BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 2 ta' Dicembru, 2022.

Dr. Peter Borg Costanzi bhala mandatarju tal-assenti Alfred Zawadzki (Passaport Britanniku 682139D), Carmelina sive Melina Sant Cassia (ID 502728M), Professur Paul Sant Cassia (ID 823454M), Avukat Dottor Suzanne Sant Cassia (ID 24256M), Peter Sant Cassia (ID 176861M), Joanna Debono Sant Cassia (ID 357465M), Alfred Manduca (ID 502658M), Joseph Manduca (ID757259M), Francis Cachia Caruana (ID 278471M), f'ismu propju u f'isem (a) s-socjeta' en nom collectif "Bravo" (P 1184) u (b) l-assenti Susan Meadows (Passaport Ingliz 505990231) u (c) l-assenti Anne Hynds (Passaport Ingliz 777936) u (d) l-assenti Stephen Sant Cassia (Passaport Ingliz 207300144), Josephine Cachia Caruana (ID 334124M), Richard Cachia Caruana (ID 139255M), Dottor Louise Ellul Cachia Caruana (ID 24768M), Anthony sive Tonio Ellul (ID 295869M), Edward Cachia Caruana (ID 531951M), Silvana Cachia Caruana (ID 601354M), Beaumont Estates Limited (C 10365), Anthony Cardona (ID 406952M), Stefan Cardona (ID 113480M), Christianne Cardona (ID 213182M), Christef Company Limited (IC 8184),

Cardona Holdings Limited (C 18853), Tumas Group Company Limited (C 7820), Ruggier Holdings Company Limited (C 10422), Ruggier Investments Co. Limited (C 18852), S.O.C & K. Co Limited (C8141)

vs

Ludgardo sive Riccardo Fiteni (ID 596152M) u Maria Concetta Fiteni (ID 0518752M)

Kawża Numru : 6
Rikors Numru : 520/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Dr. Peter Borg Costanzi nomine et datat 23 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1. Illi huma jikru l-fond numru 2, 3 u 4 Misrah ir-Repubblika, Tarxien lill-intimati Fiteni liema kirja kienet qabel fuq Carmelo Fiteni u bdiet qabel is-sena 1995 u wara l-mewt ta' Carmelo Fiteni, l-intimati vvantaw l-inkwilinat favur taghhom.

2. Illi l-kera tithallas mill-1 ta' Jannar bil-quddiem u ghas-sena 2021 l-kera annwali hija ta' €206.52.

3. Illi l-esponenti jridu javallaw ruhhom mid-dispozzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati u skond ir-rizultanzi tal-istess jawmenta l-kera bir-rata ta' 2% tal-valur tal-propjeta' fis-suq hieles b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 u jaghti kull provvediment iehor li jkun xieraq u opportun u dan dejjem skont l-ezitu tat-test tal-mezzi tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 20 ta' Settembru 2021 (fol 24) fejn ġie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhhom u li hi wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikunu jistghu jibbenifikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' Ludgardo sive Riccardo Fiteni (K.I 596152M) u Maria Concetta Fiteni (K.I 0518752M) datata 22 ta' Ottubru 2021 (fol 10) fejn ġie espost:

1. Illi prelimarjament in-nullita' tar-rikors stante li n-numru ta' registrazzjoni C10422, indikat fir-rigward tas-socjeta' Ruggier Holdings Limited, jghajjat lis-socjeta' "Kiriacoulis" Yachting In The World Limited" li jirrizulta li hija struck off sa mid-29 ta' Awwissu 2012 u ghaldaqstant ma tistax tintavola l-kawza odjerna;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-Avukat Dr Peter Borg Costanzi u l-attur Francis Cachia Caruana ghandhom jipprovaw il-mandat li ghandhom ghan-nom tal-atturi assenti;

3. Illi subordinatament u minghair pregudizzju ghall-premess l-atturi jridu jippruvaw it titlu taghhom u kemm-il darba jivvantaw li l-proprietà de quo

ippervjeniet ghandhom b' titlu causa mortis, jipprovaw li thallset it-taxxa relattiva ghas-successjoni;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-esponenti ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

5. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi fir-rigward tat-talba ghall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tigi riveduta ghall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jigi sottomess dan li gej:

(i) Illi l-esponenti huma pensjonanti u m'ghandhomx akkomodazzjoni alternattiva;

(ii) Illi fi kwalunkwe kaz il-Bord ghandu diskrezzjoni jordna awment sa 2% u mhux ta' 2% kif qeghdin jippretendu l-atturi;

(iii) Illi tenut kont tal-età avvanzata tal-esponenti u l-mezzi limitati li ghandhom, l-awment li qed jintalab se johloq piz sproporzjonat fuq l-esponenti;

(iv) Illi f'li tikkalibra l-awment (kemm-il darba jidhirlu li dan hu dovut), dan il-Bord ghandu jiehu f'konsiderazzjoni l-mezzi tal-atturi li tant m'ghandomx bzonn l-awment li sal-lum m'ezercitawx l-azzjoni kostituzzjonali spettanti lilhom li permezz taghha kien (fuq l-iskorta tal-gurisprudenza ampja li ghandha sija mill-Qrati taghna kif ukoll mill-Qorti ta' Strasburgu) jigi likwidat kumpens sostanzjali lilhom biex ipatti ghal kwalunkwe piz soffert minnhom;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-process tal-kawza 61/12 MV li allegat ma dawn l-atti b'Digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' April 2022. Dawk il-proceduri gew ceduti fid-9 ta' April 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati pprezentata fid-19 ta' Ottubru 2022.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond numru 2, 3 u 4 Misrah ir-Repubblika, Tarxien li hu mikri lill-intimati Fiteni u qabel kien fuq Carmelo Fiteni, liema kirja bdiet qabel is-sena 1995 u wara l-mewt ta' Carmelo Fiteni, il-kirja ghaddiet fuq l-intimati. Fil-prezent il-kera annwali hija ta' €206.52.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Qabel ma jidhol fil-mertu l-Bord irid jittratta l-ewwel l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Dawn l-eccezzjonijiet jaqraw hekk:

1. Illi prelimarjament in-nullita' tar-rikors stante li n-numru ta' registrazzjoni C10422, indikat fir-rigward tas-socjeta' Ruggier Holdings Limited, jghajjat lis-socjeta' "Kiriacoulis" Yachting In The World Limited" li jirrizulta li hija struck off sa mid-29 ta' Awwissu 2012 u ghaldaqstant ma tistax tintavola l-kawza odjerna;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-Avukat Dr Peter Borg Costanzi u l-attur Francis Cachia Caruana ghandhom jipprovaw il-mandat li ghandhom ghan-nom tal-atturi assenti;

3. Illi subordinatament u minghair pregudizzju ghall-premess l-atturi jridu jippruvaw it titlu taghhom u kemm-il darba jivvantaw li l-proprietà de quo ippervjeniet ghandhom b' titlu causa mortis, jipprovaw li thallset it-taxxa relattiva ghas-successjoni;

Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari l-Bord jaghmel referenza ghall-verbal tas-seduta tal-10 ta' Dicembru 2021 fejn intqal hekk:

> ***B'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimat, Dr. Borg Costanzi talbet korrezzjoni biex in-numru C10422 fir-rigward tal-Kumpanija Ruggier Holdings Company Ltd jigi jaqra C14022.***
>
> ***Dr Scicluna tirrimetti ruhha.***
>
> ***Il-Bord jilqa it-talba u jordna il-korrezzjoni kull fejn mehtieg. Id difensuri jaghtu ruhhom notifikati bl-atti kif korretti.***
>
> ***In vista ta' dan Dr Scicluna qeghda tirtira l-ewwel eccezzjoni preliminari.***

Il-partijiet qablu li il-kawza tista' tiehu il-kors normali taghha.

Peress illi l-ewwel eccezzjoni giet irtirata l-Bord qieghed jastjeni milli jiehu aktar konjizzjoni taghha.

In kwanti ghat-tieni eccezzjoni preliminari l-Bord jinnota li mill-atti ta' din il-kawza u kif ukoll mill-atti tal-process allegat jirrizulta li r-rikorrenti Dr. Peter Borg Costanzi u Francis Cachia Caruana ghandhom il-mandati mehtiega biex jirrapprezentaw fil-kawza l-persuni assenti li jidhru ghalihom. Dan jirrizulta kemm mill-affidavit ta' Dr. Peter Borg Costanzi a fol 39 u d-dokument a fol 42 u 43 u kif ukoll mill-prokura esebita b'nota tas-7 ta' Lulju 2022. Fir-rigward tal-mandat fil-konfront ta' Francis Cachia Caruana l-Bord ra l-atti tal-kawza allegata rikors numru 61/12MV fejn l-istess Cachia Caruana kien ukoll jidher ghall-istess assenti u ma tqajjmet ebda eccezzjoni mill-istess intimati in rigward.

Di piu mill-assiem tal-provi l-Bord hu soddisfatt li l-imsemmija rikorrenti jippossjedu l-mandati mehtiega biex jagixxu fl-interess tal-assenti in kwistjoni *qua* sidien u fi kwalunkwe kaz ma jarax kif din il-kwistjoni tista xxekkel il-prosegwiment tal-kawza *de quo* li hija kawza ghal awment tal-kera bazata fuq it-test tal-mezzi, u bhala tali, azzjoni li kjarament hija fl-interess tas-sidien. Dan anke fid-dawl tal-fatt li din il-kawza hija kjarament intavolata mis-sidien tal-fond in meritu kif del resto jidher mic-cedola ta' depozitu ta' kera tal-intimati stess (fol 14) li proprju jintavola l-istess cedola kontra l-persuni indikati bhala atturi f'din il-kawza.

Apparti minn hekk il-Bord jinnota li meta l-intimati jittrattaw din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom huma aktar jiffokaw fuq il-prova tat-titolu per se milli fuq il-kwistjoni tal-mandat. Ghalhekk fic-cirkostanzi u mill-assiem tal-provi l-Bord hu tal-fehema li din l-eccezzjoni m'ghandhiex mis-sewwa u qed tigi respinta.

Fir-riward tat-tielet eccezzjoni tal-intimati l-Bord jinnota li din hija maqsuma fi tnejn fis-sens illi fl-ewwel lok jeccepixxu li l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom u fit-tieni lok jghidu li f'kaz li tali titolu hu derivanti minn wirt jispetta lilhom igibu prova li saret id-debita dikjarazzjoni *causa mortis* u thallset it-taxxa relattiva tas-successjoni.

In kwantu ghall-ewwel parti tat-tielet eccezzjoni il-Bord ma jaqbilx mal-intimati li l-atturi ma gabux il-prova mehtiega tat-titolu taghhom ghall-fini ta' din il-kawza. Ghalkemm kien ikun aktar idoneju kieku l-atturi pprezentaw provi dokumentarji dwar il-provenjenza tat-titolu taghhom, il-Bord jinnota li l-intimati ma jikkontestawx il-fatt li l-atturi huma 'sid il-kera' kif jirrizulta mic-cedola ta' depozitu intavolata mill-intimati stess kontra l-atturi u li tinsab ezebita mill-atturi a fol 14 u ghall-finijiet ta' din l-azzjoni dan huwa bizzejjed stante li a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta d-dritt ta' azzjoni relattiv ghal din it-tip ta' kawza huwa mghoti lil 'sid-il-kera'. Dan qed jinghad anke fl-isfond tal-fatt li l-intimati ssottomettew lilhom infsuhom ghat-test tal-

mezzi u ddikjaraw fin-nota guramentata taghhom li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi ghal finijiet ta' din l-azzjoni u kwindi accettaw in-natura tal-azzjoni in meritu.

Apparti minn hekk il-Bord josserva li Dr. Peter Borg Costanzi ghall-atturi pprezenta affidavit dettaljat dwar it-titolu tal-atturi u l-provenjenza tal-istess (fol 39 – 41) liema affidavit ma gie bl-ebda mod kontradett mill-intimati b'xi prova kuntrarja. Il-Bord josserva wkoll li fil-kawza allegata ma dik prezenti (Rik Nru 61/12) l-intimat Fiteni stess jirrikonoxxi li huwa kien ihallas il-kera tal-fond in meritu lill-avukat Peter Borg Costanzi f'isem Manduca Estates[1]. Ghalhekk mill-assiem tal-provi l-Bord hu soddisfatt li l-atturi jikkwalifikaw bhala 'sid il-kera' fil-konfront tal-intimati ghal fini ta' din l-azzjoni u kwindi l-ewwel parti tat-tielet eccezzjoni qeda wkoll tigi michuda.

Fir-rigward tat-tieni parti tat-tielet eccezzjoni l-intimati jeccepixxu li kemm-il darba l-atturi jew uhud minnhom jivvantaw li l-proprietà de quo ippervjeniet ghandhom b'titlu *causa mortis* huma jridu jipprovaw li thallset it-taxxa relattiva ghas-successjoni u jiccitaw in rigward l-Artikolu 63 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-artikolu 63 tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

> *63.(1) Ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa skont xi dispożizzjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien preskritt għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż tibda jew tmexxi proċedimenti legali, jew tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi proprjetà li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjonijew avviż jekk ma jiġix muri li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret kif imiss u tinkludi l-proprjetà li għaliha jirreferu l-proċedimenti jew it-talba.*
>
> *(2) In-nuqqas tal-prova li d-dikjarazzjoni jew l-avviż tkun saret jista' jiġi eċċepit mill-partijiet f'kull stadju tal-proċedimenti legali,u f'kull każ għandu jitqajjem mill-qorti ex officio. Il-proċedimenti legali għandhom imbagħad jitwaqqfu minnufih u ma jistgħux jitkomplew qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas mill-persuna responsabbli għalih jew minn xi persuna oħra interessata.*
>
> *(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, il-qorti għandha tagħti kull direttiva meħtieġa sabiex il-proprjetà li tkun l-oġġett tal-proċedimenti legali ma ġġarrab ebda preġudizzju.*
>
> *(4) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux wara li jgħaddu għaxar snin mit-trasferiment causa mortis relattiv.*

Fil-kaz in ezami jirrizulta ampjament ċar mill-affidavit ta' Dr. Peter Borg Costanzi (fol 39 et seq) li hemm numru ta' rikorrenti li t-titolu taghhom huwa fil-fatt derivanti minn

[1] Vide Affidavit ta' Ludgardo Fiteni fil-kawza 61/12MV – fol 46 et seq.

wirt. Issa in rigward tali trasferiment l-artikolu citat jaghmilha cara li ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew iddaħħal avviż dwar trasferiment *causa mortis* dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa fir-rigward ta' wirt ma tista' "tibda jew tmexxi proċedimenti legali …… dwar xi proprjetà li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jiġix muri li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret kif imiss u tinkludi l-proprjetà li għaliha jirreferu l-proċedimenti".

L-artikolu jkompli jghid li n-nuqqas tal-prova li d-dikjarazzjoni jew l-avviż tkun saret jista' jiġi eċċepit mill-partijiet f'kull stadju tal-proċedimenti legali, u f'kull każ għandu jitqajjem mill-qorti *ex officio*. Il-proċedimenti legali għandhom imbagħad jitwaqqfu minnufih u ma jistgħux jitkomplew qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas. Madanakollu dan l-artikolu ma jgħoddux wara li jgħaddu għaxar snin mit-trasferiment *causa mortis* relattiv.

Fil-kaz *de quo* jirrizulta li hemm rikorrenti li akkwistaw it-titolu taghhom rigward il-proprjeta in meritu in *via di successione* u li ghadu ma ghaddiex il-perijodu ta' 10 snin mit-trasferiment *causa mortis*. Dawn huma r-rikorrenti Paul Sant Cassia, Dr. Suzanne Felicia Sant Cassia, Peter Sant Cassia u Joanne Debono Sant Cassia fir-rigward tas-sehem li wirtu minghand missierhom li miet fit-22 ta' Settembru 2016 u r-rikorrenti Edward Cachia Caruana, Richard Cachia Caruana, Louise Ellul Cachia Caruana u Francis Cachia Caruana fir-rigward tas-sehem li huma wirtu minghand missierhom Antoine Cachia Caruana li miet fit-13 ta' Mejju 2015.

Kien jinkombi fuq dawn ir-rikorrenti li jgibu prova li d-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva saret u thallset it-taxxa. Fin-nuqqas ta' tali prova l-proċedimenti legali għandhom jitwaqqfu minnufih u ma jistgħux jitkomplew qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas. Mill-provi sottomessi mill-atturi ma gietx prezentata din il-prova rikjesta mill-Ligi fil-konfront ta' dawn l-atturi. M'hemmx dubbju li dawn il-proceduri huma 'procedimenti legali' fit-termini tal-imsemmi artikolu u kwindi dan il-provvediment japplika ghall-proceduri *de quo*. M'hemmx lanqas dubbju li dan il-provvediment tal-Ligi huwa ta' ordni pubbliku tant li s-sanzjoni tista' titqajjem mill-Qorti stess *ex officio*. M'hemmx lanqas dubbju li una volta jirrizulta ksur ta' dan il-provvediment il-Bord m'ghandux diskrezzjoni izda bil-Ligi ghandu jordna li jitwaqqfu l-proceduri li ma jistgħux jitkomplew qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas.

Ghaldaqstant il-Bord sejjer jilqa t-tieni parti tat-tielet eccezzjoni tal-intimati u ser jordna li dawn il-proceduri jitwaqqfu minnufih u ma jitkomplewx qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas. Peress li l-Bord sejjer jilqa' tali eccezzjoni huwa prekluz milli jinoltra ruhu fil-mertu f'dan l-istadju.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi l-Bord qieghed jiddeciedi din il-kawza billi jilqa' t-tieni parti tat-tielet eccezzjoni tal-intimati ghal dak li jirrigwarda r-rikorrenti Paul Sant

Cassia, Dr. Suzanne Felicia Sant Cassia, Peter Sant Cassia u Joanne Debono Sant Cassia fir-rigward tas-sehem li wirtu minghand missierhom li miet fit-22 ta' Settembru 2016 u r-rikorrenti Edward Cachia Caruana, Richard Cachia Caruana, Louise Ellul Cachia Caruana u Francis Cachia Caruana fir-rigward tas-sehem li huma wirtu minghand missierhom Antoine Cachia Caruana li miet fit-13 ta' Mejju 2015 u jordna li dawn il-proceduri jitwaqqfu minnufih u ma jitkomplewx qabel ma jiġi rimedjat dan in-nuqqas.

Jirriserva li jordna t-tkomplija tal-kawza fil-meritu jekk u meta jiġi rimedjat in-nuqqas

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

2 ta' Dicembru 2022