BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 40/2024
Nru fuq il-Lista: 8

Maria Farrugia (K.I. 147739M)

vs

Lawrence Schembri (K.I. 0165469M); Philip Schembri (K.I. 0326864M) iżda permezz ta' nota ta' ċessjoni mressqa fit-13 ta' Marzu 2024 l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Philip Schembri biss; u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċeduri

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-30 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-intimat Lawrence u Philip Schembri jirrisjedu fil-fond numru 194, Vjal il-Helsien, Haz-Zebbug, Malta, u dan taht titolu ta' kera. Il-genituri tal-istess Maria (0485033M) u Salvatore (0550333M)*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Schembri, llum nieqsa, kienu jirrisjedu fl-istess fond sa' minn qabel is-sena 1995;

2. *Illi l-fond in kwistjoni ddevolva fuq r-rikorrenti mil-wirt ta' omm r-rikorrent u cioe' Marianna Farrugia, li mietet fit-13 ta' Gunju tas-sena 2004, kif ukoll missier ir-rikorrent Giovanni sive John Farrugia li miet nhar il-15 ta' Novembru 1972 (certifikati tal-mewt tal-genituri hawn annessi u mmarkat bhala* **Dokument A***), u l-konsegwenti divizjoni li saret bejn ir-rikorrenti u huta tas-26 ta' Novembru 2004* ***(kopja tal-causa mortis u divizjoni annessa bhala Dokument B);***

3. *Illi l-kera pagabbli mill-intimati llum, b'effett tal-emendi ntrodotti bl-Att V tal-2010, u skond l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tammonta ghas-somma kumplessiva ta' mitejn u ghoxrin Ewro (**€220**) pagabbli f'zewg pagamenti, kull wiehed ta' mija u ghaxar ewro (**€110**) f'Lulju u Jannar ta kull sena, liema somma fil-fatt qieghda tithallas prezentament mil-intimati;*

4. *Illi izda din il-kera hija irrizorja fis-suq ta' llum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-artikolu skont l-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord jghogbu:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Lawrence u Philip Schembri huma l-inkwilini tal-fond numru 194, Vjal il-Helsien, Haz-Zebbug, Malta ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

(i) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) ixolji l-kirja prezentement a favur l-intimati fil-fond numru 194, Vjal il-Helsien, Haz-Zebbug, Malta;

(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw mill-fond de quo, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimati sabiex matul iz-zmien perentorju kif deciz minn dan il-Bord, ihallsu lir-rikorrenti kumpens ghall-okkupazzjoni f'somma kif determinata min dan il-Bord, kif jipprovdi l -Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

(iv) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(a) jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet.

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh ta' llum, fosthom li l-inkwilini ma jistghux icedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghu jaghmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Frar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 22 ta' Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Schembri mressqa fit-23 ta' Frar 2024[4] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi, preliminarjament, l-esponenti <u>Philip Schembri</u> ma jirrisjedix fil-fond de quo u ma għandu ebda pretensjoni fir-rigward tal-kirja tal-istess fond, u dan stante illi huwa telaq mill-fond meta żżewweġ u mar jirrisjedi bandoħra. In vista ta' dan, l-esponenti Philip Schembri jitlob illi jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi, min-naħa l-oħra, l-esponenti <u>Lawrence Schembri</u> (ħu Philip) jikkonferma illi huwa l-inkwilini tal-imsemmi fond, ossia ta' 194, Vjal il-Ħelsien, Ħaż-Żebbuġ, liema kirja ilha viġenti sa minn qabel twelidu (speċifikament sa minn 1962), u hija waħda protetta;*

3. *Illi l-esponenti Lawrence Schembri għandu ħamsa u ħamsin (55) sena, huwa impjegat, u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-*

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.

mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tiegħu bl-ebda mod ma jeċċedu s-somom stipulati mil-liġi;

4. *Illi, fid-dawl taċ-ċirkustanzi tal-kawża preżenti, kif ser jirriżultaw f'iżjed dettall fil-mori, fl-eventwalita' li l-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm xi żieda fil-kera, din għandha tkun b'mod gradwali u ma għandhiex titla' sal-massimu stabbilit mil-liġi, anki in vista tal-fatt illi kwalsiasi awment fil-kera ser ikun ta' piż sostanzjali għall-esponenti Lawrence Schembri (anki in vista tal-fatt li, skont l-iskema preżenti, is-sussidju illi huwa intitolat għalih huwa limitat ferm);*

5. *Illi għandu jittieħed kont ukoll tal-fatt li, matul is-snin, l-esponenti wettaq bosta xogħlijiet u tiswijiet u għamel ameljoramenti varji fil-fond indiżamina sabiex iżommu fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni, u dan għas-spejjeż tiegħu, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;*

6. *Illi dan naturalment għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjetà de quo, u għaldaqstant għandu jittieħed kont ta' tali kontribut fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond li tista' ssir;*

7. *Illi inoltre l-kundizzjonijiet applikabbli għall-kirja odjerna huma ġusti u ma hemmx lok li jinbidlu;*

8. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura;*

9. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi u ġiet imressqa nota ta' ċessjoni fil-konfront ta' Philip Sciberras. Dakinhar ġiet imressqa nota ġuramentata ta' Lawrence Schembri bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-16 ta' April 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[8] fejn wara li l-avukat tal-intimat Lawrence Schembri ddikjara li huwa jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera tagħhom, il-kawża tħalliet 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[9] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti 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.

[5] A fol 26 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 28 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 144 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 154 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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.

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens[13]. Dan il-fatt

---

[10] 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.

[11] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

[12] 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".

[13] 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 **<u>L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited</u>**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.

ma kienx wieħed kontestat, tant li l-intimati lanqas ressqu eċċezzjoni f'dan is-sens. Dan apparti l-fatt li l-intimat stess ressaq kopja tal-kiteb tal-kera li jikkonferma r-relazzjoni bejn il-kontendenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Lawrence Schembri relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 ħamsin elf Ewro (€150,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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.

[14] Regolamenti 5(4) u 6(3).

[15] 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.

[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[17] 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

Illi finalment il-Bord, u qiegħed jiddeċiedi li jagħmel dan fil-korp ta' din is-sentenza, iqis li għandu jfaħħar l-avukati difensuri tal-partijiet (u l-istess partijiet) li, kif jirriżulta ċar mill-inkartament ta' dan il-proċediment, urew grad t'attività proċesswali għoli u ta' ħeffa. L-istess jingħad għall-Membri Tekniċi maħtura, li għalqu r-rapport tagħhom b'tempistika tajba ħafna. Dawn it-tip ta' kawżi għandhom, sa fejn umanament possibbli u bil-parteċipazzjoni ta' kulħadd, jingħalqu fi żmien relattivament qasir.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba b'mod parzjali billi jiddikjara li l-intimat Lawrence Schembri huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u cioe il-fond numru 194, Vjal il-Ħelsien, Ħaż-Żebbuġ;
2) Jastjeni milli jqis l-kumplament tal-ewwel talba enumerata bħala (i) u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tieni talba enumerata bħala (ii) (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' t-tielet talba (indikata bħala iv) u b'hekk jordna li l-intimat Lawrence Schembri jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat mija, erbgħa u disgħin (194), Vjal il-Ħelsien, Ħaż-Żebbuġ (Malta) fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha, iżda r-rikorrenti għandha tħallas ukoll l-ispejjeż ta' Philip Schembri[18]. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

[18] Dan minħabba ċ-ċessjoni nkundizzjonata magħmula minnha skond dak li jrid l-artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur