BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 167/2017JG
Nru fuq il-Lista: 2

Sandra Farrugia (K.I. 80467M)

vs

Christopher Vella (K.I. 506055M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 7 ta' Diċembru 2017[1] flimkien mad-dokument hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi hija tikri lill-intimat l-appartament numru 1, Dean's Gate, numru 13 Star Estate, Triq Anton Manuel Caruana, Baħar iċ-Ċagħaq versu l-kera*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

ta` €150 fix-xhar li jitħallsu kull xahrejn bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss tagħlaq fl-20 ta` Jannar 2018.

2. *Illi l-imsemmi appartament jifforma parti minn kumpless, ossia kondominju ta` appartamenti li hemm diversi partijiet komuni fosthom anke swimming-pool, liema partijiet komuni huma mantenuti u amministrati minn amministratur.*

3. *Illi l-esponenti trid tbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja biex l-inkwilin ikun obbligat iħallas ukoll il-maintenance fee tal-partijiet komuni kompriż anke l-pool u l-areas esterni li huma wkoll gawduti mill-inkwilin bħala parti mill-lokazzjoni.*

4. *Illi permezz ta` ittra uffiċjali numru 4040/2017 tal-27 ta` Ottubru 2017 l-esponenti, bħala sid tal-appartament fuq imsemmi, interpellat l-intimat li b'effett mil-iskadenza li jmiss wara l-imsemmija ittra uffiċjali jkun hemm il-kondizzjoni li l-intimat ikun:*

> *"obbligat li tħallas l-ispejjeż li jsiru minn żmien għal żmien mill-amministratur li pro tempore jieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni fl-Star Estate minn żmien għal żmien liema spejjeż ikunu saru għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji għat-tgawdija tal-partijiet komuni u għall-għoti tas-servizzi fl-interess komuni li skadew u jiskadu minn Lulju 2017 'l quddiem."*

5. *Illi sal-lum l-intimat ma ippreżenta ebda rikors quddiem dan il-Bord in kontestazzjoni ta' din t-talba u dan kif kellu jagħmel a tenur tal-Art 14 tal-Kap 69.*

6. *Għaldaqstant titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:*

   i. *jipprefiġġi terminu qasir u perentorju lill-intimat sabiex, jekk irid jikkontesta din it-talba, l-intimat jippreżenta rikors opportun quddiem dan il-Bord fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss; u*

   ii. *fin-nuqqas li jippreżenta tali rikors fit-terminu hekk prefiss, li dan il-Bord jikkonferma li t-talba kontenuta fl-imsemmija ittra uffiċjali tiġi meqjusa li ġiet aċċettata u li tapplika għall-kirja għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.*

7. *Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 15 ta' Diċembru 2017[2].

Ra r-risposta tal-intimat datata 6 ta' Frar 2018[3], fejn *inter alia* ġie eċċepit li dan il-Bord għandu jastjeni milli jqis din il-kawża minħabba oħra pendenti fuq l-istess mertu, li huwa kien diġà intavola ittra bħala oġġezzjoni għal dik minnu riċevuta u eċċezzjoni oħra fil-mertu.

---

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.

Ra l-affidavit ta' George Farrugia, flimkien mad-dokumenti hemm annessi[4].

Ra l-affidavit ta' Daniel Bugeja, flimkien mad-dokumenti hemm annessi[5].

Ra x-xhieda tal-intimat[6].

Ra x-xhieda ta' Daniel Bugeja (in kontro-eżami), George Schembri u Tony Caruana Smith[7].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 16 ta' Diċembru 2019, fejn ġiet milqugħa talba sabiex jinħatru periti membri tekniċi[8].

Ra r-rapport tal-Periti Membri Tekniċi datat 9 ta' Lulju 2020[9].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif presedut datat 12 ta' Mejju 2021[10] fejn, ġustament u għar-raġunijiet hemm indikati, ġiet miċħuda talba tal-intimat sabiex tiġi rikuzata il-Perit Elena Borg Costanzi.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[11].

---

[4] Nota relattiva tinsab a fol 13 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 22 tal-proċess.
[6] Magħmul fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2018 u tibda a fol 31 tal-proċess.
[7] Ilkoll mwettqa fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2019.
[8] Dan jibda a fol 59 tal-proċess.
[9] A fol 63 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 83 tal-proċess.
[11] Erronjament immarkat a fol 66 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2023 fejn dan il-Bord kif issa mpoġġi għażel li jagħlaq il-provi tal-intimat (wara sensiela sħiħa ta' seduti għal-provi tiegħu fejn ma sar xejn), u saret dikjarazzjoni li l-provi miġbura kemm f'dawn il-proċeduri u dawk fl-istess ismijiet bin-numru 99/2017 għandhom jgħoddu għaż-żewġ kawżi. Dakinhar ingħata terminu għan-noti ta' sottomissjonijiet[13].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[14].

Ra li l-intimat naqas milli jippreżenta l-argumenti tiegħu bil-mod skritt.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar il-1 ta' Novembru 2023, fejn għar-raġunijiet hemm imfissra, ġiet miċħuda t-talba tal-intimat għal-estensjoni tat-terminu tan-nota tiegħu (li kien diġà skada) u ġie ordnat l-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata abbużivament u mingħajr permess.

Ra l-atti proċesswali kollha inkluż dawk tal-proċeduri fl-istess ismijiet bin-numru 99/2017JG.

[12] Erronjament immarkat a fol 67 *et seq* tal-proċess.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 72 tal-proċess.
[14] A fol 74 *et seq* tal-proċess.

Ikkunsidra

Illi għandu mill-ewwel jingħad li dak li qiegħed jintqal f'din id-deċiżjoni għandu wkoll jinqara fid-dawl ta' dak li ġie deċiż fil-kawża fl-istess ismijiet bin-numru 99/2017JG, mogħtija minn dan il-Bord kif hawn impoġġi, llum stess. Dan huwa bil-wisq naturali bil-fatt li, kif jirriżulta mill-*iter* hawn fuq riprodott, kien hemm qbil li l-provi miġbura fiż-żewġ kawżi jgħoddu għat-tnejn li huma.

Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni, li donnu hija msejsa fuq il-prinċipju *lis alibi pendens* huwa ċar li din id-difiża hija ormai sorvolata bil-fatt liż-żewġ proċeduri instemgħu kontestwalment (u ġie dikjarat li l-provi jgħoddu fiż-żewġ kawżi), mill-istess ġudikant (għalkemm dan inbidel għall-għotja ta' din is-sentenza[15]), u

[15] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata"*. Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi*

qegħdin it-tnejn jingħataw illum[16]. Imwarrba din l-eċċezzjoni, imiss li jiġi trattat il-mertu.

Illi din tal-lum m'hijiex kawża fejn huwa meħtieġ eżami dwar jekk il-kundizzjonijiet li jrid jimponi s-sid (mistqarra fl-ittra uffiċjali ppreżentata fis-27 ta' Ottubru 2017 u notifikata fit-2 ta' Novembru 2017) humiex raġonevoli jew le. Dak huwa eżerċizzju li kien isir li kieku din kienet kawża miftuħa mill-intimat inkwilin fejn ikun qiegħed joġġezzjona għat-tibdil fil-kundizzjonijiet kif mtenna fl-ittra uffiċjali. Għalhekk, frankament, ħafna mill-provi prodotti f'din l-azzjoni kienu kemxejn irrelevanti. L-azzjoni odjerna hija dik ta' sid li jrid li jiġi mpost terminu (ta' dekadenza) sabiex l-inkwilin, (jekk irid) iressaq dik l-azzjoni. Dak li jgħodd ai fini ta' din il-kawża hija biss il-prova li l-kirja hija waħda li japplika għaliha dak li kien jgħid l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-prova tan-notifika tal-att ġudizzjarju qabel il-preżentata tal-azzjoni, naturalment magħdud man-nuqqas tal-intimat li jkun mexxa b'rikors appożitu skond il-liġi.

Illi l-Qrati tagħna aċċettaw din it-tip t'azzjoni, peress li fl-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma hemmx indikat żmien li fih l-inkwilin

dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."

[16] F'dan is-sens issir referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Galea *pro et noe et* vs Victoria Galea,** (App Ċiv Nru: 900/18) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn intqal hekk: "*Ghandu jinghad li huwa principju assodat li talba ghas-soprasessjoni tas-smigh ta' kawza, tista' tintlaqa' bhala eccezzjoni ghar-regola generali li kull kawza ghandha tinstama' sakemm tigi maqtugha (Artikolu 195 (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Tali talba tintlaqa' b'mod eccezzjonali, meta tali smigh fl-istess waqt ta' zewg kawzi ma jkunx jista' jsir u tinghata taht kondizzjonijiet serji bizzejjed biex dan isir. Fi kwalunkwe kaz, il-kawza li ggib referenza 799/2006, li tinsab appellata, u li fil-mertu titratta, il-validità o meno tal-ahhar testment ta' omm il-partijiet, giet appuntata wkoll quddiem din il-Qorti. Gialadarba z-zewg kazijiet qeghdin issa jigu trattati kontemporanjament u ser jigu decizi f'daqqa, din il-parti tal-aggravju qieghda tigi sorvolata*".

għandu jressaq ir-rikors b'oppożizzjoni għall-kontenut tal-ittra uffiċjali[17]. Mill-atti jirriżulta li l-ammont ta' kera imħallas huwa aktar minn dak li kienet tindika l-liġi fl-artikolu rilevanti[18]; li l-kirja bdiet qabel is-sena 1995[19]; l-att ġudizzjarju ġie notifikat lill-intimat qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri[20] u l-istess għażel li ma jibdiex proċeduri quddiem dan il-Bord b'oġġezzjoni għat-tibdil fil-kundizzjonijiet. Sodisfatt dan kollu għalhekk, il-Bord iqis lit-talba tar-rikorrenti hija tajba u timmerita akkoljiment.

---

[17] Hekk per eżempju intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Grech vs Francis Tonna,** mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ nhar is-7 ta' Mejju 1990, fejn intqal hekk: *".....l-imsemmi subartikolu (2) ta' l-artikolu 14 ta' l-Ordinanza hawn fuq imsemmija ma jispeċifikax iż-żmien li fih l-inkwilin, li jkun irid jopponi t-talba tas-sid għall-awment fil-kera, għandu jagħmel ir-rikors previst fl-istess subartikolu quddiem il-Bord, għalkemm dak iż-żmien jista' jiġi prefiss lilu mill-Qorti kompetenti fuq talba ta' sid il-kera. Jekk il-konvenut għadu ma għamilx ir-rikors meħtieġ (dejjem jekk dan irid jopponi t-talba tas-sid), l-attur għad ma għamilx talba quddiem it-tribunal kompetenti biex jiġi fissat żmien lill-konvenut, biex jagħmel ir-rikors meħtieġ jekk irid jopponi t-talba tiegħu. Huwa wara li jiġi fissat dan iż-żmien u l-kerrej jibqa' inattiv li allura tidħol in vigore t-tieni parti tas-subartikolu (2) in kwistjoni*. Bl-istess mod mbagħad, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Gera & Sons Limited vs Korporazzjoni Enemalta,** (Ċit Nru: 339/01JRM) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Lulju 2001 (mhux appellata) fejn f'kawża simili bħal dik odjerna intqal hekk: *"Illi, kif inghad f'ghadd ta' sentenzi ta' dawn il-Qrati, l-imsemmi artikolu, ghall-kuntrarju ta' dak li jaghmel dwar meta s-sid jista' jitlob il-bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, ma jaghmel l-ebda tismija taz-zmien li fih il-kerrej ghandu jressaq ir-Rikors tieghu lill-Bord biex juri li ma kienx qieghed jaccetta l-kundizzjonijiet ġodda mressqin mis-sid. Dan iwassal ghal qaghda fejn l-effetti tal-att gudizzjarju mibghut mis-sid ma jista' jinghad li bdew isehhu qatt; Illi, minhabba f'dan in-nuqqas tal-ligi, sidien ikollhom jifthu proceduri specifikament kontra l-kerrejja biex jitolbu l-Qorti taghti zmien fiss u perentorju lill-kerrej biex iressaq ir-Rikors imsemmi, fin-nuqqas ta' liema, jitqies li l-kerrej ikun accetta dak li s-sid ikun ippropona fl-att gudizzjarju;"* Aktar qrib iż-żmien tagħna mbagħad, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Mercieca *pro et noe et* vs Carmelo Cremona *et*,** (App Ċiv Nru: 11/2011/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-5 ta' April 2013.

[18] M'huwiex kontestat li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija aktar minn tlieta u disgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (€93.17) fis-sena, fi kliem l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[19] Ara xhieda tal-intimat a fol 31 tal-proċess.

[20] Ara timbru *a tergo* ta' fol 3 tal-proċess. Dwar in-nuqqas li wieħed joqgħod strettament mat-terminu indikat fl-artikolu rilevanti, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Borg vs Av. Vincent Falzon *et*,** (App Ċiv Nru: 91/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Jannar 2009.

Illi finalment jingħad li huwa minnu li llum l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 m'għadux jifforma parti minn korp tal-liġi tagħna iżda b'daqshekk ma jfissirx li l-intimat, kif issa sejjer jiġi ordnat, ma jistax aktar jippromwovi azzjoni a tenur tal-istess artikolu. Dan qiegħed jingħad għaliex, skond l-artikolu 12(1)(e) tal-Kapitolu 249 tal-Liġijiet ta' Malta[21], l-Att li ħassar dak l-artikolu[22] ma jistax jitqies li waqqaf il-bidu ta' proċedimenti legali li qegħdin jiġu ordnati minħabba dak li qiegħed jiġi deċiż f'din il-kawża, li nbdiet meta dak l-artikolu kien għadu jeżisti.

Illi jiġi b'hekk li l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel eċċezzjoni.
2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti.
3) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna lill-intimat sabiex, jekk irid jikkontesta l-kontenut tal-ittra uffiċjali bin-numru 4040/2017, iressaq rikors appożitu fi żmien erbgħin (40) jum mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li jekk l-intimat jonqos milli jressaq rikors appożitu fiż-żmien erbgħin (40) jum mid-data ta' din is-sentenza, il-kundizzjonijiet msemmija fl-ittra uffiċjali bin-numru 4040/2017 għandhom jitqiesu li ġew aċċettati mill-intimat u applikabbli għall-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri.

[21] L-artikolu rilevanti jgħid hekk: "*12.(1) Meta xi Att mgħoddi wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att iħassar xi liġi oħra, kemm-il darba ma jidhirx ħsieb kuntrarju, t-tħassir m'għandux... (e) jolqot kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju dwar xi dritt, privileġġ, obbligazzjoni, responsabbiltà, penali, konfiska, jew piena kif intqal qabel, u kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju bħal dawk jistgħu jinbdew, jitkomplew, jew jiġu nforzati, u kull penali, konfiska jew piena bħal dawk jistgħu jiġu mposti, bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda.*"

[22] Att XXIV tas-sena 2021.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur