BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 99/2017JG
Nru fuq il-Lista: 3

Sandra Farrugia (K.I. 80467M)

vs

Christopher Vella (K.I. 506055M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' Lulju 2017[1] flimkien mad-dokumenti 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` Lulju 2017.

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 l-esponenti interpellat lill-intimat sabiex iħallas l-ispejjeż għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti tas-servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li sar bi qbil tal-kondomini fil-blokk ta` appartamenti in kwistjoni iżda l-intimat irrifjuta li jħallas billi qed isostnu illi dan ma kienx parti mill-ftehim oriġinali.*

5. *Għaldaqstant titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu jordna tibdil fil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni biex l-inkwilin ikun obbligat ukoll iħallas 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, għall-għoti ta` servizzi fl-interess komuni u dan b'effett mil-20 ta` Lulju 2017 jew kull smien ieħor li jħgħġbu jistabilixxi dan l-Bord.

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 16 ta' Awwissu 2017[2].

Ra r-risposta tal-intimat datata 19 ta' Ottubru 2017[3], fejn *inter alia* ġie eċċepit lir-rikorrenti kellha tindika l-liġi li tifforma l-bażi tal-azzjoni, li kellha tinġieb il-prova tal-ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li fi kwalunkwe każ it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 27 ta' Ottubru 2017[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2018 fejn kien hemm qbil li l-provi miġjuba f'dawn il-proċeduri jgħoddu wkoll għal dawk bejn l-istess partijiet u fl-istess ismijiet bin-numru 167/2017JG.

Ra x-xhieda tal-intimat[5].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif presedut datat 12 ta' Mejju 2021[6] fejn, ġustament u għar-raġunijiet hemm indikati, ġiet miċħuda talba tal-intimat għar-rikuża tal-Perit Elena Borg Costanzi.

---

[2] A fol 8 tal-proċess.
[3] A fol 12 tal-proċess.
[4] A fol 15 tal-proċess.
[5] Magħmul fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2018 u tibda a fol 22 tal-proċess.
[6] A fol 47 tal-proċess.

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat 12 ta' Lulju 2021 fejn intalbet żieda ta' xi talbiet fir-rikors promotur, liema talba ġiet miċħuda permezz ta' digriet datat 10 ta' Jannar 2022[7].

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[8].

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[9].

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 reġgħet saret dikjarazzjoni li l-provi miġbura kemm f'dawn il-proċeduri u dawk fl-istess ismijiet bin-numru 167/2017JG għandhom jgħoddu għaż-żewġ kawżi. Dakinhar ingħata terminu għan-noti ta' sottomissjonijiet[10].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[11].

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

---

[7] A fol 60 tal-proċess.
[8] A fol 69 tal-proċess.
[9] A fol 70 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 75 tal-proċess.
[11] A fol 77 *et seq* tal-proċess.

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 167/2017JG.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn għandu jiġi ribadit li dak hawn issa deċiż, għandu jinqara u jinftiehem flimkien ma dak li qiegħed jiġi deċiż illum minn dan il-Bord, fil-proċeduri fl-istess ismijiet, bin-numru 167/2017JG.

Illi din il-kawża hija waħda magħmula mis-sid sabiex dan il-Bord jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda relattivi għal-kirja rilevanti bejn il-kontendenti. Minn qari tal-eċċezzjonijiet tal-intimat jkun utli li tiġi nvestigata qabel kollox it-tieni eċċezzjoni għaliex din tikkwerela propju is-siwi ta' din l-azzjoni. Amplifikazzjoni brevi ta' dan l-intopp proċedurali jsegwi hawn taħt.

Illi fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jgħid li jekk din il-kawża hija ppernjata fuq dak li jrid l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet (kif kien fiż-żmien tal-preżentata tal-azzjoni odjerna, ġaladarba dan issa tneħħa mil-liġi tagħna[12]), allura l-azzjoni għandha tfalli għaliex rekwiżit *sine qua non* sabiex tirnexxi azzjoni bħal din trid issir wara intimazzjoni lill-inkwilin ta' xi att ġudizzjarju.

[12] Dan mal-miġja tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jiddisponi hekk:

(1) Sid il-kera ta' xi fond li jkun irid jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri meta dan jiġi biex iġedded, għandu jagħmel rikors lill-Bord mill-anqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri: fin-nuqqas ta' dan, il-kiri jitqies li ġie mġedded bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet ta' qabel għaż-żmien li bih ikun jitħallas il-kera, jiġifieri, għal sena jekk il-kera jkun jitħallas bissena, għal sitt xhur jekk il-kera jkun jitħallas bis-sitt xhur, għal tliet xhur jekk il-kera jkun jitħallas bi tliet xhur, għal xahar jekk il-kera jkun jitħallas bix-xahar jew kull tant żmien aqsar.

(2) Iżda, meta l-kera huwa iżjed minn tlieta u disgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda, għandu fi żmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgħarraf lill-kerrej b'dan il-ħsieb tiegħu, bil-mezz ta' ittra uffiċjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-għoli jew dawk il-kondizzjonjiet ġodda, għandu jagħmel rikors lill-Bord sabiex dak il-għoli jew dawk ilkondizzjonijiet ġodda jiġu miċħuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iż-żieda jew il-kondizzjonijiet ġodda proposti jitqiesu li ġew aċċettati mill-kerrej.

Illi għandu jirriżulta ċar li din il-kirja hija waħda milquta minn dan l-artikolu[13].

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta mhux kontestat li fil-ħin tal-preżentata ta' din l-azzjoni, din ma segwitx xi interpellazzjoni uffiċjali preċedenti kif trid il-liġi. Kien propju għalhekk li mbagħad ir-rikorrenti għażlet li, wara li tippreżenta l-ittra

[13] Fir-rikors promotur hemm indikat li l-ammont ta' kera huwa ta' mija u ħamsin Ewro fix-xahar u mix-xhieda tal-intimat joħroġ ċar li din hija kirja li bdiet qabel is-sena 1995.

uffiċjali rikjesta, tniedi proċeduri oħra propju fuq dak li jrid l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-Qrati tagħna ħaddnu kemm il-darba il-prinċipju tal-*ius superveniens,* iżda l-Bord iqis li f'dan il-każ dan m'għandux jingħata applikazzjoni għaliex, wara kollox, r-rikorrenti stess ħasset il-ħtieġa li tibda proċeduri oħra propju fuq l-istess kwistjoni, wara li ottemporat ruħha mal-vot tal-liġi.

Illi fi kwalunkwe każ, hekk kif huma t-talbiet f'din il-kawża, dawn ma jistgħux jintlaqgħu għaliex din it-tip t'azzjoni (li jekk xejn tiġi proposta bħala reazzjoni fil-forma t'oġġezzjoni għall-att ġudizzjarju) hija imħollija biss lill-inkwilin[14]. Semmai, ir-rikorrenti setgħet titlob li l-intimat jingħata żmien sabiex iressaq rikors ai termini tal-istess artikolu[15], ħaġa li fil-fatt għamlet fit-tieni kawża li wkoll qiegħda tiġi deċiża llum.

Illi jiġi b'hekk lit-talba tar-rikorrenti hija ħażina u qiegħda tiġi miċħuda.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi jiċħad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

---

[14] Fost diversi, wieħed huwa mistieden jara dak spjegat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli vs Alfred Bonello *et,*** (Rik Nru: 114/2020SG) deċiża minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-18 ta' Jannar 2021. Sa fejn hija hekk applikabbli mbagħad, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pauline mart Egidio Bonello vs Stephen D'Alessandro,** (Rik Nru: 79/2002JC) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-10 ta' Diċembru 2002.

[15] F'dan is-sens, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Vincent Falzon *noe* vs Anthony Ferris,** (Ċit Nru: 1093/2005) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-24 ta' Frar 2009.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur