BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 298/2023 JG
Nru fuq il-Lista: 19

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

Sarah Farrugia (K.I. 75439M) 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. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Maria Anna Theuma u Paul Theuma, fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tlieta u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

erbghin (1943), krew il-fond bin-numru 111, gia' 105, Triq il-Gdida, Paola, lil Francesco Farrugia. 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 Charles Mangion. 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, innominaw 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 eventwalment l-imsemmi Francesco Farrugia miet u baqa' jghix fil-fond ibnu u cioe' George Farrugia, flimkien ma' martu l-intimata Sarah Farrugia. Illi wara l-mewt tal-imsemmi George Farrugia, l-intimata baqghet tghix fil-fond 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 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-inkwilina Farrugia 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-*

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.

14. *Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilina Farrugia ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina 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.*

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

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond 111, gia' 105, Triq il-Gdida, Paola, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina 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-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 111 gia' 105, 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-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 Farrugia 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[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 28 ta' Lulju 2023[4] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrent Edward Gruppetta ghandu jgib prova tal-awtorizazzjoni li permezz taghha huwa qieghed qed jagixxi bhala mandatur tal-assenti Vincenza sive Censina Gynn, Maria Louisa Cardona, Albert Gruppetta u Theresa Xuereb sabiex jistitwixxi l-proceduri odjerni u fin-nuqqas l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza talgudizzju;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponenti qeghda tiddikjara illi hija l-inkwilina tal-fond* ***Numru 111, gia' 105, Triq il-Gdida, Paola.***

   Illi fir-rigward tat-tieni, it-tielet u r-raba talba, l-esponenti tecepixxi;

3. *Illi hija certament li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul taghha u l-kapital taghha fil-perjodu relattiv.*

[2] A fol 106 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 110 tal-proċess.
[4] A fol 113 *et seq* tal-proċess.

Jigi relevat illi l-esponenti hija pensjonanta, u mghandha l-ebda proprjetajiet immobbli f'isimha.

4. *Illi, konsegwentement, l-eesponenti ghandha mezzi limitati, u dan kifser jirrizulta fil-mori tal-kawza. Illi ghalhekk, Dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jordna l-izgumbrament tal-esponenti peress li hija tissodisda l-kriterji tat-test tal-mezzi;*

5. *Illi l-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tipppermettilha thallas l-massimu tal-persentagg tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond hawn fuq indikat, u ghhalgekk dak l-Onorabbli Bord ghandu jordna li l-kera tkun tqarreb lejn il-minimu, u tizdied b'mod gradwali;*

6. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva.*

7. *Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni taghha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġgħbu jordna Dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

8. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu hija dejjem osservat il-liġijiet viġenti.*

9. *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra wkoll illi fl-istess seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[6], l-intimata Farrugia rtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha, filwaqt li r-rikorrenti resqu talba għall-korrezzjoni fil-ħames premessa tar-rikors promotur ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba ġiet milqugħa.

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

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-6 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

[5] A fol 117 tal-proċess.
[6] A fol 117 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 119 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 165 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 172 tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[10] 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[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.

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[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, anke in vista tal-fatt li ġew ippreżentati wkoll kopji tal-irċevuti mill-ktieb tal-kera relattiv mar-rikors promotur.

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 Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u disgħin elf Ewro (€190,000). 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]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-persentaġġ għandu jkun dak ta' 2% u għalhekk il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

---

[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.

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 tippartecipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[17]. 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 Sarah Farrugia hija inkwilina tal-fond bin-numru mija u ħdax (111), gia' mija u ħamsa (105), Triq il-Ġdida, Paola 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-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru mija u ħdax (111), gia' mija u ħamsa (105), Triq il-Gdida, Paola, fl-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) 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-rikorrent[18]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

[17] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur