MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Lulju, 2024

Appell Inferjuri Numru 167/2017 LM

Sandra Farrugia (K.I. nru. 80467M)
('l-appellata')

vs.

Christopher Vella (K.I. nru. 506055M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Christopher Vella (K.I. nru. 506055M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fit-3 ta' Novembru, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata'], fil-kawża istitwita kontra tagħha mir-rikorrenti

Sandra Farrugia (K.I. nru. 80467M) [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], fejn il-Bord iddeċieda illi:

> *"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 fi żmien erbgħin (40) jum mid-data ta' din is-sentenza, il-kundizzjonijiet imsemmija fl-ittra uffiċjali bin-numru 4040/2017 għandhom jitqiesu li ġew aċċettati mill-intimat u applikabbli għall-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri;*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat."*

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat minnha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija tikri lill-intimat l-appartament numru 1, Dean's Gate, numru 13, Star Estate, Triq Anton Manuel Caruana, Baħar iċ-Ċagħaq [hawnhekk 'il-fond'] b'kera ta' €150 fix-xahar li jitħallsu kull xahrejn bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss tagħlaq fl-20 ta' Jannar, 2018. Ir-rikorrenti spjegat li dan huwa appartament li jifforma parti minn kumpless b'diversi partijiet komuni fosthom *swimming-pool,* liema partijiet komuni huma amministrati u mantnuti minn amministratur. Qalet li hija riedet tibdel il-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex l-inkwilin ikun obbligat iħallas ukoll il-*maintenance fee* tal-partijiet komuni, kompriż il-*pool* u l-*areas* esterni li huma lkoll gawduti mill-inkwilin bħala parti mil-lokazzjoni. Ir-rikorrenti qalet li hija interpellat lill-intimat b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Ottubru, 2017, sabiex b'effett mill-iskadenza ta' wara, tiġi inkluża kundizzjoni fil-ftehim ta' kera li tgħid li l-

intimat ikun ukoll obbligat iħallas sehmu mill-ispejjeż li jsiru mill-amministratur li jkunu saru għall-preservazzjoni, għall-manutenzjoni, għal tiswijiet ordinarji u straordinarji b'rabta mat-tgawdija tal-partijiet komuni tal-kumpless. Qalet li l-intimat ma ppreżenta l-ebda rikors quddiem il-Bord sabiex jikkontesta din it-talba, kif kien obbligat li jagħmel a tenur tal-artikolu 14 tal-Kap. 69, u għalhekk hija kienet qiegħda tadixxi lill-Bord sabiex jipprefiġġi terminu qasir u perentorju lill-intimat sabiex, jekk dan irid jikkontesta t-talba, jippreżenta rikors quddiem il-Bord fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, u sabiex fin-nuqqas li jippreżenta r-rikors fit-terminu hekk prefiss, il-Bord jikkonferma li t-talba tar-rikorrenti kif imressqa fl-ittra uffiċjali bin-numru 4040/2017, ġiet aċċettata u li din tapplika għall-kirja viġenti.

3. Fir-risposta tiegħu, l-intimat wieġeb li r-rikorrenti kienet diġà intavolat kawża oħra fl-istess ismijiet li tikkonċerna l-istess mertu, u għalhekk talab lill-Bord jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-talba tagħha. Fit-tieni lok, żied jgħid li huwa diġà intavola ittra uffiċjali risponsiva, fejn irrespinġa l-pretensjonijiet kontenuti fl-ittra uffiċjali tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt. Eċċepixxa wkoll li t-talbiet dedotti mir-rikorrenti fil-konfront tiegħu huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha, u dan billi l-partijiet ftiehmu b'mod ċar u inekwivoku dwar l-ispejjeż tal-amministratur. L-intimat qal li tali spejjeż dejjem tħallsu mill-amministratur, u li għalhekk ir-rikorrenti m'hija ssofri l-ebda preġudizzju. L-intimat żied jgħid li tenut kont il-fatt li l-partijiet kienu ftiehmu dwar dawn l-ispejjeż, kif ukoll tenut kont tal-fatt li l-ftehim bil-miktub sar ħafna żmien ilu, il-Bord għandu japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda,* ad esklużjoni tal-artikolu 14 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet

ta' Malta, u li l-bdil ta' din il-kundizzjoni taf taffettwa lill-inkwilini l-oħra fl-istess kumpless ta' bini.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-3 ta' Novembru, 2023, il-Bord astjena milli jqis l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat, ċaħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqa minnu, u laqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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 99/2017 JG, mogħtija minn dan il-Bord kif hawn impoġġi, illum 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 llum hija msejsa fuq il-prinċipju lis alibi pendens *huwa ċar li din id-difiża hija ormai sorvolata bil-fatt li ż-żewġ proċeduri instemgħu kontestwalment (u ġie dikjarat li l-provi jgħoddu fiż-żewġ kawżi), mill-istess ġudikant (għalkemm dan inbidel mill-għotja ta' din is-sentenza (fn. 15 F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela sive Marica Balwdin**, (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 li l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda s-sentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullità 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 ċioe: "*... l-appellanti jitilqu mill-punt li jiċċensuraw lill-Ewwel Qorti talli din ma semgħetx il-provi viva voce iżda qagħdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda ġja kompilati fl-atti. Huma, b'dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex "l-aħjar prova" għal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kap. 12. Bir-rispett dovut dan l-argument hu għal kollox fallaċi, ġuridikament. Ibda biex, kieku kellu jiġi aċċettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li ġudikant

jissostitwixxi ġudikant ieħor il-provi jridu jinstemgħu ex novo, b'ħela ta' enerġija, dilungar u spejjeż żejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-ġudikant sostitut għax ikun ifisser li dan, ġjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jagħmel ġudizzju għaqli tal-eżami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali raġonament, jekk aċċettat, ċertament jinnewtralizza għal kollox il-ħtieġa tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz tal-Assistenti Ġudizzjarji, u dan kontra l-volontà tal-leġislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom." *Per kompletezza akkademika imbagħad, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli et vs Paolo Developments Limited et** (Appell Ċivili 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 waħdu li, minħabba esiġenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawża għaddiet minn ġudikat għal ieħor, ma għandux neċessarjament iwassal għal dak li donnhom qegħdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma però jispeċifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wieħed kellu jabbraċċjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeċiedi dwaru! Riflessjonijiet bla bażi ta' din ix-xorta ftit jagħmlu ġieħ lil min jasserihom u ċertament ma jgħinu xejn għar-riżoluzzjoni ġusta u serena ta' proċedura ġudizzjarja bħal dik in kawża."*), u qegħdin it-tnejn jingħataw illum. (fn. 1 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:* "Għandu jingħad li huwa prinċipju assodat li talba għas-soprasessjoni tas-smigħ ta' kawża, tista' tintlaqa' bħala eċċezzjoni għar-regola ġenerali li kull kawża għandha tinstema' sakemm tiġi maqtugħa (Artikolu 195(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Tali talba tintlaqa' b'mod eċċezzjonali, meta tali smigħ fl-istess waqt ta' żewġ kawżi ma jkunx jista' jsir u tingħata taħt kondizzjonijiet serji biżżejjed biex dan isir. Fi kwalunkwe każ, il-kawża li ġġib referenza 799/2006, li tinsab appellata, u li fil-mertu tittratta, il-validità o meno tal-aħħar testment ta' omm il-partijiet, ġiet appuntata wkoll quddiem din il-Qorti. Ġialadarba ż-żewġ każijiet qegħdin issa jiġu trattati kontemporanjament u ser jiġu deċiżi f'daqqa, din il-parti tal-aggravju qiegħda tiġi sorvolata.")). *Imwarrba din l-eċċezzjoni, imiss li jiġi trattat il-mertu.*

Illi din tal-lum mhijiex 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 joġġezzjoni għat-tibdil fil-kundizzjonijiet kif imtenna fl-ittra uffiċjali. Għalhekk, frankament, ħafna mill-provi prodotti f'din l-azzjoni kienu kemmxejn irrilevanti. L-

azzjoni odjerna hija dik ta' sid li jrid li jiġi impost 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-Kap. 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 skont il-liġi.

Illi l-Qrati tagħna aċċettaw din it-tip ta' azzjoni, peress li fl-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma hemmx indikat żmien li fih l-inkwilin għandu jressaq ir-rikors b'oppożizzjoni għall-kontenut tal-ittra uffiċjali. (fn. 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) tal-artikolu 14 tal-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 ffissat dan iż-żmien u l-kerrej jibqa' inattiv li allura tidħol in vigore t-tieni parti tas-subartikolu (2) in kwistjoni. *Bl-istess mod imbagħad, 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 ingħad f'għadd ta' sentenzi ta' dawn il-Qrati, l-imsemmi artikolu, għall-kuntrarju ta' dak li jagħmel dwar meta s-sid jista' jitlob il-bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, ma jagħmel l-ebda tismija taż-żmien li fih il-kerrej għandu jressaq ir-Rikors tiegħu lill-Bord biex juri li ma kienx qiegħed jaċċetta l-kundizzjonijiet ġodda mressqa mis-sid. Dan iwassal għal qagħda fejn l-effetti tal-att ġudizzjarju mibgħut mis-sid ma jista' jingħad li bdew iseħħu qatt; Illi, minħabba f'dan in-nuqqas tal-liġi, sidien ikollhom jiftħu proċeduri speċifikament kontra l-kerrejja biex jitolbu l-Qorti tagħti żmien fiss u perentorju lill-kerrej biex iressaq ir-Rikors imsemmi, fin-nuqqas ta' liema, jitqies li l-kerrej ikun aċċetta dak li s-sid ikun ippropona fl-att ġudizzjarju." *Aktar qrib iż-żmien tagħna imbagħad, 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). Mill-atti jirriżulta li l-ammont ta' kera mħallas huwa aktar minn dak li kienet tindika l-liġi fl-artikolu rilevanti (fn. 18 Mhuwiex 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-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta); li l-kirja bdiet qabel is-sena 1995 (fn. 19 ara xhieda tal-intimat a fol. 31 tal-proċess); l-att ġudizzjarju ġie notifikat lill-intimat qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri (fn. 20 ara timbru a tergo 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. 1/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Jannar, 2009) 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 li t-talba tar-rikorrenti hija tajba u timmerita akkoljiment.*

*Illi finalment jingħad li huwa minnu li llum l-artikolu 14(2) tal-Kap. 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, skont l-artikolu 12(1)(e) tal-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta (fn. 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, it-tħassir m'għandux ... (e) jolqot kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju dwar xi dritt, privileġġ, obbligazzjoni, responsabbilità, penali, konfiska, jew piena kif intqal qabel, u kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju bħal dawk jistgħu jinbdew, jitkomplew, jew jiġu infurzati, u kull penali, konfiska, jew piena bħal dawk jistgħu jiġu imposti, bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda."), *l-Att li ħassar dak l-artikolu (fn. 22 Att XXIV tas-sena 2021) 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."

<u>L-Appell</u>

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-22 ta' Novembru, 2023, l-intimat talab lil din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, u tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti.

6. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat għaliex il-Bord għamel apprezzament żbaljat, u interpretazzjoni żbaljata tal-liġi applikabbli. Beda billi qal li l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 m'għadux jifforma parti mill-*corpus juris* Malti, u għalhekk jekk huwa jintavola appell abbażi ta' dan l-artikolu tal-liġi, ser jiffaċċja l-eċċezzjoni legali li l-azzjoni hija bbażata fuq liġi li llum il-ġurnata hija abrogata. L-appellant qal li filwaqt li l-Bord ikkonċeda l-fatt li din il-liġi m'għadhiex fis-seħħ, irrileva li l-appellant jista' jippromwovi l-azzjoni tiegħu *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-artikolu 12(1)(e) tal-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellanta qal li huwa ma jaqbilx ma' din l-interpretazzjoni legali, u ċċita l-artikolu 12(1)(e) tal-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta li 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, it-tħassir m'għandux –
>
> (e) jolqot kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju dwar xi dritt, privileġġ, obbligazzjoni, responsabbilità penali, konfiska, jew piena kif intqal qabel;
>
> U kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju bħal dawk jistgħu jinbdew, jitkomplew, jew jiġu inforzati, u kull penali, konfiska jew piena bħal dawk jistgħu jiġu imposti, bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda."

7. L-appellant żied jgħid li l-Att XXIV tas-sena 2021 li ħassar l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69, ġie ppromulgat wara l-bidu fis-seħħ tal-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk m'hemmx dubju li huwa sodisfatt l-ewwel rekwiżit sabiex japplikaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 249. Qal li l-artikolu 16 tal-Att XXIV tal-2021 jgħid li l-artikolu 15 tal-Kap. 69 għandu jiġi sostitwit b'dan li ġej:

> *"15. Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett."*

8. L-appellant qal li għalhekk din id-disposizzjoni turi l-ħsieb kuntrarju għal dak li tikkontempla l-Kap. 249, u dan meta wieħed iqis li din id-disposizzjoni tintroduċi l-prinċipju li għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett il-pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kundizzjonijiet ferm anqas vantaġġużi minn dawk mogħtija fil-Kap. 69. L-appellant qal li hemm diffikultà oħra, u dan għaliex meta wieħed iqis li t-test tal-liġi fis-sub-inċiż 12(1)(e) tal-Kap. 249 jikkontempla dak li jista' jinbeda jew jitkompla jew jiġi infurzat f'każ li dan huwa frott ta' stħarriġ, proċediment legali jew rimedju li seta' beda meta l-artikolu kien għadu jeżisti, u fil-każ odjern dak l-istħarriġ, proċediment legali jew rimedju, kien proprju r-rikors ikkontemplat fl-artikolu 14(2) tal-Kap. 69, li permezz tiegħu wieħed seta' jikkontesta l-ittra uffiċjali. L-appellant kompla jgħid li l-proċediment legali li għamlet l-appellata fil-każ odjern, mhuwiex dak ikkontemplat fil-liġi. Qal li jekk ser jiġi intavolat rikors in ottemperanza mas-sentenza li qiegħda tiġi appellata, dan ser ikun ibbażat fuq liġi li hija abrogata u li m'għadx għandha effett, b'dan illi ma hemm l-ebda proċedura li nbdiet qabel.

9. L-appellant għamel riferiment għas-sentenza tal-Bord li ngħatat fl-istess jum u fl-istess ismijiet, bir-rikors numru 99/2017, u qal li din toqtol kwalsiasi azzjoni in segwitu għall-ittra uffiċjali in kwistjoni, għaliex din tiddeċiedi l-istess mertu tal-ittra uffiċjali. L-appellant qal li permezz tar-rikors intavolat mill-appellata quddiem il-Bord fit-12 ta' Lulju, 2017, hija talbet lill-Bord jogħġbu jordna tibdil fil-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, biex l-inkwilin ikun obbligat ukoll

iħallas l-ispejjeż li jkunu saru minn żmien għal żmien mill-amministratur li *pro tempore* jieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni fil-kumpless fejn jinsab il-fond mikri mill-appellant, liema spejjeż ikunu saru għall-preservazzjoni, għall-manutenzjoni u għal tiswijiet ordinarji u straordinarji għat-tgawdija tal-partijiet komuni. L-appellant qal li l-ittra uffiċjali mertu tal-każ odjern, wissietu li l-appellata ma kienx fi ħsiebha ġġedded il-kirja wara l-iskadenza li jmiss, u dan jekk mhux bil-kundizzjoni li flimkien mal-obbligi tiegħu, l-appellant ikun obbligat iħallas sehmu mill-ispejjeż li jsiru minn żmien għal żmien mill-amministratur li jieħu ħsieb *pro tempore* l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni fil-kumpless in kwistjoni, 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 mill-20 ta' Lulju, 2017. L-appellant qal li għalhekk għandu jkun ċar li l-mertu taż-żewġ proċeduri huwa wieħed identiku, u fl-istess jum li ngħatat is-sentenza appellata, ingħatat is-sentenza fl-ismijiet **Sandra Farrugia *vs.* Christopher Vella**[1], fejn il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti, u ordna li l-ispejjeż tal-proċeduri jitħallsu minnha. L-appellant qal li għalhekk jidher ċar li l-mertu ġie eżawrit permezz tas-sentenza li ngħatat fit-3 ta' Novembru, 2023 mill-Bord fil-konfront tal-istess partijiet, u fir-rigward tal-istess fond.

10. L-appellant qal li huwa ma setax jipproċedi skont dak li kien jikkontempla l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex kien hemm proċeduri għaddejjin fuq l-istess mertu permezz tal-kawża rikors numru 99/2017. L-appellant qal li l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 ma kienx jistipula f'kemm żmien l-

[1] 99/2017, RRB.

inkwilin kellu jippreżenta r-rikors biex jiġi miċħud l-awment tal-kera jew tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, imma l-ittra uffiċjali 4040/2017 ġiet intavolata fis-27 ta' Ottubru, 2017, u huwa ġie notifikat biha fit-2 ta' Novembru, 2017, filwaqt li l-appellata intavolat il-proċeduri odjerni fit-12 ta' Lulju, 2017, jiġifieri qabel saret in-notifika tiegħu. Qal li għalhekk meta huwa ġie notifikat bl-ittra uffiċjali, il-proċeduri in kwistjoni li jolqtu l-istess mertu, kienu diġà ġew istitwiti.

Ir-Risposta tal-Appell

11. L-appellata qalet li s-sentenza appellata hija waħda studjata, ġusta u timmerita konferma. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li l-appellant jagħmel dan l-argument għaliex illum il-ġurnata l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie abrogat, u għalhekk l-appellant qiegħed jinterpreta tali abrogazzjoni b'tali mod li jekk huwa jintavola proċeduri sabiex jikkontesta l-kontenut tal-ittra uffiċjali 4040/2017, huwa ser jiffaċċja eċċezzjoni legali li l-azzjoni hija mibnija fuq liġi li llum il-ġurnata ġiet abrogata. Qalet li dan l-argument ma jreġix. L-appellata qalet li din il-kawża ġiet intavolata fis-7 ta' Diċembru, 2017, u dak iż-żmien l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien għadu *in vigore*, u għalhekk kien applikabbli għall-vertenza odjerna, tant hu hekk li f'kawża li kienet qiegħda tinstema' kontestwalment (rikors numru 99/2017) fl-istess ismijiet, kien l-appellant li ressaq l-eċċezzjoni li kellha tinġieb prova tal-ittra uffiċjali *ai termini* tal-imsemmi artikolu li abbażi tiegħu kienet qiegħda ssir dik l-azzjoni. L-appellata qalet li għalhekk m'hemmx dubju li dan l-artikolu kien għadu fis-seħħ fiż-żmien li fih inbdew il-proċeduri odjerni. Żiedet tgħid li fil-kamp ċivili, ladarba l-azzjoni tkun inbdiet abbażi ta' liġi li

sussegwentment ma tkunx għadha *in vigore*, xorta waħda dik il-liġi tibqa' applikabbli għall-kawża in kwistjoni, u għall-atti kollha sussegwenti li jirriżultaw bħala konsegwenza għal dik l-azzjoni. L-appellata qalet li huwa fatt magħruf li sentenza tal-Qorti jew tal-Bord, toħloq stat bejn il-partijiet fil-kawża, u għalhekk ladarba l-appellant ingħata terminu biex iressaq l-azzjoni tiegħu jekk jidhirlu li jrid jikkontesta t-talba, huwa għandu dritt jagħmel dan abbażi tas-sentenza appellata li tatu dak id-dritt li jressaq rikors jekk irid jikkontesta l-kontenut tal-imsemmija ittra uffiċjali, u l-ebda eċċezzjoni legali ma tista' ċċaħħdu minn dak id-dritt. L-appellata qalet li dan joħroġ ċar mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Att dwar l-Interpretazzjoni (Kap. 249), li jispjega li tħassir ta' Att ma japplikax b'mod retroattiv, u lanqas m'għandu jfixkel il-proċeduri u azzjonijiet li jistgħu jinbdew, jitkomplew jew jiġi infurzati. L-appellata għamlet riferiment għall-artikolu 15 tal-Kap. 69 imsemmi mill-appellant, u qalet li dan l-artikolu jidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet, u ma jirrigwardax is-sentenza appellata. Żiedet tgħid li jkun fl-istadju tas-smigħ tar-rikors tal-appellant, li wieħed ikun jista' jistħarreġ jekk il-kundizzjonijiet imposti mis-sid humiex inqas vantaġġużi jew le. L-appellata qalet li dawn la setgħu jiġu mistħarrġa mill-Bord u lanqas ma setgħu jiġu mistħarrġa mill-Qorti tal-Appell f'dan l-istadju, għaliex f'dan l-istadju wieħed irid iħares biss lejn is-sentenza li qed tiġi appellata, li ma daħlitx fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet. L-appellata qalet li għalhekk wieħed ma jistax jasal għall-konklużjoni li l-kundizzjonijiet kontenuti fl-ittra uffiċjali in kwistjoni jpoġġu lill-inkwilin fi żvantaġġ, u għalhekk anke dan l-argument għandu jiġi skartat. L-appellata qalet li għalhekk, kull rikors li jista' jintavola l-appellant in segwitu għas-sentenza mogħtija fil-prim'istanza u fit-terminu impost fis-sentenza, huwa

validu u permess skont il-liġi kif stipulat fl-artikolu 12 tal-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u m'għandux jiġi milqugħ.

12. B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellata qalet li fis-seduta tas-27 ta' Novembru, 2018, kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-provi miġjuba f'dawn il-proċeduri jgħoddu wkoll bħala prova fil-proċeduri bejn l-istess partijiet fl-istess ismijiet (rikors numru 99/2017). Qalet li eventwalment, il-kawżi bdew mexjin flimkien sabiex is-sentenzi jingħataw flimkien, għaliex kawża torbot mal-oħra, u fil-fatt kien għalhekk li t-talba rikors numru 99/2017 ma ġietx milqugħa, mhux għaliex ġie deċiż il-mertu tal-azzjoni, imma għaliex permezz tas-sentenza fil-proċeduri odjerni (rikors numru 167/2017), l-appellant ingħata t-terminu sabiex jekk irid, jikkontesta l-ittra uffiċjali. L-appellata qalet li l-Bord ma setax jordna tibdil fil-kundizzjoni tal-lokazzjoni f'dan l-istadju, u l-Bord fl-ebda mument ma ta deċiżjoni dwar il-mertu, ċjoé dwar il-kundizzjonijiet li kellhom jiġu imposti fuq l-appellant bħala inkwilin. L-appellata qalet li l-appell odjern sar dwar is-sentenza appellata, u għalhekk din il-Qorti tal-Appell ma tistax tidħol fil-mertu, tistħarreġ jew tippronunzja ruħha dwar dak deċiż fil-kawża rikors numru 99/2017, għaliex l-appellant m'appellax minn dik is-sentenza.

13. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li l-liġi ma kienitx timponi terminu li fih l-inkwilin kellu jressaq rikors sabiex jikkontesta l-ittra uffiċjali, u għalhekk ġiet intavolata l-kawża odjerna, sabiex jiġi impost terminu, għaliex fin-nuqqas l-appellant kien ser ikompli jtawwal mingħajr ma jagħmel xejn. L-appellata qalet li l-proċeduri mibdija permezz tar-rikors numru 99/2017, bl-ebda mod ma jwaqqfu lill-appellant milli jikkontesta l-kontenut tal-ittra uffiċjali 4040/2017 permezz ta' rikors, imma huwa naqas milli jagħmel dan.

Qalet li fi kwalunkwe każ, wieħed kien ikollu jara ladarba jitressaq dak ir-rikors, jekk l-appellanta kienitx ser tressaq l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens,* u għalhekk tali aggravju f'dan l-istadju hu biss suppożizzjoni, għaliex wieħed ma jistax jistabbilixxi *a priori* kif kienu ser jiżvolġu dawn il-proċeduri. Qalet li għalhekk lanqas abbażi ta' dan l-aggravju ma jista' jintlaqa' l-appell, u anki dan l-aggravju għandu jiġi miċħud minn din il-Qorti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

L-Ewwel Aggravju: *[Interpretazzjoni u applikazzjoni żbaljata tal-liġi applikabbli]*

15. L-appellant isostni li jekk huwa jressaq rikors abbażi tal-artikolu 14(2) tal-Kap. 69, liema artikolu m'għadux jifforma parti mill-*corpus juris* tagħna, hemm lok fejn titqajjem mill-parti opposta f'din il-kawża, l-eċċezzjoni li dak l-artikolu tal-liġi ġie abrogat, u għalhekk l-azzjoni proposta minnu ma tistax tirnexxi. L-appellant għamel riferiment għall-artikolu 12(1)(e) tal-Att dwar l-Interpretazzjoni[2], u qal li l-Att XXIV tal-2021, li huwa l-Att li ħassar l-artikolu

[2] 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, it-tħassir m'għandux –
...

14(2) tal-Kap. 69, iddaħħal ferm wara li ġie ppromulgat il-Kap. 249 tal-Liġijiet ta' Malta. Kompla jgħid, li meta wieħed iqis l-artikolu 16 tal-Att XXIV tal-2021, dan jgħid li pattijiet jew kundizzjonijiet inqas vantaġġużi għall-kerrej minn dawk mogħtija fil-Kap. 69, kemm jekk miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, jew wara, għandhom jitqiesu li huma nulli u mingħajr effett, bil-konklużjoni għalhekk li dak propost mill-appellata, għandu jitqies li huwa null u mingħajr effett, għaliex huwa anqas vantaġġuż għalih bħala inkwilin tal-fond.

16. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-proċeduri odjerni nbdew mill-appellata permezz ta' rikors intavolat fis-7 ta' Diċembru, 2017, meta allura kien għadu *in vigore* l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din l-azzjoni inbdiet mill-appellata b'talba appożita sabiex il-Bord jiffissa terminu li fih l-inkwilin kellu jikkontesta t-talbiet imressqa minn sid il-fond fl-ittra uffiċjali ppreżentata minnha, f'dan il-każ b'talba sabiex sehem l-appellant mill-ispejjeż tal-amministrazzjoni tal-partijiet komuni jibdew jiġu assorbiti mill-intimat, flimkien mal-kera relattiva. Ladarba l-azzjoni tar-rikorrenti nbdiet abbażi ta' liġi li kienet *in vigore*, u li permezz tagħha l-appellata talbet rimedju dwar dritt jew obbligazzjoni marbuta mar-relazzjoni lokatizja li hemm bejn il-partijiet, l-abrogazzjoni tal-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 m'għandux jaffettwa kwalsiasi proċedura li għad trid tinbeda mill-appellant sabiex jattakka dak mitlub fl-ittra uffiċjali bin-numru 4040/2017 intavolata mill-appellata. L-appellant għandu jedd jibda proċeduri sabiex jikkontesta t-talba tal-appellanta bis-saħħa tas-sentenza mogħtija, u m'hemm l-ebda loġika fl-asserzjoni tiegħu li jekk jaġixxi bil-

(e) jolqot kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju dwar xi dritt, privileġġ, obbligazzjoni, responsabbilità penali, konfiska jew piena kif intqal qabel;

U kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju bħal dawk jistgħu jinbdew, jitkomplew, jew jiġu inforzati, u kull penali, konfiska, jew piena bħal dawk jistgħu jiġu imposti, bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda."

mod kif ordnat mill-Bord, hemm ir-riskju li l-appellata teċċepixxi n-nullità ta' dawk il-proċeduri. Wara kollox kienet l-appellanta stess li talbet lill-Bord jipprefiġġi terminu li matulu l-appellant ikun jista' jippreżenta rikors sabiex jikkontesta t-talbiet tagħha, u għalhekk m'hemm l-ebda fondatezza fir-riżervi espressi mill-appellant b'dan l-ewwel aggravju tiegħu.

17. B'riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 16 tal-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tirrileva li l-Bord m'għamel l-ebda stħarriġ fil-mertu jew dwar il-kundizzjoni li qiegħda tittenta tintroduċi l-appellata fil-ftehim bejn il-partijiet, u għalhekk f'dan l-istadju tal-proċeduri ma jistax jingħad jekk dak propost mill-appellata huwiex aktar vantaġġuż jew le għall-inkwilin. Il-Qorti ma tistax f'dan l-istadju tal-proċeduri tiddeċiedi jekk dak mitlub mill-appellata għandux jiġi milqugħ jew le, għaliex l-appellant għandu jedd jibqa' jgawdi taħt ftehim aktar vantaġġuż, sempliċiment għaliex f'dan l-istadju tal-proċeduri għad ma sar l-ebda stħarriġ dwar jekk dak il-ftehim huwiex aktar vantaġġuż għall-appellant jew le. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: [Il-mertu eżawrit bis-sentenza rikors numru 99/2017]

18. L-appellant jgħid li l-mertu ta' din il-vertenza ġie eżawrit b'dak li ġie deċiż fil-proċeduri bir-rikors numru 99/2017, mogħtija fl-istess jum u fl-istess ismijiet. Jgħid ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri ġew miċħuda, u ladarba l-mertu huwa identiku, il-mertu f'dawn il-proċeduri diġà ġie eżawrit, u m'hemmx lok għall-intavolar ta' rikors mill-ġdid min-naħa tiegħu.

19. Il-Qorti tirrileva li l-mertu tad-deċiżjoni fil-proċeduri rikors numru 99/2017 ma kienx identiku għal dak odjern, għaliex f'dawk il-proċeduri l-appellata talbet lill-Bord jimponi kundizzjonijiet ġodda għall-kirja viġenti bejn il-partijiet, u dan mingħajr ma intavolat l-ittra uffiċjali li kellha tippreċedi l-introduzzjoni ta' tali kundizzjoni fil-ftehim ta' kera bejn il-partijiet. Kien f'dawk il-proċeduri li l-appellant f'din l-istanza eċċepixxa li l-appellata kellha ssegwi l-proċedura stabbilita fl-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u kien għalhekk li l-Bord fis-sentenza tiegħu ċaħad it-talba tal-appellata, għaliex hija għamlet it-talba tagħha direttament lill-Bord mingħajr ma intavolat l-ittra uffiċjali qabel. Fil-fatt il-Bord spjega li l-*iter* proċedurali li kellu jiġi segwit, ma kienx dak attwalment segwit mill-appellata, u kien għalhekk li ċaħad it-talbiet tagħha. Għaldaqstant ma jkunx ġust li jingħad li l-mertu taż-żewġ deċiżjonijiet huwa identiku, għaliex dan mhux il-każ. Dak li ġie sollevat mill-appellant b'dan it-tieni aggravju tiegħu, huwa kemmxejn fazzjuż meta jiġi kkunsidrat li fil-proċeduri l-oħrajn huwa jibbaża d-difiża tiegħu fuq il-fatt li l-appellata ma pproċedietx skont l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 qabel istitwiet il-proċeduri odjerni kontra tiegħu. Għalhekk dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu ukoll.

It-Tielet Aggravju: [Lis alibi pendens]

20. L-appellant, permezz tat-tielet aggravju tiegħu, jgħid li minkejja li l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69 ma jistipulax espressament f'kemm żmien l-inkwilin għandu jressaq ir-rikors sabiex jopponi għall-kundizzjonijiet ġodda tal-kirja, l-ittra uffiċjali 4040/2017 ġiet intavolata fis-27 ta' Ottubru, 2017, u huwa ġie

notifikat biha fit-2 ta' Novembru, 2017, filwaqt li l-proċeduri fil-kawża numru 99/2017 ġew intavolati fit-12 ta' Lulju, 2017.

21. Il-Qorti tirrileva li l-appell odjern jikkonċerna biss is-sentenza mogħtija fil-proċeduri odjerni rikors numru 167/2017 intavolat mill-appellata fis-7 ta' Diċembru, 2017, u li permezz tiegħu l-appellata talbet lill-Bord jipprefiġġi terminu entro liema l-appellant kellu jressaq ir-rikors tiegħu jekk ried jikkontesta t-talba mressqa mill-appellata fl-ittra uffiċjali bin-numru 4040/2017 ppreżentata minnha fis-27 ta' Ottubru, 2017, u l-appellant jgħid li ġiet notifikata lilu fit-2 ta' Novembru, 2017. Jirriżulta mis-sentenza fil-proċeduri rikors numru 99/2017, li l-appellata ma kienet ressqet l-ebda ittra uffiċjali qabel fetħet il-proċeduri odjerni kontra l-appellant, u kien dan l-istat ta' fatt li wassal lill-Bord jagħti raġun lill-appellant fl-eċċezzjonijiet imqajma minnu f'dawk il-proċeduri. Sussegwentement, l-appellata pproċediet bl-intavolar ta' ittra uffiċjali, li l-appellant m'għamel xejn dwarha, u għalhekk, sabiex taqta' t-tul ta' żmien li matulu jibqa' ma jsir xejn u ma tkun ittieħdet l-ebda azzjoni, l-appellata istitwiet il-proċeduri odjerni kontra l-appellant. Il-Qorti tqis li m'hemm xejn irregolari jew ċensurabbli fil-fatt li qabel ma kien hemm l-eżitu finali għall-proċeduri 99/2017, l-appellata ppreżentat ittra uffiċjali li kienet segwita minn rikors, kif wara kollox kienet tistipula l-liġi *in vigore* dak iż-żmien. Għalhekk tqis li anki dan it-tielet aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur