sabiex l-istess* meters *jiġu fuq isem ir-rikorrenti.*

4. *Jiddikjara li l-intimata hija responsabbli sabiex tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali a spejjez tagħha sabiex il-fond lokat jerġa' jiġi konformi mal-liġi inkluż liġijiet tal-ippjanar u tas-sanità u sabiex tħallas kwalunkwe penali jew multa dovuta minħabba li l-fond m'huwiex konformi mal-liġi. U fin-nuqqas li l-intimata tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Bord, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-intimata.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata, u hija minn issa nġunta in subizzjoni."

4. L-appellata eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok, ix-xogħlijiet li qiegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti ilhom li saru 'il fuq minn erbgħin sena u li allura għar-raġunijiet li ser jiġu trattati f'dan ir-rikors, l-lamenteli tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi kwantu għal dak li qiegħed jingħad ħsarat, l-esponenti għamlet dak li hu umanament possibli sabiex jekk hemm xi ħsara, din tiġi rimedjata u li allura din wettqet l-obbligi kollha tagħha taħt il-Liġi, hekk kif ser jiġi provat fil-kors ta' dan il-kawża.

3. Illi anqas ma huwa minnu, fid-dawl ta' kif ser jiġu esposti li sar xi xogħol li ma kienx skont is-sengħa u l-arti jew li ma kienx hemm manutenzjoni tal-istess ambjent.

4. *Illi fi kwalunkwe każ, l-istat tas-sentenzi huwa ċar li* dato ma non concesso *li qiegħed jingħad li ma kienx hemm kunsens tar-rikorrenti, l-importanti hu li fit-terminazzjoni tal-kirja, il-post jiġi ritornat fl-istess stat li kien.*
5. *Illi lanqas ma huwa minnu, kif ser jiġi provat fil-kors ta' din il-kawża li l-esponenti ma qagħditx mal-obbligazzjonijiet tal-kirja.*
6. *Illi huwa inattentibbli fil-kawża inasperita li jsiru it-talbiet f'paragrafu tlieta u erbgħa tat-talbiet tar-rikors promotur.*
7. *Illi għal bqija ir-rikors promotur huwa għal kollox kostruwit fuq pretensjonijiet li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jiġi provat fil-kors tal-kawża.*
8. *Illi għaldaqstant, l-esponenti qiegħda titlob sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jiġu miċħuda in toto.*
9. *Salv risposti ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti, minn issa nġunti għas-subizzjoni."

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Konsiderazzjonijiet tal-Bord

Fl-ewwel lok il-Bord jinnota li r-rikorrenti naqsu milli jressqu l-aħjar prova dwar l-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja u ċioè meta ingħata lill-omm l-intimata. Jirriżulta ċar mix-xhieda tar-rikorrenti stess illi huma ma humiex konxji tal-istat tal-fond kif ingħata lill-omm l-intimata. Dan joħroġ ċar mill-kontro-eżamijiet ta' Tanya Wismayer u John Joseph Bezzina li lkoll xehdu li qatt ma daħlu fil-fond qabel. Tanya Wismayer tgħid li l-ewwel darba li daħlet fil-fond kien fis-sena 2007 meta marru sabiex jispezzjonaw saqaf li kien perikoluż filwaqt li John Joseph Bezzina xehed li huwa daħal darba biss fis-sena 2016.

Il-Bord jagħmel referenza għax-xogħlijiet li ġie allegat li saru mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien u jinnota li x-xogħlijiet li saru ġew elenkati sew mill-intimata stess li spjegat li dawn kienu ilhom li saru għexieren tas-snin tant li kienet

ommha li għamlet tali xogħlijiet qabel is-sena 1975. Dan ġie anke kkonfermat mir-rikorrenti li xehed li x-xogħlijiet jidhru li ilhom li saru. A kuntrarju għal dak li qal ir-rikorrenti, irriżulta li omm ir-rikorrenti Tanya Wismayer kienet ben konoxxenti tax-xogħlijiet tant li fis-sena 1982 hija kienet marret tispezzjona l-fond flimkien mal-Perit tagħha.

Il-Bord jinnota li ma nġibet l-ebda prova li dawn saru mingħajr il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.

Huwa leċitu li jingħad illi, anke jekk effettivament ix-xogħlijiet saru bla kunsens tas-sidien, ix-xogħlijiet kompjuti, għajr għall-irregolaritajiet tas-sanità, ma jistgħux jiġu kwalifikati ta' dimensjoni tali li, potenzjalment, jistgħu jitqiesu ta' dannu għas-sid meta irriżulta li l-fond mikri lanqas kċina u kamra tal-banju ma kellu. Pjuttost, l-oppost hu l-każ in kwantu, it-trasformazzjoni li saret għandha karattru ta' titjib.

Jonqos però li jiġi evalwat jekk il-ħsara fil-fond saritx minħabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimata.

Il-Bord, wara li rrifletta bosta fuq din il-materja jidher illi mill-kumpless tal-provi, anke fid-dawl tal-ġurisprudenza senjalata, jinnota li n-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimata ma jistax jitqies nuqqas ta' importanza zgħira. Fil-verità, hi din l-istess nuqqas ta' manutenzjoni li ġabet l-"istat ħażin ħafna" tal-fond li jsemmu l-Periti u kif ċertament huwa evidenti mir-ritratti preżentati. Il-Bord huwa konxju li skont l-istess intimata, s-soqfa tal-fond kienu diġà 'benniena' però ma jistax ma jinnotax li s-soqfa tal-kmamar mibnija minn omm l-intimata stess, wkoll huma fi stat perikoluż ħafna! Naturalment u ġaladarba dawn is-soqfa saru minn omm l-intimata, l-istess intimata ma tistax tinħeba wara l-iskuża li dawn kienu digà fi stat ħażin meta bdiet il-kirja. Il-Bord jinnota ulterjorment li s-saqaf ma jidherx li hu ta' faċili riparabilità u li ċertament jgħarraq il-fond bi preġudizzju għall-interessi patrimonjali tar-rikorrenti.

Il-Bord jinnota li minkejja li l-fond huwa antik, qatt ma kien fi stat daqshekk ħażin u dan fuq ammissjoni tal-istess intimata fix-xhieda tagħha in kontro-ezami fejn spjegat li flimkien ma' ommha u missierha kienu jorqdu fil-kamra li preżentament għandha s-saqaf tagħha perikoluż:

"Av: Mela sinjura int għedt li inti u l-mamà u anki l-papa kontu toqgħodu f'din il-kamra li llum huwa perikoluż, jiġifieri dak iż-żmien ma kienx perikoluż?

Xhud: Le ma kienx lanqas meta dħalna aħna.

Av: Ma kienx jidħol ilma minnu?

Xhud: Għax dejjem ħadna ħsiebu l-bejt anki meta miet ir-raġel fit-two thousand (2000) ukoll bajjadtu l-bejt.

Av: Mela għalfejn inti fl-affidavit tiegħek qed tgħid li dan is-saqaf kien benniena malli dħaltu?

Xhud: Għax kien mill-ewwel benniena mindu daħlet ommi, għax ħa ngħidlek għala, għax meta ommi kienet titfa' s-siment, kont għandi tifla, kienet tistennieni niġi mill-iskola tgħidli inża ħafja u mur iknes l-ilma ... u għadni sal-ġurnata tal-lum, nitla' fuq il-bejt ninża ħafja u niknes l-ilma ... "

In oltre, meta ġiet mistoqsija jekk kienx jidħol ilma qabel is-sena 2007, hija wieġbet fin-negattiv.

Mill-provi rriżulta li l-intimata affermat li hija qatt ma avżat lis-sidien bil-bżonn ta' manutenzjoni straordinarja, madanakollu l-Bord jinnota wkoll li fis-sena 2007, hija kienet talbet lis-sidien jaċċedu fuq il-post flimkien mal-Perit tagħhom li kien ġibdilhom l-attenzjoni fuq il-ħsarat però fl-istess waqt naqsu mill-obbligi tagħhom u ċioè li jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji għar-riparazzjoni tal-bejt tant li r-raġel ta' Tanya Wismayer, illum mejjet, kien qalilha "jekk inti mdejjqa, itlaq (fn. 15 A folio 163 tal-proċess)".

Illi l-intimata tgħid li dan kien l-aħħar kliem li semgħet minn għand is-sid. Il-Bord jinnota li mill-provi jirriżulta li tul iż-żmien kollu tal-kirja, il-manutenzjoni kollha li saret fil-fond, dejjem saret minn naħa tal-intimata u familjari tagħha. Jinnota li r-rikorrenti ma humiex f'posizzjoni li jikkontradixxu jew jikkontestaw dak li tgħid l-intimata dwar is-soqfa fil-fond u cioè li dawn mill-bidunett kienu benniena. Il-Bord jinnota wkoll li s-sid qatt ma għamel xi tip ta' manutenzjoni fil-fond, lanqas dik straordinarja u li minn dejjem kienet responsabilità tas-sid.

Jirriżulta li l-lamenteli tas-sidien huma dwar il-ħsara fis-soqfa u fil-bjut, li huma t-tnejn spejjeż straordinarji u li huma a karigu tas-sid u l-ħsara fis-sistema tad-drenaġġ li wkoll hija manutenzjoni li huwa responsabbli minnha s-sid.

Jirriżulta illi sa mis-sena 2007, l-intimata kienet infurmat b'dawn il-ħsarat lis-sid li spezzjonaw il-fond, flimkien ma' Perit. Is-sid minn dakinhar sa meta ġiet istitwita din il-kawża ma għamel xejn sabiex jirrimedja din il-ħsara, minflok ħalli l-fond ikompli jiddeterjora, sakemm issa jinsab fl-istat li hu.

Għandu jiġi mfakkar illi l-ispejjeż straordinarji huma dejjem a karigu tas-sid u sid ma jistax iħalli l-fond jiddeterjora mingħajr ma jagħmel il-manutenzjoni straordinarja tiegħu u wara jinqeda b'dan il-fatt biex jiżgombra lill-inkwilin. Il-Bord huwa tal-fehma li dan huwa dak li proprju ġara fil-każ in eżami.

In oltre, fir-rigward tas-sistema tad-dawl li ingħad li hija antika u għadha tal-ħadid, din is-sistema hija l-istess sistema li s-sid ipprovda meta l-fond inkera lill-omm l-intimata. L-inkwilin ma għandu l-ebda obbligu li jforni l-fond b'sistema ġdida tad-dawl iżda biss li jmantni l-fond fl-istess stat li jiġi mgħoddi lilu mis-sid. L-obbligi tal-inkwilin huma li fi tmiem il-kirja jrodd lura l-fond fl-istess stat li ġie lilu kkonsenjat mis-sid fil-bidu tal-kirja u mhux li jroddu lura fi stat aħjar milli kien fil-bidu tal-kirja.

Fil-każ quddiem il-Bord illum, jidher li l-fond fil-bidu tal-kirja kien nieqes minn ħafna faċilitajiet, u skont l-intimata omm l-intimata kienet għamlet ħafna meljoramenti, inkluż li saret kamra tal-banju ġdida u anke kċina.

Il-lamenti tal-inkwilina f'dan l-każ waqgħu fuq widnejn torox, għaliex minkejja l-kawża fil-kamp kriminali stante li l-fond kien sar perikoluż, minħabba li s-sid ma għamilx ix-xogħlijiet straordinarji, s-sid wara li spezzjona l-fond baqa' ma għamel xejn.

L-intimata tgħid li hi mbagħad ħadet ħsieb tirranga l-gallarija hi, minkejja li l-ħsara kienet waħda strutturali."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ippreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-6 ta' Mejju, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, u tirrevoka u tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' t-talbiet tal-appellanti u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellata. Dawn huma l-aggravji li qegħdin iressqu għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti:

"a. L-Ewwel Aggravju: Apprezzament Ħażin tal-Fatti u Applikazzjoni Ħażina tal-Liġi Dwar l-Istat tal-Fond fil-Bidu tal-Kirja

b. It-Tieni Aggravju: Apprezzament Ħazin tal-Fatti u Applikazzjoni Ħażina tal-Liġi rigward ir-Responsabbiltà għall-Ħsarat fis-Saqaf tal-Kċina u s-Sistema tad-Dranaġġ Ħażina

ċ. It-Tielet Aggravju: Apprezzament Ħażin tal-Fatti u Applikazzjoni Ħażina tal-Liġi rigward ir-Responsabbiltà għall-Ħsarat fis-Saqaf tas-Sular ta' Fuq

d. *Ir-Raba' Aggravju: Apprezzament Ħażin tal-Fatti u Applikazzjoni Ħażina tal-Liġi rigward in-Nuqqas ta' Manutenzjoni Ġenerali*
e. *Il-Ħames Aggravju: Rigward Fatti li Ma Ħarġux mill-Atti*
f. *Is-Sitt Aggravju: Nuqqas tal-Bord li Jikkonsidra l-ilment tar-Rikorrenti dwar l-Użu Ħażin tal-Fond għat-Trobbija tal-Għasafar"*

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

7. L-appellata wieġbet fis-17 ta' Awwissu, 2020, fejn qed tissottometti li s-sentenza appellata hija waħda ġusta għar-raġunijiet imfissra, u għalhekk għandha tiġi kkonfermata minn din il-Qorti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata fit-tweġiba tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: apprezzament ħażin tal-fatti u applikazzjoni ħażina tal-liġi dwar l-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja

9. L-appellanti jsostnu li huma jħossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord li tefa' b'mod żbaljat l-oneru tal-prova fir-rigward tal-istat inizjali tal-fond fuq is-sidien, meta dan kien imur kontra l-provvedimenti espressi tal-ligi, u anki kontra l-fatti kif irriżultaw. Filwaqt li jagħmlu riferiment għall-artikolu 1560 tal-

Kap. 16, l-appellanti jissottomettu li fil-każ odjern ma kienet saret l-ebda deskrizzjoni tal-kirja, b'dana li l-appellata stess xehdet in kontroeżami li s-saqaf tal-kamra ta' fuq ma kienx perikoluż fiż-żmien ta' qabel. Barra minn hekk kien il-Bord stess li għamel l-osservazzjoni li *"...l-fond ...qatt ma kien fi stat daqshekk ħażin [bħalma hu llum] ...".* L-appellata in kontroeżami xehdet ukoll li l-fond fil-bidu tal-kirja kien fi stat abitabbli, iżda l-perit tagħha stess ikkonferma li llum mhuwiex. In sostenn tal-argumenti miġjuba minnhom, l-appellanti jiċċitaw is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Michelina Busuttil et *vs.* Peter Borg** deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2015.[1]

10. L-appellata tikkontradixxi dak li qegħdin jgħidu l-appellanti billi ssostni li hija kienet ġabet prova għas-sodisfazzjoni tal-Bord li l-fond kien ingħata mingħajr kċina u kamra tal-banju, u tat deskrizzjoni ċara fl-*affidavit* tagħha dwar l-istat tiegħu fil-bidu tal-kirja fis-sittinijiet. Min-naħa tagħhom, l-appellanti ma kinux f'pożizzjoni li jgħidu f'liema stat kien dak iż-żmien il-fond, għaliex tnejn minnhom kienu saħansitra għadhom ma twieldux u l-appellanta l-oħra kienet għadha tfajla u ommha kellha relazzjoni tajba ma' omm l-appellata u kienet ukoll segwiet ix-xogħlijiet li saru matul iż-żmien u baqgħet dejjem taċċetta l-kera. L-appellata tinsisti li l-oneru tal-prova dwar l-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja kien jistrieħ fuq is-sid, imma madankollu hija kienet ġabet l-aħjar prova permezz ta' rendikont dirett dwar l-istat tiegħu.

11. Il-Bord fis-sentenza appellata osserva li l-appellanti kienu naqsu milli jressqu l-aħjar prova dwar l-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja tiegħu, jiġifieri meta

[1] App. (Sup.) 1125/08.

dan kien ingħata b'kera lil omm l-appellata. Jgħid li mill-kontroeżamijiet ta' Tanya Wismayer u John Joseph Bezzina, jirriżulta li l-istess appellanti ma kinux jafu dwar l-istat tiegħu dak iż-żmien, għaliex Tanya Wismayer iddikjarat li l-ewwel darba li kienet aċċediet fil-fond kien fis-sena 2007, filwaqt li John Joseph Bezzina qal li huwa kien daħal darba biss fis-sena 2016.

12. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferiment għall-artikolu 1560 tal-Kap. 16 li jipprovdi għall-eventwalità fejn ma tkun saret l-ebda deskrizzjoni tal-fond:

> ***"1560.*** *Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb."*

Fil-każ odjern ma jirriżultax li kienet saret xi deskrizzjoni tal-fond fil-bidu tal-kirja tiegħu, u għalhekk il-Qorti tgħid li sakemm ma ssirx prova fil-kuntrarju, għandu jitqies li l-fond ingħata lill-inkwilin fi stat tajjeb, u kif sewwa josservaw l-appellanti, ma tkun meħtieġa l-ebda prova min-naħa tagħhom kif ippretenda l-Bord.

13. Imma l-appellanti jsostnu wkoll li f'kwalunkwe każ, l-ebda prova ma saret mill-appellata sabiex tirribatti din il-preżunzjoni, anzi mix-xhieda tal-appellata stess jirriżulta li dan ingħata fi stat tajjeb. Issa mill-kopja tal-ktieb tal-kera ppreżentata mill-appellata, jirriżulta li l-kirja daret minn fuq missierha għal fuq ir-raġel tagħha fit-22 ta' Ottubru, 1975[2] u in kontroeżami xehdet hekk:

> *"Aħna dħalna fin-nineteen seventy five (1975) għax ir-raġel qallha jekk inti trid titlaq, qallha aqleb kollox fuqi għax xtaq li jibqa' hemm ir-raġel,u hekk għamilna.*

---

[2] *A fol.* 175.

...
...ix-xogħol m'għamilna xejn speċjali ħlief bajjadnih, għamilna d-dawl ġdid, għamilna affarijiet li huma veru kienu perikolużi."

14. Minn dak li kompliet tgħid l-appellata, ma jirriżultax li l-fond kien fi stat ħażin meta hija u r-raġel tagħha daħlu fil-kirja wara li ommha kienet iddeċidiet li tirrilaxja l-fond. Lanqas ma jirriżulta li hija kienet għamlet xi ilment mas-sidien dwar l-istat tiegħu, u ċertament dan ma kienx jonqos jekk kien hemm xi perikolu f'xi saqaf jew xi spiża qawwija sabiex tissewwa s-sistema tad-drenaġġ. Ma tistax ukoll ma tosservax il-Qorti li l-appellata kienet diġà għexet fil-fond għal għaxar snin sħaħ, u għalhekk hija kienet taf sew x'kienet ser tieħu mingħand l-appellanti. Ma jonqosx ukoll li tiġi kkunsidrata x-xhieda tagħha[3] meta in kontroeżami tispjega x-xogħlijiet li eżegwew hi u żewġha hekk kif ħadu l-fond wara li ħarġet ommha, b'dana li ma tagħmel l-ebda riferiment għal xi periklu fis-soqfa jew ħsarat estensivi fis-sistema tad-drenaġġ:

*"...aħna għamilna li stajna, għamilna l-bejt għax ommi siment kienet tagħmel, għamilna s-*sealer *biex ix-xorok iżomm u żbajnieh u bajjadnih kollu l-post bil-faċċata b'kollox imbagħad fl-aħħar għamilt il-gallarija għax kienet perikoluża għat-tfal tiegħi u perikoluża għat-tfal tan-nies ... ix-xogħol m'għamilna xejn speċjali ħlief bajjadnih, għamilna d-dawl ġdid, għamilna affarijiet li huma veru kienu perikolużi ... Le ma kienx [perikoluż is-saqaf tal-kamra tas-sodda] lanqas meta dħalna aħna".*

15. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju tal-appellanti jirriżulta li huwa ġustifikat u l-Qorti tilqgħu.

---

[3] *A fol.* 207 u 208.

It-tieni aggravju:	*apprezzament ħażin tal-fatti u applikazzjoni ħażina tal-liġi rigward ir-responsabbiltà għall-ħsarat fis-saqaf tal-kċina u s-sistema tad-drenaġġ*
It-tielet aggravju:	*apprezzament ħażin tal-fatti u applikazzjoni ħażina tal-liġi rigward ir-responsabbiltà għall-ħsarat fis-saqaf tas-sular ta' fuq*
Ir-raba' aggravju:	*apprezzament ħażin tal-fatti u applikazzjoni ħażina tal-liġi rigward in-nuqqas ta' manutenzjoni ġenerali*

16. Il-Qorti ser tittratta dawn it-tliet aggravji flimkien stante li l-konsiderazzjonijiet u l-osservazzjonijiet tagħha fir-rigward ta' kull wieħed u waħda minnhom, ser ikunu fil-parti l-kbira tagħhom l-istess kemm dwar il-fatti u kif ukoll fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli.

17. Meta jippreżentaw it-tieni aggravju tagħhom, l-appellanti jispjegaw li kienet omm l-appellata li bniet il-kamra tal-kċina u l-kamra tal-banju, anki billi installat sistema ta' drenaġġ fil-bitħa fuq wara tal-fond. Jirrilevaw li dan il-fatt mhux kontestat mill-appellata u l-Bord fis-sentenza appellata aċċetta li dawn kienu saru minn omm l-appellata u kellhom l-iskop ta' titjib tal-fond. L-appellanti jissottomettu li fil-fatt ix-xogħlijiet inkwistjoni kkawżaw danni u preġudizzju lis-sidien, iżda l-Bord xorta waħda ddeċieda li x-xogħlijiet ta' tiswija fuq is-sistema tad-drenaġġ kienu a karigu tas-sidien. Huma jagħmlu riferiment għall-artikolu 1561 tal-Kap. 16 u jsostnu li l-inkwilin għandu l-obbligu li jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, sakemm ma jiġix ippruvat li l-ħsarat seħħew mingħajr ħtija tiegħu. Filwaqt li jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza, huma jissottomettu li fil-każ odjern il-Bord ma kienx

għamel eżami ta' dan l-artikolu u l-appellata min-naħa tagħha ma ressqet l-ebda prova li hija ma kinitx taħti. Isostnu li f'dak il-każ, l-inkwilin ikun naqas kemm taħt l-artikolu 1555 tal-Kap. 16 u anki taħt il-liġi speċjali kif jipprovdi għaliha l-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69. Jgħidu li l-Bord kien għalhekk żbaljat meta ddeċieda li s-sistema ħażina ta' drenaġġ kienet ir-responsabbiltà tal-appellanti bħala sidien responsabbli għal xogħlijiet strutturali. L-istess ġara meta l-Bord ittratta l-kwistjoni dwar ir-responsabbiltà għall-ħsarat fis-saqaf tal-kċina li kien inbena minn omm l-intimata. Dan kien ġie ddikjarat perikoluż kemm mill-Perit Mark John Scicluna inkarigat mill-appellata stess, u anki mill-Perit Pierre Poulton imqabbad mill-appellanti. Anki l-Bord kien aċċetta dan kollu u minkejja dak li ddikjara dwar ir-responsabbiltà tal-appellata fir-rigward tan-nuqqas ta' manutenzjoni li waslet għall-istat tassew ħażin tal-fond, qal li ġaladarba jirriżulta perikoluż hemm bżonn ta' tiswija straordinarja. L-appellanti jsostnu li mill-provi tagħhom kien jirriżulta li s-saqaf tal-kċina kien inbena minn omm l-appellata b'mod ħażin u ma sar l-ebda manutenzjoni fuqu, tant hu hekk li llum kien ta' perikolu u l-konsegwenzi kellha tbatihom l-appellata.

18. Dwar it-tielet aggravju, l-appellanti jissottomettu li anki hawn il-Bord żbalja għaliex iddeċieda li r-responsabbiltà kienet tas-sidien. L-appellanti jsostnu li s-saqaf ta' fuq kien tajjeb fil-bidu tal-kirja u l-appellata naqset milli turi mod ieħor. Illum dan kien perikoluż minħabba t-traskuraġni tal-appellata fuq medda ta' żmien, u anki l-Perit Scicluna stess inkarigat minnha ammetta li t-travi tmermru riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma għal tul ta' żmien. Dan ammettietu wkoll l-appellata stess fix-xhieda tagħha in kontroeżami. Meta mbagħad l-appellata fis-sena 2007 għamlet *membrane* fuq is-saqaf, ix-xogħol

ma sarx sew għaliex skont il-Perit Scicluna t-travu baqa' ma ssewwiex. L-appellanti jissottomettu li l-appellata naqset ukoll għaliex ma avżatx lis-sidien bil-bżonn ta' manutenzjoni straordinarja. Minkejja dawn ir-riżultanzi kollha, jirrilevaw li l-Bord straħ fuq dikjarazzjoni falza tal-appellata li hija dejjem għamlet il-manutenzjoni u li s-saqaf kien benniena mill-bidu nett. Saħansitra l-Bord iddikjara li s-sidien kienu naqsu milli jagħmlu x-xogħol neċessarju fis-sena 2007 u ħallew il-fond jiddeterjora b'mod kważi malizzjuż. Jissottomettu li jekk is-saqaf kien benniena, ċertament ma kienx perikoluż bħalma kien illum u l-appellata kienet dovuta tagħmel il-manutenzjoni ordinarja tiegħu minflok tħalli l-ilma dieħel għal għexieren ta' snin. Huma jagħlqu billi jiċċitaw silta mis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Micallef et *vs.* Joseph Baldacchino et** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2001, mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn ingħad illi jekk it-tiswijiet ma sarux għaliex l-inkwilin naqas milli jgħarraf lis-sid bil-ħsarat skont kif kien jitlob l-artikolu 1565 tal-Kap. 16, u jekk il-ħsara tikber, imbagħad ir-responsabbiltà tkun tal-inkwilin, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt l-artikolu 1561 tal-Kap. 16.

19. Ir-raba' aggravju tal-appellanti jirrigwarda d-deċiżjoni tal-Bord fir-rigward tal-manutenzjoni ġenerali tal-fond. Huma jissottomettu li minkejja l-Bord għaraf li n-nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa tal-appellata wassal għal ħsara konsiderevoli, huwa ddeċieda li ma jilqax it-talbiet tagħhom.

20. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellata min-naħa tagħha ssostni li l-appellanti kienu skartaw l-obbligi tagħhom u komplew jaċċettaw il-kera anki wara li kienu raw l-istat li kien fih il-fond meta l-appellanti Tanya Wismayer u żewġha, flimkien mal-perit tagħhom, kienu aċċedew fih. Għal dak li jirrigwarda

t-tielet aggravju, l-appellata għal darb'oħra ssostni li l-appellanti qegħdin jittentaw jaħarbu mill-obbligu tagħhom li jsewwu l-ħsarat straordinarji bħalma huwa s-saqaf ta' fuq. Dwar ir-raba' aggravju mressaq mill-appellanti, l-appellata tissottometti li l-prinċipju enunċjat fis-sentenza ċċitata minnhom, mhuwiex applikabbli hawnhekk għaliex saħansitra fis-sena 2007 hija kienet talbet lis-sidien sabiex jaċċedu fil-fond bil-periti tagħhom. Tinsisti li hija u żewġha dejjem għamlu l-manutenzjoni kollha mistennija minnhom, partikolarment fuq il-bjut.

21. Il-Bord osserva li x-xogħlijiet li allegatament saru mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien, kienu ġew elenkati mill-appellata stess, li spjegat li dawn kienu ilhom li saru għexieren ta' snin minn ommha, qabel is-sena 1975. Il-Bord osserva wkoll li rriżulta li omm l-appellanta Tanya Wismayer kienet taf sew li dawn ix-xogħlijiet kienu saru, għaliex kienet saħansitra marret tispezzjona l-fond flimkien mal-perit tagħha fis-sena 1982. Imma l-Bord sostna li dawn ma setgħux jitqiesu bħala dannu lis-sid għaliex wara kollox meta nkera l-fond, dan la kien fih kċina u lanqas kamra tal-banju, u għalhekk ix-xogħlijiet kienu ta' natura li jtejbu l-fond. Fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond, il-Bord iddikjara li dan ma kienx ta' ftit importanza għaliex wassal għall-istat ħażin ferm li kien fih il-fond kif jirrilevaw il-Periti u kif kien evidenti mir-ritratti esebiti. Il-Bord osserva li fuq ammissjoni tal-appellata stess, huwa seta' jgħid li l-fond qatt ma kien fi stat daqshekk ħażin għaliex fil-kontroeżami tagħha l-appellata spjegat li hi, ommha u missierha kienu jorqdu fil-kamra fejn is-saqaf illum huwa perikoluż, u rrispondiet ukoll li qatt ma kien jidħol ilma minnu qabel is-sena 2007. Għalkemm l-appellata qatt ma avżat is-sidien dwar

il-bżonn ta' manutenzjoni straordinarja, fis-sena 2007 hija kienet talbithom sabiex jaċċedu flimkien mal-perit tagħhom, li kien ġibdilhom l-attenzjoni għall-ħsara, imma huma naqsu mill-obbligu ta' tiswija u qatt ma għamlu xi manutenzjoni fil-fond. Il-Bord irrileva li sa mill-bidu nett is-soqfa tal-fond kienu benniena. Għaraf li l-ilmenti tal-appellanti huma fir-rigward tal-ħsara fis-soqfa u fis-sistema tad-drenaġġ, iżda kienu huma responsabbli għall-manutenzjoni tagħhom.

22. Il-Qorti tibda billi tikkunsidra li l-appellanti jgħidu li mhux kontestat il-fatt li l-kamra ta' banju u l-kamra tal-kċina fil-bitħa, u anki s-sistema ta' drenaġġ f'dawn il-kmamar, kienu saru minn omm l-appellata. Għalhekk tgħid li ma tistax tirnexxi t-talba tagħhom li saru xogħlijiet min-naħa tal-appellata mingħajr il-permess tagħhom, u konsegwentement l-appellanti ma jistgħux jitolbu li jinħallu mill-kirja *ai termini* tal-artikolu 1555 tal-Kap. 16 jew/u skont id-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69.

23. Ġaladarba li din il-Qorti stabbilit aktar 'il fuq li l-fond ma kienx f'stat ħażin meta daħlet fih l-appellata u żewġha, jonqos li wieħed jara jekk il-ħsarat fis-saqaf tal-kċina u fis-sistema tad-drenaġġ, għandhiex tirrispondi l-appellata għalihom. L-appellanti jsostnu li dawn ix-xogħlijiet kkawżaw dannu u preġudizzju lilhom għaliex ġew eżegwiti b'mod ħażin. Imma l-Qorti tagħraf li ġaladarba ma kinitx l-appellata li wettqithom, hija ma tistax tirrispondi għall-ħsarat li dawn setgħu kkawżaw u lanqas ma tista' tinżamm responsabbli għal kull tiswija straordinarja li dawn għandhom bżonn, jekk din hija riżultat diretta tal-mod kif ġew eżegwiti tali xogħlijiet.

24. Jibqa' għalhekk li wieħed jara jekk l-appellata ottemporatx ruħha mal-obbligi tagħha ta' manutenzjoni ordinarja tal-fond. Fl-*affidavit* tagħha hija tikkontradixxi kull allegazzjoni ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tagħha.[4] Dan filwaqt li tagħti rendikont sħiħ ta' dawk ix-xogħlijiet li ġew eżegwiti minnha matul is-snin. Fix-xhieda tagħha in kontroeżami li din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tagħmel riferiment għaliha aktar 'il fuq, l-appellata ddikjarat li s-saqaf tal-kamra tas-sodda għalkemm minn dejjem kien benniena, ma kienx ta' perikolu meta hija u żewġha daħlu jgħixu fil-fond u ilma ma kienx jidħol peress li kienu jieħdu ħsiebu.[5] B'hekk il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax li għalkemm dan is-saqaf kien benniena, ma kienx fl-istat ħażin u ta' perikolu li jinsab fih illum.

25. Imma mbagħad l-appellata tgħid li fis-sena 2007 hija kienet inkarigat perit sabiex jagħmel spezzjoni tas-saqaf tar-turretta u tal-imsemmi saqaf tal-kamra ta' fuq peress li kien daħal l-ilma minnhom.[6] Wara li l-perit ħaffer fejn kien hemm il-*gully,* taha l-parir sabiex tagħmel il-*membrane* fuq il-bejt u hija hekk għamlet. Qabel dakinhar, hija kienet ġabet bennej li wara li spezzjona t-travi tal-injam, qalilha li dawn għadhom tajbin u li ma kinitx qiegħda fil-perikolu.[7] Iżda tliet snin wara li kien aċċeda l-perit, qalet li reġa' daħal l-ilma u din id-darba qalilha li kien hemm ix-xorok maqsumin u li t-travi kienu xorbu l-ilma, filwaqt li l-*membrane* kien inqata' minn mat-torba. Il-periti tal-Gvern kienu ssuġġerew li hija tgħid lis-sidien, u hija hekk għamlet u qalet b'dan lill-appellanta Tanya Wismayer, li kienet marret fuq il-post flimkien żewġha u mal-

[4] *A fol.* 162.
[5] *A fol.* 208 u 209.
[6] Ara wkoll *affidavit a fol.* 162.
[7] *A fol.* 209 u wkoll *affidavit a fol.* 162.

perit inkarigat minnha.[8] Fis-sena 2015, l-imsemmija appellanta reġgħet żaret il-fond, din id-darba ma' binha, sabiex issir xi tiswija fil-komunikazzjoni tad-drenaġġ fil-kamra tal-banju għal mat-*toilet.* Imbagħad waqt il-mori tal-kawża, l-appellant John Joseph Bezzina kien bagħat perit jinvestiga u dan ordna li jsiru t-travetti wara li kienu waqgħu x-xorok.[9] L-imsemmi appellant kien aċċeda l-ewwel darba fil-fond fis-6 ta' Mejju, 2016[10], fejn osserva li s-saqaf tal-kċina, u anki dak tal-kamra tal-banju, kienu f'stat ħażin fejn ix-xibka kienet mikxufa, u l-fond in ġenerali ma kienx qed jiġi kkurat u mantnut.

26. Il-Qorti tissenjala li l-obbligu tal-inkwilin li jżomm il-proprjetà mikrija lilu fi stat ta' manutenzjoni tajba, huwa wieħed inerenti għal kull kuntratt ta' kiri. Ġaladarba qed jiġi fdat bil-proprjetà ta' ħaddieħor, isegwi li l-inkwilin għandu juża l-istess kura fl-użu tagħha bħal missier tajjeb tal-familja, u dan jipprovdi għalih l-artikolu 1554 tal-Kap. 16 kif ġej:

"1554. Il-kerrej għandu –

(a) jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi;"

27. Imma jekk imbagħad jonqos minn dan l-obbligu, u n-nuqqas tiegħu jista' jwassal għal ħsara lil sid il-kera, l-artikolu 1555 tal-istess liġi jipprovdi li s-sid jista' jitlob li jiġi maħlul il-ftehim ta' bejniethom għall-kiri tal-proprjetà, u b'hekk tiġi imposta fuq l-inkwilin il-piena ta' żgumbrament:

---

[8] Ara *affidavit a fol.* 163.
[9] *A fol.* 212.
[10] *Affidavit a fol.* 83 *tergo.*

> *"**1555**. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja"*

28. Fil-każ odjern, l-appellata taċċetta li s-saqaf tal-kċina tal-konkos kien wieħed perikoluż skont kif ikkonstata l-perit inkarigat minnha.[11] Fir-rapport tiegħu tal-1 ta' Novembru, 2015[12] fejn jidher li l-inkarigu tiegħu kien limitat għal kwistjonijiet sanitarji, il-Perit Pierre Poulton żied igħid:

> *"Although not within the scope of the above inspection, the kitchen reinforced concrete roof at groundfloor is in a very bad state of repair due to the ingress of water through inadequate maintenance/protection and needs to be replaced or supported immediately".*

29. Fix-xhieda tiegħu l-Perit Poulton tenna l-istess ħsibijiet dwar is-saqaf inkwistjoni[13], u għamel riferiment għal Dok. PP1 a *fol.* 44.[14] Ikkonferma li ma kinitx qiegħda ssir manutenzjoni u dan għal żmien twil. Mill-ħsarat u mis-sadid li kkonstata, seta' igħid li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni ta' mill-inqas għaxar snin, tant hu hekk li ddeskriva bħala inabitabbli llum dawk il-partijiet mill-fond fejn kien hemm il-ħsara konstatata.[15]

30. Ir-rapport tal-Perit Mark John Scicluna a *fol.* 72 datat 10 ta' Mejju, 2015, kif inkarigat <u>mill-appellata</u> stess, jgħid li *"the concrete ceiling of the kitchen is in a dilapidated state and urgently needs to be re-done."* Fix-xhieda tiegħu[16]

---

[11] *A fol.* 211.
[12] *A fol.* 6 *et seq.*
[13] Xhieda seduta 13.06.16 *a fol.* 39.
[14] Ara wkoll ritratt ippreżentat mill- tal-Perit Mark John Scicluna *a fol.* 97.
[15] *Ibid. a fol.* 41 u 42.
[16] Seduta 24.10.16 *a fol.* 85.

jispjega s-segwenti dwar il-ħsarat estensivi u l-perikolu fis-saqaf, din id-darba fil-kamra ta' fuq:

> *"... jiena niżżilt illi fil-*current status the property in caption is not fit for habitation. *Ngħid illi jien wasalt f'dik il-konklużjoni wara li rajt il-proprjetà kollha, rajt illi għandha l-*basic facilities *imbagħad tlajt fuq. Ngħid illi it-travi li huma tal-injam jinsabu f'kundizzjoni ħażina. Jiena tlajt u missejthom b'idejja, dawn qegħdin jissegjaw u jiddiflettjaw. Hemm* deflection *ta' madwar żewġ jew tlett pulzieri. Ngħid ukoll li meta jiena missejt il-ġnub tagħhom dawn bdew jiġu f'idejja għaliex it-travi huma immermrin. U dan minħabba il-perkolazzjoni tal-ilma illi seħħ fil-post. Din is-sitwazzjoni għamlet din il-kamra perikoluża tant li ma tistax toqgħod taħtha."*

31. It-tul ta' żmien fejn kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond ġie wkoll osservat mill-appellanta Tanya Wismayer, li fl-*affidavit* tagħha stqarret hekk dwar iż-żamma tal-fond f'dawn l-aħħar snin:

> *"5. ... sakemm żewġha kien għadu ħaj, kienet tieħu ħsieb il-post b'mod korrett;*
>
> *6. Illi f'dawn l-aħħar snin, bdejna ninnotaw li l-fond qishu qiegħed jiġi mitluq u abbandunat. Kont anki avvżjatha verbalment sabiex tikkura u tieħu ħsieb il-post ...*
>
> *...*
>
> *9. Illi meta dħalt ma' ibni Matthew (kien għal ħabta ta' Ottubru 2015), indunajt li l-fond jinsab fi stat ta' abbandun totali u stajt ninnota li meta kont mort xi snin qabel (xi circa seba' snin ilu) rajt deterjorazzjoni kbira u telqa iktar minn qabel;"*

32. L-artikolu 1561 tal-Kap. 16 jipprovdi li:

> *"**1561**. Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu."*

33. L-appellata naqset milli tressaq l-iċken prova ta' manutenzjoni regolari u tajba sabiex turi li hija ma kinitx taħti bl-ebda mod għall-ħsarat li ġarrab is-

saqaf tal-kċina u dak tal-kamra ta' fuq. Din il-Qorti ma tistax taċċetta li l-appellata ottemporat ruħha mal-obbligu ta' manutenzjoni impost fuqha mil-liġi meta tqis id-deterjorazzjoni qawwija li hemm fiż-żewġ soqfa inkwistjoni li jidher li aċċellerat ruħha b'mod sostanzjali sew mis-sena 2007 'il hawn. L-estensjoni tal-ħsara kbira li ġrat fis-soqfa hija prova konvinċenti biżżejjed għal din il-Qorti. Tqis ukoll li r-rapport tal-Perit Poulton u x-xhieda tiegħu ma ġew kontradetti bl-ebda mod, fejn dan għamilha ċara li l-ħsarat għar-rigward tas-saqaf tal-kċina kienu riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni għal tul konsiderevoli ta' żmien.

34. Għalhekk din il-Qorti ma tikkondividix il-ħsieb tal-Bord, u tiddikjara li għan-nuqqas ta' manutenzjoni tas-soqfa tal-kċina u anki tal-kamra ta' fuq, taħti l-appellata.

35. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li t-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji huma ġustifikati u tilqagħhom, u stante li tikkonsidra li b'hekk għandha titħassar is-sentenza appellata, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u tas-sitt aggravju tal-appellanti.

36. Fl-aħħar nett tikkonsidra li t-tielet talba tal-appellanti quddiem il-Bord ma tistax tintlaqa', għaliex ma taqax fil-kompetenza tal-Bord kif jipprovdi għaliha l-artikolu 16 tal-Kap. 69.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu u tirriforma s-sentenza appellata, tilqa' t-talbiet tal-appellanti għajr

(a) fejn dawn jippretendu fl-ewwel talba tagħhom li l-kirja għandha tiġi tterminata minħabba l-allegati xogħlijiet ta' natura straordinarja li saru mill-appellata; (b) għat-tielet u għar-raba' talba tagħhom; u għall-fini ta' żgumbrament tiffissa terminu ta' tliet xhur li jibda jiddekkorri mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur