BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 15/2014

Joseph (KI 622142M) u Jane (KI 555743M) konjugi Pisani

vs

Mario u Mary Edith Role

Illum, 3 ta' Diċembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Novembru 1982 omm l-esponenti Joseph Pisani kienet kriet lill-intimat Role l-fond dekontrollat 'Alpisio' Pisani Court, Zerafa Street, Marsa bil-kera ta' LM100 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem u dan għal perjodu ta' 10 snin kif jirriżulta mill-istess skrittura ta' lokazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala dokument A.

Illi fit-terminazzjoni tat-terminu lokatizzju, l-intimati ppretendew li jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni ai termini ta’ l-Att XXIII tal-1979 b’żieda fil-kera ta’ LM200 fis-sena li sussegwentement ikkontestaw.

Illi mill-1 ta’ Jannar 2013 l-intimati kellhom jibdew iħallsu kera awmentata a tenur tal-Att X tal-2009 fis-somma ta’ €490.13 fis-sena u dan mingħajr pregudizzju ta’ kawża kostituzzjonali li ser tiġi intavolata mir-rikorrenti minħabba l-isproporzjoni li ġie kkawzat bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin fil-valur lokatizzju tal-fond imsemmi.

Illi minkejja dan, l-intimat ilu ma jħallas kera lir-rikorrenti mis-7 ta’ Novembru 2008 sallum.

Illi Mary armla minn Anthony Pisani mietet fis-17 t’ Awwissu 2003 u l-fond inkwistjoni mess lir-rikorrent Joseph Pisani.

Illi fil-frattemp ir-rikorrenti ppreżentaw kawża quddiem it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zgħar li ġġib in-numru 829/09 fl-ismijiet ‘Joseph Pisani vs Mario Role’ deċiza fit-23 ta’ Jannar 2013 fejn l-intimati Role ġew ikkundannati jħallsu s-somma ta’ €349.41 sehemhom ta’ tiswijiet tas-sistema tad-dranaġġ ta’ katusi li kellhom jiġu sostitwiti minħabba xogħol hażin fl-istess katusi li kienu tbiddlu mill-intimati.

Illi dawn ix-xogħlijiet fil-katusi kellhom isiru minħabba l-fatt illi l-intimati kienu biddlu l-katusi a spejjeż tagħhom u m’għamlux ix-xogħlijiet skond is-sengħa u l-arti tant li pperkola ilma fis-soqfa u fil-ħitan b’tali mod illi kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Godwin

Aquilina tas-16 ta' Jannar 2014 hawn anness u mmarkat dokument B l-art tal-fond in kwistjoni u s-saqaf tal-basement proprjeta' tar-rikorrenti għandu jitbiddel għax huwa fi stat delapidanti.

Illi dawn il-ħsarat li ġew ikkawżati lir-rikorrenti mill-intimati li huma proprjetarji tal-basement sottostanti jammontaw għal aktar minn għaxart elef Euro stante li r-rikorrenti b'konsegwenza ta' dawn il-ħsarat kellhom isaħħu din l-istruttura bi travi u xogħlijiet oħra li li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi t-tiswijiet strutturali fil-basement proprjeta' tar-rikorrenti saru riċentement u dan biex iżomm milli ċċedi l-art tal-proprjeta' tar-rikorrenti mikrija lill-intimati u proprjeta' oħra inkluż il-faċċata tal-istess binja liema ħsarat saru minħabba traskuragni da parti tal-intimati u għalhekk m'għandhomx l-intimati jkollhom dritt jitolbu r-rilokazzjoni tal-fond ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minkejja dan kollu fit-28 ta' Awwissu 2013 b'rapport ieħor tad-Direttorat għas-Saħħa Ambejntali li kopja tiegħu qed qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument C pajpijiet u drains oħra tal-kamra tal-banju fil-fond lokat lill-intimati qed ikompli jipperkola ilma minkejja li jridu jsiru mill-istess intimati ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni.

Illi sussidjarjment u mingħajr pregudizzju għal premess jekk il-Bord iħoss li l-ħsara sofferti mir-rikorrenti mhux gravi biżżejjed biex itellfu lill-intimati l-kirja ta' l-istess fond a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta a tenur ta' l-Artikolu 1540(4) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta meta dawn ix-xogħlijiet strutturali jsiru neċessarji mhux b'tort tar-rikorrenti imma b'tort tal-intimati bħal

fil-każ in eżami l-kera trid tiżdied b'6% fuq l-ispiża inkorsa liema spiża tiġi kwantifikata waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Jogħgbu jordna r-ripreza tal-fond 'Aloisio' Pisani Court, 253 Zerafa Street Marsa fi żmien qasir u perentorju taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun stante illi l-intimat ma ħallsux il-kera puntwalment kif awmentat u kkawzaw ħsarat ingenti fil-fond lilhom lokat u fil-fond sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 9a u 9a(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju tal-premess, tiffissa l-kera gust u xieraq dovut lir-rikorrenti fuq il-fond dekontrollat in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 1540(4) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta galadarba l-intimati kkawzaw ħsarat strutturali fil-fond lilhom lokat u fil-fond sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti rigwardanti ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom li għad irid jiġi intavolat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali."

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qal hekk:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi bi skrittura ta’ lokazzjoni tas-7 ta’ Novembru 1982 omm l-attur Joseph Pisani kienet kriet lill-esponenti l-fond dekontrollat ‘Aloisio’ Pisani Court, Zerafa Street, Marsa liema fond jifforma parti minn blokk ta’ tlett appartamenti u basement u dan bil-kera ta’ mitt lira tal-munita antika (LM100) fis-sena pagabbli bil-quddiem.

3. Illi huwa veru wkoll illi l-perjodu oriġinali tal-kirja kien ta’ għaxar snin imma bħal ma’ jgħid l-istess kuntratt ċitat mill-atturi (fit-tielet klawsola), kieku riedet tittermina il-kirja omm l-attur Joseph Pisani kellha tagħmel dan sena qabel ma’ skorrew l-għaxar snin:

‘jekk il-lokatur ikun irid jittermina jew joltera il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni wara t-terminu ta’ għaxar snin, ikun irid javza lill-inkwilin b’dan sena qabel l-iskadenza ta’ għaxar snin’.

4. Illi din il-klawsola turi biċ-ċar illi l-intenzjoni tal-partijiet dejjem kienet illi l-kirja tkompli wara l-perjodu oriġinali imnizzel fil-kuntratt.

5. Illi mhux talli omm l-attur ma ridetx tittermina l-kirja wara s-sena 1992 talli meta skadew l-għaxar snin lanqas biss irrevediet il-kera u infatti baqgħet titħallas il-kera ta’ Lm100 fis-sena bil-quddiem sakemm ġiet nieqsa fis-sena 2003 u l-fond li jokkupa l-esponenti wirtu l-attur Joseph Pisani.

6. Illi l-esponenti baqa’ jħallas l-istess kera anke meta fis-sena 2003 l-attur Joseph Pisani, bħala sehmu mill-wirt t’ommu,

ġie allokat l-fond li hu mikri għand l-esponenti filwaqt li l-appartamenti oħra ta' fuq l-esponenti missew lil ħut l-attur;

Mingħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħra, dwar it-talba għat-terminazzjoni minħabba allegat nuqqas ta' ħlas ta' kera:

7. Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovut u l-attur beda jitlob kera akbar minn dik li kien jistħoqqlu jieħu meta qabad u unilateralment qabad u irdoppja l-kera.

8. Illi l-konvenuti qatt ma aċċettaw dan l-awment u anke kieku ħallsuh għal xi perjodu ma jfissirx li l-kera ġiet stabbilita kif awmentat mis-sid.

9. Illi t-Tribunal tat-Talbiet Żgħar iddeċieda li ma kellux kompetenza li fuq il-punt dwar il-kera u għalhekk sakemm dan jiġi stabbilit minn organu kompetenti il-kera kellha tibqa' LM100 fis-sena. Madanakollu jiġi rilevat li għal perjodu l-konvenuti ħallsu aktar minn hekk biex b'hekk dak imħallas żejjed kellu jmur biex ikopri pagamenti sussegwenti.

10. Illi l-konvenuti offrew il-kera tant li bagħtu ċekkijiet lill-atturi – issa jekk dawn naqsu li jsarrfuhom ma jistgħux jillanjaw u jfittxu t-terminazzjoni tal-kirja minħabba nuqqas ta' ħlas.

11. Illi ukoll jekk l-atturi kienu qed jitolbu kera aktar milli kien dovut lilhom skont il-liġi ma jistgħux għax ma tħallsux dik il-kera hekk awmentata illegalment jitolbu tmiem dwar dan l-allegat nuqqas;

Mingħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħra, dwar it-talba għat-terminazzjoni minħabba allegati ħsarat.

12. Illi dwar it-tallba għat-tmien tal-kirja minħabba l-allegati ħsarat jingħad illi din l-allegazzjoni ukoll hi infondata fil-fatt u fid-dritt.

13. Illi l-ħsarat imsemmija mill-atturi partikolarment dawk li qegħdin fis-soqfa huma ħsarat straordinarji li jinkombu fuq is-sidien għalhekk ma jistgħux ikunu kawza ġusta għal tkeċċija tal-inkwilin.

14. Illi ukoll ħsarat f'partijiet li ġejjin minn "Inspection box" komuni jaqgħu fuq is-sidien u fl-agħar ipotezi għall-konvenuti jinkombu mhux biss fuq l-esponenti imma fuq kull inkwilin jew proprjetarju ta' kull appartament fil-blokka, inkluż l-atturi u għalhekk ma jistgħux jintalbu mill-konvenuti biss.

15. Illi l-inkwilin ġia kien ħallas għal ħsarat u jirriżulta li ħafna mill-ħsarat imsemmija mill-atturi ġew kawżati minn xogħlijiet li saru mill-istess atturi. Għalhekk ma jistgħux ikunu raġuni għal tkeċċija tal-konvenuti.

16. Illi barra minn hekk l-attur qiegħed ukoll jallega li saru xi ħsarat fil-faċċata tal-fond mill-esponenti. Dan ukoll mhux korrett għax l-esponenti qatt ma għamel xi xogħlijiet li jistgħu jikkaġunaw dawn il-ħsarat u fil-fatt kien l-attur li qabad u qala' l-bankina, l-inspection box u bidel kollox, kif ġie ammess fir-rapport tal-perit imqabbad mill-atturi stess u kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża. Fil-fatt kif l-attur qala'

l-bankina għamel ħofra fiha biex għamel skylight għal ġewwa l-basement. Intant ukoll jekk saret xi ħsara fil-faċċata din għamilha l-attur stess meta għamel il-ħofra biex għamel skylight. Barra minn hekk l-attur ħalla din il-ħofra mikxufa għall-elementi għal perjodu twil ta' żmien u wara li waħħal l-skylight huwa ħalla l-bankina maqlugħa kif għadha maqlugħa hekk sal-ġurnata ta' llum.

17. Illi ukoll referenza ssir għal Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili li jindika s-segwenti:

Tiswijiet li għandu jagħmel il-kerrej ta' bini. Sostitwit: X.2009.19.

'Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali: Iżda, jekk dawn ix-xogħlijiet ma jsirux b'mod xieraq u skont l-arti u sengħa, is-sid ikollu d-dritt li jitlob lill-Bord tal-Kera li jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħol hu mill-ġdid bi spejjeż tal-kerrej:

Iżda ukoll fejn ġew miżjuda għall-inkwilin obbligi ġodda ta' tiswija li qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ma kinux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jagħmel dawk it-tiswijiet qabel l-1 ta' Jannar, 2010 ma jista' bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi punittivi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja.'

Dwar it-talba għall-awment tal-kera minħabba tiswijiet li għandhom ma sarux.

18. Illi ukoll la darba ix-xogħlijiet għadhom ma sarux kull talba għal zieda fil-kera minħabba spejjeż ta' tiswijiet hi intempestiva.

19. Illi ukoll ebda awment ma jkun dovut jekk qabel ma jsiru t-tiswijiet ma jkunx ingħata il-permess bil-miktub tal-inkwilin biex appuntu jsiru l-istess tiswijiet.

20. Illi l-attur stess ammetta li huwa qabad u qala' il-bankina, l-inspection box u għamel tiswijiet mingħajr ma' avża lill-esponenti. Dan kollu jfisser li ebda awment ma huwa dovut għax huwa naqas li jġib il-permess tal-inkwilin bil-miktub u għalhekk il-kera m'għandiex tiżdied kif qiegħed jitlob l-attur.

Illi għal dawn ir-raġunijiet suesposti l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż.

L-atturi minn issa ngunti in subizzjoni."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-01 ta' Awissu 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tal-10 ta' Settembru 2018.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Punti Saljenti tat-Talba u tar-Risposta

Illi omm ir-rikorrenti kriet lill-intimati l-fond dekontrollat bl-isem Aloisio, Pisani Court, Zerafa Street, Marsa (dokument A, a folio 3 tal-process). Il-kirja nbdiet fis-7 ta' Novembru 1982 u kienet għall-perjodu ta' għaxar snin, u ċioe sa' Novembru 1992, bil-kera ta' Lm 100 fis-sena, pagabbli minn quddiem. Illi wara t-terminazzjoni ta' din il-kirja, ir-rikorrenti jippremettu li l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, b'żieda fil-kera għall-Lm110.20c għall-perjodu ta' 15-il sena, u ċioe sa' Novembru 2007. F'Novembru 2007 l-intimati bdew iħallsu l-kera ta' Lm200 fis-sena. Illi r-rikorrenti jippremettu illi mill-1 ta' Jannar 2013 l-intimati kellhom jibdew iħallsu kera ta' € 490.13 fis-sena. Ir-rikorrenti jippremettu ukoll illi l-intimati ilhom ma jħallsu kera sa' minn Novembru 2008.

Illi dan il-fond mess lir-rikorrenti b'wirt.

Illi r-rikorrenti fittxew lill-intimati quddiem it-Tribunal għat-Talbiet Żgħar fejn l-intimati ġew ikkundannati jħallsu sehemhom ta' tiswijiet tas-sistema tad-drenaġġ maghmula fil-blokk ta' appartamenti Pisani Court, mikri lill-intimat. Ir-rikorrenti jgħidu li dawn it-tiswijiet kellhom isiru peress li l-intimati ma għamlux ix-xogħlijiet sewwa tant li kien ipperkola l-ilma fil-fond tar-rikorrenti, li jiġi sottostanti għal tal-intimat, liema xogħlijiet ġew iċċertifikati mill-Perit ex parte Godwin Aquilina fis-16 ta' Jannar 2014 (dokument B).

Illi r-rikorrenti jippremettu ukoll illi l-ħsarat ikkawżati lilhom mill-intimati jammontaw għal iktar minn għaxart elef Ewro, għaliex ir-rikorrenti kellhom isaħħu l-istruttura bi travi u xogħlijiet. Illi

konsegwenzjalment għal dawn il-ħsarat, ir-rikorrenti jitolbu ir-rilokazzjoni tal-fond ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jgħidu ukoll illi minn pajpijiet u drains oħra tal-kamra tal-banju fil-fond lokat lill-intimat qed ikompli jipperkola ilma.

Illi ir-rikorrenti jippremettu ukoll illi jekk il-Bord iħoss li l-ħsarat sofferti mir-rikorrenti mhux gravi biżejjed biex itellfu lill-intimati l-kirja tal-fond ai termini tal-Kapitolu 69, a tenur tal-artikolu 1540 (4) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond trid tiżdied b'6 % fuq l-ispiża.

Da parti tagħhom, l-intimati jirrispondu illi wara li skadew l-ewwel għaxar snin tal-kirja, is-sid oriġinali (omm ir-rikorrenti) ma kinetx irrevediet il-kera, u jgħidu li sa meta ġiet nieqsa hi, huma baqgħu jħallsu il-kera fis-somma ta' Lm100 fis-sena. Jirrispondu illi huma dejjem ħallsu l-kera, u illi r-rikorrenti unilateralment qabad u irdoppja il-kera. L-intimati jgħidu illi huma qatt ma aċċettaw dan l-awment fil-kera minkejja li għal xi żmien huma kienu ħallsuh. Jgħidu li sakemm l-ammont ta' kera jiġi stabbilit, il-kera kellha tibqa ta' Lm 100 fis-sena, u jgħidu li kwalunkwe ħlas żejjed li huma kienu għamlu, kellu jkopri il-pagamenti sussegwenti. Jirrispondu li huma kienu jibagħtu l-kera lir-rikorrenti u dawn kienu jirrifjutaw li jsarrfu ċ-ċekkijiet. Jgħidu illi ir-rikorrenti kienu jitolbu kera aktar milli kien dovut lilhom skont il-liġi u l-fatt li l-intimati ma ħallsux il-kera awmentata ma jagħtix dritt lir-rikorrenti li jitolbu t-tmiem tal-kera.

Fir-rigward tal-ħsarat, l-intimati jgħidu illi l-ħsarat huma ħsarat straordinarji li jinkombu fuq is-sid u għalhekk ma tistax tiġi itterminata l-kirja minħabba dawn il-ħsarat. Jirrispondu illi anke l-ħsarat li ġejjin mill-inspection box jaqgħu fuq is-sidien, u jekk jiġi deċiż illi jinkombu fuq l-intimati, l-intimati jgħidu illi jinkombu fuq kull inkwilin jew proprjetarju ieħor fil-blokk u mhux fuq l-intimati biss. Jirrispondu illi

huma diġa ħallsu għall-ħsarat u li l-ħsarat ġew ikkawżati minn xogħlijiet li saru mir-rikorrenti. Jgħidu li l-ħsarat fil-faċċata ma setgħux ġew ikkawżati minnhom għaliex huma qatt ma għamlu xogħlijiet li setgħu jikkaġunaw dawn il-ħsarat u kienu r-rikorrenti li biddlu l-inspection box u qalgħu il-bankina.

Fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti għall-awment tal-kera minħabba tiswijiet li għadhom ma sarux, l-intimati jirrispondu illi kwalunkwe talba fir-rigward hija intempestiva la darba dawn ix-xogħlijiet għadhom ma sarux, illi dawn jeħtieġu il-permess bil-miktub tal-inkwilin u li meta qala' l-bankina, l-inspection box u għamel tiswijiet oħra ir-rikorrenti għamel hekk mingħajr il-permess tal-inkwilin u għahekk il-kera ma għandhiex tiżdied kif jitlob ir-rikorrenti.

<u>Punti Saljenti tax-Xhieda</u>

<u>Joseph Pisani</u>, a folio 22 tal-process, xehed li l-fond mikri lill-intimati, liema fond jismu '*Aloisio*' huwa sovvrastanti għall-fond tiegħu, kantina bin-numru 253. Illi r-rikorrent jixhed illi l-intimati biddlu l-katusi tad-drenaġġ mimdudin li jgħaddu mis-saqaf tal-proprjeta tiegħu, pero ix-xogħol ma sarx sew u kkawża ħafna ħsara fis-saqaf tal-kantina tiegħu. Xehed illi l-intimat seta' jinduna b'dawn il-ħsarat mill-konsenturi tal-faċċata.

Rigward il-kera xehed illi fil-bidu tal-kirja l-intimat kien iħallas Lm100 fis-sena, imbagħad beda jħallas mitejn lira fis-sena, iżda wara l-intimat informa lis-sid li huwa mhux suppost kien qiegħed iħallas Lm200 fis-sena u talbu jaqtagħhom mill-ispejjeż tal-katusi. Xehed li mill-2008, l-intimat ma ħallasx iktar kera.

<u>Il-periti tekniċi</u>, a folio 27 tal-process, irrelataw illi "*l-fond mikri lill-intimati jikkonsisti f'terran li jinsab sovrastanti parti mill-kantina proprjeta tar-rikorrenti u sottostanti appartamenti oħra...Dan il-fond mikri lill-intimati jinsab fuq nofs il-kantina tar-rikorrenti, billi fuq in-nofs l-ieħor ta' din il-kantina hemm fond ieħor… Kemm il-kostruzzjoni u kif ukoll il-finituri dehru f'kondizzjoni tajba.*" Irrelataw illi r-rikorrenti sewwa s-soqfa tal-fond tiegħu (tal-kantina) u biddel is-sistema tal-katusi wara li dawn bdew jagħmlu l-ilma. Rigward il-katusi li kienu qed jagħmlu l-ilma, irrelataw li dawn huma komuni għall-blokk kollu.

Rigward il-ħsara fis-soqfa irrelataw li din hija ħsara estensiva li ilha ġejja snin u komplew "*dawn il-prekawzjonijiet setgħu jittieħdu biss billi tinġibed l-attenzjoni minn min juża l-kantina billi huwa minn taħt biss li din il-ħsara setgħet tidher.*" Irrelataw illi il-katusi u l-ħsarat li ħarġu fis-soqfa jinsabu lil hinn mill-faċċata tal-fond mikri lill-intimati. Irrelataw ukoll li l-kantina tar-rikorrenti hija nieqsa mill-ventilazzjoni li aċċelerat il-ħsara.

Ir-rikorrenti **<u>Joseph Pisani</u>**, a folio 42 tal-process, xehed bl-affidavit li huwa ppretenda li l-kirja tirdoppja wara li skada t-terminu ta' għaxar snin li għalih kien ġie mikri l-post l-ewwel darba. Huwa kien kellem lill-intimat dwar dan, u għal perjodu ta' sena (minn Novembru 2007 sa Novembru 2008) l-intimat ħallas Lm200. Wara l-2008, l-intimat waqaf iħallas il-kera, u fil-fatt lanqas kien qiegħed iħallas il-kera oriġinali fl-ammont ta' Lm100. Illi fis-7 ta' Mejju 2008 u fit-18 ta' Frar 2009 ir-rikorrenti kiteb lill-intimat, a folio 47 u a folio 48 tal-process sabiex iħallas il-kera, pero' dan baqa' ma ħallasx.

Ir-rikorrenti xehed ukoll li l-intimat ikkawża diversi ħsarat fil-fond mikri lilu kif ukoll fil-fond sottopost, li huwa proprjeta tar-rikorrenti, liema ħsarat ġew ikkaġunati minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond mikri,

l-ewwel għax l-intimat naqas milli jmantni l-katusi, u sussegwentament peress illi l-katusi ma twaħħlux skond is-sengħa u l-arti.

Ir-rikorrent esebixxa xhieda li kien ta l-intimat quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fejn essenzjalment dan kien xehed illi huwa kien ipprova jħallas il-kera pero' huwa qatt ma kien iddepożitaha l-Qorti.

Huwa esebixxa żewġ ittri interpellatorji mibgħuta lill-intimat, a folio 47 u 48 tal-process, kif ukoll lista tal-ispejjeż li għamel fil-basement tiegħu, a folio 49 et seq tal-process.

L-intimat, a folio 192 tal-process, xehed illi wara li mietet omm ir-rikorrenti, huwa baqa jħallas il-kera ta' Lm100 fis-sena. Fis-sena 2008 ir-rikorrenti kien infurmah li l-kera kienet ser togħla għal Lm200 fis-sena. Xi żmien qabel ir-rikorrenti ħa l-fond f'idejh l-intimat flimkien ma' inkwilini oħra kienu sewwew xi ħsara fil-katusi tad-drenaġġ. L-intimat kien ħallas sehemu. Fis-sena 2008 ir-rikorrent kien informa lill-intimat li huwa kien ser ibiddel il-katusi. L-intimat kien qallu li l-katusi diġa' nbidlu pero ir-rikorrenti ikkonfermalu li huwa xorta waħda kien ser jerġa jbiddilhom. L-intimat xehed li r-rikorrent qatt ma qallu li kien ser jibgħatlu xi kont ta' dawn ix-xogħlijiet, iżda wara li lesta x-xogħol ir-rikorrent bgħattlu kont ta' Lm 150.

Rigward il-kwistjoni tal-awment tal-kera, l-intimat xehed li huwa qal lir-rikorrent li kien lest iħallas il-kera kif awmentata sakemm jitlob parir mill-avukat tiegħu, u li jekk kien hemm xi differenza bejn l-ammonti, iż-żjieda kellha tkopri l-kont tal-ispejjeż għall-katusi. L-avukat tal-intimat ikkonfermalu li l-kera kellha togħla, imma mhux bl-ammont li kien qed jippretendi ir-rikorrenti. L-avukati tal-partijiet tkellmu bejniethom, u l-avukat tal-intimat ta rendikont ta' kif kellha togħla l-kera, ittra Dok. 1, a folio 196 tal-process. Ir-rikorrent pero' informa lill-intimat li huwa kien

ser ikompli b'din il-kawża. L-intimat jgħid li r-rikorrenti qatt ma pprova li x-xogħol li wettaq huwa fl-istallazzjoni tal-katusi kien ħażin, kif jippremetti ir-rikorrent fir-rikors promotur. L-intimati jgħid ukoll li x-xogħlijiet fil-katusi kien komuni bejn is-sidien tal-appartamenti u ma għamilhomx huwa waħdu biss. L-intimat xehed illi huwa kemm-il darba offra lir-rikorrent li jħallas il-kera, pero' r-rikorrent qatt ma kien qiegħed jaċċetta l-kera. Rigward l-istat ta' manutenzjoni tal-fond mikri għand l-intimat, l-intimat jgħid li l-periti maħtura mill-Bord xehdu li l-fond huwa fi stat tajjeb ta' mantuenzjoni. Is-saqaf tal-kantina mhux biss taħt il-fond mikri lill-intimat iżda jiġi taħt appartament ieħor li jmiss mal-fond mikri lil-intimat li ukoll jiġi fuq il-kantina. Rigward l-irċevuti li ippreżenta ir-rikorrent mal-affidavit tiegħu rigwardanti spejjeż, l-intimat jgħid li r-rikorrent ma jistax jippretendi li huwa jħallas għall-ispiża li għamel ir-rikorrenti sabiex jikkonverti l-kantina fi tliet appartamenti.

L-intimat ippreżenta ittra mibgħuta minnu lir-rikorrent fejn dan offirelu ċekk sabiex ikopri l-kera minn Novembru 2008 sa' Mejju 2009 u Mejju 2009 sa' Novembru 2009, a folio 203 tal-process.

L-intimat, a folio 204 tal-process, ippreżenta ritratti dwar l-istat li kienet il-kantina waqt li kienu qed isiru x-xogħlijiet.

<u>Ir-rikorrent</u>, a folio 211 tal-process, xehed illi l-kantina tiegħu tinsab kemm taħt l-appartament okkupat mill-intimat kif ukoll taħt l-appartament ta' maġenbu. Xehed li kien hemm katusa fl-appartament tal-intimat li f'xi żmien kienet imblokkata u saru xi xogħlijiet biex din titnaddaf. Pero' wara dawn ix-xogħlijiet xorta beda jnixxi l-ilma fil-kantina u kien għalhekk li huwa kien biddel il-katusi. Wara li nbidlu l-katusi, ma kienx hemm iktar il-problema tat-tnixxija tad-drenaġġ. Xehed illi s-Sanita' kienu qalulu li huwa kellu bżonn jbiddel il-katusi.

Ikkonferma illi l-katusi ma jappartjenux lill-appartament okkupat mill-intimat biss, iżda jappartjenu lis-sitt appartamenti.

<u>Gaetano Camilleri</u>, a folio 219 tal-process, xehed li huwa joqgħod fil-blokka fejn hemm il-fond mertu tal-kawża, u li r-residenti tal-appartamenti kienu għamlu xi tiswijiet fid-drenaġġ. Wara li saru dawn ix-xogħlijiet, kienu reġgħu saru xi xogħlijiet fil-kantina tar-rikorrenti mir-rikorrent peress li mill-katusi komuni xorta kien qed iqattar id-drenaġġ għandu.

<u>Ir-rikorrent</u> xehed li meta l-intimat biddel il-katusi, ix-xogħol ma kienx sar skond is-sengħa u l-arti u li kien qed jinżel l-ilma għandu minnhom. A folio 235 tal-process, huwa xehed li l-kont ta' dawk ix-xogħlijiet huwa kien qasmu bejn l-appartamenti kollha, peress li d-drenaġġ huwa komuni għall-appartamenti kollha. Il-katusi huma komuni pero' xehed illi meta qabbad ħaddiem, l-intimat ma ġabx persuna tal-affari tiegħu biex jagħmel ix-xogħlijiet, u fil-fatt beda jinżel id-drenaġġ fil-kantina tar-rikorrenti. Xehed illi għaddew tliet snin minn meta għamel ix-xogħlijiet l-intimat, sakemm għamel ix-xogħlijiet huwa.

<u>Reuben Bonnici</u> mill-ARMS xehed illi l-fond kantina tar-rikorrenti kien ilu *inactive* fuq is-sistema tagħhom mill-1998. Il-meters tneħħew fuq applikazzjoni tal-account holder Mary Pisani (sid oriġinali u omm ir-rikorrenti).

A folio 263 tal-process, l-intimat ippreżenta ċedola ta' depożitu tal-kera liema depożitu sar fis-26 ta' Frar 2018.

<u>Gaetano Camilleri</u>, a folio 269 tal-process, li jikri l-appartament li jiġi fuq l-intimat xehed li huma kienu biddlu l-katusi. Il-katusi biddluhom flimkien, u wara kien reġa' biddilhom ir-rikorrent waħdu.

L-intimat, a folio 276 tal-process, xehed illi r-rikorrent kien qiegħed jirrifjuta l-kera. Xehed li huwa ma għandux aċċess għall-katusi għaliex dawn qegħdin fil-kantina proprjeta' tar-rikorrenti, u li mill-proprjeta' tiegħu huwa ma setax jara l-katusi.

Punti saljenti tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti jissottomettu illi skond l-artikolu 1554 (a) tal-Kodiċi Ċivili l-kerrej huwa obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja, li jfisser li jikkostodixxi u jikkonserva l-fond, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għal tiswijiet li huma a karigu tiegħu. Illi l-inkwilin għandu ukoll l-obbligu li jirrestitwixxi l-fond fi stat tajjeb f'egħluq il-kirja. Jissottomettu li l-inkwilin għandu l-obbligu li jikkura l-ħaġa b'mod li jevita li ssir il-ħsara, u fin-nuqqas ta' dan jitlef id-dritt tat-tiġdid tal-kirja.

Jissottomettu li l-intimati ma ħadux kura tal-fond mikri b'mod li evitaw li ssir il-ħsara, u li fil-fatt saret ħsara sostanzjali. Jissottomettu li l-intimat qatt ma għamel manutenzjoni fil-post f'għoxrin sena. Jgħidu li din il-Qorti għandha tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tal-Periti Tekniċi fir-rigward.

Jissottometu li l-kawża ewlenija tal-ħsara fis-soqfa tal-kantina kif ukoll ħsara oħra kien l-iskular tal-ilma mill-katusi tal-intimati tul medda kbira ta' snin u minn nuqqas ta' manutenzjoni mill-intimati, u jgħidu illi dan għandu jwassal għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mikri lilhom.

Finalment, jissottometu illi l-intimati ilhom ma jħallsu kera mill-2008. Jgħidu li kieku l-intimati verament ippruvaw jagħmlu l-ħlas pero dan

kien jiġi rifjutat, huma kellhom jiddepożitaw il-kera fir-reġistru tal-Qorti.

<u>Punti saljenti tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati</u>

L-intimati jissottomettu li l-kantina tar-rikorrenti hija sottoposta għall-appartament mikri lill-intimati, kif ukoll għall-appartament ieħor li jmiss miegħu. Is-sistema tad-drenaġġ tal-appartamenti kollha tgħaddi mill-kantina tar-rikorrenti. Is-sistema tad-drenaġġ tal-kantina fil-fatt hija ukoll parti mis-sistema tad-drenaġġ komuni. Jissottomettu illi kien qiegħed jinstadilhom *id-drains* u l-intimat, flimkien mas-sidien/inkwilini tal-appartamenti l-oħrajn, talbu permess lil omm ir-rikorrent sabiex tatihom aċċess għall-kantina sabiex jagħmlu x-xogħlijiet. Jissottomettu li x-xogħlijiet saru tajjeb minnhom.

Jissottomettu illi r-rikorrenti mhux jaċċettaw il-kera.

Jissottomettu illi skond ir-rapport tal-periti ma jistax jinstab responsabbli l-intimat tal-ħsarat li saru fil-kantina, għaliex mir-rapport tagħhom jirriżulta illi

1. Il-fond mikri mill-konvenut huwa biss fuq nofs il-kantina għax fuq in-nofs l-ieħor hemm appartament ieħor.
2. Il-fond tal-intimat kien miżmum tajjeb.
3. Fl-opinjoni tal-periti, il-ħsara fix-xibka issir matul ħafna snin u li għalhekk is-sid tal-kantina ma kienx jagħti każ. Jgħidu illi hemm jidħol il-prinċipju tan-negliġenza kontributorja, għax jekk għall-grazzja tal-argument il-ħsara kienet qed issir minn fuq u ċioe' mill-proprjeta' imwellija għand l-intimati, ir-rikorrenti bħala sidien tal-fond sottostanti kellhom jiġbdu l-attenzjoni tal-fondi sovrastanti, għaliex il-ħsarat fil-kantia ma setgħux jiġu innotati mill-proprjeta' ta' fuq.

4. Il-periti innottaw li l-kantina hija umduża b'hekk il-ħsara ġiet aċċellerata.

Jissottomettu illi meta il-periti tekniċi maħtura mill-bord marru fil-fond, ix-xogħlijiet ta' tiswija kienu diġa lesti mir-rikorrenti, u għalhekk huma kellhom joqogħdu fuq dak li kien iċċertifika il-perit ex parte tar-rikorrenti fir-rapport tiegħu. Fir-rigward tal-lista tal-ispejjeż li r-rikorrent ippreżenta, l-intimati jissottomettu li din tinkludi ħafna affarijiet li ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-allegati ħsarat li dwarhom saret din il-kawża. Jissottomettu illi mix-xhieda tar-rappreżentant tal-ARMS jirriżulta li ma kienx hemm dawl fil-kantina sa mis-sena 1996.

Jissottomettu li r-rikorrenti jinjoraw kompletament il-fatt illi l-katusi huma komuni bejn l-appartamenti kollha u li s-sistema tad-drenaġġ ma tippartjenix lill-intimati biss.

Jissottomettu ukoll illi r-rikorrenti injoraw il-fatt illi l-periti irrelataw illi il-katusi u l-ħsarat li ħarġu fis-soqfa jinsabu lil hinn mill-faċċata tal-fond mikri lill-intimati.

Jissottomettu illi ma ġie ppruvat bl-ebda mod li l-intimati ma użawx il-fond bħala bonus pater familias. Jgħidu illi saret il-manutenzjoni minnhom matul iż-żmien u fil-fatt kienu nbidlu l-katusi.

Jgħidu ukoll li l-ispejjeż tal-katusa kienu inqasmu bejn seba', mentri din il-kawża saret fil-konfront tal-intimati biss.

Finalment jgħidu li r-rikorrenti ma kellhomx dritt għall-awment mitlub. Huma kienu ħallsu l-ammont doppju għal darba waħda biss u bl-intiża li jinqatgħu minn sehemhom tal-ispejjeż tal-katusi. Jgħidu illi huma ppruvaw iħallsu l-kera iżda r-rikorrenti baqgħu jinsistu li jitħallsu fl-

ammont doppju ta' € 466. Huma iddepożitaw il-kera kollha mis-sena 2008 permezz ta' ċedola ta' depożitu li saret fis-26 ta' Frar 2018.

<u>Punti saljenti mit-trattazzjoni orali</u>

Id-difensur tal-intimat jgħid li nofs biss tal-kantina tar-rikorrenti tiġi taħt l-appartament mikri għand l-intimat, u nofs l-ieħor tal-kantina tiġi taħt appartament ieħor. Il-katusi huma kollha komuni. L-intimat jgħid illi huwa jaqbel li jsir l-awment tal-kera, pero' dan l-awment għandu jsir kif trid il-liġi. Rigward l-ispejjeż kif ippreżentati mir-rikorrent, jgħid li l-fond tar-rikorrenti hija kantina li kienet mitluqa. Jgħidu li r-rikorrent ma mminimizax id-danni u kien hemm in-negliġenza kontributorja daparti tiegħu Da parti tiegħu, ir-rikorrent jgħid li l-ilma minn fuq jinżel għal isfel, u li għalhekk il-perkolazzjoni fil-fond tiegħu oriġina mingħand l-intimat. Jgħid illi dan il-perkolazzjoni tal-ilma fis-saqaf huwa sinjal li l-proprjeta imwellija għand l-intimat ma saritilhiex manutenzjoni, u li kieku kien hemm il-manutenzjoni, ma kienx ikun hemm perkolazzjoni,

<u>Disposizzjonijiet Legali u Ġurisprudenza dwar nuqqas ta' ħlas puntwali tal-kera.</u>

1. Skont **<u>Artiklu 8(1) tal-Kap 69</u>**:- *"Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk"*; u skont **<u>Artiklu 9 tal-istess Kap:</u>**- *"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti… (i) 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"*.

2. **Il-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tat-2 ta' Ottubru, 2014 Rikors Numru. 73/2010 Avukat Dr. Leslie F. Grech vs Perit Chris Grech** irretena hekk*"Kwantu ghall-allegata morozita' huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (Kollez. Vol. XLVIII P I p 87) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (Kollez. Vol. XLVIIP I p 287)" - Emanuel Armeni vs Anthony Mangion App tal-20 t'Ottubru, 2004. Pero' l-gurisprudenza tinsenja illi raggunt dan l-istadju tal-konsiderazzjonijiet ma jfissirx awtomatikament illi l-kerrej ghandu jkun meqjus li ddekada mid-drittijiet lokatizji tieghu. Dan ghaliex huwa principju assodat fil-gurisprudenza, illi l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalita'. Fil-kawza fl-ismijiet Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005 kien ritenut illi "Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'". Ara f'dan is-sens id-decizzjonijiet fl-ismijiet*

"Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "Doris Attard vs Julian Borg", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni". Ara Kollez Vol XL PI p269 u Vol XXXIII PI p385, fost bosta ohrajn;

3. Bl-istess mod **Il-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tas-6 ta' Frar, 2012 Rikors Numru. 68/2008 Vincent Bonello noe vs Emanuel Baldacchino** irretena hekk:

"Opportunement, izda, ghandhom Ikunu osservati l-principji kollha regolanti kwistjonijiet ta' morozita' kif emergenti mill-gurisprudenza, jigifieri li jkun skrutinat ukoll jekk kienx hemm xi raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Fil-kawza fl-ismijiet Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005 kien ritenut illi "l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhrix li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'materja ta' morozita' [ghaliex] biex tabilhaqq tkun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli".

4. Huwa f'dan l-isfond li dan il-Bord ser jghaddi biex jiddetermina din il-vertenza u jara jekk l-intimat għandux jitqies moruz bil-konsegwenza illi jkun penalizzat bl-estremi tal-izgombru.

5. Jirriżulta illi:
    a. Fis-7 ta' Mejju 2008 u fit-18 ta' Frar 2009, a folio 47 u

48 tal-process, ir-rikorrenti bagħat ittri lill-intimat għall-ħlas tal-kera.

b. Fl-14 ta' Mejju 2008 l-intimat bagħat ċekk lir-rikorrent, a folio 203 li ma ġiex aċċettat mir-rikorrenti.

c. Fit-23 ta' Jannar 2013 inqatgħet is-sentenza tat-Tribunal għat-Talbiet Żgħar u fis-27 ta' Mejju 2015.

d. id-depożitu sar mill-intimat fis-26 ta' Frar 2018 (fol 263). L-intimat – wara li nqatgħet il-kawża quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar u wkoll wara li nfetħet il-kawża tallum – b'ċedola iddepożita taħt l-awtorità tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta), b'kollox, €4075.23c li, flimkien mal-ispejjeż taċ-ċedoli, huma daqs il-kera dovuta bejn is-7 ta' Novembru 2008 sas-7 ta' Novembru 2018 Din is-somma hekk iddepożitata ma ġietx żbankata mir-rikorrenti peress li huma kienu qegħdin jitolbu somma akbar.

6. L-intimati jgħidu illi huma ddepożitaw dik is-somma għas-saldu ta' dak kollu li għandhom jagħtu, u l-bilanċ pretiż mir-rikorrenti ma kienx dovut għax, igħidu l-intimati, il-kera doppja kif pretiżi mir-rikorrenti hija bla ebda bażi valida fil-liġi u it-Tribunal kien iddeċieda illi l-kera kellha tibqa' dik ta' mitt lira Maltin kif stipulat fil-ftehim lokatizzju sakemm il-kwistjoni tiġi deċiża

7. Jingħad illi l-kera, a folio 203 tal-process, kienet ingustament rifjutata mir-rikorrenti pero jikkonsegwi illi l-kera kienet depozitata snin wara l-interpellanzi mir-rikorrenti, u fil fatt id-depożitu sar waqt li kienu għaddejjin dawn il-proceduri. Lill-Bord ma inghatalu ebda raguni ghaliex l-iskadenzi kienu depozitati daqshekk tardivament u ghalhekk in mankanza ta'

tali raguni l-Bord ma jsib ebda ġustifikazzjoni u huwa kostrett li jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti.

8. Ghalhekk jingħad illi l-intimat kien gravament impuntwali b’mod illi l-intimat ghandu jitqies moruz qua zewg skadenzi kif postulat fir-rikors promutur[1].

9. La darba ġie ippruvat li fil-fatt kien hemm morożita’ fil-ħlas ta’ kera, u dan peress illi kienu saru l-interpellazzjonijiet u jidher li meta saret iċ-ċedola, l-intimati kienu tardivi, l-ewwel talba għandha tintlaqa’.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa terminu ta’ zmien xahar mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur

[1] Ara f’dan is-sens sentenza ta’ dan il-Bord tas-6 ta' Frar, 2012 Rikors Numru. 68/2008 Vincent Bonello (ID 884749M) noe vs Emanuel Baldacchino, diġa ċitata.