BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 297/2023
Nru fuq il-Lista: 17

Edward Gruppetta (K.I. 0270766M), li qieghed jidher f'ismu proprio u f'isem l-assenti Vincenza sive Censina Gwynn (K.I. 0331134M), Maria Louisa Cardona (K.I. 0746656M), Albert Gruppetta (K.I. 0355459M), u Theresa Xuereb (K.I. 0642943M)

vs

Guseppa Mifsud (K.I. 660737M) u L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Mejju 2023[1], fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Maria Anna Theuma u Paul Theuma, fis-sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u disgha u erbghin (1949), krew il-fond bin-numru 232, gia' 6, Triq is-Sorijiet, Tarxien, lil Xandru u Vittoria Abela. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat* **Dok A.**
2. *Illi Maria Anna Theuma u Paul Theuma mietu fis-17 ta' Awwissu tas-sena 1979 u fis-26 ta' Dicembru tas-sena 1990 rispettivament, u l-wirt taghhom gie regolat permezz ta' testment unica charta tas-26 ta' Mejju tas-sena 1970, fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona. Kopja tac-certifikati tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji pubblici, kopja tar-ricerki testamentarji sigrieti, kopja tad-denunzji u kopja tat-testment hawn annessi u mmarkati* **Dok B, Dok C, Dok D, Dok E, Dok F, Dok G, Dok H, Dok I, u Dok J.**
3. *Illi bis-sahha ta' dan it-testment l-imsemmijin Maria Anna Theuma u Paul Theuma nnominaw lil uliedhom kollha bhala l-eredi universali taghhom fi kwoti ugwali bejniethom u cioe' lil Rita Gruppetta, Mary Rose Theuma, Vincenza sive Censina Gwynn, Joseph Theuma u Theresa Xuereb.*
4. *Illi Joseph Theuma miet guvni fit-18 ta' Jannar tas-sena 1974, u cioe' qabel il-genituri tieghu u ghalhekk huwa ma kellu l-ebda porzjon minn din il-proprjeta'. Kopja tac-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat* **Dok K.**
5. *Illi Rita Gruppetta mietet fit-22 ta' Mejju tas-sena 1999 u l-wirt taghha gie regolat permezz ta' testment unica charta li ghamlet mar-ragel taghha Carmelo Gruppetta, tas-27 ta' Settembru tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt[2]. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji pubblici, kopja tar-ricerki*

[2] Kliem korrett permezz ta digriet datat 20 ta' Ottubru 2023.

*testamentarji sigrieti, kopja tal-causa mortis u kopja tat-testment hawn annessi u mmarkati **Dok L, Dok M, Dok N, Dok O, u Dok P.***

6. *Illi bis-sahha ta' dan it-testment filwaqt li huma hallew lil xulxin l-uzufrutt generali tal-assi taghhom kollha, nnominaw lil uliedhom kollha bhala l-eredi universali taghhom u cioe' lir-rikorrenti Maria Louisa Cardona, Edward Gruppetta u Albert Gruppetta.*
7. *Illi l-imsemmi Carmelo Gruppetta miet fit-3 ta' Jannar tas-sena 2014 u ghalhekk id-dritt tal-uzufrutt gie estint. Kopja tac-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok Q.***
8. *Illi Mary Rose Theuma mietet gewwa l-Awstralja fis-7 ta' Jannar tas-sena 2013, u ghalhekk ir-rikorrenti huma whud mis-sidien tal-fond in kwistjoni. Kopja tac-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok R.***
9. *Illi l-imsemmijin Xandru u Vittoria Abela eventwalment mietu u baqghet tghix fil-fond binthom l-intimata Guseppa Mifsud, u ghadha tghix fil-fond in kwistjoni sal-lum u dan kif jirrizulta mill-estratt tar-registru elettorali hawn anness u mmarkat **Dok S.***
10. *Illi l-fond in kwistjoni mhux wiehed dekontrollat u dan kif jirrizulta mic-certifikat tan-non dekontroll hawn anness u mmarkat **Dok T**.*
11. *Illi ghalhekk l-intimata qieghda zzomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qieghda prezentement thallas kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u disa' euro u hamsa u hamsin centezmu (€209.55) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem.*
12. *Illi bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom id-dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

13. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Mifsud li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2022 u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2022.*
14. *Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilina Mifsud ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilina żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Tgħid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan il-Bord m'għandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond 232, gia' 6, Triq is-Sorijiet, Tarxien, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u*

l-31 ta' Dicembru tas-sena 2022, u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2022.

3. *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 bin-numru 232, gia' 6, Triq is-Sorijiet, Tarxien, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2023, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimata tigi permessa zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat, oltre' li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Jordna li f'kaz illi l-intimata Mifsud ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata fi zmien sentejn (2) mid-data tas-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2023[4].

[3] A fol 80 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 83 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata datata 15 ta' Settembru 2023[5] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *nIlli l-esponenti tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond 232, Triq is-Sorijiet, Tarxien liema kirja hija waħda protetta. Di fatti l-fond ilu fil-familja tal-esponenti madwar tmenin sena;*

2. *Illi l-esponenti hija mara anzjana ta' sitta u tmenin (86) sena u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tagħha bl-ebda mod ma jeċċedu s-somom stipulati mil-liġi;*

3. *Illi, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, il-mezzi tal-esponenti huma limitati ħafna u kwindi l-Bord ma għandux jawmenta l-kera illi hija preżentement tħallas, liema kera dejjem kienet aċċettata, u baqgħet sal-lum tiġi aċċettata, mill-atturi;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fid-dawl tal-eta' avvanzata tal-esponenti u taċ-ċirkustanzi tal-kawża preżenti, 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;*

5. *Illi, di piu, matul is-snin, l-esponenti u żewġha (li ġie nieqes fil-15 ta' Lulju 2023), u l-ġenituri tagħha qabilha, wettqu bosta xogħlijiet u tiswijiet u għamlu ameljoramenti varji fil-fond indiżamina sabiex iżommu l-istess fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni, u dan għas-spejjeż tagħhom, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;*

---

[5] A fol 87 *et seq* tal-proċess.

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 fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandhiex ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huma dejjem imxew mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna;*

Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Mifsud datata 20 ta' Ottubru 2023[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-7 ta' Novembru 2023[8].

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2023[9], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[10] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

[6] A fol 91 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 93 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 158 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 171 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[11]. 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[12]. 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.

---

[11] 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.

[12] 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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

Illi skond il-Periti Membri Teknići, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal tliet mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€365,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Madanakollu, f'dan il-każ wara eżami tad-dħul minimu tal-intimata u karenza totali ta' kapital, il-Bord m'huwiex sodisfatt li l-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi tkun waħda li l-intimata tista' tlaħħaq magħha. Għalkemm ġeneralment dan il-Bord jgħaddi sabiex jagħti l-massimu, kien hemm okkażjonijiet fejn ma sabx li kellu jimxi

---

[13] 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".
[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) .
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[16] 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.

b'dak il-mod[17] u din tal-lum hija waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-persentaġġ għandu jkun dak ta' 1.5% u għalhekk il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' ħamest elef, erba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€5,475) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Guseppa Mifsud hija l-inkwilna tal-fond bin-numru mitejn u tnejn u tletin (232), gia' sitta (6), Triq is-Sorijiet, Tarxien ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond bin-numru mitejn u tnejn u tletin (232), gia' sitta (6), Triq is-Sorijiet, Tarxien, fl-ammont ta' ħamest elef, erba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€5,475)

[17] Ara fost oħrajn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **John *sive* Ian Salomone *et* vs Hamish Dempster *et*,** (Rik Nru: 585/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar id-19 ta' Ġunju 2023 (mhux appellata).
[18] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sitta u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€456.25ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[19]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[19] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.