BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 26 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 479/2024
Nru fuq il-Lista: 1

Louise Sammut Alessi (K.I. 521334M) u permezz ta' digriet tat-28 ta' Mejju 2025, Dr. William Cuschieri assuma l-atti minflok ir-rikorrenti Louise Sammut Alessi

vs

Simon Theuma (K.I. 314271M) u martu Josephine Theuma (K.I. 156471M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-19 ta' Novembru 2024[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti hija proprjetarja tat-terran bin-numru uffiċjali sitta u erbgħin (46), Pjazza Patri Magri, Marsa. Dan il-fond tħalla lill-esponenti b'titolu ta' prelegat mingħand Giuseppa Borg soġġett għal użufrutt favur*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Paul Genovese. Giuseppa Borg mietet fis-27 ta' Awwissu, 1993 (***Dok. A***) u mir-riċerki testamentarji tagħha (***Dok. B***) jirriżulta li hija rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' żewġ testmenti, wieħed revokatorju fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona ta' l-1 ta' Marzu, 1975 (***Dok. Ċ***) u l-ieħor fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-11 ta' Marzu, 1990 (***Dok. D***). Paul Genovese miet fit-2 ta' April, 1992 (***Dok. E***). Il-fond imsemmi ġie debitament dikjarat mill-esponenti permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Henry Saydon tal-25 ta' Frar, 1994 (***Dok. F***). L-esponenti ġiet immessa fil-pussess tal-prelegati mħollija lilha mill-imsemmija Giuseppa Borg permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar John Debono tat-30 ta' Ġunju, 2004 (***Dok. Ġ***);*

2. *Illi tali fond huwa mikri lill-intimati u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 b'kera li bħalissa hija ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena, liema ammont huwa wieħed ferm baxx u għalhekk l-esponenti tixtieq illi tużufruwixxi ruħha mid-dispożizzjonijiet u mir-rimedju kontemplati fl-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-intimati għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħda hawn titlob illi dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu:

1. *Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Simon Theuma u martu Josephine Theuma ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tat-terran bin-numru uffiċjali sitta u erbgħin (46), Pjazza Patri Magri, Marsa għandha, ai termini ta' l-artikolu 4A tal-Kap.*

69 tal-Liġijiet ta' Malta, tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ;

3. *Jordna lill-intimati Simon Theuma u martu Josephine Theuma jibdew iħallsu tali kera fix-xahar hekk kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;*

4. *F'każ illi l-intimati Simon Theuma u martu Josephine Theuma ma jissoddisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, Jordna l-iżgumbrament tagħhom mit-terran bin-numru uffiċjali sitta u erbgħin (46), Pjazza Patri Magri, Marsa fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord għal dan il-għan u sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikors u jistabbilixxi l-kera illi għandha titħallas matul tali żmien;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Novembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fit-30 ta' Diċembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Simon Theuma u Josephine Theuma mressqa fit-3 ta' Marzu 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Marzu 2025[5], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[2] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 35 tal-proċess.
[4] A fol 44 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 51 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-24 ta' April 2025, rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fit-28 ta' April 2025[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2025[8] meta ġiet milqugħa talba tal-Avukat William Cuschieri sabiex dan jassumi l-atti wara li kien akkwista l-fond fil-mori tal-proċeduri u l-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.

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

[6] Dan jibda a fol 55 tal-proċess.
[7] A fol 61 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 297 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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-kirj a 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 li ma ġietx kontradetta. In-nuqqas ta' kontestazzjoni ħareġ ċar bil-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 **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

li fil-mori l-fond ġie akkwistat mir-rikorrent l-avukat William Cuschieri u sar rikors konġunt f'dan is-sens. F'dak l-att[13] din il-kirja tinsab ben indikata.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, 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 ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-26 ta' Marzu 2025, 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-

---

[13] A fol 292 tal-proċess.

[14] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

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' elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tieni talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li imkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni u t-tielet talba limitatament u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena, fl-ammont ta' mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€108.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tat-tieni talba sa fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx ippruvati.
3) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

---

[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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur