BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 450/2023
Nru fuq il-Lista: 6

Nathalie Farrugia (K.I. 67968M) u Carmen Debono (K.I. 486841M)

vs

Salvatore Debono (K.I. 0256344M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-31 ta' Awwissu 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn il-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond enumerat ħmistax (15), fi Triq ir-Rixtellu, Ħal-Luqa u dan ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Settembru 2023[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 9 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fil-5 ta' Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat mressqa fit-23 ta' Ottubru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-periti Bernice Van Dijk u Robert Musumeci.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat mressqa fit-13 ta' Novembru 2023[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-9 ta' Jannar 2024[7].

Ra n-nota tal-istess Periti Membri Tekniċi mressqa fis-7 ta' Marzu 2024[8] b'numru ta' tweġibiet għall-mistoqsijiet magħmula lilhom mir-rikorrenti.

Ra t-tieni rapport magħmul mill-Periti Membri Tekniċi, mressaq fil-14 ta' Mejju 2024[9], mħejji wara talba, milqugħa, tar-rikorrenti.

Ra n-nota tal-intimat datata 3 ta' Ġunju 2024[10], fejn ressaq ċedola ta' depożitu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2024[11] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolu. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-għoti ta' din is-sentenza, l-istess qiegħda tingħata illum kif skedat.

---

[3] A fol 12 tal-proċess.
[4] A fol 16 tal-proċess.
[5] A fol 20 tal-proċess.
[6] A fol 22 tal-proċess.
[7] A fol 66 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 80 tal-proċess.
[9] A fol 95 tal-proċess.
[10] A fol 101 tal-proċess.
[11] A fol 103 tal-proċess.

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[12] 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.

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[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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.

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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti kif ukoll sa ċertu punt miċ-ċedola mressqa mill-intimat[16]. Madanakollu, jiġi senjalat li mid-dokumentazzjoni relattiva, senjatament mid-donazzjoni tas-26 ta' Settembru 2022[17] jirriżulta li attwalment Nathalie Farrugia, llum, tipposjedi biss in-nuda propjeta tal-istess immobbli, filwaqt li l-użufrutt baqa' għand r-rikorrenti l-oħra. Mill-istess dokument jirriżulta li dan id-dritt jibqa' sakemm sal-mewt ta' Carmen Debono jew sakemm jitneħħa b'att pubbliku bejn ir-rikorrenti, liema att pubbliku ma jirriżultax li sar. Jiġi b'hekk li attwalment, id-dritt għall-frott fuq l-istess fond, f'dan il-każ, il-kirja, hija dovuta lir-rikorrenti Carmen Debono biss[18].

---

[15] 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".
[16] Irid jingħad pero li dan il-Bord ma jistax jifhem kif u għala ċ-ċedola inkitbet b'dak il-mod, fejn l-okkju taċ-ċedola huwa miktub bl-invers.
[17] A fol 3 tal-proċess.
[18] 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 l-2014 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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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, ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000). F'dan il-każ partikolari, anke it-tieni rapport (li sar fuq talba tar-rikorrenti) baqa' bl-istess valur u għalhekk ma hemm l-ebda kunsiderazzjoni ulterjuri li għandha ssir. 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' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti Carmen Debono biss kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat ħmistax (15), Triq ir-Rixtellu, Ħal-Luqa

---

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*".

[19] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[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

fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€208.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

2) Jiċħad it-tielet talba li ngħatat b'mod alternattiv.
3) 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