BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 27 ta' Frar 2025

Rikors Numru 948/2022

Panor Limited (C27001)

-vs-

Doris Mallia

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Panor Limited** fit-2 ta' Diċembru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-appartament internament numerat tnejn (2), formanti parti mill-binja magħrufa bħala "Panoramic Apartments", fi Trejqet il-Bajja f'San Ġiljan (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Flat").*

2. *Illi l-intimata tikri l-Flat, liema kirja ilha tiġi prorogata ex lege sa minn żmien qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995).*

3. *Illi l-Flat huwa parti minn kondominju, li għalhekk jinvolvi spejjeż relatati mal-preservazzjoni, tiswija, manutenzjoni u żamma tal-partijiet komuni tal-istess konodiminju.*

4. *Illi l-artikolu 11(4) tal-Att dwar il-Condominium jipprovdi li:*

> *Sakemm ma jiġix mod ieħor miftiehem bejniethom, condominus ikollu dritt jitlob mingħand inkwilin tal-qasam*

separat tiegħu dik il-parti tal-isġejjeż imsemmija fis-subartikolu (1) li għandhom x'jaqsmu ma' manutenzjoni li skont id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, huma a karigu tal-inkwilin.

5. *Illi l-ispejjeż imsemmija fis-subartikolu (1) tal-artikolu 11 huma "L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini…".*

6. *Illi dawn l-ispejjeż huma lkoll a karigu tal-inkwilin, skont l-artikoli 1554 sa 1565 il-Kodiċi Ċivili.*

7. *Illi l-intimata qed tirrifjuta li tħallas l-ispejjeż kondominjali ammontanti għal €746.13, kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

8. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu, previa d-dikjarazzjoni li l-intimata hija obbligata li tħallas l-ispejjeż kondominjali annwali relattivi għall-Flat, jikkundanna lill-intimata tħallas is-somma ta' seba' mija sitta u erbgħin Ewro u tlettax-il ċenteżmu (€746.13), bl-imgħax legali dekorribbli skont il-liġi sal-jum tal-ħlas effettiv.

Ra r-risposta t**a' Doris Mallia** ppreżentata fis-6 ta' Ġunju, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, is-Socjetà Rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha.*

2. *l-intimata hija tabilħaqq inkwilina tal-fond* ***Panoramic Apartments****,* ***Flat 2, Trejqet il-Bajja, San Giljan,*** *u l-kirja taghha hija regolata bl-Ordinanza li t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 68, Ligijiet ta' Malta].*

3. *Illi huwa minnu li l-appartament mikri lilha jinsab f'condominium izda, l-Esponenti taghmel referenza ghall-Artikolu 31 (3) li jipprovdi s-segwenti:*

" (3) Bla ħsara għas-subartikoli (5) u (6) fejn f'condominium likien jeżisti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att tal-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u li fihom wieħed jew aktar mill-oqsma separati qabel il-bidu fis-seħħ ta' dak l-Att kien suġġett għal kirja, id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att barra minn dawk imsemmijafis-subartikolu (1) m'għandhomx japplikaw għal condominium kollu sakemm tissussisti l-kirja jew sakemm is-sid u l-kerrej jew id-dominus u l-enfitewta skont il-każ ta' kull qasam separat ma jiftehmux mod ieħor b'att pubbliku li għandu jiġi reġistrat fir-

Reġistru Pubbliku jew fir-Reġistru tal-Art skont il-każ, fejn jiġuregolati r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-dominus u l-enfitewta skont il-każ:

Iżda kull ftehim li jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-dominus u l-enfitewta, skont il-każ, li jkun intlaħaqwara d-dħul fis-seħħ tal-Att tal-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, għandu jibqa'fis-seħħ ukoll jekk dak il-ftehim ma kienx sar b'att pubbliku kifingħad u f'każ bħal dak id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att ikunujapplikaw għall-condominium."

4. *Illi, ghalhekk, l-Artikolu 11 (4) tal-Att tal-Condominia [Cap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta] li ccitatat is-Socjetà Rikorrenti, **ma japplikax** ghall-kaz de quo stante li fis-sitwazzjoni tal-Esponenti, l-condominium ezista qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXXI tal-1995, kien hemm kirja li taqa' fil-kategorija ta' kirjiet protetti ta' qabel is-sena 1995, u kif ser jigi ppruvat ma hemm hemm ftehim li jirregola r-relazzjoni bejn is-Socjetà Rikorrenti (Sidt il-Kera) u l-Konvenuta (l-kerrejja).*

5. *Illi ghall-kaz de quo japplika l-Artikolu 1531 E tal- tal-Kodici Civili [Kap. 16, Ligijiet ta' Malta] li jrid li "Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid."*

6. *Illi hija dejjem hallset ghall-manutenzjoni ordinarja esterna ta' l-fond taghha li ilu mikri lilha qabel l-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Artikolu 1531 E tal-Kodici Civili [Kap. 16, Ligijiet ta' Malta] u rrifjutat li thallas l-ammont ta' €746.13 skont certi fatturi li ma kellhomx figuri / ammonti ta' spejjez attwali izda "forecasts", barra li kienet rceviet fatturi ohra li kienu erroneji peress li kien hemm inkluz ammont iehor li jista' jkun relevanti ghal appartament iehor separat ta' terzi u mhux taghha!*

7. *Illi bir-rispett kollu l-Artikoli 1554 sa l-Artikolu 1565 m'humiex applikabbli ghall-kaz odjern peress li dawk l-Artikoli jirreferu ghaz-zamma fi stat tajjeb tal-appartament mikri u ma jirregolawx l-ispejjez ghall-manutenzzjoni tal-partijiet komuni ta' condominium stante li dawn huma regolati bl-Artikolu 1531 E tal-Kap. 16.*

Ra illi t-tielet u r-raba' eċċezzjoni huma ta' natura preliminari;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza dwar it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimata.

Ikkunsidra:

Illi s-soċjeta` rikorrenti pproċediet b'din il-kawża stante li l-intimata kienet qed tirrifjuta li tħallas l-ispejjeż kondominjali annwali relattivi għall-appartament fejn tgħix, liema appartament huwa proprjeta` tal-istess soċjeta` u li l-intimata tiddetjeni b'kirja ta' qabel l-1995.

Illi l-intimata laqgħat għall-azzjoni tas-soċjeta` rikorrenti billi fost affarijiet oħra eċċepiet illi l-Artikolu 11 (4) tal-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta) ma japplikax fil-konfront tagħha stante li l-*condominium* kien jeżisti qabel daħal fis-seħħ l-Att XXXI tal-1995 li emenda l-liġijiet dwar il-kirjiet ta' fondi residenzjali. Ħija tisħaq li hija tgawdi minn kirja protetta ta' qabel l-1995 u għaldaqstant ma kien hemm ebda ftehim li jirregola r-relazzjoni ta' bejnha u bejn is-soċjeta` rikorenti *qua* sid il-kera.

Illi in sostenn ta' dan, l-intimata pproduċiet estratt mill-minuti tal-laqgħa numru 15 tal-Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġijiet tat-2 ta' Diċembru 1997 meta l-istess Kumitat kien qed jiddiskuti l-Abbozz ta' Liġi Dwar il-*Condominia.* Dawn l-istess dibattiti saret referenza għalihom fis-sentenza fl-ismijiet ***Av. Rachel Loporto Montebello noe vs Roberto Gusman*** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Marzu 2007, fejn intqal is-segwenti:-

Tajjeb li jinghad bhala sfond tal-vertenza li l-Att dwar il-Condominia, l-Att XXIX ta' l-1997, dahal fis-sehh f'zewg stadji bl-Avviz Legali 160 tal-2001. L-Artikoli 2, 4, 8(5) sa 8(10), 9(1) sa (3), 26, 27, 29, 30, 31(6), 32 u 33 dahlu fis-sehh fl-1 ta' Lulju 2001 u l-Artikoli rimanenti dahlu fis-sehh fl-1 ta' Jannar tal-2002. Minn qari tad-dibattiti Parlamentari li saru meta kien qed jigi diskuss l-Abbozz tal-Ligi, jirrizulta li "l-iskop ewlieni tal-ligi huwa li tirregola b'mod gust u ekwu r-relazzjonijiet bejn co-owners ta' proprjeta` individwali li jew ghandhom proprjeta` flimkien tal-partijiet komuni jew inkella qeghdin igawdu u jaghmlu uzu flimkien minn dik il-proprjeta` jew minn dawk is-servizzi komuni"[1] *u dan sabiex tigi krejata armonija bejn min ikun qed jghix fl-istess blokk, stante li l-Gvern kien konxju li n-numru ta' appartamenti mibnija kien konsiderevoli u kien qed ikompli jizdied. Jidher car li preokkupazzjoni kbira tal-*

---

[1] Dibattiti Parlamentari seduta numru 74 tat-3 ta' Gunju 1997 pagna 990

Legislatur kienet l-effett li l-ligi kien se jkollha fil-kaz ta' korpi ta' bini fejn xi appartamenti jkunu mikrija, specjalment fejn il-kera tkun baxxa peress li hija protetta mil-ligi u dan ghaliex ried jevita li s-sid jigi mghobbi b'izjed piz, u fil-kaz ta' proprjeta` appartenenti lill-Gvern li tkun mikrija b'kera sussidjata. Infatti l-Ministru responsabbli kien qal li fil-kaz ta' appartamenti mikrija s-sitwazzjoni kienet se tibqa` regolata bil-Ligi Civili[2]. Skond l-istess Ministru l-hsieb tal-Gvern fl-applikazzjoni tal-Ligi kien li filwaqt li jigu rispettati d-drittijiet ta' l-individwi li huma protetti u sanciti mil-ligi "fl-istess waqt issir regolazzjoni ta' dak li huwa mizmum u gawdut b'mod komuni[3]." Il-legislatur kien intenzjonat li l-ligi tapplika fil-maggoranza tal-kazijiet u dan ghaliex ried li jigu indirizzati sitwazzjonijiet diga` ezistenti fejn stante li ma kienx hemm arrangament kuntrattwali ta' kif ghandha ssir il-manutenzjoni u miljoramenti tal-blokk kienu jinqalghu bosta problemi. Dan hu rifless fid-dispozizzjoni tranzitorja, l-Artikolu 31, liema Artikolu ma jistax jigi interpretat b'referenza biss ghal ewwel subinciz, kif jippretendu l-appellanti, izda ghandu jigi interpretat b'referenza ghal dak provdut fis-subartikoli sussegwenti li huma parti integrali mill-Artikolu 31.

….

Inoltre, is-subartikolu (3) jipprovdi li d-dispozizzjonijiet ta' l-Att, salv ghad-dispozizzjonijiet elenkati fis-subinciz (1), ma japplikawx fil-kaz ta' condominium li kien jezisti qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att ta' l-1995 li jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri tad-Djar (cioe` l-1 ta' Gunju 1995) u li fih wiehed jew aktar mill-fondi separati, qabel il-bidu fis-sehh ta' l-Att ta' l-1995, kienu mikrija jew suggetti ghal cens temporanju ta' wiehed u ghoxrin sena jew anqas, dejjem sakemm ic-cens ma jkunx prorogabbli ghal aktar minn 21 sena,[4] u dan sakemm tissussisti l-kera jew cens jew sakemm is-sid u l-kerrej jew ic-censwalist ma jiftehmux b'att pubbliku.

Illi fil-fehma tal-Bord, huwa ċar illi kirjiet ta' qabel l-1995 huma eżenti mill-applikazzjoni tal-Att Dwar il-*Condominia*. Dan jirriżulta b'mod ċar mill-intenzjoni tal-legislatur u dan b'referenza għal dak mistqarr mill-Eks Ministru tal-Gustizzja u l-Kunsilli Lokali waqt il-laqgħa msemmija iktar 'il fuq u kif riportat a fol. 50 tal-proċess, u ċioe`:

[2] pagna 991
[3] pagna 992
[4] Art. 31(4)

Ghaldaqstant qeghdin nghidu li kirjiet li kienu in vigore qabel l-1995, ghalissa, qabel ma ssir revizjoni shiha tal-ligijiet tal-kera – fuq dan hemm kummissjoni taht l-awspici tal-Ministeru tad-Djar biex taghti s-suggerimenti u l-proposti taghha – certament li ghandhom ikunu ezenti.

Imbagħad kif jirriżulta minn fol. 55 tal-proċess, insibu li l-istess Eks Ministru kompla jgħid is-segwenti:

Fir-rigward tal-kirjiet tal-privat ta' qabel l-1995, bhalma diga' rajna, il-problema hija komplessa hafna. Hawnhekk qed nitkellmu fuq bini tal-privat pre-1995 b'kuntratti ta' Lm14 kera u affarijiet bhal dawn u ghalhekk ghidna li f'dawn il-kazijiet il-ligi ma tapplikax. Nahseb li sakemm jinbidlu l-ligijiet tal-kera, din il-problema rridu nissanawha.

Dan kollu ġie rifless f'Artikolu 31 (3) tal-Att dwar il-*Condominia* li jgħid is-segwenti:

(3) Bla ħsara għas-subartikoli (5) u (6) fejn f'condominium li kien jeżisti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att tal-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u li fihom wieħed jew aktar mill-oqsma separati qabel il-bidu fis-seħħ ta' dak l-Att kien suġġett għal kirja, id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att barra minn dawk imsemmija fis-subartikolu (1) m'għandhomx japplikaw għal condominium kollu sakemm tissussisti l-kirja jew sakemm is-sid u l-kerrej jew id-dominus u l-enfitewta skont il-każ ta' kull qasam separat ma jiftehmux mod ieħor b'att pubbliku li għandu jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku jew fir-Reġistru tal-Art skont il-każ, fejn jiġu regolati r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-dominus u l-enfitewta skont il-każ.

Illi l-Bord jirrileva illi għalkemm bl-Att XXIV tal-2021 saru emendi importanti ħafna fil-liġijiet li jirregolaw kirjiet protetti ta' qabel l-1995, ma saret ebda emenda fil-liġi tal-*condominia*. Illi għalhekk neċessarjament il-Bord irid japplika l-liġi kif inhi, li jfisser illi s-soċjeta` rikorrenti ma tistax tibbaża l-azzjoni tagħha fuq artikolu 11 (4) tal-Att Dwar il-*Condominia* u dana għaliex l-istess artikolu ma japplikax fil-konfront tal-kirja *de quo* li kienet vigenti qabel daħal *in vigore* l-Att XXXI tal-1995.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq espressi, qiegħed jilqa' t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimata u jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` rikorrenti.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur