BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 225/21MV

Josephine Mifsud Saydon (K.I. 244848M)
(40,'Azureville', Triq Carmelo Caruana Zurrieq)

Vs

Anthony Borg
(K.I.103347M)
Censina Borg
(K.I. 68950M)
157, Triq Santa
Katarina Zurrieq
U
Awtorita' tad-Djar.
22, Pietro Floriani, il-
Furjana.

Illum: 21 ta' Gunju 2022

Ra ir-rikors ta' Josephine Mifsud Saydon (K.I. 244848M) datat 23 ta' Gunju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Anthony Borg (K.I. 103347M) u Censina Borg (K.I. 68950M) 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 Anthony Borg (KI 103347M) u Censina Borg (KI 68950M) 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 Anthony Borg (K.I. 103347M) u CEnsina Borg (K.I. 68950M) 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-24 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.

Ra ir-risposta ta' Anthony Borg u Censina Borg a fol- 28 tal-process fejn *in succint* eccepew li:

1.Konfermaw li huma jabitaw fil-fond mertu tal-vertenza mill-1977;
2. Ma ghandhomx propjetajiet jew titoli ohra fuq propjetajiet;
3. Huma ghandu mezzi finanzjarji limitati u illum jghixu fuq il-penzjoni u li Censina qatt ma hadmet u ma ghandix dhul;
4. L-fond kein minghajr is-servuizzi essenzjali meta inkera u huwa umduz hafna;

[1] Fol. 1- 4 tal-process.

5. 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 tat-23 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Bernice Van Dyke u David Pace sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra ix-xhieda ta' Cenisna Borg u Anthony Borg datati 15 ta' Marzu 2022 fejn ikkonfermaw id-dokumenti prezenati u ddikjaraw li ma ghandhomx propjeta' immobbli ohra[3].

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 57 sa 76 tal-process fejn ddikjaraw li l-fond inbena qabel 1967 u gie ikkalsifikat bhala dar qadima fuq pjan terren u sular fil-qalba l-antika taz-Zurrieq. Huwa qieghed f' zona residenzjali f' arja ta' konservazzjoni urbana. B' hekk is-sit ma jkunx jista' jigi zviluppat. Il-fond hu fi stat abittabbli pero' il-finituri us-servizzi huma generalment qodma. Il-valur fis-suq prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitejn u hamsin elf Ewro (Ewro 250,00).

Ra it-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimati fejn huma ghandha introjtu biss mill-prenzjonijiet tal-irtirar li jammonta ghal circa sebgha t' elef u disa' mitt Ewro (Ewro 7,900) fis-sena kull wiehed jew ftit aktar minn hmistax il-elf EWro bejn tnejn (Ewro 15,000) u li ma ghandhomx mezzi ohra ta' investimenti ta' relevanza[4]. (TO CHECK WITH DEPUTY REGISTRAT VIDE EMAIL SENT ON 29/5/22)

[2] Fol. 35-37 tal-process.
[3] Fol. 82 sa 84 tal-process.
[4] Fol. 38- 48 tal-process.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 157 gja 99 Triq Santa Katarina iz-Zurrieq skond kuntratt ta‘ divizjoni datat 20 ta‘ Settembru 1974 fl-atti tan-nutar Joseph Agius u att iehor ta‘ divizjoni datat 29 ta‘ Awwissu 2002 fl-atti tan-nutar Mario Bugeja.

Illi fis-snin sebghin, omm l-inkwilin Anthony Borg tablet lil om mir-rikorrenti (illum mejta) Filomena Saydon nee’ Cachia sabiex tikri dan il-fond lil binha biex ikollu post fejn joqghod ghaliex kien ser jizzewweg. Ghlahekk, omm ir-rikorrenti kienet ikkoncediet il-fond b‘ titolu ta‘ kera lill-inkwilin versu prezz ta‘ LM 50 (illum 116.47) fis-sena.

Prezentement il-fond ghandu kera ta‘ Ewro 203 fis-sena in vista tal-emendi tal-Att X tal-2010 u dan fil-paratetri ta’ dak stabilit fl-artikolu 1521C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta‘ Malta.

Skond stimi tal-periti teknici tiswa mitejn u hamsin elf Ewro (Ewro 250,000) u li qieghed f‘ zona residenzjal u fiz-zona ta‘ konservazzjoni urbana taz-Zurrieq. Il-perit ikkonfermaw li ghalkemm huwa abitabli ghandu servizzi u finituri li huma qodma. Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed titlob 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 annettit mieghu dokumenti ta' kif giet fil-pussess ta' tali fond ossija kuntratt ta' divizjoni datat 20 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-nutar Joseph Agius u att iehor ta' divizjoni datat 29 ta' Awwissu 2002 fl-atti tan-nutar Mario Bugeja[5]. Dan il-fond kien jippartjeni lil Filomena Saydon nee' Cachia u li kienet kritu lil Anthony Borg peres li kien ser jizzewweg fis-snin sebghin u li fih ghix il-kumplament ta' hajtu ma' martu Censina Borg. Dan il-fond illum qed jinkera ghal Ewro 203 fis-sena skond il-ligijiet vigenti.

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

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Ikkunsidra.

Jibda biex jinghad li il-provi li tressqu, ghajr ghat-test tal-mezzi tal-intimati konjugi Borg, 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. Kif inghad aktar il-fuq jidher li bl-ebda mod ma l-intimati xejnu i-provi dokumentati tar-rikorrenti tal-anqas fuq bazi ta' probabilita'.

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

[5] Fol. 7 u fol 18. Tal-process b' mod partikolari.

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

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabli 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 jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Anthony Borg u Censina Borg 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 konjugu Borg, 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 Anthony Borg u Censina Borg kemm individwalment kif ukoll bhala koppja 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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' fi 157 gja 99 Triq Santa Katarina iz-Zurrieq mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 250,000 hu abitabbli ghalkemm il-finishes u is-servizzi huma qodma.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-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-sena 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.'*[6]

[6] 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.

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvaw li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghejxien tieghu ta' kuljum. Dan ma jhdirx f' dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu hu zewg persuni li huma finanzjarment vulnerabbli bhala inkwilini u di piu' huma avvanzati fl-eta' barra li ilhom jghixu fil-fond mertu ta' din il-vertenza ghal aktar minn erbghin sena. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera fis-sena 2021 u il-kera ghandha tibda tghola gradwalment mis-sena kurrenti ossija 2022 b' 1.5 % (Ewro 3,750) u 2024 terga' toghla ghal 1.8% (Ewro 4,500).

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 Ewro 3,750 fis-sena u ghal-Ewro 4,500 ghas-snin sussegwenti;
3. Jordna lill-Anthony Borg u lil Censina Borg jibdew ihallsu il-kera kif hawn fuq deciz;
4. Jichad ir-raba talba billi kif gie muri ampjament li Anthony Borg u Censina Borg jaqghu fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur