BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 260/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Agostino Duca [K.I. Nru 0072855M], Maria Anna sive Anna Duca [K.I. Nru 140557M] u Edward John Saviour Duca [K.I. Nru 0043183M]

vs

Norman Schembri [K.I. Nru 0578839(M)] u Marie Schembri [K.I. Nru 0161743(M)] u l-Awtorita Tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-12 ta' Mejju 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti Edward John Saviour Duca huwa l-proprjetarju tal-fond ossija l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn*

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet datat 26 ta' April 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra u cioe Agostino u Maria Anna sive Anna Duca huwa l-uzufruttwarji ta' l-istess fond.

2. *Illi Maria Anna sive Anna Duca u zewgha Agostino Duca akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-3 ta' Lulju tas-sena 1990, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghed jigi hawn annessu mmarkat bhala* ***'Dokument A'.***

3. *Illi sussegwentament u cioe permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef tas-6 ta' Jannar 2021, Maria Anna sive Anna Duca u zewgha Agostino Duca trasferrew b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur binhom Edward John Saviour Duca l- appartament bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, b'dana illi l-konjugi Duca rrizervaw a favur taghhom l-uzufrutt vita durante, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala* ***'Dokument B'.***

4. *Illi l-imsemmi fond gie mikri lill-intimat Norman Schembri fis-sena 1975, versu kera ta' Lm17.50c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u sussegwentament ghal Lm37.50 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u illum bil-kera ta' €154 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

5. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

6. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2022.*

7. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Norman Schembri [K.I. Nru 0578839(M)] u Marie Schembri [K.I. Nru 0161743(M)] huma l-inkwilini tal-fond ossija l-appartament bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

iii. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ossija l-appartament bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju, 2021*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ġunju 2023[4].

---

[3] A fol 12 *et seq* tal-proċess.

[4] A fol 14 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 18 ta' Lulju 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimati Schembri, mressqa fit-30 ta' Jannar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Schembri, mressqa fis-26 ta' Frar 2024 bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2024[8] fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Catherine Galea.

Ra r-rapport Peritali mressaq fis-16 ta' April 2024[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' April 2024[10] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati u ntalbet u ngħatat korrezzjoni fl-okkju tal-kawża. Dakinhar, il-proċeduri tħallew għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[11] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[5] A fol 18 tal-proċess.
[6] A fol 23 tal-proċess.
[7] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 228 tal-proċess.
[9] A fol 231 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 241 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[12]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

---

[12] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

[13] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

Illi dwar it-titolu[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens[15]. Madanakollu, jiġi senjalat li mid-dokumentazzjoni relattiva, senjatament mid-donazzjoni tas-6 ta' Jannar 2021[16] jirriżulta li attwalment Edward John Saviour Duca, llum, għandu biss n-nuda propjeta tal-istess immobbli, filwaqt li l-użufrutt baqa' għand r-rikorrenti l-oħra. Dan ġie wkoll hekk aċċettat fl-aħħar seduta mir-rikorrenti stess. Jiġi b'hekk li attwalment, id-dritt għall-frott fuq l-istess fond, f'dan il-każ, il-kirja, hija dovuta lir-rikorrenti Agostino Duca u Maria Anna *sive* Anna Duca biss[17].

---

[14] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[15] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[16] A fol 8 tal-proċess.

[17] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx.*" Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa lużufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid*".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-11 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma ġiet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[21]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba.
2) Jastjeni mili jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[18] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[19] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[21] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Schembri jibdew iħallsu lir-rikorrenti Agostino Duca u Maria Anna *sive* Anna Duca biss, kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali mija, sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isouard[22], Marsa, fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[22] Ghalkemm l-isem tat-triq hija indikata bhala 'Isourad' fir-rikors promotur, din kjarament hija lapsus calami.