Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 15/2014/1

Joseph u Jane konjuġi Pisani (appellati)

Vs

Mario u Mary Edith konjuġi Role' (appellanti)

4 ta' Ottubru, 2019.

1. Permezz ta' rikors preżentat fid-29 ta' Jannar, 2014, l-atturi ippremettew li bi skrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Novembru, 1982, omm l-attur kriet lill-konvenut għall-għaxar (10) snin il-fond dekontrollat 'Aloisio Pisani Court' Zerafa Street, Marsa, b'kera ta' mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena. Żiedu li kif itterminat il-kirja l-konvenuti riedu jibqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa ta' l-Att XXIII ta' l-1979, u dan b'żieda fil-kera għal mija u għaxar Lira Maltin u għoxrin ċenteżmu (Lm110.20c) fis-sena għall-perijodu ta' ħmistax-il sena oħra li jgħalqu fis-7 ta' Novembru, 2007. L-atturi qalu wkoll li mis-7 ta' Novembru, 2007 il-konvenuti bdew iħallsu kera ta' mitejn Lira Maltin (Lm200) kull sena li pero' wara bdew jikkontestaw. Mill-1 ta' Jannar 2013, il-konvenuti kellhom jibdew iħallsu kera awmentata skond l-Att X ta' l-2009, fl-ammont ta' erba' mija u disgħin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€490.13) fis-sena. Madankollu l-konvenuti naqsu milli jħallsu l-kera mis-7 ta' Novembru, 2008, sal-lum. Mary Pisani mietet fis-17 ta' Awwissu, 2003, u l-fond għadda għand l-attur. Semmew ukoll li saru xogħlijiet mill-atturi sabiex isiru tiswijiet fis-sistema tad-drenaġġ tal-katusi li kellhom jiġu sostitwiti minħabba xogħol ħażin li l-konvenuti għamlu. Qalu li b'sentenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar tat-23 ta' Jannar, 2013, il-konvenuti kienu kkundannati jħallsu s-somma ta' tlett mija u disgħin u erbgħin Euro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) bħala sehemhom tat-tiswijiet li saru. Ħsarat oħra saru fis-saqaf tal-*basement* proprjeta' ta' l-atturi li wassal għall-bżonn li jinbidel dan is-saqaf. Ħsarat li jsostnu li kienu ikkaġunati mill-konvenuti. It-tiswijiet saru

riċentement sabiex is-saqaf ma jiġġarrafx. Inoltre, jekk il-Bord hu tal-fehma li l-ħsarat li sofrew l-atturi mhumiex ta' tali gravita' li għandhom iwasslu biex tinħall il-kirja skond Kap. 69 u l-Artikolu 1540 (4) tal-Kodiċi Ċivili, billi x-xogħolijiet strutturali kienu neċessarji mhux tort tal-atturi, imma tort tal-konvenuti, il-kera għandha tiżdied b'sitta fil-mija (6%) fuq l-ispiża li tkun saret. Għalhekk talbu lil Bord sabiex:

i. Jogħġbu jordna r-ripreża tal-fond 'Aloisio Pisani Court', 253, Zerafa Street, Marsa, fi żmien qasir u perentorju taħt il-kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq peress li l-konvenut ma ħallasx il-kera puntwalment u kkawża ħsara fil-fond oġġett tal-kawża u fil-proprjeta' tal-atturi u dan bi ksur tal-Artikolu 9A u 9A(i) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Sussidjarjament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, tiffissa kera ġusta u xierqa li hi dovuta lill-atturi fuq il-fond dekontrollat, skond l-Artikolu 1540(4) tal-Kodiċi Ċivili u dan peress li l-konvenuti kkawżaw ħsarat strutturali fil-fond mikri lill-konvenuti u wkoll fil-fond li jiġi ta' taħt u li hu proprjeta' ta' l-atturi;

2. Permezz ta' tweġiba li ppreżentaw il-konvenuti fit-13 ta' Marzu, 2014, huma qalu li:-

   i. Dejjem ħallsu l-kera dovuta iżda ġie żmien meta l-attur beda jitlob kera ferm iktar minn dak li kien jistħoqqlu. Fil-fatt, hu qabad u litteralment irdoppja l-kera;

   ii. Il-konvenuti qatt ma aċċettaw l-awment u anke kieku ħallsuh għal xi perijodu, b'daqshekk ma jfissirx li l-kera ġiet stabbilita kif awmentata mis-sid;

iii. It-Tribunal Għal Talbiet Żgħar kien iddeċieda li ma kellux kompetenza biex jiddeċiedi dwar awment tal-kera;

iv. Il-konvenuti offrew il-kera tant li bagħtu ċekkijiet lill-atturi. Il-fatt li l-atturi naqqsu milli jsarrfuhom ma jistgħux issa jilmentaw minn dak in-nuqqas u jfittxu t-terminazzjoni tal-kirja minħabba morożita';

v. L-atturi kienu qegħdin jitolbu kera aktar milli kien dovut lilhom bil-Liġi, għaliex ma tħallsux dik il-kera kif żiduha illegalment, jitolbu li tintemm il-kirja li għandhom il-konvenuti;

vi. Il-konvenuti għamlu wkoll argumenti dwar il-pretensjoni relatata mal-ħsara li semmew l-atturi.

vii. Fir-rigward tat-talba għall-awment tal-kera, il-konvenuti jsostnu li la darba x-xogħolijiet ma sarux, it-talba għaż-żieda fil-kera hi intempestiva.

3. B'sentenza tat-3 ta' Diċembru, 2018, il-Bord Li Jirregola l-Kera, laqa' l-ewwel talba ta' l-atturi u iffissa terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza sabiex il-konvenuti jiżgumbraw mill-fond. Il-Bord iddeċieda l-kawża fuq il-kawżali tal-morożita' fil-ħlas tal-kera skond ma jipprovdi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord osserva li l-inkwilin kien ġie msejjaħ sabiex iħallas skadenzi ta' kera u dan permezz ta' ittri legali tas-7 ta' Mejju, 2008 u 18 ta' Frar, 2009. Il-Bord irraġuna li għalkemm kien irriżulta li l-konvenuti iddepożitaw l-kera fil-Qorti, id-depożitu sar snin wara li l-atturi sejħu lill-konvenuti sabiex iħallsu u fil-mori tal-kawża. Il-Bord kompla li l-konvenuti ma taw l-ebda raġuni għalfejn iddepożitaw il-kera daqstant tard. Fiċ-ċirkostanzi sabiex jilqa' t-talba tal-atturi.

4. Permezz ta' rikors preżentat fl-14 ta' Diċembru, 2018, il-konvenuti appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:

i. Illi l-Bord qatt ma seta' jordna żgumbrament tal-appellanti minħabba l-fatt li l-atturi qatt ma talbu terminazzjoni tal-kirja kif suppost kellhom jagħmlu iżda talbu biss li l-fond mikri għand il-konvenuti jiġi ripreż minnhom. Iktar minn hekk u tant huwa hekk, li fit-tieni talba tagħhom, huma talbu lil Bord sabiex jiffissa l-kera ġusta;

ii. It-tieni aggravju huwa bbażat fuq il-fatt li l-Bord għamel aċċennu kbir għall-fatt illi l-konvenuti ssejħu biex iħallsu kif titlob il-Liġi u ċioe' permezz ta' żewġ ittri tal-avukat ta' l-atturi u li l-ħlas baqa' ma sarx. Il-konvenuti jsostnu li l-Bord naqas milli japplika l-*proviso* tal-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili;

iii. It-tielet aggravju huwa li anke jekk wieħed kellu japplika l-Aritkolu 9 tal-Kap. 69, għall-każ in eżami, iż-żewġ ittri li ntbagħtu lill-konvenuti ma kienu bl-ebda mod interpellazzjonijiet validi kif titlob il-Liġi. L-ebda waħda mill-ittri ma tindika b'mod ċar għal-liema skadenza kienet issir talba għall-ħlas. Il-konvenuti, f'dan l-aggravju, spjegaw għalfejn l-ewwel ittra tas-7 ta' Mejju, 2008, ma tistax isservi bħala ittra interpellatorja għal finijiet tal-Artikolu 9A(i) tal-Kap. 69;

iv. Waħda mit-talbiet tal-atturi kienet li jekk il-Bord jħoss li ma għandux joħroġ l-iżgumbrament, allura l-Bord jintalab jiddeċiedi fuq il-kera ġusta li għandha tibda titħallas mill-inkwilini. Il-konvenuti jsostnu li din it-talba turi biċ-ċar li l-attur ukoll kien fehem li skond il-ġurisprudenza kien ser ikun diffiċli li tingħata sentenza tal-kumplament;

v. Il-Bord lanqas ta qies għall-fatt li l-konvenuti, permezz ta' ċekkijiet, ittri u laqgħat informali bejn l-avukati tal-partijiet kienu qed jippruvaw jaslu għall-ftehim;

vi. Il-konvenuti fil-fatt, fil-mori tal-kawża, meta raw li ma kienx ser jintlaħaq ftehim dwar l-ammont ta' kera li kien dovut, iddepożitaw il-kera li kellha tgħola skond il-liġi viġenti u mhux id-doppju kif inġustament sostnew l-atturi;

vii. L-iżgumbrament hu biss kastig estrem. Jingħata biss meta jkun ċar u manifest illi l-inkwilin ried jevita akkost ta' kollox, li jħallas il-kera u ried joqgħod fil-fond mikri lilu b'xejn;

viii. Kemm l-ittri, li magħhom kienu mehmuża ċ-ċekkijiet li bihom sar il-ħlas, u li ma ssarfux mill-atturi, u kemm iċ-ċedola ta' depożitu, għalkemm jindikaw li l-ħlas kien qed isir *a saldu*, għax fil-verita' l-ħlas kien ikopri s-somma sħiħa dovuta, dan ma kellux ixekkel lill-kreditur milli jaċċetta li jsarraf iċ-*cheque* jew jiżbanka ċ-ċedoli.

5. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fil-21 ta' Jannar, 2019, l-atturi taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

<u>Fatti fil-qosor rilevanti għall-iskop tal-appell tal-konvenuti</u>.

6. Permezz ta' skrittura tas-7 ta' Novembru, 1982 Mary Pisani kriet lill-konvenut il-fond Aloisio, Pisani Court, Triq Zerafa, Marsa b'kera ta' Lm100 kull sena li titħallas kull erba' xhur.

7. Il-kirja kienet għall-għaxar snin.

8. Fil-kuntratt kien dikjarat li l-fond hu dekontrollat.

9. F'Novembru, 2007 il-konvenut beda jħallas kera ta' Lm200 fis-sena.

10. L-atturi jippretendu li mill-1 ta' Jannar, 2013 il-konvenut iħallas kull sena kera ta' €490.13 u dan skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

11. Permezz ta' ittra datata **7 ta' Mejju, 2008** (fol. 47) l-attur talab lill-konvenut sabiex jibgħat iħallsu s-somma ta' Lm250, in kwantu għal Lm150 spejjeż ta' tiswijiet li saru u **Lm100 kera għall-perjodu mis-7 ta' Frar, 2008 sas-6 ta' Awissu, 2008**.

12. F'ittra legali oħra datata **18 ta' Frar, 2009** (fol. 48) l-attur għarraf lill-konvenut li l-kera tal-fond saret Lm200 fis-sena u kellha terġa togħla kull ħmistax-il sena b'effett mis-7 ta' Novembru, 2007. Fl-ittra intqal ukoll: *"Illi b'ittra tal-konsulent legali tiegħek tat-13 ta' Mejju, 2008, inti aċċettajt din il-kera u ħallast €233 ossia Lm100 tal-kera tal-fond bejn is-7 ta' Frar, 2008 sas-6 ta' Awissu, 2008. Illi għalhekk wieħed ma jifhimx l-ittra tal-konsulent legali tiegħek fejn minflok bagħatlu ċekk ta' €233 oħra għall-kera bejn is-7 ta' Novembru, 2008 sas-6 ta' Novembru, 2009 bagħatlu ċekk ta' €153.84"*. Għalhekk talbu jibgħat id-differenza kif ukoll sehemu għall-ispejjeż tat-tiswija li ssemmew fl-ittra tat-18 ta' Frar, 2009.

13. B'ittra legali datata l-1 ta' Settembru, 2009 (fol. 201) il-konvenut wieġeb għall-ittra legali tat-18 ta' Frar, 2009 u saret riferenza għall-kera tal-perjodu mis-7 ta' Novembru 2008 sas-6 ta' Mejju, 2009. Fiha jingħad, *"Inti għażilt li ma ssarrafx dan iċ-ċekk. Jerġa jiġi rilevat li ż-żieda fil-kera ġiet kalkolata skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Issa saru dovut kirjiet għal sitt xhur oħra mis-7 ta' Mejju sas-6 ta' Novembru 2009. B'kollox b'hekk kera ta' sena dovuta li tammonta għal €307.68"*. Fl-ittra jingħad li kien *"... għall-aħħar darba nannetti ċekk għal dan l-ammont – jekk fi żmien ġimgħa inti tonqos li issarraf dan iċ-ċekk a saldu tal-kera dovuta allura l-klijent ikollu jiddepożita dan l-ammont il-Qorti sabiex jeżimi ruħu minn kull responsabbilta"*.

14. Fit-30 ta' Settembru, 2009 l-atturi ppreżentaw kawża fit-Tribunal għal Talbiet Żgħar (**Joseph Pisani et vs Mario Role et 829/2009**), fejn talbu li l-konvenuti jkunu kundannati jħallsu s-somma ta' €816.07, in kwantu għal €466.66 kera mis-7 ta' Novembru 2008 sas-6 ta' Novembru 2009 u l-bilanċ ta' €349.41. B'sentenza tat-23 ta' Jannar, 2013 it-Tribunal laqa' biss it-talba fir-rigward tas-somma ta' €349.11. Dwar il-kera qal li mhuwiex il-*forum* kompetenti fejn sid il-kera jitlob għall-awment tal-kera. L-atturi appellaw mis-sentenza iżda b'sentenza tas-27 ta' Mejju, 2015 din il-qorti ddikjarat li l-appell hu null.

15. Fid-29 ta' Jannar, 2014 l-atturi ppreżentaw il-kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera u fost'affarijiet oħra qegħdin isostnu li l-konvenut ilu ma jħallas kera mis-7 ta' Novembru, 2008. Il-kawża li pproponew l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuti, saret *ai termini* tal-artikolu 9(a) u (b) tal-Kap. 69. Għal finijiet ta' din is-sentenza hi rilevanti l-ewwel talba tar-rikors promotur li biha l-atturi talbu lura l-fond, "*.... stante illi l-intimati ma ħallsux il-kera puntwalment kif awmentat u kkawżaw ħsarat fil-fond lilhom lokat u fil-fond sottostanti proprjeta tar-rikorrenti u dan bi vjolazzjoni tal-artikolu 9(a) u 9(a)(i) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*".

16. Fis-26 ta' Frar, 2018 l-atturi ppreżentaw ċedola ta' depożitu (numru: 459/2018) li biha ddepożitaw il-kera ta' għaxar snin, ċjoe' għall-perjodu **mis-7 ta' Novembru 2008 sas-7 ta' Novembru 2018** in kwantu għal:

- €1922.05 – kera mis-sena 2008 sas-sena 2012 bir-rata ta' €384.41;
- €1291.38 – kera mis-sena 2013 sas-sena 2015 bir-rata ta' €430.46;
- €1327.80 – kera mis-sena 2016 sas-sena 2018 bir-rata ta' €442.60.

17. Fiċ-ċedola ddikjaraw li, "*Minn dan l-ammont ta' €4541.23 irid jitnaqqas l-ammont li tħallas żejjed mill-esponenti fl-ammont ta' €466 u għalhekk l-ammont dovut huwa dak ta' €4075.23*".

Konsiderazzjoni.

18. **L-ewwel aggravju** hu fieragħ. It-talba sabiex sidien il-kera ma jġeddux il-kirja hi kompriża fit-talba sabiex il-Bord, "*(1) Jogħġbu **jordna r-ripreża tal-fond** 'Aloisio', Pisani Court, 253, Zerafa Street, Marsa fi żmien qasir u perentorju taħt dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun stante illi l-intimat ma ħallsux il-kera puntwalment kif awmentat u......*".

19. **Bit-tieni aggravju** il-konvenuti argumentaw li għall-każ in eżami kien japplika l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fin-nuqqas ta' ħlas puntwali ta' kera, il-ħall tal-kirja jista' jintalab jekk:

> *"... s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum min-notifika".*

20. Il-konvenuti bbażaw l-argument fuq l-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 li jipprovdi:

> *"Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att".*

21. Fil-fehma tal-qorti dik id-disposizzjoni għandha tiġi applikata b'mod konformi ma' dak li jipprovdi l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili:

> *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, **għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995**, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K".*

22. Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili kif sostitwit bl-Att X tal-2009 mhuwiex wieħed mid-disposizzjoniet li jissemma fl-artikolu 1531B. Huma biss id-disposizzjonijiet li jissemmew espressament fl-artikolu 1531B li huma d-disposizzjoni ġodda introdotti bl-Att X tal-2009 li għandhom japplikaw għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju.

23. **It-tielet aggravju** jitratta l-meritu meħud in konsiderazzjoni dak li jipprovdi l-Kap. 69 dwar morożita fil-ħlas tal-kera.

24. Fl-ewwel lok il-qorti tosserva li l-artikolu 5(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:

> *"(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' **dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll** (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu".*

25. Wara li skadiet il-kirja oriġinali, fis-6 ta' Novembru, 1992, sid il-kera ma talbitx l-awment fil-kera bil-mod li jissemma fl-artikolu 5(3)(c) tal-Kap. 158. Għaddew ħmistax-il sena u fl-2007 sid il-kera talab l-awment fil-kera fl-ammont ta' Lm200, ċjoe' d-doppju tal-kera li kien jitħallas.

26. Fl-artikolu 5(3)(a) jingħad ċar u tond li **<u>hu kontra l-liġi</u>** li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jgħolli l-kera *"ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) ....."*. Għalhekk il-mod kif togħla l-kera hi materja ta' ordni pubbliku.

27. Mill-korrispondenza li hemm fl-atti il-qorti fehmet li l-problema inqalgħet fir-rigward tal-kera dovuta **mis-7 ta' Novembru, 2008 'il quddiem** (ara tielet paragrafu tal-ittra datata 18 ta' Frar, 2009 a fol. 48). Tant hu hekk li l-atturi ppreżentaw kawża fit-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex jitħallsu kera ta' €466.66 mis-7 ta' Novembru, 2008 sas-6 ta' Novembru 2009. Il-qorti qegħda għalhekk tifhem li mhemmx kwistjoni dwar il-kera ta' qabel.

28. Hu minnu wkoll li jidher li l-konvenut kien inizjalment aċċetta li l-kera togħla għad-doppju, ċjoe' minn €233 fis-sena għal €466. Fil-fatt fl-ittra tat-18 ta' Frar, 2009 (fol. 48) jingħad li l-konvenut kien ħallas €233 għal sitt xhur kera. Pero' hu evidenti li l-konvenut bidel fehemtu bażat fuq dak li jipprovdi Kap. 158 dwar l-awment fil-kera.

29. L-awment li ppretendew l-attur b'seħħ min-Novembru 2007 mhuwiex dak li jikkontempla l-artikolu 5(3)(c) tal-Kap. 158. Il-kera tista' l-iktar togħla sad-doppju. Madankollu l-liġi tipprovdi li l-awment tal-kera għandu jkun ammont li, ***"jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit"***. Fil-każ in eżami l-atturi jippretendu kera ta' €466 (Lm200) fis-sena. Pero' skont il-kalkoli li għamlet il-qorti, il-kera bl-awment kellha tkun ta' €384 fis-sena (Lm165).[1] Għalhekk iċ-ċekk li bagħat il-konvenut għas-somma ta' €307.68 permezz ta' ittra legali tal-1 ta' Settembru, 2009 għall-perjodu mis-7 ta' Novembru, 2009

[1] 1982 – kera Lm100 u indiċi ta' inflazzjoni 431.83, filwaqt li 2007 indiċi ta' inflazzjoni kien 712.68. Għalhekk il-kera kellha tkun **Lm100 x 712.68/431.83 = Lm165 (€384) kull sena**.

sas-6 ta' Novembru, 2009 ma kienx korrett. Fiċ-ċedola ta' depożitu stess li l-konvenut ippreżenta fis-26 ta' Ottubru, 2018 iddikjara li l-kera għal dik is-sena kienet €384.41 (fol. 264).

30. Wieħed mill-obbligi prinċipali ta' sid il-kera hu li jħallas il-kera. Il-konvenut ma ta l-ebda raġuni għalfejn dam dawk is-snin kollha sabiex iddepożita l-kera ġialadarba hu evidenti li sid il-kera ma riedx jaċċetta l-kera li l-konvenut kien qiegħed jippretendi bħala dik dovuta. Atteġġament li hu ferm perikoluż meta tqies li depożitu magħmul skont il-liġi jiswa daqs ħlas (artikolu 1173(2) tal-Kodiċi Ċivili). Fil-fatt fis-sentenza **Louis Apap Bologna vs Alfred Delia** tas-7 ta' Lulju, 2003 din il-qorti waslet biex tgħid:

> *"Biex wiehed jissellef analogija minn bosta decizjonijiet f'kawzi ta' allegata morozita `taht il-Kap 69, gie prospettat illi l-fatt li l-kera ma jkunx gie stabbilit minn Bord ma jista' qatt iservi ta' gustifikazzjoni ghan-nuqqas tal-hlas tal-kera bil-konsegwenti ezoneru minn dekadenza tad-drittijiet mahsubin mil-ligi fil-kaz ta' morozita` - "**Kanonku Tezorier Lorenzo Micallef et –vs- Carmelo Zahra**", Appell, 10 ta' Marzu 1952.*
>
> *Riportat ghal kaz in ezami dan l-insenjamanet ghandu jfisser illi l-appellanti ma setax jibqa' lura fil-hlas tal-kera biex joqghod jistenna li Qorti tistabilixxi dak li del resto kienet qed tipprospetta l-istess ligi. Indipendentement mill-ezitu tal-kawza, finalment deciza mill-Qorti ta' l-Appell, kif fuq intqal, in-nuqqas tieghu tal-pagament tal-kera, anke kieku stess dik il-Qorti tatu ragun, ma seta' qatt iservih ta' raguni biex jirrifjuta li jhallas ebda kera sakemm tinqata' l- kawza. ("**Romeo Schembri –vs- Joseph Dimech**", Prim'Awla, Qorti Civili, 5 ta' Novembru 1982; "**Joseph Borg nomine –vs- Edgar Galea**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996; "**Palmar Limited –vs- Victor Ciantar**", Appell, 28 ta' Dicembru 2001".*

31. Minkejja dak li ngħad hawn fuq l-atturi bbażaw il-kawża dwar morożita fuq dak li jipprovdi l-Kap. 69 u mhux Kap. 158.

32. L-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 jipprovdi:

> *"(i)Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera **jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkun ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il-jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas**".*

33. Għal dak li jikkonċerna l-ilment dwar morożita fil-ħlas tal-kera, l-atturi bbażaw it-talba għall-iżgumbrament fuq il-fatt li l-konvenut ilu ma jħallas kera sa mis-7 ta' Novembru, 2008. L-atturi talbu li jieħdu lura l-pussess tal-fond minħabba

morożita fil-ħlas ta' kera **bi vjolazzjoni tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69**. Fis-sentenza **Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg** tat-2 ta' Ġunju 2003, din il-qorti qalet:

> *"Issa l-Artikolu 9 (a)(i) tal-Kap 69 jipprovdi illi sid il-kera ghandu dritt jirriprendi l-pussess tal-fond lokat "jekk il- kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera". Puntwalita`jew ahjar nuqqas taghha mfissra mil-ligi fis-sens illi sid il-kera dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ikun interpella lill-kerrej biex ihallas u dan ikun naqas milli jaghmel dan fi zmien hmistax il-jum mill-interpellazzjoni.*
>
> *Huwa car mill-qari ta' dan id-dispost illi l-morozita`ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas 'sic et sempliciter', imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti, dekorribbli mill-interpellazzjoni (**Vol XLVII pI p287**).*
>
> ***Il-ligi ghalhekk ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas tal-osservanza ta' l-interpellazzjoni ghall-hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saretx l-interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saretx skond il-ligi, in kwantu jekk jirrizulta li din ma saretx, jew tinsab kontestata, allura ma tkunx tista' imbaghad tipproduci ebda konsegwenza**".*

34. Sabiex tirnexxi l-azzjoni kif proposta mill-atturi, trid issir prova li l-ħlas ma jkunx sar fir-rigward ta' kull waħda minn żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il jum minn meta sid il-kera jitlob il-ħlas. Il-qorti tifhem li s-sejħa lill-inkwilin għall-ħlas għandha issir qabel sid il-kera jippreżenta l-kawża għall-iżgumbrament.

35. Għal dawk li huma sejħiet għall-ħlas ta' kera, rajna kif permezz ta' ittra legali:

    i. **Tas-7 ta' Mejju, 2008** l-attur sejjaħ lill-konvenut sabiex iħallas €233 kera għall-perjodu **mis-7 ta' Frar, 2008 sas-6 ta' Awissu, 2008** (fol. 47). Il-qorti tifhem li l-attur ried igħid **mis-7 ta' Novembru, 2007 sas-7 ta' Mejju, 2008** li huma sitt (6) xhur kera. Dan peress li mill-provi rriżulta li bagħatlu ittra legali datata 30 ta' Ottubru 2007 fejn infurmah li l-kera kienet ser tiżdied skont il-liġi. Kopja ta' dik l-ittra mhemmx fl-atti. Id-data rilevanti kienet 7 ta' Novembru, 2007 għaliex ġurnata qabel kienu ser jiskadu l-ħmistax il-sena minn meta spiċċat il-kirja oriġinali u l-kirja bdiet tiġġedded skont il-liġi. Imbagħad fl-ittra tat-

18 ta' Frar, 2009 (fol. 48) hemm konferma li l-ħlas sar (ara tieni paragrafu).

ii. **Tat-18 ta' Frar, 2009** sid il-kera talab lill-konvenut sabiex iħallas is-somma oħra ta' €233 għall-kera mis-7 ta' Novembru 2008 sas-6 ta' Novembru, 2009.

36. Għall-finijiet tat-talba għall-iżgumbrament minħabba morożita fil-ħlas tal-kera, l-ewwel sejħa saret minn sid il-kera permezz tal-ittra legali tas-7 ta' Mejju, 2008 (fol. 47). Pero' dik is-sejħa ma tistax tgħodd għal finijet tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 għaliex:

i. Mill-ittra legali tat-18 ta' Frar, 2009 (fol. 48) l-indikazzjoni hi li l-ħlas kien sar fit-terminu ta' ħmistax-il ġurnata li ssemmi l-liġi. Fil-fatt fiha jingħad: *"Illi **b'ittra tal-konsulent legali tiegħek tat-13 ta' Mejju, 2008**, inti aċċettajt din il-kera u **ħallast €233 ossia Lm100** tal-kera tal-fond bejn is-7 ta' Frar 2008 sas-6 ta' Awissu 2008"*. Għalhekk ladarba l-ħlas jidher li sar fiż-żmien ta' ħmistax-il jum minn meta sid il-kera talab il-ħlas bl-ittra tas-7 ta' Mejju, 2008 l-attur ma jistax jieħu benefiċċju minn dik is-sejħa għal finijiet tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69.

ii. Ġialadarba skont id-disposizzjoni li fuqha bbażaw il-kawża l-atturi, is-sejħiet iridu jkunu tnejn u f'kull każ l-inkwilin ma jridx ikun ħallas fi żmien ħmistax-il jum mis-sejħa ta' sid il-kera u dan ir-rekwiżit m'għandniex f'dan il-każ, ma jistax jingħad li l-inkwilin ma kienx puntwali fil-ħlas tal-kera bil-mod kif irid l-artikolu 9(a)(i). Għaldaqstant, il-Bord messu ċaħad it-talba għall-iżgumbrament minħabba morożita fil-ħlas tal-kera.

iii. L-atturi jsostnu li l-konvenut ma ħallasx kera mis-7 ta' Novembru, 2008. L-attur stess xehed (fol. 42):

> *"Illi ngħid li fil-bidu Mario Role kien aċċetta illi l-kera tibda titħallas bl-awment kontemplat fil-liġi. Tant hu hekk illi għall-perjodu bejn is-7 ta'*

Novembru 2007 sas-6 ta' Novembru 2008, wara li jiena kont bgħatt ittra bl-avukat, Mario Role kien ħallasni dak ilil dovut, ossija Lm200".

Is-sejħa għall-ħlas trid issir wara li tkun saret dovuta l-iskadenza. L-ilment tal-atturi hu dwar dak li ġara mis-7 ta' Novembru, 2008 u mhux x'ġara qabel. Għalhekk ukoll l-ittra tas-7 ta' Mejju, 2008 ma tistax isservi għall-iskop tal-artikolu 9(a)(i). Fir-rigward tal-perjodu rilevanti (7 ta' Novembru, 2008 sad-data tal-preżentata tal-kawża) saret prova ta' sejħa waħda, ċjoe' l-ittra tat-18 ta' Frar, 2009. Dan apparti li bl-imsemmija ittra lanqas intalbet il-kera li skont il-liġi kienet dovuta lil sid il-kera.

37. Billi tonqos il-prova ta' żewġ sejħiet għal skadenzi differenti, tfalli l-azzjoni tal-atturi bażata fuq morożita tal-ħlas tal-kera skont il-Kap. 69. Kull konsiderazzjoni oħra ssir irrilevanti.

Għal dawn il-motivi:

1. **Tiċħad l-ewwel u tieni aggravji tar-rikors tal-appell.**
2. **Tilqa' t-tielet aggravju sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u filwaqt li tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-3 ta' Diċembru, 2018 qegħda tiċħad l-ewwel talba tal-atturi biss in kwantu din tirreferi għall-kawżali dwar l-allegata morożita fil-ħlas tal-kera.**
3. **Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-atturi.**
4. **Tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddeċiedi dwar l-ewwel talba in kwantu tirreferi għall-kawżali dwar l-allegati ħsarat li l-atturi qalu li l-inkwilin kkaġunaw fil-fond mikri, flimkien mat-tieni talba.**

Anthony Ellul.