BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 300/2023
Nru fuq il-Lista: 18

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

vs

Karl Calamatta I.D. 0180765(M) u Maria Giovanna *sive* Joanne Calamatta I.D. 0428966(M) u L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Maria Anna Theuma u Paul Theuma, fl-ewwel (1) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987), krew il-fond bin-numru 109, gia' 103, Triq il-Gdida, Paola, lill-intimati konjugi Karl u Maria Giovanna sive Joanne Calamatta. 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 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 miet mieghu. 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-intimati ghadhom jghixu fil-fond in kwistjoni 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-intimati qeghdin izommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qeghdin prezentement ihallsu kera rrizorja fl-*

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

ammont ta' mitejn u sbatax -il euro u hamsa u hamsin centezmu (€217.55) 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 ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Brincat li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2022 u fuq kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2022.*

14. *Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilini Calamatta ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond 109, gia' 103, Triq il-Gdida, Paola, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2022, u fuq kapital tal-inkwilini 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 109 gia' 103, Triq il-Gdida, Paola, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2023, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat, oltre' li jhallsu 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-intimati Calamatta ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati fi zmien sentejn (2) mid-data tas-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[3].

[3] A fol 74 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 25 ta' Awwissu 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Calamatta datata 4 ta' Settembru 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[6] fejn seħħet korrezzjoni fir-rikors promotur u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fis-6 ta' Novembru 2023[7].

Ra n-nota tal-intimati konjuġi datata 1 ta' Diċembru 2023[8] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2023 fejn d-difensuri tal-partijiet qablu mal-valur mogħti mill-Periti u l-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[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

[4] A fol 77 tal-proċess.
[5] A fol 81 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 85 tal-proċess.
[7] A fol 88 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 95 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[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.

---

[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 **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[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u mill-intimati, li jinkludu wkoll fuljett tal-ktieb tal-kera relattiv. Jingħad li dan il-punt ma kienx wieħed kontrovers bejn il-partijiet.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 tmenin elef Ewro (€180,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. 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, 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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

---

[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] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[14] 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.

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

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża, daqs li kieku hija stess l-inkwilina, 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[16]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Karl Calamatta u Maria Giovanna *sive* Joanne Calamatta huma l-inkwilini tal-fond enumerat mija u disgħa (109), fi Triq il-Ġdida, Paola u dan skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Karl Calamatta u Maria Giovanna *sive* Joanne Calamatta jibdew iħallsu kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat mija u disgħa (109), fi Triq il-Ġdida, Paola, fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) 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.

[16] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur