MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Frar, 2023

Appell Inferjuri Numru 44/2020 LM

Joseph Cini u Maria Concetta Cini
('l-appellati')

vs.

Edward Zahra
(l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Edward Zahra (K.I. 619981M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-22 ta' Frar, 2022, li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li l-intimat appellant huwa debitur tar-rikorrenti **Joseph Cini u**

Maria Concetta Cini (hawnhekk 'l-appellati') fl-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000), rappreżentanti arretrati ta' kera minn Lulju 2018 sa Settembru 2019, ċaħad it-tieni talba tar-rikorrenti, laqa' parzjalment it-tielet talba tar-rikorrenti u kkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000), filwaqt li laqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimat u mill-ammont reklamat mir-rikorrenti tnaqqas l-ammont ta' mija u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€179.42), filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimat.

Fatti

2. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 133, 'Vinjos', Triq ix-Xatt ta' Santa Marija, Santa Marija Estate, il-Mellieħa [minn issa 'il-fond'], liema fond huma krew lill-intimat permezz ta' skrittura privata ta' lokazzjoni ffirmata mill-partijiet fl-2011, bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura, li ġiet imġedda bi qbil bejn il-partijiet, sa ma ġiet terminata fl-aħħar ta' Settembru 2019. Ir-rikorrenti spjegaw li l-ftehim mal-intimat kien li l-kera togħla minn €3,500 fis-sena għal €4,000 fis-sena, liema kera kienet titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimat huwa debitur tagħhom fl-ammont ta' €5,000, bħala arretrati ta' kera għax-xhur bejn Lulju 2018 sa Settembru 2019, u l-intimat għandu jagħtihom ukoll l-ammont ta' €179.42 rappreżentanti arretrati tad-dawl u l-ilma kkunsmat minnu fl-imsemmi fond għall-perijodu bejn Marzu 2019 sa Settembru 2019. Qalu wkoll li minkejja li huma interpellaw lill-intimat diversi drabi sabiex jersaq għall-ħlas, dan baqa' inadempjenti, u għalhekk kellhom jinbdew dawn il-proċeduri li permezz tagħhom ir-rikorrenti talbu lill-

Bord jiddikjara li l-intimat huwa debitur tagħhom fl-ammont ta' €5,179.42, u li l-intimat jiġi ordnat iħallashom l-imsemmi ammont.

Mertu

3. L-intimat fir-risposta tiegħu, eċċepixxa preliminarjament li l-iskrittura ta' lokazzjoni hija nulla u mingħajr effett, għaliex il-ftehim kellu jiġi ffirmat ukoll mill-mara tiegħu biex ikun validu, xi ħaġa li ma saritx. Eċċepixxa wkoll li l-ammont pretiż mir-rikorrenti mhuwiex dovut, u li f'kwalunkwe każ l-ammont mitlub huwa esaġerat u ma jieħux in konsiderazzjoni d-depożitu ta' elfejn Euro mħallas minnu fil-bidu tal-kirja. L-intimat eċċepixxa wkoll li l-fond ma jistax jintuża għal skopijiet residenzjali, għaliex mhux munit bil-permessi meħtieġa, u għalhekk inkera lilu b'mod abbużiv u illegali, bil-konsegwenza li t-talbiet tar-rikorrenti huma frott *causa* illeċita u illegali, u b'hekk mhumiex proponibbli skont il-liġi. L-intimat qal li l-użu tal-fond għal skopijiet residenzjali huwa pprojbit fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika oriġinali, u minkejja dan ir-rikorrenti xorta waħda krew il-fond għal skop residenzjali. Qal ukoll li s-sidien naqsu milli jżommu l-fond fi stat idoneju għall-użu li għalih inkera, ġaladarba s-sidien naqsu milli jipprovdu drenaġġ adegwat għal użu residenzjali. Qal ukoll li huwa kreditur tar-rikorrenti minħabba li sofra diversi danni minħabba l-inadempjenza tar-rikorrenti mal-obbligi lokatizji.

4. Ir-rikorrent **Joseph Cini**, fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord qal li jum fost l-oħrajn l-intimat kien għaddej mill-inħawi fejn huwa għandu *boathouse,* u wera interess li jikri l-*boathouse* tiegħu. Qal li huwa ffirma kuntratt ta' kera għal erba'

snin mal-intimat għaliex huwa ma xtaqx li jikri l-*boathouse* għal perijodu qasir. Xehed li l-intimat tah €500 qabel bdiet il-kirja, u l-ftehim kien li l-kera kellha tkun ta' €3,500 fis-sena, li titħallas kull tliet xhur. Qal ukoll li l-kera kellha togħla wara erba' snin. Qal li għall-bidu ma kien hemm l-ebda problema bejn il-partijiet, u l-intimat kien ikun puntwali fil-ħlas tal-kera, iżda wara xi żmien dan beda jaqa' lura fil-ħlasijiet. Qal ukoll li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-kera kellha togħla għal €1,000 kull tliet xhur, u l-intimat proprjament għandu jagħtih €6,000. Ir-rikorrent qal li l-intimat ħareġ mill-fond f'Novembru tal-2019, u meta huwa ħa lura ċ-ċwievet tal-fond, sab li dan ma kienx tħalla fi stat tajjeb. Ir-rikorrent ippreżenta prospett tal-flus li huwa jippretendi li huma dovuti lilu mill-intimat, il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li tħallew pendenti, sett ta' ritratti li juru l-istat li tħalla fih dan il-fond, kif ukoll sensiela ta' messaġġi mibgħuta lilu mill-intimat meta dan kien qallu li ma kienx f'pożizzjoni li jħallas il-kera dovuta. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-iskrittura lokatizja ffirmata bejn il-partijiet bid-dettalji tal-kirja, kopja tal-kuntratt tal-akkwist ta' din il-*boathouse,* li ġie ffirmat quddiem in-Nutar Joseph Henry Saydon fis-26 t'April, 2010, u kopja tal-ittra uffiċjali li r-rikorrenti bagħtu lill-intimat *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ġie esebit ukoll kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ tal-intimat.

5. **Graziella Zahra Micallef**, mart l-intimat, xehdet li hi u r-raġel tagħha krew il-fond in kwistjoni bħala residenza, u din kienet id-dar tagħhom. Qalet li huma għamlu xi miljoramenti fil-fond għaliex kien ser ikollhom tarbija, fosthom bdil ta' pajpijiet, *membrane,* u xogħol ta' *gypsum.* Qalet li f'Ottubru tal-2018 beda jsir xi xogħol fit-triq, u sabet ruħha ma tistax tuża l-katusi, u kellha ħafna tbatija biex tuża l-fond kif xtaqet, u fil-fond bdew jidħlu ħafna ġrieden u wirdien. Qalet

ukoll li kien hemm żmien meta ma setgħetx tagħmel użu mill-fond. Ix-xhud qalet li kellha wkoll tibdel xi *appliances,* bħall-forn, il-*fridge* u l-*geyser.* Qalet ukoll li b'kollox huma għandhom jagħtu lir-rikorrent erba' xhur kera, bejn Lulju u Ottubru 2018. Qalet ukoll li minkejja li r-rikorrent xehed li huwa dejjem ittratta lilha u lir-raġel tagħha b'mod tajjeb, kien hemm żmien meta hija xtaqet tapplika għas-sussidju fuq il-kera, iżda r-rikorrent kien qalilha li huwa kien jiddikjara dħul mill-kera f'ammont ferm anqas milli kienet qegħda tħallas hi, u għalhekk hija ma setgħetx tapplika għas-sussidju. Qalet li kien hemm żmien meta r-rikorrent kien għamel mandat ta' sekwestru u poġġa lilha u lir-raġel tagħha f'diffikultajiet finanzjarji kbar. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, ix-xhud qalet li b'kollox hija għandha tħallas erba' xhur kera b'lura.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-22 ta' Frar, 2022, l-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu billi laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, iddikjara li l-intimat huwa debitur tagħhom fl-ammont ta' €5,000 rappreżentanti arretrati ta' kera minn Lulju 2018 sa Settembru 2019, ċaħad it-tieni talba tar-rikorrenti, laqa' parzjalment it-tielet talba tar-rikorrenti, u kkundanna lill-intimat iħallashom l-ammont ta' €5,000, u laqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimat fis-sens li mill-ammont pretiż mir-rikorrenti kellu jitnaqqas l-ammont ta' €179.42, filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimat, u dan bl-imgħax mill-20 ta' Diċembru, 2019 sad-data tal-pagament effettiv, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

*Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-partijiet iffirmaw skrittura privata fejn ir-rikorrenti taw lill-intimat b'kiri l-*boathouse *numru mija tlieta u tletin (133), magħrufa bl-isem "Vinjos", Triq ix-Xatt ta' Santa Marija, Santa Marija Estate, il-Mellieħa, għal perijodu ta' erba' (4) snin dekorribbli mill-1 ta' Lulju, 2011 versu l-kera ta' tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500) fis-sena. (fn. 1 Dokument JC1 a fol. 88)*

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat jeċċepixxi li l-ftehim tal-kirja huwa null stante li ma ġiex iffirmat ukoll minn martu. Illi din l-eċċezzjoni hija waħda fiergħa stante li kif jirriżulta miċ-ċertifikat taż-żwieġ esebit mir-rikorrenti a fol. 105 tal-proċess jirriżulta li l-intimat iżżewweġ lil Graziella Micallef fis-7 ta' Diċembru, 2011. Mill-iskrittura esebita a fol. 88 jirriżulta li għalkemm l-istess skrittura ma ġġib l-ebda data, il-kirja bdiet tiddekorri mill-1 ta' Lulju, 2011. Kwindi dan il-Bord huwa tal-fehma illi l-istess kirja daħlet fis-seħħ qabel l-intimat iżżewweġ lil Graziella Micallef u kwindi ma kienx hemm bżonn il-firma tagħha fuq l-iskrittura. Illi, però, kif sostnew tajjeb ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, anke jekk għall-grazzja tal-argument kien hemm bżonn il-firma tal-mara, l-intimat ma setax iqajjem din id-difiża hu stess, iżda tali azzjoni kienet tispetta lill-mara. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

*Illi permezz tar-raba' eċċezzjoni l-intimat jeċċepixxi li l-fond in kwistjoni inkera b'mod abbużiv għax mhux monit b'permessi u għalhekk huwa frott ta' kawża illeċita u illegali. In oltre, permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-intimat eċċepixxa li l-użu residenzjali tal-fond in kwistjoni huwa projbit fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika oriġinali. Illi l-Bord jinnota li l-intimat ma ressaq l-ebda provi dwar dan. Min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti ressqu att notarili datat 9 ta' Jannar, 2006 fejn is-sidien taw il-kunsens tagħhom sabiex ir-rikorrenti jagħmlu "**użu kemm residenzjali u/jew magazzinaġġ (storage) mhux kummerċjali tal-imsemmija Boathouse ...**" (fn. 2 Dokument JC 9 a fol. 106). Għaldaqstant dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin jiġu wkoll miċħuda.*

Illi fil-mertu l-intimat eċċepixxa li l-ammont mhux dovut u huwa eżaġerat. (fn. 3 Eċċezzjonijiet li fl-umli opinjoni ta' dan it-Tribunal huma konfliġġenti) Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti naqsu milli jżommu l-fond idoneju sabiex jintuża għall-iskop li nkera stante li naqsu li jipprovdu drenaġġ adegwat għall-użu residenzjali.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jirreklamaw arretrati ta' kera għall-perijodu minn Lulju 2018 sa Settembru 2019 fl-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) oltre ħlasijiet għall-konsum tad-dawl u ilma fl-ammont ta' mija u disgħa u

sebgħin Euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€179.42).(fn. 4 Kif jirriżulta mill-kontijiet tal-ARMS esebiti a fol. 50 u 51)

*Illi f'dawn il-proċeduri l-intimat ma xehedx iżda xehdet il-mara tiegħu Graziella Zahra Micallef. Il-mara tal-intimat xehdet li l-*boathouse *in kwistjoni kienu krewha bħala r-residenza tagħhom. Tispjega li wara li skada l-kuntratt ta' kirja fl-2015 huma baqgħu fil-fond bi ftehim li jħallsu €4,000 fis-sena. Tispjega li huma għamlu ħafna manutenzjoni fil-fond u li fl-2018 bdew jirranġaw it-triq ta' quddiem il-fond u spiċċaw ma jistgħux jużaw l-ilma. Tispjega li f'Ottubru 2018 telqu mill-fond għaliex ma setgħux jibqgħu hemm bix-xogħlijiet li kienu għaddejjin fit-triq però ċ-ċavetta tawha lir-rikorrenti f'Novembru 2019. Hija spjegat li r-rikorrenti għandha tagħtihom ħlas ta' kera ta' Lulju, Awwissu, Settembru u Ottubru 2018.*

Illi dan il-Bord fela sew il-messaġġi li ġew skambjati bejn il-partijiet u minnhom jirriżulta illi l-intimat qatt ma lmenta minn xi nuqqasijiet fil-fond mikri sakemm feġġet din il-kawża. Anzi fl-istess messaġġi kien dejjem iwiegħed li se jissettilja dak li kien hemm pendenti.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi minkejja li forsi l-intimat kellu xi problemi biex ikompli fil-kirja minħabba l-istat li kienet fiha t-triq, huwa ma offriex li jagħti ċ-ċavetta lura lir-rikorrenti u żammha sakemm ġie dahru mal-ħajt għax talabhielu r-rikorrent wara li kien waqa' lura fil-ħlas tal-kera. Illi dan il-Bord ma huwiex tal-fehma illi r-raġunijiet miġjuba mill-intimat jistgħu b'xi mod jiġġustifikaw in-nuqqas ta' ħlas tal-kera. Dan iktar u iktar meta r-raġunijiet miġjuba fil-mori ta' din il-kawża ma hemmx prova sodisfaċenti li ġew senjalati lir-rikorrenti fiż-żmien propizju. Anzi, bil-kuntrarju, jirriżulta li l-intimat kien dejjem qiegħed iwiegħed li se jħallas.

Illi l-intimat eċċepixxa wkoll illi għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni l-€2,000 depożitu li sar fil-bidu tal-kirja. Illi minn qari tal-iskrittura in kwistjoni jirriżulta li l-intimat ħallas biss €500 fuq l-iskrittura. Skont dak stipulat fl-istess skrittura kellu jħallas €500 oħra fl-1 ta' Lulju, 2012 u €1,000 fl-1 ta' Lulju, 2013. Illi skont dak li xehed ir-rikorrenti dawn il-pagamenti ulterjuri ma sarux. Dan bl-ebda mod ma ġie kontradett mill-intimat jew inġabet xi prova kuntrarja. Għaldaqstant il-Bord qed jagħti affidabilità lill-verżjoni tar-rikorrenti li tħallsu biss €500. Illi fil-fehma ta' dan il-Bord dawn il-€500 għandhom imorru biex ikopru l-kontijiet tad-dawl u ilma u l-ħsarat misjuba mir-rikorrenti wara li l-intimat ivvaka mill-fond in kwistjoni. (fn. 5 kif murija fir-ritratti minn fol. 58 sa fol. 64) Għalhekk dan il-Bord m'hu se jkun qiegħed jillikwida l-ebda ammont favur ir-rikorrent fir-rigward ta' ħlasijiet tal-kontijiet ta' dawl u ilma.

Illi l-intimat ressaq eċċezzjoni oħra fis-sens illi huwa kreditur tar-rikorrenti peress li sofra diversi danni minħabba l-inadempjenza tar-rikorrenti fl-obbligi lokatizji tagħhom. Illi għalkemm il-mara tal-intimat xehdet dwar l-inkonvenjenza li setgħu sofrew bix-xogħlijiet quddiem il-fond in kwistjoni, l-intimat ma ressaq ebda provi konkreti dwar dak allegat minnu fir-rigward tad-danni allegatament sofferti minnu.

Illi permezz tal-aħħar eċċezzjoni, l-intimat eċċepixxa li r-rikorrent irrinunzja għall-ammont mitlub verbalment. Illi apparti li fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat qatt ma xehed u kwindi bl-ebda mod ma ssostanzja din l-eċċezzjoni, il-provi prodotti kemm mir-rikorrenti u kif ukoll esebiti minn Graziella Zahra Micallef, u ċioe l-messaġġi skambjati, bl-ebda mod ma jagħtu ħjiel illi r-rikorrenti seta' qatt kellhom xi intenzjoni li jirrinunzjaw għall-ammonti dovuti lilhom.

Illi għaldaqstant fil-fehma ta' dan il-Bord ir-rikorrenti ppruvaw it-talbiet tagħhom, ad eċċezzjoni tat-talba għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma u dan stante li dan l-ammont għandu jinqata' mid-depożitu mħallas mill-intimat.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, qiegħed jiddisponi mir-rikors tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimat kif ġej:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) rappreżentanti arretrati ta' kera minn Lulju 2018 sa Settembru 2019;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000);
4. Jilqa' t-tielet eċċezzjoni in kwantu l-ammont reklamat ġie mnaqqas minnu l-ammont ta' mija, disgħa u sebgħin Euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€179.42);
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimat.

Bl-imgħax mill-20 ta' Diċembru, 2019 (fn. 6 id-data ta' meta ġiet notifikata l-ittra uffiċjali esebita a fol. 97) sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali Numru 3609/19, a karigu tal-intimat."

L-Appell

7. L-intimat ippreżenta l-appell tiegħu minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fl-14 ta' Marzu, 2022, fejn talab lil din il-Qorti tiddikjara li r-rikors ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Frar, 2020 "ittieħed b'qerq u bi ħsara fil-konfront tal-intimat appellant", filwaqt li tirrevoka u tħassar is-sentenza tal-Bord tat-22 ta' Frar, 2022.

8. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat għaliex fil-fehma tiegħu l-Bord naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-provi dedotti minnu, filwaqt li qagħad fuq dak kollu li qal ir-rikorrent, u dan meta fir-rigward tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti m'hemm xejn bil-miktub u ma ġie ppruvat l-ebda ammont li għandu jitħallas mill-appellant.

9. L-appellant spjega li huwa minnu li l-fond inkera lilu fl-2011, u li l-ftehim lokatizju kien jikkontempla kirja sal-2015. L-appellant qal li kien hemm żmien meta kienu nbdew xogħlijiet fit-triq faċċata tal-fond, b'tali mod li hu u l-familja tiegħu ma setgħux jagħmlu użu mill-fond, tant hu hekk li l-appellat kien talbu jagħmel huwa stess fossa tad-drenaġġ għall-fond, u dan meta responsabbilità bħal din hija tas-sidien tal-fond. L-appellant qal li l-pretensjonijiet tal-appellat ma kellhomx jintlaqgħu għaliex il-fond ma kien tal-ebda użu għax-xhur li matulhom l-appellant qiegħed jippretendi ħlas, partikolarment meta wieħed iqis li m'hemm xejn bil-miktub dwar dan. L-appellant qal li għalhekk l-appellati qegħdin jagħmlu għalihom qliegħ mhux ġustifikat mill-kiri ta' dan il-fond. Qal li fiż-żmien li għalih l-appellati qegħdin jippretendu ħlas tal-kera, ma kien hemm l-ebda aċċess għall-fond, la kien hemm ilma, la dawl u lanqas sistema adegwata

ta’ drenaġġ, u għalhekk kien ovvju li l-appellant u l-familja tiegħu ma setgħux ikomplu jgħixu hemm. L-appellant qal li minkejja li hemm messaġġi telefoniċi fejn hu jew martu indikaw li kienu ser iħallsu dak dovut minnhom, dawn il-messaġġi ma jinkludu l-ebda ammonti, u għalhekk dawn ma jikkostitwixxux prova li dawn kienu qegħdin jirreferu għall-ammonti dovuti wara Ottubru tal-2018. L-appellant qal li skont ix-xhieda mogħtija mill-mara tiegħu, huma kienu disposti li jħallsu l-kera għax-xhur ta’ Lulju, Awwissu, Settembru u Ottubru tal-2018, u għalhekk il-kawża li fetħu l-appellati saret b’qerq u b’malizzja min-naħa tagħhom sabiex japprofittaw mis-sitwazzjoni tal-appellant u martu, meta kienu jafu li dan il-fond ma kien ta’ ebda użu għalihom. L-appellant qal li l-appellat approfitta ruħhu mis-sitwazzjoni meta dan kien jaf li l-appellant u familtu ħarġu mill-fond, u dak iż-żmien baqa’ ma talabhomx iċ-ċavetta, iżda imbagħad tela’ jixhed li kienu huma li ma tawhx iċ-ċavetta. L-appellant qal ukoll li l-appellat f’messaġġ minnhom semma li huwa jiddikjara mal-awtoritajiet dħul ta’ €840 mill-kiri tal-fond, u għalhekk dan ukoll juri qerq da parti tal-appellati. Qal ukoll li x-xogħlijiet fit-toroq fl-inħawi tal-fond tlestew fl-2021.

10. L-appellant qal ukoll li mhux minnu li huwa ħalla l-fond fi stat ħażin, u qabel bdiet il-kirja huwa kien ħallas €2,000 lill-appellat, iżda l-appellat qal li huwa tħallas biss €500.

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

11. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha. Qalu li l-appellant isejjes l-appell tiegħu fuq

il-fatt li l-kuntratt lokatizju kien validu sal-2015, iżda imbagħad jgħid li minn Ottubru tal-2018, il-fond ma kienx fih użu għaliex bdew isiru xi xogħlijiet mill-Gvern fit-triq viċin u fil-fond ma kienx hemm dawl u ilma. L-appellati għamlu riferiment għall-allegazzjoni tal-appellant li qabel bdiet il-kirja huwa kien ħallas €2,000 bħala depożitu. L-appellati għamlu riferiment għall-klawsola numru 12 tal-ftehim lokatizju, fejn jirriżulta li minn depożitu ta' €2,000, l-appellant ħallas €500 fuq l-iskrittura *de quo,* filwaqt li kellhom jitħallsu €500 fl-1 ta' Lulju, 2012 u €1,000 fl-1 ta' Lulju, 2013, iżda apparti l-€500 imħallsa mal-iffirmar tal-iskrittura, l-appellant baqa' ma ħallasx ir-rimanenti €1,500 dovuti. L-appellati qalu li din hija prova li kienet tispetta lill-appellant, li qiegħed jallega li ħallas dan l-ammont dovut minnu, imma din il-prova baqgħet ma ngħabitx.

12. L-appellati għamlu riferiment għall-allegazzjoni tal-appellant li bejn il-partijiet ma ġie ffirmat l-ebda ftehim, u qalu li din hija eċċezzjoni ġdida li l-appellant qiegħed iqajjem f'dan l-istadju. Qalu li l-appellant irid jiddeċiedi jekk kienx hemm ftehim jew le, għaliex filwaqt li jgħid li kien hemm ftehim li kien validu sa Novembru tal-2015, fl-istess waqt l-appellant jgħid li almenu sa Ottubru tal-2018, huwa kien kuntent b'dan il-ftehim. L-appellati qalu li mill-provi jirriżulta li l-kirja baqgħet għaddejja bil-kunsens taż-żewġ naħat, u għalhekk m'hemmx dubju li l-ftehim kien validu u effettiv.

13. L-appellati qalu wkoll li huwa biss f'dan l-appell li l-appellant qiegħed jallega li l-fond ma kienx fi stat idoneju li jintuża għal skopijiet ta' residenza, għaliex ma kienx hemm komunikazzjoni mas-sistema tad-drenaġġ. L-appellati qalu li huma ppreżentaw kopja ta' għadd ta' messaġġi li ġew skambjati bejn il-

partijiet, fejn l-appellati kienu qegħdin jitolbu l-ħlas tal-kera dovuta, u fejn l-appellant u martu qatt ma nnegaw li kien hemm kera dovuta minnhom, għad li kienu jġibu bosta skużi sabiex jevitaw li jħallsu dak dovut minnhom. L-appellati qalu li l-appellant u martu kienu saħansitra allegaw li sfaw misruqa bħala ġustifikazzjoni għalfejn kienu damu biex iħallsu, u meta mart l-appellant ġiet mistoqsija dwar ir-raġuni għalfejn il-problema tad-drenaġġ ma ssemmietx qabel, partikolarment fil-messaġġi li ġew skambjati bejn il-partijiet, hija qalet li dawn l-affarijiet ma kinux daqstant importanti li jissemmew fil-messaġġi. L-appellati qalu li fil-fatt l-appellant u martu qatt ma għamlu ilmenti dwar dan. Qalu wkoll li mill-kontro-eżami ta' Graziella Zahra rriżulta li ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lura f'Novembru tal-2019, u mhux fl-2018 kif allegat minnha, u kien biss bil-buona volontà tal-appellati li dawn ma talbux ħlas tal-kera għax-xhur ta' Ottubru u Novembru tal-2019 u għad-danni kkawżati mill-appellant u martu. Qalu wkoll li jekk l-appellant ma kienx kuntent bil-fond, huwa kien messu ttermina l-kirja ħafna qabel. L-appellati qalu li filwaqt li huwa veru li s-sistema tad-drenaġġ kienet qegħda tiġi rranġata mill-Gvern Ċentrali, l-appellat kien offra li ssir fossa temporanja, kif għamlu l-*boathouses* l-oħra, iżda kienet Graziella Zahra stess li infurmatu li ma kienx hemm għalfejn issir din l-ispiża, u li kienet ser tistenna sakemm jitlestew ix-xogħlijiet fit-triq. L-appellati qalu li meta l-appellant ħareġ mill-fond, kien hemm neqsin borom, platti, pożati, xugamani, lożor, *sofa bed, washing machine, sun beds,* filwaqt li sufan, pultruna tal-kewba, *hob* u forn kienu tajbin biss għar-rimi. L-appellati qalu li huma dejjem kienu *in buona fede,* filwaqt li l-appellant qiegħed jagħmel dak kollu possibbli sabiex jevita li jħallas dak dovut minnu. L-appellati qalu li l-ewwel talba tal-appellant

hija legalment improponibbli, u l-appell huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk it-talbiet tiegħu għandhom jiġu miċħuda.

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

14. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati. L-aggravju tal-appellant huwa li l-Bord għamel apprezzament skorrett tal-provi li kellu quddiemu sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, u aċċetta l-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti, hawn l-appellati, sabiex iddeċieda l-kawża bil-mod kif ġiet deċiża. Il-Bord spjega in suċċint li mill-provi jirriżulta li minkejja li l-ftehim ta' kera kien jiskadi fl-2015, l-appellant baqa' fil-fond sa Novembru 2019, meta rritorna ċ-ċavetta lura lill-appellati, u għalhekk kien hemm il-kuntentizza taż-żewġ partijiet biex din il-kirja baqgħet tiġġedded. Il-Bord qies ukoll li ma rriżultat l-ebda prova jew messaġġ b'xi ilment da parti tal-appellant rigward l-istat li kien fih il-fond mikri lilu, u għall-kuntrarju l-appellant dejjem kien iwiegħed lis-sidien li ser iħallas, iżda dan il-ħlas baqa' ma sar qatt, bir-riżultat li kellhom jinfetħu dawn il-proċeduri. Il-Bord qies ukoll, minkejja l-allegazzjonijiet kuntrarji tal-appellant, anki saħansitra fir-rikors tal-appell quddiem din il-Qorti, li l-appellant ħallas biss €500 bħala depożitu qabel daħal fil-kirja, u dan minkejja li l-partijiet kienu ftiehmu li l-ħlas bil-quddiem kellu jkun ta' €2,000. Huma dawn uħud mill-konsiderazzjonijiet li għamel il-Bord biex wasal għad-deċiżjoni tiegħu li l-pretensjonijiet tal-appellati ġew ippruvati, u li l-appellant għandu jħallas il-kera għall-perijodu bejn Lulju 2018 sa Settembru 2019.

15. Il-Qorti tqis li kienet mart l-appellant stess li xehdet li huma għad iridu jħallsu l-kera għall-perijodu bejn Lulju u Settembru 2018, u li kkonfermat li ċ-ċavetta tal-fond ġiet ritornata lis-sidien f'Novembru tal-2019. Jekk l-appellant u martu ma ridux li jħallsu kera għall-perijodu li fih kienu fl-okkupazzjoni tal-fond, kull ma kellhom jagħmlu kien li jirritornaw lura iċ-ċwievet tal-fond, mhux jistennew li jiġu quddiem din il-Qorti biex jgħidu li kienu l-appellati li qatt ma talbu ċ-ċwievet tal-fond lura, kif allega l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu. L-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu jgħid li huwa ma seta' qatt jagħmel użu mill-fond għall-iskop li għalih inkera, iżda hawnhekk tqum waħedha l-mistoqsija għal liema raġuni huwa żamm iċ-ċavetta tal-fond fil-pussess tiegħu ladarba ma setax jagħmel użu mill-fond. Il-Qorti tirrileva wkoll li fl-ebda wieħed mill-messaġġi li ġew skambjati mill-partijiet ma jirriżulta li kien hemm xi ilment jew xi tip ta' rimarka mill-appellant li kien hemm xi ħsara fil-fond, jew li ma kienx hemm provvista tad-dawl u l-ilma, jew li l-fond ma setax jintuża minnu minħabba nuqqas ta' komunikazzjoni mas-sistema tad-drenaġġ. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-appellant għall-fatt li fix-xhur li huwa kien fl-okkupazzjoni tal-fond kien irreġistrat konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond, u għalhekk ċertament li din l-istqarrija tiegħu mhijiex veritiera. Anki l-allegazzjoni tal-appellant li l-appellati kienu qalulu li qegħdin jiddikjaraw dħul mill-fond f'ammont ferm inqas milli huwa kien iħallas kera, hija kwistjoni la ta' kompetenza ta' din il-Qorti u lanqas m'hija xi ħaġa li kellha tiġi sollevata mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu. Jekk l-appellant ma setax japplika għas-sussidju fuq il-kera, huwa jaf x'kellu jagħmel. Imma ma jistax issa jiġi quddiem din il-Qorti, jagħmel allegazzjoni bħal din, u jippretendi li l-verżjoni tiegħu għandha titwemmen, meta hemm diversi

provi in atti li jagħtu raġun lill-appellati rigward il-pretensjonijiet tagħhom, partikolarment l-ammissjoni ta' mart l-appellant li l-kera hija dovuta minn Lulju tal-2018, u l-ammissjoni tagħha li ċ-ċavetta tal-fond ġiet ritornata minnhom f'Novembru tal-2019. Din hija l-prova meħtieġa biex il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-ammont ta' kera kif likwidat mill-Bord huwa korrett, u l-ħlas li qiegħed jiġi ordnat jagħmel l-appellant, fil-fatt huwa mistħoqq.

16. Finalment l-appellant jallega wkoll li huwa kien ħallas l-ammont ta' €2,000 bħala depożitu qabel daħal fil-kirja, iżda mill-provi miġjuba jirriżulta bl-aktar mod ċar li d-depożitu mħallas kien jammonta għal €500, filwaqt li ma tirriżulta l-ebda prova oħra li ssaħħaħ jew li tipprova dak li qiegħed jgħid l-appellant, li huwa b'xi mod ħallas ir-rimanenti €1,500. Din hija allegazzjoni li qegħda ssir mill-appellant, u għalhekk il-prova ta' dak li qiegħed jallega kienet tinkombi fuqu. Tali prova iżda baqgħet ma nġabitx, u għalhekk il-Qorti m'għandha l-ebda raġuni għal xiex taċċetta l-pretensjonijiet tal-appellant f'dan ir-rigward, jew għal xiex tilqa' l-aggravju fir-rikors tal-appell tiegħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord u ta' dan l-appell, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur