MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 143/2017 LM

George Cassar (K.I. nru. 363335M)
('ir-rikorrent')

vs.

Andrew Magro (K.I. nru. 701952M)
('l-intimat')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appelli magħmul prinċipalment mill-intimat **Andrew Magro (K.I. nru. 701952M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat'], mis-sentenza mogħtija fil-11 ta' Diċembru, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata'], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], segwit minn appell inċidentali ippreżentat mir-rikorrent **George Cassar (K.I. nru. 363335M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-

rikorrent'] mill-imsemmija sentenza, illi ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrent kontra l-intimat kif ġej:

> *"Għaldaqstant dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:*
>
> *1) Jiċħad l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) eċċezzjoni tal-intimat;*
>
> *2) Jilqa' l-ħames (5) u s-sitt (6) eċċezzjoni tal-intimat;*
>
> *3) Jilqa' t-talba tar-rikorrent fuq il-kawżali tal-morożità ta' ħlas tal-kera biss u għalhekk jawtorizza lir-rikorrent jiriprendi l-pussess tal-fond 1, Sqaq Numru 1, Triq Sant'Anna, il-Qrendi u jordna lill-intimat sabiex jirrilaxxa u jivvaka mill-imsemmi fond fi żmien sittin (60) jum mid-data ta' din is-sentenza.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet. (fn 53 Dan għaliex waħda miż-żewġ kawżali ġiet miċħuda).*

Fatti

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa jikri lill-intimat il-fond 1, Sqaq numru 1, Triq Sant'Anna, il-Qrendi [minn issa 'il-fond'], għal skopijiet residenzjali, u dan versu l-kera ta' mitejn u Euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€201.39) fis-sena, li jitħallsu kull sena bil-quddiem, b'effett mill-15 t'Awwissu ta' kull sena, bl-iskadenza li kien imiss li kellha titħallas fil-15 t'Awwissu, 2018. Ir-rikorrent spjega li l-intimat kien moruż f'aktar minn żewġ skadenzi ta' kera għall-perijodu bejn il-15 t'Awwissu, 2009 sal-14 t'Awwissu, 2010, mill-15 t'Awwissu, 2010 sal-14 t'Awwissu, 2011, u mill-15 t'Awwissu, 2011 sal-14 t'Awwissu, 2012. Ir-rikorrent spjega li huwa interpella lill-intimat sabiex jersaq għall-ħlas, iżda dan baqa' moruż, u għalhekk huwa għandu raġunijiet suffiċjenti sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond. Ir-rikorrent qal li l-intimat qiegħed jittenta wkoll jagħmel tibdil fil-fond, inkluż billi għamel applikazzjoni f'dan is-sens mal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan bi ksur tal-obbligi tiegħu. In vista

ta' dawn il-premessi, ir-rikorrent talab lill-Bord jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond u sabiex jistabbilixxi żmien qasir u perentorju li fih l-intimat għandu jirrilaxxa l-fond vakanti minn kull pussess u okkupazzjoni.

3. L-intimat wieġeb li t-talba tar-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u qal li kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrent, huwa dejjem ħallas il-kera dovuta, jew direttament lir-rikorrent, inkella billi wara li r-rikorrent irrifjuta l-ħlas tal-kera, billi l-kera ġiet ddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal li fi kwalunkwe każ, l-unika darba li saret talba mir-rikorrent għall-ħlas tal-kera tal-fond, kien permez tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Settembru, 2012, li ġiet imwieġba permezz tal-ittra uffiċjali tiegħu tas-17 ta' Settembru, 2012. Qal li l-kera għall-iskadenzi msemmija fl-ittra uffiċjali, kienet ġiet imħallsa skont l-irċevuti maħruġa mir-rikorrent stess, filwaqt li l-kera għas-sena 2012-2013 ġiet iddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimat eċċepixxa wkoll li meta ġie ppreżentat ir-rikors promutur fit-30 ta' Ottubru, 2017, kull ammont li seta' kien dovut lir-rikorrent qabel it-30 ta' Ottubru, 2012, kien preskritt a tenur tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili. L-intimat żied jgħid li r-rikorrent qiegħed jilgħab logħba, billi jirrifjuta l-ħlas tal-kera kull darba li jiġi avviċinat biex isir dan il-ħlas, iżda huwa ma waqax fin-nassa mħejjija mir-rikorrent, għaliex beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimat eċċepixxa wkoll li t-tentattiv li wieħed jagħmel tibdil strutturali f'fond, ma jammontax għal ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u huwa biss it-tibdil strutturali effettiv li jista' jammonta għal ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Qal li huwa m'għamel l-ebda tibdil strutturali fil-fond, u x-xogħol li għamel kien jikkonsisti fi tneħħija ta' xorok u ġebel perikolanti, u dan sabiex huwa ma jsofrix danni f'persuntu u fil-mobbli tiegħu, in vista tal-fatt li l-

fond għandu mijiet ta' snin. Qal ukoll li t-tneħħija tal-periklu mhux biss huwa dritt tiegħu, iżda huwa għandu wkoll id-dritt jitlob lir-rikorrent ineħħilu l-ħsara spejjeż tiegħu jew inkella jsewwi l-ħsara li jsofri l-intimat, jew inkella jnaqqas l-ispiża mill-ħlas tal-kera mingħajr ma din togħla.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza appellata, il-Bord iddeċieda li jiċħad l-ewwel erba' eċċezzjonijiet tal-intimat, filwaqt li laqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tiegħu, u għalhekk laqa' t-talba tar-rikorrent fuq il-kawżali tal-morożità fil-ħlas tal-kera, u awtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li ordna lill-intimat jirrilaxxa u jivvaka mill-imsemmi fond fi żmien sittin ġurnata mid-data ta' din is-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra

...

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet Marika Cassar. In eżami (fn. 23 xhieda tibda a fol. 20 tal-proċess) tispjega li hija tiġi t-tifla tar-rikorrenti. Tgħid li l-intimat ilu jikri għal diversi snin il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-kera (li fiż-żmien kienet għaxar Liri Maltin fis-sena) titħallas fil-15 t'Awwissu ta' kull sena, bil-quddiem. Fis-sena 2012 huwa ġie biex iħallas il-kera, f'Awwissu u hija infurmatu li l-kera kienet ta' mija, ħamsa u tmenin Euro (€185) skont il-liġi. Infurmatu wkoll li għas-sena 2010 u 2011 huwa kien ħallas bin-nieqes u b'hekk talbitu d-differenza. L-intimat infurmaha li ma riedx iħallas la d-differenza u wisq anqas li jibda jħallas skont il-liġi. Għadda żmien u baqgħet ma tħallsitx u b'hekk marru għand avukat huma. Intbagħtet ittra f'dan is-sens. F'Settembru, wara li kien irċieva l-ittra għall-ħlas, l-intimat mar għand ir-rikorrent fejn reġa' saqsa kif ħa jibqgħu iżda ma offra l-ebda ħlas. Imbagħad irċevew ċedola ta' depożitu fl-4 ta' Ottubru, 2012. Tgħid li imbagħad baqgħu jirċievu ċedoli. Fis-sena 2017 imbagħad irċevew ittra mill-Awtorità tal-Ippjanar fejn ġew mgħarrfa

b'applikazzjoni għat-twaqqiegħ u bini f'din il-proprjetà, u ċioe dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Huma marru fil-fond, sabuh imbexxaq u għalhekk għajtu lill-intimat, dan ma rrispondiex. Daħlu biex jaraw jekk ġarax xi ħaġa u sabu li l-post kien inbidel, b'tali mod li tneħħiet kamra, saqaf u anke ħitan. Hija ħadet numru ta' ritratti li ġew esebiti wkoll. Tgħid li qatt ma rċevew xi ilmenti dwar l-istat tal-ħitan. Huma ġew mgħarrfa b'xi problemi fix-xorok. Mistoqsija mill-Bord tgħid li huma ma kinux mgħarrfa b'dan ix-xogħol, jew il-ħtieġa tiegħu. Id-depożizzjoni ġiet sospiża. F'seduta sussegwenti (fn. 24 dika tat-3 ta' Diċembru, 2018, xhieda tibda a fol. 100 tal-proċess) tikkjarifika xi brani mit-testimonjanza preċedenti tagħha. In kontro-eżami imbagħad tikkonferma li mis-sena 2012 kienet hi li bdiet tieħu ħsieb il-kirja. Tgħid li fis-sena 2012 hi mhux irrifjutat il-kera, iżda m'aċċettatx l-ammont li kien qiegħed jippretendi l-intimat. Imbagħad l-ammont mitlub ġie depożitat.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll Oliver Magro, bħala rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. In eżami (fn. 25 xhieda tibda a fol. 57 tal-proċess) jispjega li kienet sottomessa applikazzjoni fit-2 ta' Ottubru, 2017, mill-intimat, sabiex jitneħħew travi perikolużi, tneħħija ta' ħitan u sabiex jinbena sular addizzjonali b'kamra tal-bejt. Peress li l-applikant kien indikat li huwa mhuwiex is-sid, l-intimat ġie dirett jinnotifika lir-rikorrent bl-istess applikazzjoni. Fit-2 ta' Jannar, 2018, il-Perit tal-intimat kien biddel il-proposti u talab sanzjonar tax-xogħol. Din l-applikazzjoni ġiet irtirata fid-9 ta' Lulju, 2018 għaliex il-ħlas tal-ipproċessar ma tħallasx. Saż-żmien tax-xhieda tiegħu ma kienx inħareġ avviż ta' infurzar u dan għaliex l-uffiċjal ma kienx għadu mar jispezzjona. Jikkonferma li kienet saret oġġezzjoni mir-rikorrent. In kontro-eżami (fn. 26 a fol. 63 tal-proċess) (għalkemm l-eżami kien ġie sospiż), jikkonferma li permess għandu ħajja ta' ħames snin. Bit-talba għas-sanzjonar ikun ifisser li dak mitlub qabel ikun ġie rtirat. L-Awtorità ma tarax mal-perit jekk dan ġabx kunsens mill-klijent tiegħu.

Illi xehed ukoll Michael Cassar. In eżami (fn. 27 xhieda tibda a fol. 89 tal-proċess), jgħid li huwa t-tifel tar-rikorrent. Jagħti spjega tar-ritratti minnu esebiti. Jgħid li meta ġew infurmati bl-applikazzjoni tal-Awtorità huma marru għand is-Sur Magro biex ikellmu. Sabu l-bieb imbexxaq u daħlu iżda l-intimat ma kienx hemm. Hemmhekk ra li kienu bdew xi xogħlijiet. Jgħid li kien hemm biss saqaf wieħed li kien ilmenta magħhom dwaru, iżda dwar il-bqija tax-xogħlijiet ma kienu ġew infurmati b'xejn. In kontro-eżami fl-istess seduta jikkonferma li l-post huwa wieħed antik. Ma jafx jgħid jekk ix-xorok waqgħux waħedhom. Jikkonferma li t-taraġ hemm għadu. Dwar il-fatt li kamra minnhom kienet kċina jgħid li oħtu hekk qaltlu. Jgħid li l-intimat dejjem bil-kummiedji biex iħallas il-kera. Jagħlaq billi jikkonferma li oħtu kienet qiegħda tieħu ħsieb il-ħlas tal-kera.

Illi xehed ukoll ir-rikorrent. Fl-affidavit tiegħu (fn. 28 nota relattiva tinsab a fol. 121 tal-proċess) jispjega li huwa sid il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li kien wiret mingħand il-kuġina tiegħu. Jgħid li huwa qatt ma ta permess lill-intimat sabiex jagħmel xi xogħlijiet fil-post u li għalkemm kien iħalli f'idejn Marika Cassar (it-tifla tiegħu) sabiex tieħu ħsieb il-kera, kien bagħat ittra uffiċjali u l-intimat ma ħallasx kif mitlub.

Illi r-rikorrent, in kontro-eżami (fn. 29 xhieda relattiva tibda a fol. 254 tal-proċess) jgħid li l-ħlas tal-kera dejjem kien f'idejn it-tifla tiegħu. Jgħid li kien għamel perijodu ma jħallasx iżda jinsa jikkonferma meta. Kien hemm drabi fejn mar hu stess għand l-intimat sabiex jitħallas iżda ma kien ikun hemm ħadd. Jgħid li meta ntbagħtet l-ittra uffiċjali huwa ma rċieva l-ebda risposta. Fuq ħafna mistoqsijiet jgħid li hu ma jafx għax kien iħalli f'idejn it-tifla. Hu ma marx jara x-xogħlijiet li qalulu t-tfal bihom. Jikkonferma li l-intimat kien qallu li kien hemm xi xorok maqsuma, għalkemm imbagħad jgħid li dan kien xriek wieħed.

Illi xehed ukoll l-intimat. In eżami (fn. 30 xhieda tibda a fol. 212 tal-proċess) jgħid li huwa daħal jgħix fil-fond fis-sena 1978 jew 1979. Il-kera kienet ta' għaxar liri (Lm10) fis-sena. Sussegwentement kien wirtu r-rikorrent. Ġie esebit ktieb tal-kera. Jgħid li wara li r-rikorrent sar sid il-kera, huwa kien iħallas lit-tifla l-aktar. F'xi żmien ġie infurmat li l-kera kienet żdiedet għal għoxrin lira (LM20) fis-sena, u huwa beda jħallas ħamsin (50) Euro fis-sena. Fis-sena 2012 huwa kien ġie mgħarraf biż-żieda fil-kera, iżda hu qalilhom li kien sejjer jibda jmur il-Qorti. Muri l-ittra uffiċjali esebita, ma jiftakarx li rċevieha. Dwar ix-xogħol jgħid li kien waqqgħulu x-xorok u hu beda jnaddaf. Ix-xorok waqgħu fl-ewwel żewġt ikmamar. Huwa tkellem ma' Perit u għamel applikazzjoni sabiex ikun jista' jirranġa l-post. Minn wara li rċieva r-rikors promutur ma kompliex aktar bix-xogħol. In eżami ulterjuri (fn. 31 xhieda tibda a fol. 233 tal-proċess) jikkonferma li l-applikazzjoni li għamel kien sabiex jitranġa dak li waqa'. Kien talab għajnuna mill-Awtorità tad-Djar. Ġiet esebita dokumentazzjoni.

Illi in kontro-eżami (fn. 32 a fol. 386 tal-proċess) jibda billi jgħid li huwa dejjem ħallas il-kera kif miftiehem. Mistoqsi jekk iċ-ċedola tas-sena 2012 kinitx l-ewwel waħda fejn tħallas l-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185), jgħid li hu ħallas b'dak l-ammont wara li ġie mgħarraf biex jagħmel hekk. Mistoqsi jekk jiftakarx li rċieva ittra uffiċjali jgħid li ma jiftakarx. Ma jafx jirrispondi għal diversi mistoqsijiet dwar in-nuqqas ta' ħlas. Dwar il-ħsara fil-fond jgħid li x'aktarx is-saqaf ċeda ħabba t-travu. Illum dawk ix-xorok għadhom marbuta għax rifidhom. Jgħid li l-post għandu tlett ikmamar u hu qiegħed jirreferi għall-kmamar ta' fuq il-kċina. Jispjega li s-soqfa waqgħu xi erba' snin ilu. Hu ma marx għand is-sidien jew il-pulizija iżda mar għand il-

Perit biex jirranġa. Ix-xorok li kien għad fadal neħħihom hu. Jgħid li l-art tal-kċina ma tfarrkitx għax is-saqaf waqa' fuq l-affarijiet. Jgħid li hu ma riedx ikellem aktar lis-sidien għaliex skont hu, it-tifla kienet aggredietu meta mar bil-flus tal-kera. Jgħid li huwa l-irfid seħħ għax beda jibża'. Jaqbel li mhux kollha kienu ħżiena, iżda lanqas ma kienu tajbin. In ri-eżami fl-istess seduta jgħid li s-saqaf kien mifrud u s-saqaf li waqa' huwa differenti.

Illi xehdet ukoll Maria Lourdes Magro. In eżami (fn. 33 xhieda tibda fol. 262 tal-proċess) tgħid li hija llum separat minn mal-intimat. Tgħid li meta kienu żżewġu fis-sena 1978 kienu marru jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Hija għamlet xi sitt snin tgħix fil-fond mal-intimat. Tgħaddi sabiex tagħti deskrizzjoni tal-fond kif tiftakru.

Illi xehed ukoll Jeffrey Magro. In eżami (fn. 34 a fol. 269 tal-proċess) jgħid li huwa t-tifel tal-intimat u li baqa' jżur id-dar sa sajf ta' qabel ix-xhieda tiegħu (2021). Jgħid li kien hemm kamra fuq il-kċina li sfrundat xi sitt snin ilu. Jispjega li missieru dejjem ħa ħsieb il-post għaliex huwa post antik li kellu bżonn manutenzjoni. Dak li sfronda tnaddaf, sa fejn jaf hu ma ntmiss xejn aktar. Jgħid li lanqas ix-xorok tal-kamra tas-sodda ma huma f'kundizzjoni tajba. Il-kċina m'għadhiex tintuża. Ma sarx bini ġdid. In kontro-eżami fl-istess seduta (fn. 35 din tibda a fol. 276 tal-proċess) jgħid li x-xorok kienu naqra benniena, iżda huwa qatt ma tkellem mas-sid. Jgħid li sa fejn jaf hu l-ġebel li waqa' spiċċa fuq il-madum tal-kċina. Ma jiftakarx li ta każ l-art tal-kċina. Jgħid li llum prattikament kull ma fadal hija l-kamra tas-sodda. Jispjega li hu qatt ma daħal fi djalogu mas-sidien. Jagħlaq billi jgħid li kien għen lil missieru jressaq il-materjal meta waqa' s-saqaf.

<u>Eċċezzjoni tal-Preskrizzjoni</u>

Illi qabel xejn għandha tiġi trattata fil-qosor it-tielet eċċezzjoni tal-intimat, li donnha trid li jiġi deċiż li l-azzjoni tar-rikorrent hija preskritta, skont l-artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord ikollu jistqarr li ma tantx fehem eżattament il-portata ta' din l-eċċezzjoni (u dan lanqas ma ġie ċċarat waqt it-trattazzjoni tal-għeluq) u ċioe jekk din verament ingħatatx sabiex twaqqaf il-pretensjoni tar-rikorrent jew jekk, b'xi mod, ġietx imqajma sabiex l-intimat jiddefendi l-kawżali tal-morożità tal-ħlas tal-kera.

*Illi f'kull każ, huwa bil-wisq ċar li din l-eċċezzjoni hija totalment infondata. Huwa ben stabbilit li ż-żmien tal-preskrizzjoni irid jiġi eżaminat fid-dawl tal-azzjoni magħmula mir-rikorrent. Għalhekk il-kejl irid isir fuq l-azzjoni kif promossa u mhux fuq xi kawżali li l-intimat jaħseb kellha tkun il-bażi tal-azzjoni. (fn. 36 fost diversi, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Falzon Service Station Limited et pro et noe</u>***

vs Korporazzjoni Enemalta et *(Rik. App. Nru. 533/2004/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Novembru, 2020 meta ngħad hekk:* "Hekk ukoll tajjeb jingħad li l-liġi tagħti għażla lil kull min jiftaħ kawża kif ifassal l-azzjoni mressqa minnu u hija fuq din l-għażla li jiddependi l-eżitu tal-istess azzjoni. Dan ifisser li jekk l-attur jagħżel li jressaq il-pretensjonijiet tiegħu kontra parti fuq kawżali partikolari, l-eċċezzjoni li titressaq bħala parti mid-difiża kontra l-azzjoni magħmula kontriha, trid titkejjel fuq dik il-kawżali u mhux fuq xi ħaġa oħra. Kwindi dak li jrid jiġi mistħarreġ f'din il-kawża huwa jekk in-nuqqas li dwaru l-atturi jilmentaw fil-konfront tal-konvenuti appellati huwiex wieħed marbut mal-kuntratt, kif isostnu l-appellanti jew mod ieħor.") *Huwa proprju għalhekk li l-ġudikant għandu jara l-ewwel jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni jkunx jgħodd għall-azzjoni mressqa qabel ma jistħarreġ il-provi dwar jekk it-terminu jkunx għadda jew b'xi mod ieħor sospiż jew rinunzjat. (fn. 37 F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Phyllis Farrugia vs Attard Services Limited****, (Rik. App. Nru: 634/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ingħad hekk: "*Il-Qorti għalhekk trid li l-ewwel tqis jekk dwar l-artikolu tal-preskrizzjoni li jkun ġie eċċepit ikunx jgħodd għaċ-ċirkostanzi tal-azzjoni li l-eċċezzjoni trid twaqqaf, qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-provi.") *F'każ li dan ma jkunx applikabbli għall-azzjoni mressqa, allura eżami ulterjuri tal-provi jkun wieħed inutili. (fn. 38 F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Western Company Limited vs Salvu Pisani et****, (Rik. App. Nru.: 718/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru, 2023 fejn ġie mfakkar hekk: "...* f'każ li ż-żmien preskrittiv invokat ma jkunx jgħodd għall-għamla ta' kawża li tkun, allura jkun ta' xejn li l-Qorti toqgħod tqis il-provi.")

Illi applikat dan kollu għall-azzjoni tal-lum huwa bil-wisq ċar li r-rikorrent mhuwiex qiegħed jitlob il-ħlas tal-kera tal-fond in kwistjoni iżda qiegħed jitlob ir-ripreża tal-fond tiegħu inter alia *minħabba morożità fil-ħlas tal-kera. B'hekk l-artikolu utilizzat mill-intimat ma jiċċentra xejn u ma jista' jkun ta' ebda fejda għalih.*

Illi għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi mwarrba. Imiss b'hekk li jiġi kkunsidrat il-mertu, li kif rajna huwa bbażat fqu żewġ kawżali distinti.

Mertu – Morożità ta' Ħlas

Illi bħala daħla jingħad li huwa ċar li din il-kirja hija waħda hekk imsejħa protetta u għalhekk huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma applikabbli għal dan il-każ. Issa, kif huwa ben magħruf fil-ġurisprudenza, din il-liġi speċjali tirrikjedi żewġ interpellazzjonijiet għal żewġ skadenzi. Ma hemmx għamla fissa, jew żmien, ta' meta u kif għandha sseħħ l-interpellazzjoni (fn. 39 Fost diversi l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Virgilia Azzopardi et vs Raymond***

Farrugia et, *(Rik. Nru.: 60/2008) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm preseduta nhar it-28 ta' Ġunju, 2012 (mhux appellata)), b'dana li l-liġi tippenalizza mhux in-nuqqas ta' ħlas imma t-tardività tiegħu. Tajjeb jingħad ukoll li l-interpellazzjoni mhux neċessarjament għandha ssir mis-sid il-kera biss iżda tista' ssir ukoll minn persuni awtorizzati minnu. (fn. 40 F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Mercieca et vs Christopher Engerer**, (Rik. Nru.: 203/1998) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Diċembru, 2001 fejn ingħad hekk:* "Jingħad illi l-Kap. 69 jesiġi illi sid il-kera "jitlob il-ħlas" tal-kera mingħand l-inkwilin. Il-liġi bl-ebda mod ma tispeċifika kif kellha ssir din it-talba u għalkemm hu rakkomandat anke mill-ġurisprudenza illi jkun sewwa illi l-interpellazzjoni ssir permezz ta' ittra reġistrata, dan kien jingħad biss għall-fini taċ-ċertezza tal-prova u bħala salvagwardja kontra l-ambigwità u l-inċertezza tagħha mhux għaliex il-liġi hekk kienet tirrikjedi. Kien biżżejjed illi jiġi ppruvat illi t-talba għall-ħlas saret anke jekk bil-fomm biss u **anke jekk is-sid jagħmilha permezz ta' terzi persuni li jaġixxu f'ismu jew b'mod ieħor**. Hekk per eżempju mhux eskluż illi t-talba tas-sid għal kera ssir permezz ta' mezz elettroniku bħal e-mail jew chat talk. L-importanti hu illi s-sid ikun f'pożizzjoni illi pożittivament jipprova illi l-interpellazzjoni saret li tfisser illi hu jkun talab il-ħlas u l-inkwilin ikun irċieva dik it-talba." **(enfasi tal-Bord)**

Illi applikat dan kollu għall-fattispeċie ta' dan il-każ, il-Bord jgħid li mill-provi din il-morożità ġiet debitament ippruvata.

Illi fl-ewwel lok jingħad li meta saret l-interpellazzjoni mit-tifla għad-differenza tal-iskadenzi tas-snin 2010 u 2011, din kienet interpellazzjoni regolari. Wara kollox l-intimat stess jikkonferma dan l-inkontru magħha (għalkemm jagħżel li jagħmel enfasi fuq affarijiet mhux importanti għar-riżoluzzjoni ta' dan il-każ).

Mill-atti (fn. 41 Minn imkien ma nstab li l-intimat offra dan il-ħlas u ċioe d-differenza għal dawn l-iskadenzi. Miċ-ċedoli depożitati wkoll ma jirriżultax li ġie depożitat dan l-ammont (għalkemm wieħed ikollu jara jekk li kieku seħħ hekk dan kellux jitqies bħala pagament regolari), jirriżulta li l-intimat għadu moruż f'dan il-pagament sal-lum, u dan mingħajr ebda ġustifikazzjoni.

Fit-tieni lok, fit-tieni interpellazzjoni li ssemmi wkoll is-sena 2013, għalkemm wara din tal-aħħar saret ċedola ta' depożitu, għal dan il-Bord dak id-depożitu ma jistax jissarraf fi ħlas, u għalhekk ukoll, għal darba oħra l-intimat għadu meqjus li huwa moruż. Dan qiegħed jingħad minħabba s-segwenti.

Illi mill-provi ma jirriżulta minn imkien li l-intimat offra l-ħlas tal-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185), li huwa proprju l-ammont li ġie mitlub iħallas, qabel ma

għadda sabiex jiddepożita dan l-ammont il-Qorti. Ftit tista' tinftiehem din l-istrateġija tal-intimat meta fl-ittra risponsiva tiegħu (fn. 42 ara fol. 4 tal-proċess) jgħid li ma hemmx pretensjoni fuq dan l-aħħar ammont, iżda minflok offra l-ħlas lis-sid qabad u ttanta jeħles billi jħejji dik iċ-ċedola. Dan ifisser ukoll li ma kien hemm xejn ħażin li r-rikorrent (jew aħjar it-tifla tiegħu), irrifjutat il-ħlas ta' ħamsin Euro għas-sena 2013, meta l-liġi kienet timponi minimu tal-ammont li effettivament ġie depożitat.

Illi huwa ben risaput li sabiex id-depożitu permezz ta' ċedola jista' jitqies bħala ħlas (u estinzjoni ta' dik l-obbligazzjoni) irid l-ewwel jiġi ppruvat li kien hemm offerta tal-ħlas u din ġiet rifjutata mingħajr ebda raġuni. (fn. 43 Artikolu 943 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Jekk persuna ma tipprovax dan allura jkun ifisser li l-ħlas effettivament ma sarx. (fn. 44 Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet ***<u>Ian Spiteri vs Angelique Xerri</u>****, (Rik. App. Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju, 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konsegwenzi li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu ma jkunx sar "skont il-liġi" hija imbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida." Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et v. Joseph Caruana Soler et, deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut tal-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss." Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas.") *Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet jeżaminaw dan fil-qafas tal-liġi speċjali tal-kera. (fn. 45 Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Doris Mallia vs Paul Briffa</u>****, (App. Ċiv. Nru. 111/95/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru, 2022 fejn intqal hekk:* "Kuntrarjament għal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li ddepożita l-kera hu ġie b'daqshekk eżegwixxa l-obbligu tiegħu ma jsib l-ebda riskontru mil-liġi li hu stess jinvoka. Dan għaliex ai termini tal-Artikolu 1174(1) tal-Kodiċi Ċivili, id-depożitu m'għandux l-effett li "jiswa daqs il-ħlas" (Art. 1173 (2) tal-Kap. 16) jekk il-kreditur (intiż f'sens lat) "ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida." Fost il-kondizzjonijiet għall-validità ta' din l-offerta hemm dik li din "tkun saret fil-lok skont il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont il-liġi, il-ħlas għandu jsir" (Art. 1175 (f) tal-Kodiċi Ċivili). Huwa sintomatiku minn dawn id-dispożizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun waħda valida, għal kull waħda mill-iskadenzi tal-kera

skadut, id-depożitu tal-ammont mhux magħmul validament. Dwar x'jikkostitwixxi offerta valida vide "Grazia Pulis – vs – Antonio Cutajar", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 26 ta' Ottubru, 1957." *B'żieda ma' din, il-Bord jirreferi wkoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***Alfred Falzon Sant Manduca et vs L-Avukat Henry sive Harry Vassallo et****, (App. Nru: 79/15/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Ottubru, 2018 fejn ukoll ingħad hekk:* "Għalkemm mill-provi rriżulta li ddepożitaw il-kera fil-qorti, mhemmx prova li qabel kienu offrew il-ħlas lill-appellanti. Depożitu fil-qorti jekwivali għal pagament fejn tkun saret offerta ta' ħlas lill-kreditur u jkun irrifjutaha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodiċi Ċivili)."

Illi stabbilita l-morożità tal-ħlas da parti tal-intimat, kien jispetta lilu imbagħad iġib raġunijiet serji u konvinċenti il-għala huwa kien hekk tardiv. Il-Bord, wara li eżamina x-xhieda tiegħu diversi drabi, ikollu jistqarr li din ir-raġuni ma nġabitx. (fn. 46 Hija ċelebri u spiss ċitata s-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Darmanin et vs Giljan Cutajar****, (Rik. Nru. 33/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Novembru, 2003 fejn ġie mfakkar hekk:* "Opportunement, però, tajjeb li jiġi reġistrat illi l-liġi, u iżjed u iżjed, il-ġurisprudenza ma jidhirx li jikkontentaw ruħhom bis-sempliċi konstatazzjoni teknika f'materja ta' morożità. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament riċevut illi l-morożità ma kellhiex titkejjel sempliċement fuq il-mertu tal-kelma tal-liġi in kwantu dan jitqies ferm il-bogħod mill-ispirtu tal-liġi appożitament promulgata biex tipproteġi lill-kerrej. **Biex tabilħaqq ikun jidher li qed issir verament ġustizzja kien jokkorri li l-materja tiġi eżaminata fir-realtà taċ-ċirkustanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jiġi aċċertat "jekk kienx hemm xi ġustifikazzjoni oġġettivament raġonevoli u legalment sostenuta biex jiġġustifika l-morożità."** Ara f'dan is-sens id-deċiżjonijiet fl-ismijiet "Maria Concetta Vella – vs – Federico Galea nomine", Appell, 24 ta' Jannar, 1997 u "Doris Attard – vs – Julian Borg", Appell, 28 ta' Ġunju, 2001. Indubitament, anke għaliex dan hu hekk paċifiku, "meta jkun hemm ċirkostanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament tal-inkwilin fin-nuqqas tiegħu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tiegħu biex tiġi lilu mġedda l-lokazzjoni". Ara Kollez. Vol. XL P. I p. 269 u Vol. XXXIII P.I p. 385, fost bosta oħrajn." (**enfasi tal-Bord**).

Anzi, aktar ġie ppruvat li l-intimat wera n-nuqqas totali tal-obbligazzjoni tiegħu u sempliċiment kompla bit-triq li qabad bħala xi forma ta' pika. (fn. 47 Jgħoddu hawn dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Louis Mercieca vs Emanuel Spiteri****, (App. Ċiv. Nru. 48/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Marzu, 2003 fejn similment ġie deċiż hekk:* "Fil-każ de quo l-Qorti ma tista' tirravisa l-ebda ċirkostanza ġustifikatorja li kapaċi ssalva lill-appellant mid-dekadenza tad-drittijiet tiegħu. Ma ġiet ippruvata l-ebda offerta tal-ħlas tal-kera li tista' titqies ukoll valida, u lanqas li tali offerta ġiet inġustament rifjutata. Anzi, għall-kuntrarju, l-

appellat kategorikament jinnega li sarulu offerti ta' ħlas (fol. 33). Kif manifest aktar 'il fuq il-Qorti takkorda aktar kredibbilità lix-xhieda tas-sid milli dik tal-kerrej appellanti. Oġġettivament u bħala fatt tirriżulta provata l-morożità. Kien allura jispetta lill-appellanti li jipprova kemm il-buona fede tiegħu kif ukoll ir-raġunijiet ġustifikattivi għall-inadempjenza kontrattwali tiegħu. L-oneru tal-prova għalhekk kien jinkombi fuqu. Din il-prova l-appellanti mhux biss ma pproduċihiex imma r-riżultanzi proċesswali jipprovaw se mai il-kontra u jiskreditawha.*") Ta' dan l-intimat ikollu jistqarr li* imputet sibi.

Illi b'hekk il-Bord isib li din il-kawżali hi ġustifikata u qiegħda tiġi akkolta.

<u>Mertu – Tibdil Strutturali</u>

Illi jingħad mill-ewwel li għad li l-iffokar tal-azzjoni tar-rikorrent (u d-difiża tal-intimat) kienet aktar ikkonċentrata fuq dan l-aspett tal-vertenza, minn eżami tal-provi esebiti din il-kawżali ma tirriżultax ippruvata. Il-kawżali mhijiex imsejsa fuq allegata ħsara fil-fond in kwistjoni iżda hija biss u esklussivament fuq tibdil strutturali fil-fond mingħajr permess tas-sid. Dan qiegħed jiġi ċċarat għaliex fejn fil-każ ta' ħsarat l-eżami jkollu jsir fuq xi ommissjoni tal-inkwilin, din il-kawżali tirrikjedi eżami ta' għemil pożittiv tiegħu. (fn. 48 issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***<u>Gaetana Debattista et vs Loreta Maria Cachia et</u>****, (Rik. App. 46/2009), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) mogħtija nhar l-10 ta' Marzu, 2017 fejn fi kwistjoni simili intqal hekk: "*F'dan il-każ l-inkwilini neħħew il-fdalijiet ta' saqaf żgħir li sfronda. Il-qorti ma tarax li dan jidħol f'kawżali ta' alterazzjoni strutturali. Li saqaf ta' kamra jisfronda, il-qorti pjuttost tikkonsidrah bħala ħsara li saret lill-fond. Però din mhijiex waħda mill-kawżali fl-azzjoni li pproponew l-appellati. **L-ilment ta' sidien il-kera kif propost fir-rikors promutur hu wieħed, li l-inkwilini għamlu xogħlijiet fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sid. Għaldaqstant, l-ilment hu bażat fuq azzjoni tal-inkwilin u mhux ommissjoni." (enfasi tal-Bord)**

Illi mill-assjem tal-provi, b'żieda wkoll ma' dak riskontrat mill-Periti Membri Tekniċi tal-Bord (fn. 49 Dawn jindikaw b'mod skjett (u jikkonfermawh fit-tweġibiet tagħhom) li ma sabu l-ebda evidenza ta' xogħlijiet fil-fond), ma jirriżultax li saru xi xogħlijiet, jew jekk sar xi ħaġa (fn. 50 Irid jiġi mfakkar li, ġeneralment, id-dubju f'dawn it-tip ta' kawżi għandu jmur favur l-inkwilin. F'dan ir-rigward ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***<u>Maria Dolores Buttigieg et vs Rosina Stagno</u>*** *(Rik. Nru. 9/2004/1) mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2014, fejn intqal: "*Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid tkun ukoll tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestement hija waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-

dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japproffitta ruħhu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P.I p. 110; vol. XXXVI P.I p. 168)". Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Frar, 2004 fil-kawża fl-ismijiet "Salvina Falzon et – vs – Edward Agius et"), din kienet ta' entità tant minima li m'għandhiex twassal għas-sanzjoni tal-iżgumbrament. (*fn. 51 Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet* ***Cynthia Debono et vs Joseph Tanti et*** *(App. Ċiv. Nru. 62/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-1 ta' Diċembru, 2004.)*

Illi filwaqt li huwa ben ippruvat (u anke ammess) li saret applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal xi xogħol, dan il-Bord huwa moralment konvint li dan kien hekk neċessarju minħabba l-kollass tas-saqaf u dan minħabba l-istat perikoluż tal-ambjenti tal-fond. Madankollu, din l-applikazzjoni twaqqfet u b'hekk ma jistax jingħad li l-intimat għamel xi xogħlijiet. Ir-relazzjoni peritali ukoll taqbel li ma sar l-ebda xogħol u dan il-Bord qiegħed jistrieħ fuq din il-konklużjoni. (fn. 52 Issir referenza għal dak li jgħid il-ġurista ***Michele Taruffo*** *fil-ktieb tiegħu* ***Verso la Decisione Giusta*** *fejn dan jamplifika hekk:* "Bisogna d'altronde considerare che il giudice non opera da solo e nel vuoto. La prova scientifica si forma e si acquisisce nel contradittorio delle parti, e cioe comparta almeno due conseguenze di rilievo. La prima è che anche gli avvocati debbono disporre delle conoscenze di carattere epistemologico necessarie per un impiego razionale delle prova scientifiche, ad esempio per verificare preliminarmente la loro attendibilità e controllare la qualità degli esperti di cui si servono come periti di parte. Naturalmente gli stessi criteri servono per valutare l'attendibilità delle altre perizie di parte, ed anche per verificare la qualità dell'esperto nominato del giudice. La seconda conseguenza è che i difensori, eventualmente per mezzo dei loro periti, possono fornire al giudice gli elementi necessari per una valutazione critica approfondita delle prove scientifiche acquisite al processo. Sotto questo profilo spetta alle parti e ai loro difensori il diritto e il dovere di collaborare con il giudice per un corretto apprezzamento di queste prove" – G. Giappichelli Editore, 2000, Kapitolu 20 intitolat '*La scienza nel processo: problemi e prospettive, a fol. 295. Rilevanti hawn dak li jrid l-artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, wieħed huwa mistieden jara jekk dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***81 & 82 Limited vs Paul Piscopo et****, (App. Nru. 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Lulju, 2023.) Għalhekk din il-kawżali qiegħda tiġi respinta."*

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-28 ta' Diċembru, 2023, l-intimat talab lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza tal-Bord tal-11 ta' Diċembru, 2023, billi fl-ewwel lok tikkonfermaha in kwantu l-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat fuq il-kawżali li dan qiegħed jittenta jagħmel tibdil fil-fond; u fit-tieni lok tirrevokaha u tħassarha fil-kumplament, jiġifieri in kwantu l-Bord laqa' t-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat fuq il-kawżali tal-morożità tal-ħlas tal-kera, u għalhekk awtorizzat lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond, u ordnat lill-intimat jivvaka l-fond fi żmien sittin jum mid-data tas-sentenza, kif ukoll billi tikkundanna lir-rikorrent għall-ħlas tal-ispejjeż kollha tal-kawża.

6. L-intimat spjega li huwa kera l-fond mingħand l-awtriċi tar-rikorrent bil-kera ta' għaxar liri Maltin (LM10) fis-sena. Qal li meta l-fond għadda għand ir-rikorrent, l-inkwilin aċċetta li jibda jħallas kera ta' għoxrin lira Maltin (LM20) fis-sena, u wara li Malta adottat il-munita Euro, huwa beda jħallas ħamsin Euro (€50) fis-sena. Qal li huwa baqa' jagħmel dan sas-sena 2012, meta kien irċieva ittra uffiċjali mingħand ir-rikorrent bid-data tas-6 ta' Settembru, 2012, fejn ġie infurmat li kellu jibda jħallas kera ta' €185 fis-sena. Qal ukoll li huwa kien diġà ħallas il-kera għas-snin 2009/2010, 2010/2011, u 2011/2012 bir-rata ta' €50 fis-sena, u kienet inħarġitlu d-debita riċevuta għal dan mir-rikorrent. L-intimat spjega li fl-ittra uffiċjali mibgħuta lilu mir-rikorrent, huwa ntalab iħallas d-differenza fil-ħlas bejn l-ammont ta' €185 u €50, jiġifieri €135 għal kull waħda mis-snin 2010/2011, 2011/2012, u l-ammont ta' €185 għas-sena 2012/2013. L-intimat qal li dak iż-żmien huwa kien ikkonsulta ma' avukat tal-fiduċja tiegħu, li

kien informa lill-intimat li l-pretensjoni tar-rikorrent għall-ħlas tad-differenza għas-snin 2010/2011 u 2011/2012 kienet qed tiġi respinta, filwaqt li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-kera dovuta għall-perijodu bejn il-15 t'Awwissu, 2012 u l-14 t'Awwissu, 2013. L-intimat qal li l-ħlas ta' €185 għas-sena 2012/2012 ġie rifjutat mir-rikorrent, għaliex huwa ma riedx iħallas id-differenza ta' €135 għas-sentejn ta' qabel. Qal li kien għalhekk li huwa beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, u għamel dan permezz ta' ċedola intavolata fl-4 ta' Ottubru, 2012. L-intimat qal li fl-ittra risponsiva tiegħu tas-17 ta' Settembru, 2012, huwa kien interpella lir-rikorrent sabiex fi żmien ħmistax-il jum jassumi l-obbligi legali tiegħu in konnessjoni mal-manutenzjoni straordinarja tal-fond mikri lilu, għaliex ix-xogħlijiet li kienu diġà ġew intrapriżi mill-intimat, ma kienux biżżejjed sabiex jevitaw dik il-ħsara. L-intimat qal li minn dak iż-żmien 'il quddiem, minkejja li huwa baqa' dejjem joffri l-ħlas tal-kera dovut skont il-liġi lir-rikorrent, dan baqa' jirrifjutaha, u għalhekk huwa kien kull darba jiddepożita l-kera taħt l-Awtorità tal-Qorti. Kompla jgħid li sadanittant il-ħsara fil-fond baqgħet dejjem tikber, u għalhekk huwa pprova jirrimedja anki billi għamel applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jirranġa l-ħsara fil-fond, u applikazzjoni oħra mal-Awtorità tad-Djar għall-għajnuna finanzjarja għaliex kien lest li jirranġa l-ħsara huwa stess, liema ħsara baqgħet tikber. L-intimat qal li meta rċieva r-rikors odjern, huwa waqqaf kull applikazzjoni li kellu kemm mal-Awtorità tal-Ippjanar, kif ukoll mal-Awtorità tad-Djar.

7. L-intimat qal li huwa ħassu aggravat b'dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġew miċħuda l-ewwel erba' eċċezzjonijiet tiegħu. Qal li l-kawżali tar-rikorrent hija li l-inkwilin kien moruż f'aktar minn żewġ skadenzi ta' kera għas-

snin bejn il-15 t'Awwissu, 2009 u l-14 t'Awwissu, 2010, mill-15 t'Awwissu, 2010 sal-14 t'Awwissu, 2011, u mill-15 t'Awwissu, 2011 sal-14 t'Awwissu, 2012. Qal li għal dak li għandu x'jaqsam mal-iskadenza 2009/2010, l-Att X tal-2009 li stabbilixxa rata minima ta' kera ta' €185.00 fis-sena għat-tliet snin li kienu ġejjin, prattikament daħal fis-seħħ fis-sena 2010, u għalhekk il-kera dovuta għas-sena 2009/2010 għall-fond mikri lill-intimat kienet u baqgħet €50.00. Qal li għal dak li għandu x'jaqsam mal-iskadenzi għas-snin 2010/2011 u 2011/2012, ir-rikorrent kien aċċetta l-kera għal kull waħda minn dawn it-tliet snin, u ħareġ id-debita riċevuta, u dan mingħajr m'għamel l-ebda oġġezzjoni għaliex il-leġislatur kien stabbilixxa kera ta' €185.00 fis-sena. Qal li dan sar għal darba, darbtejn. L-intimat qal li s-sid għandu kull dritt li jirċievi l-ammont li jrid bħala kera, inkluż ammont inqas minn dak stabbilit fil-liġi. Qal li meta rċieva l-ittra uffiċjali msemmija, huwa ħa parir mingħand l-avukat, peress li ma kienx jaf biż-żieda stabbilita mil-liġi, u dan infurmah li l-kera dovuta għall-perjodu 2012/2013 kellha tkun ta' €185.00, iżda l-kera għas-snin 2010/2011 u 2011/2012 kienet diġà mħallsa u aċċettata, u għalhekk ma kien dovut xejn lis-sid f'dan ir-rigward. Qal li wara li ħa dan il-parir, huwa offra lir-rikorrent il-kera għas-snin 2012/2013 fl-ammont ta' €185.00, imma peress li ma riedx iħallas għad-differenza pretiża mill-intimat għas-snin 2010/2011 u 2011/2012, huwa ħa ħsieb jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Kompla jgħid li kien għalhekk li fir-risposta tiegħu huwa qal li r-rikorrent kien qiegħed jipprova jilgħab logħba billi ma jżommx il-kera kull meta ġie avviċinat, u dan sabiex ikun jista' jonsob lill-intimat, u jallega li huwa moruż fil-ħlas tal-kera. Qal li però huwa ma waqax fin-nasba, u wara kull skadenza li ma ġietx aċċettata, huwa dejjem iddepożita l-kera dovuta taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal li fi kwalunkwe każ, il-ħlas tal-kera għall-perijodu bejn il-

15 t'Awwissu, 2012 u l-14 t'Awwissu, 2013, mhijiex inkluża fil-kawżali tal-morożità mqajma mir-rikorrent, u għalhekk il-Bord kien żbaljat meta bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq il-morożità ta' din l-iskadenza għas-sena 2012/2013. L-intimat qal li semmai, il-kawżali tal-morożità fil-ħlas tista' tkun biss dwar id-differenza fil-ħlas bejn l-€185.00 li stabbiliet il-liġi b'effett mis-sena 2010, u l-ammont ta' €50.00 imħallas mill-intimat u aċċettat mir-rikorrent għas-snin 2010/2011 u 2011/2012, li dwarhom inħarġet id-debita riċevuta, meta d-differenza fil-ħlas ma kienitx dovuta minnu.

8. L-intimat qal li meta r-rikorrent beda l-proċeduri odjerni fit-30 ta' Ottubru, 2017, liema data ġiet magħżula unikament minn sid il-fond, fejn ippretenda li d-differenza fil-ħlasijiet għas-snin 2010/2011 u 2011/2012, kellha tiġi kkunsidrata għall-fini ta' morożità, din id-differenza ma kienitx dovuta fit-30 ta' Ottubru, 2017, u dan peress li dan l-ammont ġie preskritt a tenur tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili. Qal li l-Bord li Jirregola l-Kera ma setax jifhem x'kienet il-lanjanza tal-intimat, u meta l-avukat difensur tiegħu ġie biex jittratta l-punt dwar il-preskrizzjoni quddiem il-Bord, dan twaqqaf u ntalab jittratta dwar il-kawżali l-oħra. L-intimat qal li dawn il-proċeduri nbdew fit-30 ta' Ottubru, 2017, u għalhekk aktar minn ħames snin wara l-ittra uffiċjali tar-rikorrent u aktar minn ħames snin mir-risposta tiegħu għall-istess ittra uffiċjali, li permezz tagħha huwa kien irrespinġa l-pretensjoni ta' sid il-fond għall-ħlas tad-differenza ta' €135 għas-snin 2010/2011 u 2011/2012. L-intimat sostna li ladarba dawn il-ħlasijiet ma kienux dovuti meta ġie intavolat ir-rikors fit-30 ta' Ottubru, 2017 minħabba l-preskrizzjoni, ma jistax jingħad li huwa kien moruż fil-ħlas tal-kera meta ġie intavolat ir-rikors promutur. L-intimat qal li għalhekk għandu jiġi kkunsidrat li l-

kawżali tal-morożità fil-ħlas tal-kera, ma ġietx ippruvata mir-rikorrent, u għalhekk huwa m'għandux jiġi żgumbrat mill-unika residenza li għandu.

Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali

9. Ir-rikorrent wieġeb li safejn is-sentenza appellata tikkonċerna l-akkoljiment tal-kawżali tal-morożità fil-ħlas tal-kera, din hija ġusta u ekwa u timmerita konferma. Spjega li huwa kien ippreżenta ittra uffiċjali fis-6 ta' Settembru, 2012, li ġiet notifikata lill-intimat fit-13 ta' Settembru, 2012, li permezz tagħha huwa talab il-ħlas ta' €135 bħala bilanċ ta' kera għas-sena 2010, il-ħlas ta' €135 bilanċ ta' kera għas-sena 2011, u l-ħlas ta' €185 bħala bilanċ ta' kera għas-sena 2012. Qal li l-intimat wieġeb b'ittra tas-17 ta' Settembru, 2012, iżda xorta ma ħallasx. Kompla jgħid li sussegwentement l-intimat ippreżenta ċedola fl-4 ta' Ottubru, 2012, kważi xahar wara, u offra l-kera għal skadenza waħda, mill-2012 sal-2013. Qal li għandu jirriżulta li fl-ittra uffiċjali tiegħu huwa talab ħlas għal tliet skadenzi, u l-intimat ħallas waħda biss, b'mod tardiv. Hawnhekk ir-rikorrent spjega li l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 jipprovdi li l-ħlas għandu jsir fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar li ssir it-talba għall-ħlas. Ir-rikorrent qal li l-Bord kien korrett meta kkunsidra t-talba għall-awment li saret bil-fomm fit-30 t'Awwissu, 2012 bħala talba għall-ħlas, iżda anki li kieku dan ma kienx suffiċjenti għall-fini ta' interpellazzjoni, għandu jirriżulta li huwa nterpella bil-kitba lill-intimat għall-ħlas tal-kera permezz tal-imsemmija ittra uffiċjali. Qal li l-intimat innifsu wkoll irrikonoxxa li Marika Cassar kienet indikatlu l-kera li kellha titħallas kif awmentata. Qal li għalhekk, is-sitwazzjoni odjerna hija waħda fejn l-intimat ġie interpellat iħallas għal żewġ skadenzi jew aktar, u għal kull

waħda minnhom huwa naqas milli jħallas fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta ġie interpellat.

10. Ir-rikorrent qal li l-fatt li huwa aċċetta kera għal żewġ skadenzi wara xulxin ta' €50 kull waħda, ma jammontax għal rinunzja għaż-żieda fil-kera dovuta *ex lege,* u l-aċċettazzjoni tal-kera min-naħa tiegħu bl-ebda mod ma tfisser li huwa rrinunzja għall-kumplament tal-kera dovuta. Qal li huwa bl-ebda mod ma wera jew indika li kien qiegħed jirrinunzja għall-bilanċ, iżda insista għall-ħlas tal-awment kemm bil-fomm kif ukoll bil-kitba. Ir-rikorrent qal li anki jekk l-intimat naqas jew irrifjuta li jħallas l-awment tal-kera dovuta fuq parir tal-avukat tiegħu stess, huwa xorta waħda kellu l-obbligu li jħallas l-awment dovut. Ir-rikorrent qal li għalhekk għandu jirriżulta li l-intimat ħallas il-kera sħiħa kif awmentata *ex lege* darba waħda biss (fl-2012), u dan sar b'mod tardiv, filwaqt li ma ħallas xejn mill-bilanċi dovuta għas-sentejn preċedenti.

11. B'riferiment għat-tieni aggravju mressaq mill-intimat, ir-rikorrent qal li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tintlaqa', u dan għaliex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tingħata fir-rigward ta' talba għall-ħlas, u mhux talba għall-iżgumbrament. Qal li filwaqt li l-preskrizzjoni b'mod ġenerali tista' ċċaħħad lill-kreditur milli jirkupra dak li għandu jitħallas, din mhijiex ta' xkiel għall-azzjoni ta' żgumbrament bħal ma hija dik odjerna.

12. Ir-rikorrent qal li l-intimat jinsisti li kellu ħsara fil-fond, u kien għalhekk li huwa ressaq applikazzjoni għall-għajnuna mal-Awtorità tad-Djar, kif ukoll għamel applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Spjega li l-appell

inċidentali mressaq minnu huwa fir-rigward ta' din l-allegata ħsara, u mal-kawżali li l-intimat ittenta jagħmel tibdiliet fil-fond bi ksur tal-obbligi tiegħu.

13. Ir-rikorrent spjega li qiegħed jintavola appell inċidentali *ai termini* tal-artikolu 240 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex ħassu aggravat b'dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord laqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimat, u ċaħad it-talba tar-rikorrent abbażi tal-kawżali li l-intimat kien qiegħed jittenta jagħmel tibdiliet fil-fond in kwistjoni, inkluż billi għamel applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar f'dan is-sens. Ir-rikorrent qal li l-intimat jikri l-fond in kwistjoni mingħandu, u uliedu Michael u Marica Cassar daħlu fil-fond fis-6 ta' Ottubru, 2017 għaliex huwa kien irċieva avviż li l-intimat kien għamel applikazzjoni għall-iżvilupp fil-fond. Ir-rikorrent kompla jgħid li minn dak li raw uliedu, jirriżulta li l-intimat għamel xogħlijiet pjuttost estensivi fil-fond, waqqa' s-saqaf tax-xorok u neħħa xi ħitan tal-kmamar mis-sular ta' fuq. Qal ukoll li l-intimat kien qal li dawn ix-xogħlijiet saru għaliex kien waqa' s-saqaf. Ir-rikorrent qal li l-intimat lilu qatt ma infurmah li s-saqaf tal-fond kien sfronda, u milli jidher ix-xogħol in kwistjoni sar għaliex l-intimat ried jagħmel xi tibdil fil-fond, u mhux għaliex waqa' s-saqaf. Ir-rikorrent qal li l-konklużjoni tal-Bord li sar x-xogħol fil-fond għaliex kienet żviluppat ħsara fis-saqaf, hija waħda żbaljata. Hawnhekk ir-rikorrent għamel riferiment għar-ritratt (*figure 9*), minn fejn jirriżulta li kien hemm fies li kien qiegħed jintuża biex jinqalgħu x-xorok; l-ingall fejn qabel kienu ngaljati x-xorok huwa vojt, u dan jindika li x-xorok inqalgħu bis-sengħa u mhux inkisru wara kollass; il-ħitan tal-kamra ta' fuq huma maqtugħin b'mod pulit u ma jurux li waqa' xi saqaf jew li kien hemm xi tiġrif; l-għamara taħt is-saqaf li allegatament ċeda, hija pulita u mingħajr girf, u l-art t'isfel għadha intatta. Ir-

rikorrent qal li l-intimat ma għamel l-ebda rapport dwar meta waqa' s-saqaf, u lanqas ma informa b'dan lis-sid, u naqas milli jiddokumenta dan imqar billi jiġbed ftit ritratti. Kompla jgħid li kieku verament seħħet il-ħsara li allegatament seħħet, l-intimat kellu wkoll l-obbligu li jinforma b'dan lis-sid *ai termini* tal-artikolu 1565 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, xi ħaġa li naqas milli jagħmel. Ir-rikorrent qal ukoll li t-travu tal-injam li kien hemm fis-saqaf li twaqqa', baqa' sħiħ u fil-post, u huwa diffiċli li wieħed jemmen li waqa' s-saqaf, iżda t-travi le. Ir-rikorrent qal li l-applikazzjoni tal-intimat kienet biex jaqla' saqaf u ħitan, jibni sular ieħor u jagħmel *washroom* fuq kollox, u din l-applikazzjoni tikkombaċja perfettament max-xogħlijiet li laħaq beda jagħmel l-intimat, bid-differenza li minflok qala' s-saqaf u l-ħitan, dan kompla jibni, qala' s-saqaf u l-ħitan, u għamel it-triq għall-iżvilupp, mingħajr ma kompla bl-iżvilupp li kien applika għalih. Ir-rikorrent qal li l-intimat lanqas ma jista' jitwemmen li s-saqaf waqa', għaliex fil-fond ma kienx hemm biss saqaf nieqes iżda anki ħitan, u b'kumbinazzjoni dawn huma l-istess ħitan li r-rikorrent ried ineħħi biex ikun jista' jiżviluppa. Ir-rikorrent qal li minflok stenna li l-applikazzjoni tiegħu tiġi pproċessata, l-intimat beda x-xogħol ta' tneħħija ta' dak li kien ser ikollu bżonn ineħħi biex jiżviluppa skont l-applikazzjoni li kien għamel, u wara applika għas-*sanctioning.* Ir-rikorrent qal li l-applikazzjoni għas-*sanctioning* l-intimat ressaqha fl-2018, wara li kienu bdew il-proċeduri odjerni, u l-intimat sar jaf x'kienet waħda mill-kawżali.

14. Ir-rikorrent qal li anki l-applikazzjoni mressqa mill-intimat għas-*sanctioning,* tindika li dan ried jissana żvilupp u xogħol li kien diġà beda minnu, u mhux li jirrimedja għall-kollass involontarju li allegatament seħħ. Ir-rikorrent żied jgħid li minkejja li l-intimat ipprova jdaħħal dubji dwar l-inkarigu li kien ta

lill-perit tiegħu, jirriżulta li l-intimat iffirma din l-applikazzjoni, il-perit li daħħlet l-applikazzjoni ma ttellgħetx tixhed, u ma hemm l-ebda prova li turi li l-intimat ried jgħid mod ieħor fl-applikazzjoni tiegħu, u mhux dak li attwalment qal. Ir-rikorrent qal li x-xhieda mressqa mill-intimat ftit li xejn għenuh, u iben l-intimat qal li huwa nduna li kien waqa' s-saqaf meta mar jara lil missieru. Ir-rikorrent qal li għalhekk l-intimat ma jistax jitwemmen li ġrat xi ħaġa kbira bħal din, u baqa' ma infurmax lil uliedu b'dan. Qal li iben l-intimat allega li meta waqa' s-saqaf, dan spiċċa fuq l-art tal-kċina, filwaqt li missieru qal li dan ġie fuq l-għamara.

15. Ir-rikorrent għamel riferiment għal dak li ġie kkonstatat mill-Membri Tekniċi tal-Bord li l-madum tal-art, li huwa tas-siment iddisinjat, baqa' intatt u ma tkissirx. Qal li l-Membri Tekniċi indikaw li dan seħħ jew għaliex ix-xorok ma ċedewx għal fuq il-madum, jew għaliex il-madum inbidel wara dan l-episodju. Ir-rikorrent qal li ma jistax ikun li jċedi saqaf, jaqgħu x-xorok, u l-madum jibqa' intatt, u qal li għalhekk għandu jirriżulta li x-xorok inqalgħu bis-sengħa u bi ħsieb. B'riferiment għall-eskussjoni li saret lill-Membri Tekniċi, ir-rikorrent qal li dawn ikkonfermaw li kien hemm l-ingall fix-xorok tal-appoġġi, u li dan il-fattur jindika li qabel kien hemm saqaf. L-istess Membri Tekniċi tal-Bord qalu li minn dak li kkonstataw, ma setgħux jgħidu jekk is-saqaf kienx waqa' jew inqala', jew jekk kienx riċenti jew le li ġara dan. Ir-rikorrent qal li filwaqt li huwa jifhem li dawn il-konstatazzjonijiet tal-Membri Tekniċi tal-Bord saru b'kawtela, fl-istess waqt dawn ma ddikjarawx li ma sar l-ebda xogħol fil-fond, iżda ddikjaraw biss li ma jafux jekk dak li seħħ kienx minħabba xogħol magħmul b'intenzjoni jew inkella b'inċident fortuwitu. Ir-rikorrent qal li ladarba l-Membri Tekniċi tal-Bord ma

kienux deċiżivi fil-konstatazzjonijiet tagħhom, kellu jkun hu li jġib il-prova li t-twaqqigħ kien intenzjonat u mhux inċidentali. Ir-rikorrent qal għal darb'oħra li dan ix-xogħol kollu fil-fond sar mingħajr ma huwa kien jaf, u mingħajr il-kunsens tiegħu, u huwa kien jibqa' ma jaf b'xejn li kieku mhux għaliex irċieva l-avviż tal-Awtorità tal-Ippjanar. Ir-rikorrent qal illi għalhekk il-Bord kellu għalfejn jilqa' t-talba abbażi tal-kawżali oriġinali mressqa minnu, li l-intimat kien qiegħed jittenta jagħmel tibdiliet fil-fond in kwistjoni, jekk mhux diġà kien beda, billi għamel applikazzjoni f'dan is-sens mal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan bi ksur tal-obbligi tiegħu, fost oħrajn bi ksur tal-artikolu 1564 tal-Kap. 16.

<u>Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali</u>

16. L-intimat wieġeb li dik il-parti tas-sentenza appellata, li minnha sar l-appell inċidentali tar-rikorrent, hija ġusta u timmerita konferma. Qal li l-Bord, abbażi tal-assjem tal-provi, ta' dak li rrelataw il-Membri Tekniċi tal-Bord, u abbażi tal-ġurisprudenza fil-materja, wasal għal konklużjoni tajba, ġusta u korretta li ma jirriżultax li saru xi xogħlijiet, jew li jekk saret xi ħaġa, din kienet ta' entità minima li m'għandhiex twassal għas-sanzjoni tal-iżgumbrament. Qal li l-fond in kwistjoni huwa wieħed li ilu mibni mijiet ta' snin, u la s-sid attwali u lanqas dawk preċedenti m'għamlu xejn sabiex jiggarantixxu li dan jibqa' fi stat abitabbli u mingħajr ma jkun ta' periklu għall-inkwilin, kif inhu l-obbligu tas-sid li jagħmel. L-intimat qal li n-nuqqas tas-sid li jaqdi d-doveri tiegħu versu l-inkwilin, jagħti dritt lill-inkwilin jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bid-dritt li jitlob lis-sid il-ħlas għall-ispiża li tkun saret. L-intimat qal ukoll li kif jirriżulta mill-provi orali u mill-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi tal-Bord, kull ma għamel hu fil-

fond kien li neħħa l-periklu li kien hemm fil-fond, u wara inkariga perit sabiex japplika mal-awtorità kkonċernata ħalli dak ix-xogħol jiġi sanzjonat, u biex fl-istess waqt jagħmel xi miljoramenti fil-fond, li iżda baqgħu ma sarux. Qal li l-konklużjonijiet li wasal għalihom is-sid mhumiex ibbażati fuq il-provi li jirriżultaw, iżda fuq konġetturi.

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

17. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-intimat fir-rikors tal-appell tiegħu, kif ukoll l-aggravju mqajjem mir-rikorrent fl-appell inċidentali tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet.

L-Ewwel Aggravju: *[Dwar il-kwistjoni tal-morożità fil-ħlas tal-kera]*

18. L-intimat jgħid li meta daħal fil-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa kien iħallas għaxar Liri Maltin (LM10) fis-sena bħala kera. Jgħid li sussegwentement il-kera għoliet għal għoxrin Lira Maltin (LM20), u meta Malta qalbet għall-munita Euro, huwa beda jħallas ħamsin Euro (€50) fis-sena. Qal li fis-6 ta' Settembru, 2012, huwa rċieva ittra uffiċjali mingħand ir-rikorrent, li permezz tagħha ġie infurmat li l-kera għoliet għal mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, u li għaż-żewġ skadenzi preċedenti, mill-15 t'Awwissu, 2009 sal-14 t'Awwissu, 2010, u mill-15 t'Awwissu, 2010 sal-14 t'Awwissu, 2011, huwa kellu jħallas id-differenza ta' mija u ħamsa u tletin Euro (€135), bejn l-ammont ta' kera attwalment imħallas minnu, u l-ammont tal-kera kif awmentat *ex lege.*

L-intimat qal li ladarba l-ħlas tal-kera għaż-żewġ skadenzi preċedenti kien ġie aċċettat minn sid il-fond, u kien ħariġlu d-debita riċevuta, huwa ma kellux iħallas id-differenza ta' mitejn u sebgħin Euro (€270) mitluba mir-rikorrent, u għalhekk kien dispost biss li jħallas l-ammont ta' €185 għall-iskadenza 2012-2013. Qal li dan l-ammont ġie rifjutat mis-sid, u kien għalhekk li huwa ddepożita l-kera permezz ta' ċedola taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimat qal li l-Bord kien żbaljat fid-deċiżjoni tiegħu li fil-każ odjern kien hemm morożità fil-ħlas tal-kera. Qal li l-Att X tal-2009 daħal fis-seħħ fl-2010, u għalhekk għas-sena 2009-2010 il-kera ma kellhiex tawmenta. L-intimat qal ukoll li sid il-kera qatt ma oġġezzjona meta huwa effettwa ħlas ta' ħamsin Euro (€50) bħala kera, u minkejja l-awment *ex lege,* is-sid seta' jaċċetta l-ħlas ta' ammont ta' kera inqas minn dak stipulat fil-liġi. L-intimat qajjem ukoll l-argument li l-Bord kellu jilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata minnu *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. Il-Qorti tirrileva li mill-provi jirriżulta li qabel l-ittra uffiċjali tas-6 ta' Settembru, 2012, li biha r-rikorrent talab il-bilanċ tal-kera ta' €135 għal kull waħda mill-iskadenzi tas-sentejn preċedenti, u informa lill-intimat li r-rata l-ġdida tal-kera tammonta għal €185, bint ir-rikorrent, Marica Cassar, kienet diġà infurmat lill-intimat li l-kera kienet ser tawmenta għal €185 fis-sena. Dan seħħ għall-ħabta ta' Santa Marija tal-2012, meta l-intimat mar biex iħallas il-kera. Jirriżulta għalhekk li din kienet l-ewwel interpellazzjoni li saret lill-intimat li l-kera kellha titħallas minnu, kellha tirrifletti l-ammont ta' kera stabbilit bl-Att X tal-2009. Bint ir-rikorrent infurmat lill-intimat ukoll li għas-sentejn ta' qabel huwa kien ħallas bin-nieqes, u għalhekk huwa kellu jħallas id-differenza.

Minkejja din l-interprellazzjoni, l-intimat baqa' inadempjenti, u għal xi raġuni stenna sa Ottubru tal-istess sena biex jiddepożita l-ammont ta' €185 taħt l-awtorità tal-Qorti, u dan minkejja li f'Settembru tal-istess sena r-rikorrent bagħat jinnotifikah b'ittra uffiċjali li l-kera kienet ġiet awmentata, u l-kera dovuta minnu żdiedet għal €185 fis-sena b'effett mill-2009.

20. L-artikolu 9 tal-Kap. 69 jelenka l-istanzi fejn il-Bord jagħti permess għall-pussess lura tal-fond mis-sid, u fis-sub-inċiż (a)(i) tiegħu jgħid hekk:

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

Fil-każ odjern jirriżulta li kien hemm żewġ interpellazzjonijiet għall-ħlas ta' xejn anqas minn tliet skadenzi ta' kera. L-ewwel interpellazzjoni saret minn bint ir-rikorrent meta l-intimat mar biex iħallas il-kera għall-ħabta t'Awwissu, 2012, u t-tieni interpellanza saritlu permezz tal-ittra uffiċjali mibgħuta fis-6 ta' Ottubru, 2012. Fiż-żewġ okkażjonijiet l-intimat naqas milli jħallas l-ammont ta' kera dovut fi żmien ħmistax-il jum minn meta ġie interpellat jersaq għall-ħlas, u għalhekk kien korrett il-Bord jikkonkludi li l-intimat kien moruż fil-ħlas tal-kera għal xejn inqas minn tliet skadenzi wara xulxin. L-intimat mhuwiex korrett li jippreżumi li r-rikorrent irrinunzja għall-awment fil-kera stabbilit fil-liġi, sempliċiment għaliex għal sentejn wara xulxin aċċetta l-ammont ta' €50 bħala kera, partikolarment meta r-rikorrent infurmah kemm verbalment kif ukoll bil-kitba li huwa kien qiegħed jistenna l-awment fil-ħlas kif stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju mressaq mill-intimat mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[Il-kwistjoni tal-preskrizzjoni]*

21. L-intimat jgħid li huwa ħassu aggravat ukoll għaliex il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa minnu, u dan għaliex kien laħqu għaddew ħames snin bejn l-iskadenza tal-kera fl-2012, u meta ġew istitwiti dawn il-proċeduri f'Ottubru tal-2017. Jgħid li għalhekk hemm lok fejn tiġi applikata l-preskrizzjoni kkontemplata fl-artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

22. Hawnhekk il-Qorti tosserva li din hija kawża għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond abbażi tal-morożità u tat-tibdil fil-fond, u mhux kawża għall-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti, u għalhekk il-preskrizzjoni eċċepita mill-intimat ma ssib l-ebda applikazzjoni fil-kwadru tar-riżultanzi ta' din il-kawża. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju tal-intimat mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

L-Appell Inċidentali: *[Tibdil fil-fond* ad insaputa *tas-sid]*

23. Ir-rikorrent jikkontendi li dik il-parti tas-sentenza appellata li sabet li l-intimat ma kienx qiegħed jagħmel xogħol ta' tibdil strutturali fil-fond, hija żbaljata, u dan għaliex fil-fehma tiegħu kien hemm diversi provi u indizji li kellhom iwasslu lill-Bord għall-konklużjoni li s-saqaf tal-fond ma kienx sfronda, iżda inqala' b'ċerta sengħa. Ir-rikorrent qal li uliedu daħlu fil-fond in kwistjoni wara li huwa ġie infurmat bl-applikazzjoni li l-intimat kien għamel mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jagħmel ċertu xogħol fil-fond. Qal li meta uliedu daħlu fil-fond, ħadu r-ritratti li juru li l-intimat kien beda x-xogħol fil-fond. Ir-rikorrent qal li l-intimat lilu qatt ma infurmah li s-saqaf kien sfronda, u mir-

ritratti jidher fies li jintuża biex jinqalgħu x-xorok minn min hu tas-sengħa. Qal li jidher ukoll ingall vojt, li jindika li x-xorok ġew maqlugħa b'ċerta sengħa. Ir-rikorrent qal li l-ħitan jidhru li nqatgħu pulit u l-għamara tidher li hija mingħajr grif, filwaqt li l-art bil-madum tas-siment iddisinjat, fejn suppost li waqa' s-saqaf in kwistjoni, għadha intatta. Fl-istess waqt, il-Qorti hija ffaċċjata bil-pożizzjoni li ħadu l-Membri Tekniċi tal-Bord, li kemm fir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll fir-risposti li taw għall-eskussjoni li saritilhom, kienu kawti ħafna. Hekk per eżempju, il-Membri Tekniċi spjegaw li l-madum tas-siment iddisinjat, ma kienx miksur u kien għadu intatt, iżda qalu li dan ifisser li jew ix-xorok ma ċedewx għal fuq il-madum, jew inkella li l-madum inbidel wara dan l-episodju, għalkemm wara ġie stabbilit li l-madum ma kienx inbidel. Il-Membri Tekniċi ma kkonfermawx lanqas jekk il-ħajt diviżorju li parti minnu tidher imwaqqa', kienx waqa' bl-għemil tal-bniedem jew jekk dan ċediex, u lanqas ma kkonfermaw jekk is-saqaf li jidher li kien hemm u li tneħħa mill-fond, sfrundax jew inkella tneħħiex bl-idejn.

24. Il-Qorti tirrileva li l-Membri Tekniċi ma kienux konklussivi fir-relazzjoni tagħhom. Il-Qorti tqis li l-fatt li mill-provi jirriżulta li l-madum tas-siment baqa' intatt minkejja li allegatament waqgħet fuqu partijiet mis-saqaf, huwa indizju ċar li s-saqaf ma waqax aċċidentalment, iżda li dan tneħħa b'ċerta sengħa u b'kawtela biex ma ssirx ħsara lill-madum. Il-fatt li l-intimat ma kkuntattjax lir-rikorrent sabiex jinfurmah b'dak li kien seħħ fil-fond tiegħu, ukoll jindika li l-intimat ried jaħbi l-istat attwali li kien fih il-fond u x-xogħol li kien qiegħed jagħmel fih. In-nuqqas ta' *buona fede* tal-intimat tirriżulta wkoll mill-fatt li huwa beda jagħmel xogħol ta' demolizzjoni fil-fond qabel ħareġ il-permess tal-

Awtorità tal-Ippjanar, u sussegwentement talab li dan ix-xogħol jiġi ssanat mill-istess Awtorità. Mhux kumbinazzjoni lanqas li x-xogħol li l-intimat ittenta jissanzjona, jikkombaċja perfettament max-xogħol ta' tħejjija għall-iżvilupp li huwa xtaq jagħmel fil-fond u max-xogħol preparatorju mibdi minnu sabiex eventwalment jibni sular ieħor u *washroom.* Il-Qorti qieset ukoll li l-ewwel darba li l-intimat informa lir-rikorrent bl-allegata ħsara fis-saqaf u bil-ħtieġa li jsiru xogħlijiet riparatorji jew tiswijiet ta' natura straordinarja, kien fl-ittra risponsiva li huwa bagħat għall-ittra uffiċjali tar-rikorrent tas-6 ta' Settembru, 2012, u mhux qabel jew fiż-żmien meta ġrat l-allegata ħsara, għalkemm mill-atti proċesswali ma jirriżultax meta seħħ l-allegat kollass, u għalhekk il-Qorti aktar u aktar mhijiex disposta li taċċetta li sfronda s-saqaf b'mod aċċidentali. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tilqa' l-aggravju sollevat mir-rikorrent fl-appell inċidentali mressaq minnu, u għalhekk is-sentenza appellata għandha tiġi varjata f'dan is-sens.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali mressaq mill-intimat billi tiċħdu, filwaqt li tilqa' l-aggravju mressaq mir-rikorrent fl-appell inċidentali tiegħu. Għaldaqstant, is-sentenza appellata qiegħda tiġi varjata fis-sens li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat, filwaqt li tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent fl-intier tagħhom.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-intimat.

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi kkomunikata minnufih lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur