BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 281/21MV

Victor Camilleri (K.I. 755945M)

Joseph Camilleri (K.I. 957847M)

Agnes mart Saviour Gauci (K.I.3350M)

John Mary Camilleri (K.I.192651M)

Therese sive Tessie Debono (K.I.207153M)

Mary Rose Tanti (K.I.628957M)

Mary Carmen Said (K.I.510861M)

(3, Cor Unum, Triq G. Sandys, Naxxar)

Vs

George Cutajar (K.I.0495652M)

Joseph Cutajar

(K.I. 0584157M)

46/48, Triq is-Salib, Naxxar

U

Awtorita' tad-Djar.

22, Pietro Floriani, il-Furjana.

Illum, 21 ta' Gunju 2022

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta’ Victor Camilleri (K.I. 755945M), Joseph Camilleri (K.I. 957847M), Agnes mart Saviour Gauci (K.I.3350M), John Mary Camilleri (K.I.192651M), Therese sive Tessie Debono (K.I.207153M), Mary Rose Tanti (K.I.628957M), Mary Carmen Said (K.I.510861M), datat 12 ta’ Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ George Cutajar (K.I. 0495652M) u Joseph Cutajar (K.I. 0584157M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun bbazata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Krit fil-mija fis-senaerji ta’ Test tal-Mezzi), mahrug taht l-artikolu 1622A tal-KOdici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema testtal-mezzi ghandu jkunu ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta’ Dicembru fil-31 ta’ Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b’ referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-REgolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta’ Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda f’ dan il-kaz.
2. Jiddikjara u Jiddecidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 46/48, Triq is-Salib, Naxxar ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stability kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.
3. Jordna u jikkundanna lill-intimati George Cutajar (KI 0495652M) u Joseph Cutajar (KI 0584157M) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b’ effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f’ kaz illi l-intimati George Cutajar (K.I.0495652M) u Joseph Cutajar (K.I. 0584157M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta’ Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b’ riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista’ talvolta tigi prezentata[1].

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita’ tad-Djar a fol-27 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta’ u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;

2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;

3. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;

4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta’ aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta’;

5. Annetta skeda ta’ kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

[1] A folio 1- 4 tal-process

Rar-risposta ta' George u Joseph ahwa Cutajar a folio 34 tal-process fejn *in succint* eccepew li:

1. Konfermaw li huma jabitaw fil-fond mertu tal-vertenza;
2. Dejjem hallsu il-kera dovuta skond il-ligijiet vigenti;
3. Huma ghandu mezzi finanzjarji limitati u li wiehed minnhom ghandu dizabilita' severa u qatt ma hadem;
4. Huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u jirrimettu rwiehom ghal procedura stabilita' fl-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2022 il-Bord ordna li jsir it-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 Rene' Cutajar u David Pace sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra in-nota guramentata ta' George Cutajar fejn ipprezenta r-rendikont tal-assi tieghu kif ukoll in-nota ta' Joseph Cutajar.[3]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 47 sa 51 tal-process fejn il-fond gie ikkalsifikat bhala dar qadima fuq zewg sulari fil-qalba l-antika tan-Naxxar fi stat abittabbli u stabbilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimati fejn huma ghandhom introjtu biss mill-pensjonijiet li jammonta ghal circa ghaxart' elef Ewro fis-sena (€10,000) u tlettax-il elf Ewro (€13,000) rispettivament u li ma ghandhomx mezzi ohra ta' investimenti ta' relevanza[4].

[2] A folio 38-40 tal-process
[3] A folio 41 sa 45 tal-process
[4] A folio 75-79 tal-process.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond 46/48 gja 7/8, Triq is-Salib, Naxxar li hija dar fuq zewg sulari fil-qalba tan-Naxxar li skond stima tal-periti teknici tiswa mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000). Dan il-fond gie via di successione mill-eredita' tal-mejjet Joseph Agius. Din il-propjeta' ilha mikrija lill-intimati ghal diversi snin u prezentement huma jhallsu fuqha kera ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64c) fis-sena. Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta' kera sal-massimu ta' 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi, jivvakaw mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu l-akkwist tal-propjeta' imsemmija per via di successione mill-eredita' tal-mejjet Joseph Agius li miet fil-11 ta' April 1984 fejn hu halla l-fond bi prelegat lil kuginuh Vincenzo Camilleri, bis-sostituzzjoni vulgari ta' wliedu, li jigi missier ir-rikorrenti odjerni. Dan tal-ahhar miet qabel l-imsemmi Joseph Agius u b'hekk ir-rikorrenti odjerni dahlu fiz-zarbun tieghu. Il-wirt tal-imsemmi Joseph Agius gie debitament iddenunzjat

fit-18 ta' Mejju 1985 u il-fond mhux wiehed dekontrollat. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimati.

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

L-istess jista' jinghad ghall-intimati. Inoltre huma pproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Ikkunsidra

Jibda biex jinghad li l-provi li tressqu, ghajr ghat-test tal-mezzi tal-intimat George Cutajar, ma gewx pprezentati taht gurament la permezz ta' testimonjanza quddiem il-Bord u lanqas *tramite* affidavit. Jidher li dan il-fatt sfugga lill-partijiet u l-intimati ma ghamlux l-ebda oggezzjoni ghal dan.

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

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni hu tieghu; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti. L-intimati bl-ebda mod u manjiera fl-ebda moment tal-proceduri ma kkontestaw l-istess.

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 jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' George u Joseph ahwa Cutajar ikkalkolat 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-intimati ahwa Cutajar, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez 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 lil George Cutajar u Joseph Cutajar kemm individwalment kif ukoll bhala zewg persuni li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' imsemmiija u cioe l-fond numru 46/48 gja 7/8, Triq is-Salib, Naxxar gie stabbilit mill-membri

teknici tal-Bord fis-somma ta' mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000), hu fi stat tajjeb u abitabbli ghalkemm il-finishes tieghu huma pjuttost antiki.

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 ghajnejn 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' Far 20021 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-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[5]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-inkwilini dment li s-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Fil-kaz in ezami mill-atti processwali u l-provi migjuba quddiemi il-Bord, ma jidhirx li dan huwa il-kaz. In oltre fil-kaz in ezami l-Bord ghandu quddiemu zewg persuni li huma finanzjarjament vulnerabbli bhala inkwilini u di piu' wahda ghandha dizabilita' mentali serja. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

[5] 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.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera fis-sena 2021 u l-kera ghandha tibda toghla gradwalment mis-sena kurrenti ossija 2022 ghal wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) fis-sena u cioe' fis-somma ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena u tibqa' hekk ghas-sena 2023, liema kera terga' tizdied ghas-sena 2024 u toghla ghal wiehed punt tmienja fil-mija (1.8%) ghas-somma ta' erbat elef u tlett mija u ghoxrin Ewro (€4,320) fis-sena ghas-snin 2024 u 2025.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;
2. Ma jirrevedix il-kera ghas-sena 2021 u jirrevediha ghas-snin 2022 u 2023 ghal €3,600 fis-sena liema kera toghla ghal €4,320 ghas-snin 2024 u 2025;
3. Jordna li l-inkwilini George Cutajar u Joseph Cutajar jibdew ihallsu l-kera kif hawn fuq deciz;
4. Jichad ir-raba' talba billi kif gie muri ampjament George Cutajar u Joseph Cutajar jaqghu fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur.