BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 369/2021

Mary Grech (KI 455547M

vs

Michelina Cilia nee' Cassar (KI 601853M) u Joseph Cilia KI 685850M)

Awtorita' tad-Djar

Illum 18 t'April 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Mary Grech (K.I. 4555474M) fejn iddikjarat u talbet is-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond numru 32, fi Triq il-Marina tax-Xatt, Senglea (iktar 'il quddiem il-'fond'), liema fond hija akkwistat permezz ta' wirt minghand missierha, id-defunt Espedito Grech, li miet nhar is-27 ta'

Frar tas-sena 1994 (ara l-estratt veru mill-att tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok A);

2. Illi, abbażi ta' kuntratt ta' emfitewsi konkluż nhar it-18 ta' Ġunju tas-sena 1973 fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Sammut (ara vera kopja hawn annessa u mmarkata Dok B), l-imsemmi Espedito Grech, missier ir-rikorrenti, ikkonċeda l-imsemmi fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja ta' 17-il sena lill-intimata Michelina Cilia neè Cassar (dak iż-żmien kienet ghadha xebba) versu ċens annwali ta' LM40 (ekwivalenti għal €93.18);

3. Illi, mat-tmiem tal-emfitewsi temporanja, ossia fl-1990, din ġiet ikkonvertita f'kera u dan skont l-Artikolu 12 ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan illi l-valur annwali tal-kera mħallsa kien jammonta għal LM80 (ekwivalenti għal €186.35);

4. Illi, din il-kera (b'żieda żgħira mal-mogħdija tas-snin) baqgħet tithallas lir-rikorrenti Mary Grech kull tliet xhur, u l-valur tagħha llum jekwivali għall-ammont annwali ta' €210.14;

5. Illi, għaldaqstant, ir-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruħha mill-fakultà taż-żieda fil-kera kontemplata fl-Artikolu 12B ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi, l-Awtorità tad-Djar qiegħda tigi nnotifikata b'dan ir-rikors skont 1-Artikolu 12B(3)(a) ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi:

1. Jirrevedi l-ammont ta' kera mħallsa mill-intimati lir-rikorrenti għall-kiri tal-fond inkwistjoni u dan għal ammont ekwivalenti għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tiegħu fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena, prevja l-ħatra ta' periti nominandi, u dan taht kwalunkwe kundizzjonijiet li jidhirlu xieraq dan il-Bord inkluża l-possibbiltà li jiġi ppubblikat kuntratt ta' kera bil-miktub, taħt id-direzzjoni tal-istess Bord.

L-intimati huma inġunti minn issa għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez."

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur[1].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar[2] fejn ippremetta li:

"Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova t-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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-At XXIV tal-2021; allura ukoll

[1] A folio 6 u 7 tal-process
[2] A folio 19 tal-process

l-Awtorita` tad-Djar ghandha d-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 tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta u dan skont l-Ant 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kifl-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema-fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li J-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Michelina Cilia (K.I. 601853M) u Joseph Cilia (K.I. 685850M)[3] fejn stqarrew li:

"1. Illi in linea preliminari u bla preġudizzju, ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond in kwistjoni;

[3] A folio 21 tal-process

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda gusta;

3. Illi fil-mertu wkoll u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-intimati huwa ferm angas minn dak maħsub f'dan l-istess test;

4. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub til-Ligi. m'għandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti;

5. Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan l-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qieghdin jopponu ghal kull talba ta' hlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan izjed u iżjed għaliex l-ebda interpelazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess

> esponenti, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens;
>
> Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza."

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Rene' Cutajar sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[4]

Ra l-affidavit tar-rikorrenti Mary Grech fejn iddikjarat li hija l-unika sid tal-fond tnejn u tletin (32) fi Triq Marina tax-Xatt (li qabel kien jisimha Triq il-Marina tax-Xatt), Senglea. Din il-proprjeta' giet ghandha tramite l-wirt ta' missierha b'att ta' divizjoni tal-1 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottoressa Marthese Felice wara li missierha Espedito Grech kien miet fis- 27 ta' Frar 1994. Missier ir-rikorrenti kien originarjament ikkonceda l-proprjeta' in kwistjoni b'cens temporanju lil Michelina Cilia nee' Cassar, minhabba li dak iz-zmien kienet ghada xebba. Ic-cens skada fl-1990 u gie kkonvertit f'kirja u l-hlas annwali rdoppja ghal LM80. Prezentement il-kera hija ta' mitejn u ghaxar Ewro u erbatax-il centezmu (€210.14) fis-sena. Ghaldaqstant, tikkonkludi r-rikorrenti li b'dawn il-proceduri qed titlob awment skond il-massimu ta' 2% previst mil-ligi.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[5] fejn huma ghamlu access fil-fond fl-20 ta' Jannar 2022. Il-fond, bin-numru 32, Triq il-Mina tax-Xatt, Senglea hija dar f'zewg sulari fiz-zona ta' konservazzjoni urbana u hija sovrastanti proprjeta' ta' terzi. Il-finituri tad-dar huma qodma u fi stat tajjeb. Il-valur prezenti tal-abitazzjoni huwa ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

---

[4] A folio 24 tal-process
[5] A folio 29-49 tal-process

Ra l-affidavit ta' Joseph Cilia u martu Mikelina Cilia[6] fejn ghaddew u halfu t-test tal-mezzi kif kien ordnalhom il-Bord.

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti Mary Grech iddikjarat li hija l-unika sid tal-fond tnejn u tletin (32) fi Triq Marina tax-Xatt (li qabel kien jisimha Triq il-Marina tax-Xatt), Senglea. Din il-proprjeta' giet ghandha tramite l-wirt ta' missierha b'att ta' divizjoni tal-1 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottoressa Marthese Felice wara li missierha Espedito Grech kien miet fis-27 ta' Frar 1994. Missier ir-rikorrenti kien originarjament ikkonceda l-proprjeta' in kwistjoni b'cens temporanju lil Michelina Cilia nee' Cassar, minhabba li dak iz-zmien kienet ghada xebba. Ic-cens skada fl-1990 u gie kkonvertit f'kirja u l-hlas annwali rdoppja ghal LM 80. Prezentement il-kera hija ta' mitejn u ghaxar Ewro u erbatax-il centezmu (€210.14) fis-sena. Hija ukoll ipproduciet id-dokumeni biex tissostanzja dan kollu. Ghaldaqstant, ir-rikorrenti tramite dawn il-proceduri qed titlob awment skond il-massimu ta' 2% previst mill-ligi.

Provi

6 A folio 55 tal-process

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettiet mieghu dokumenti li jippruvaw il-provenjenza tieghu u kif ghadda ghandha. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma kkontestati mill-intimati.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ammettew li prezentement jirrisjedu f'dan il-fond u li ma ghandhom l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre huma pproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Skond stima tal-periti teknici l-fond jiswa mitejn elf Ewro (€200,000).

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi li ghandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed tallega r-rikorrenti.

Jidher li l-konjugi Cilia ghandhom kont bankarju bin-numru xxx mal-HSBC (Malta) plc li fih hemm depozitati madwar xxx Ewro (€xxx)[7].

7 L-ammont jinbidel minn zmien ghal zmien peress li mhux kont fiss.

Jidher ukoll li ghandhom xi investimenti go fondi tal-HSBC Bank Malta plc.[8] Jirrizulta ukoll mill-atti li d-dhul mill-pensjoni fl-2021 kien ta' xxx Ewro (€xxx).[9] Ma jirrizultax mill-atti li l-konjugi Cilia ghandhom xi proprjetajiet jew assi ohra.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta lli d-dhul tal-intimati Cilia kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimata Cilia, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbizx dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati Cilia li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

---

[8] World Selection 1 Class AC HEUR, Malta Bond Fund Accumulator Shares, Int. Bond Fund (EURO)- Accumulator Shares.

[9] Dan ovvjament ivarja minn-sena ghall-ohra ghalkemm mhux b'hafna.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija, 32, fi Triq il-Marina tax-Xatt, Senglea gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fl-ammont ta' mitejn elf Ewro (€200,000). Il-fond jidher li huwa fi stat accettabbli hafna.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

> '*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'*[10]

Il-Bord iqis illi s-sid waqt il-proceduri ma wrietx u ma ppruvatx li l-kirja minnha misthoqqa qed taghmlilha differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz f'dawn il-proceduri mill-atti processwali li ghandu quddiemu l-Bord.

---

[10] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

Minn naha l-ohra l-intimati Cilia jidher li ghalkemm ghandhom mezzi limitati pero' jidher li dawn huma adegwati kemm tenut kont tal-eta' taghhom kif ukoll ghac-cirkostanzi tal-hajja tal-lum tant hu hekk li matul hajjithom irnexxilhom jaghmlu xi investimenti zghar. Huma ukoll ghandhom introjtu mill-pensjoni ta' madwar xxx Ewro (€xxx) fix-xahar. Dan ukoll ma gie bl-ebda mod kontradett mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera b'effett immedjat ghal 1.8% ossija ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena (perjodu Novembru 2022- 2023) u jerga' jgholliha ghal 2% ossija erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena mid-29 ta' Novembru 2023 'l quddiem.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talba tar-rikorrenti billi jilqa t-talba tar-rikorrenti u jgholli l-kera b'effett mid-29 ta' Novembru 2022 ghal 1.8% ossija ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena ghall-perjodu Novembru 2022 sa Novembru 2023 u liema kera ghandha toghla ghal 2% ossija erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena mid-29 ta' Novembru 2023 'il quddiem.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur