BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 209/21MV

Anthony Vassallo (K.I. 774340M)

Vs

Roderick Agius (K.I. 382771M)

U

l-Awtorita' tad-Djar

Illum 16 ta' Ottubru 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Vassallo (K.I. 774340M) datat 18 ta' Gunju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, issottometta lil dan il-Bord[1]:

Illi l-esponenti huwa propjetarju ta' sest (1/6) indiviż tal-fond, ossia l-mezzanin numru wieħed (1), bl-isem ta' 'Dorsam' fi triq Emmanuel Stivala, ġewwa r-Rabat, Malta, akkwistat mill-esponenti permezz ta' legat imħolli lilu, minn ommu, Maria Carmela Vassallo, illi mietet nhar is-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed (Dok AV1).

[1] Folio. 1- 2 tal-process.

Illi r-rimanenti ħamsa minn sitta (5/6) indiviżi jappartjenu lill-intimat Roderick Agius u lil martu Josephine Agius, illi akkwistawhom permezz ta' l-att tan-Nutar Malcolm Licari tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Awissu tas-sena elfejn u ħamsa (2005), u dak tan-Nutar Herbert Cassar tal-ħamsa (5) ta' Frar tas-sena elfejn u sittax (2016). (Dok AV 2 u Dok AV 3).

Illi l-imsemmi fond, huwa mikri lill-intimat, b'kirja li oriġinat minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), bil-kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmi (€233.28), fis-sena, għall-intier, illi minnhom l-esponenti in vista ta' sehmu indiviż suindikat, jirċievi is-somma ta' tmienja u tletin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmi (€38.88) fis-sena, pagabbli nhar il-ħmistax (15) ta' Ġunju ta' kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss fil-ħmistax (15) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022). (Dok AV 4).

Illi għalhekk jeżistu iċ-ċirkostanzi kollha kontemplati fil-liġi ai termini tad-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex l-esponenti imexxi b'din il-kawża.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi;

1. Jirrevedi l-kera tas-sest (1/6) indiviż appartenenti lill-esponenti, tal-fond ossia l-mezzanin numru wieħed (1), bl-isem ta' 'Dorsam' fi Triq Emmanuel Stivala, ġewwa r-Rabat, Malta, liema sehem huwa mikri lill-intimat, bil-kera għall-intier ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro u

tmienja u għoxrin ċenteżmi (€233.28) fis-sena, illi minnhom l-esponenti in vista ta' sehmu indiviż suindikat, jirċievi is-somma ta' tmienja u tletin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmi (€38.88) fis-sena għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimat ma' jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimat sabiex jivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur[2].

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar a folio 24 tal-process fejn *in breve* esigiet li:

1. Ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu fuq il-propjeta' u li wahdu huma s-sid uniku tal-fond;
2. Il-Bord irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandha dritt tippartecipa fil-kawza izda m'ghandhiex tbaghti l-ispejjez;

[2] Folio. 3 – 21 tal-process.

4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa' din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';
5. Annettiet skeda ta' kif hija ser tghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra r-risposta ta' Roderick Agius (K.I. 382771M) a folio 22 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi l-esponenti huwa s-sid flimkien ma' martu ta' sehem ta' 5/6 indivizi fil-fond 1, Dorsam, Triq Emanuel Stivala, ir-Rabat u dan kif jirrizulta mid-dokumenti tal-akkwist fil-process kif ezebiti mir-rikorrenti odjern.

2. Illi rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex tigi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti huwa s-sid ta' sehem 5/6 indivizi tal-istess fond imsemmi u li dejjem hallas l-kera tas-sehem tar-rikorrenti u ghalhekk kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun wahda li ma jaqbizx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-ligi u li jirifletti l-ishma rispettivi tal-partijiet[3].

4. Illi in oltre l-esponenti ilu jghix fil-fond mertu tal-kawza odjerna u cioe, 1, Dorsam, Triq Emanuel Stivala, R-Rabat, minn mindu twieled u hu, martu u l-antekawza tieghu dejjem stmaw il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom, tant illi nefqu hafna flus f'manutenzjoni u hsarat li kien hemm fil-post.

6. Illi ghaldaqstant fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, l-esponenti qatt ma jista jkun soggett ghar-rieda ta' persuna li tgawdi ishma anqas fil-

[3] Ir-risposta minn paragrafu 2 taqbez ghall-pragrafu 4.

fond in kwistjoni u ghalhekk, waqt li dejjem u jibqa' jhallas l-kera dovuta ghas-sehem tieghu, sakemm hu jibqa s-sid ta' dak is-sehem, l-esponenti ma jistax jkun mgiegh]el sabiex jivvaka l-fond li ghex u investa fih bhala d-dar tieghu.

6. Illi l-esponenti m'ghandux jinkombi l-ispejjez ghal dawn il-proceduri ghaliex huwa sab ruhu f'din il-pozzizjoni intortament u ghandha tkun l-intimata Awtorita tad-Djar li taghmel tajjeb ghal-dawn l-ispejjez.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Frar 2022 l-Bord ordna lill-intimat biex jassoggetta ruhu ghat-test tal-mezzi kif ukoll il-Bord fl-istess jum hatar lill-Perit Kylie Ann Borg Marks u lill-Perit Danica Mifsud sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[4]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 43 sa 50 tal-process fejn ghamlu access fil-fond *de quo* fid-29 ta' April 2022. Il-fond huwa maisonette fuq l-ewwel sular, b'access esklussiv ghall-bejt u l-arja tieghu, bl-indirizz Numru 1, 'Dorsam', Triq Emanuel Stivala, Rabat, Malta. Il-fond huwa f'zona urbana u b'potenzjal ta' zvilupp pero' t-toroq mhux traffikuza zzejjed. Il-fond lanqas igawdi veduta partikolari. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' tlett mija u tletin elf Ewro (Ewro 330,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimat fl-14 ta' Gunju 2022 seduta stante.[5]

[4] Folio 34 tal-process.
[5] Folio 53 sa 56 tal-process.

Ra t-talba ta' Dr. Thomas Zammit f' isem l-Awtorita' intimat biex jigi ivvalutat il-fond 41, Triq ir-Ramla, Nadur, Ghawdex u fl-istess jum il-Bord estenda l-inkariku lill-Perit Kylie Ann Borg Marks u lill-Perit Danica Mifsud.[6]

Ra li l-periti teknici irrelataw dwar il-fond numru 41 Triq ir-Ramla Nadur, Ghawdex fejn accedew fil-5 ta' Frar 2023 fejn dan il-fond gie ivvalutat tlett mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€325,000).[7]

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema' x-xhieda.

Semghet it-trattazzjoni tar-rikorrent u tar-rikorrenti Roderick Agius nhar l-14 ta' Novembru 2023.

Ha nota tal-verbal tal-14 ta' Novembru 2023 fejn l-Awtorita tad-Djar talbet lil dan il-Bord biex taghmel nota ta' sottomissjonijiet u l-Bord ikkonceda sa l-ahhar ta' Dicembru 2023 ghal tali ghan. Il-Bord jinnota li din in-nota pero' ma iddahhlitx fit-terminu previst u lanqas wara, ossija sal-gurnata li l-Bord wasal ghall-prolazzjoni tas-sentenza.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

---

[6] Folio 57 u 58 tal-process.

[7] Folio 67 tal-process.

Ir-rikorrenti huma propjetarji ta' sest (1/6) indiviz tal-fond, ossija l-mezzanin numru wiehed (1) bl-isem ta' 'Dorsam' fi Triq Emanuel Stivala, Rabat, Malta. Dan is-sest mill-fond gie akkwistat permezz ta' legat imholli lilu minn ommu, Maria Carmela Vassallo illi mietet fis-17 ta' Dicembru 2001. Ir-rimanenti hamsa minn sitta (5/6) indiviz jappartjenu lill-intimat u lil martu Josephine Agius li kienu akkwistawhom fid-29 ta' Awwissu 2005 u fil-5 ta' Frar 2016. Jidher li l-intimat jirrisjedi f'dan il-fond u r-rikorrent jircievi tmienja u tletin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€38.88) fis-sena bhala sehmu mill-kera li hija ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€233.28) fis-sena.

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikawx ghall-ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi jivvakaw mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa tlett mija u tletin elf Ewro (€330,000).

Ikkunsidra:
Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annetta mieghu d-dokumenti kollha relatati ma kif il-fond mertu ta' dawn il-proceduri gie ghandu. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimat.

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 li ma kkontestawx dak asserit mir-rikorrenti filwaqt li huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordna dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jrid jipprova li l-fond in kwistjoni huwa tieghu; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u il-provi li ghandu quddiemu, il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda l-anqas sa livell tal-probabli mill-intimat li f'dan il-kaz huwa ko-proprjetarju tal-fond. Xi haga li r-rikorrenti mhux qed jichad bhal ma mhux qed jichad li l-intimat jirrisjedi fih. Jidher ukoll li r-rikorrenti huwa z-ziju tal-intimat u li dan tal-ahhar ghalkemm talbu biex jixtri sehmu ma riedx.[8]

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

Ikkunsidra:

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

[8] Folio. 84 u 85 tal-process.

dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni sussidjarja 16.11

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perijodu rilevanti ma jeċċedix l-ammont indikat fir-Reg. 5 tal-Leġislazjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirriżulta li d-dħul tagħhom fil-perijodu rilevanti ossia 2021 kien jikkonsisti minn paga mal-Malta Freeport Terminals ta' Ewro 22,619 u dan meta wiehed ma jikkonsidrax dhul iehor, inkluz dak tal-konjugi. Jidher li dan id-dhul anki ghas-snin ta' qabel kien stabbli.[9] L-intimat meta infethet il-kawza fl-2021 kellu 50 sena.[10] Ghalhekk skond l-artikolu 5 (4) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 li jaqra s-segwenti:

(4) Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sa ħamsau ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu relevanti m'għandux jeċċedi t-tnejn u erbgħin elf euro (€42,000)

Huwa jissodisfa il-kriterju tad-dhul ghal kategorija rispettiva tieghu.

Mill-kontijiet bankarji ipprezentati in atti jidher li l-intimat ghandu posizzjoni finanzjarja soda u likwidita' tajba.[11] Barra minn dan jidher li huwa ghandu fond fin-Nadur, Ghawdex li skond il-periti teknici jiswa tlett mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€325,000) u dan barra is-sehem tieghu fil-fond mertu tal-proceduri li jiswa mitejn u hamsa u

[9] Dok RA 8 a Folio. 56 tal-process.
[10] Dok RA1- twiled fil- 15 ta' Awwissu 1971 skond ic-certifikat tat-twelid.
[11] Ara kontijiet bankarji tal- APS Bank plc, BOV plc., u xi investimenti lokali.

sebghin elf Ewro (€275,000).[12] Konsegwentament il-kapital tieghu fil-bini huwa ta' sitt mitt elf Ewro (€600,000).[13]

Ir-Regolament 6(3) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 jaqra s-segwenti:

(3) Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sa ħamsau ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf euro (€185,000)

B'hekk mill-provi dwar it-test tal-mezzi jemerġi li t-total tal-kapital tal-intimati jeċċedi l-ammont ta' mija u hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000) stabbilit fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Issa kif gie deciz ricentement fil-kawza **Joseph Azzopardi et. vs Victor Schiavone et**. (App. Inf. Nru. 399/2021 LM) deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023 per Onorevoli Imhallef Laawrence Mintoff.

14. Il-Qorti tgħid li l-appellanti m'għandhomx raġun. Tikkunsidra li bl-ebda mod ma jista' jinftiehem mid-disposizzjonijiet tal-liġi li l-kriterji tat-test tal-mezzi huma kumulattivi bil-mod kif qed jinterpretawhom l-imsemmija appellanti, jiġifieri li fejn huma fallew wieħed miż-żewġ testijiet tal-mezzi, il-Bord ma setax jipproċedi skont is-subartikolu 4A (4) tal-Kap. 69. Għalhekk fil-każ odjern, il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda tajjeb skont l-interpretazzjoni korretta li għandha tingħata lid-disposizzjonijiet

[12] Ewro 330,000 x5 = Ewro 1,650,000/6= Ewro 275,000.
[13] Ewro 325,000+ Ewro 275,000+ Ewro 600,000.

tas-subartikolu 4A (4) tal-Kap. 69 u anki tas-subregolament2(2) tal-L.S. 16.11. Għaldaqs tant l-ewwel aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u tiċħdu.[14]

Illi ladarba l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma dak provdut fl-artikolu 4A (4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kieku il-fond kien jappartjeni kompletament lir-rikorrenti fejn hemm stipulat hekk:

"*(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perijodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ*".

Izda il-Bord jemmen li ma jistax ghax ma ghandux seta' li jaghmel dan, ladaraba l-intimat ghandu l-maggor parti tal-ishma fil-fond *de quo* u allura ser ikun qed jikkwantifika biss l-ammont tal-kera li ghandha tigi awmentata skond il-ligi.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija maisonette fuq l-ewwel sular, b'access esklussiv ghal bejt u l-arja tieghu, bl-indirizz Numru 1 ' Dorsam' Triq Emanuel Stivala, Rabat, Malta gie stimat mill-periti teknici fis-somma ta' tlett mija u tletin elf Ewro (€330,000). Dan

[14] Pagna 12.

il-valur jidher li mhux qed jigi ikkontestat mill-partijiet u allura l-Bord iqis li ghandu joqghodu fuqu.

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-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' 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 l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'*[15]

Il-Bord f'dan il-kaz partikolari ghandu talba minn ko-propjetarju li qed jitlob l-awment ta' sehmu mentri l-ko-propjetarju l-iehor f'ishma assulutament maggoritarju huwa ukoll l-inkwilin li ilu jgawdi kera vantagguza ghal diversi snin. Huwa fatt ukoll li l-intimat huwa ta' eta' relattivament zghira filwaqt li r-rikorrenti ghandu eta' avvanzata. Il-Bord ukoll jinnota li l-kawza hadet aktar mis-soltu biex tigi deciza u ghalhekk kull awment li ser jinghata ghandu jkun ikkalibrat ukoll fuq din l-osservazzjoni.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li kera gusta hija ta' 2% fuq il-valur ta' tlett mija u tletin elf Ewro (€330,000) ossija sitt elef u sitt mitt Ewro (€

[15] 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.

6,600) u tali awment ghandu jkun b'effett mill-1 ta' Jannar 2024. Dan ifisser li sehem ir-rikorrenti huwa ta' elf u mitt Ewro (€1,100) fis-sena.

Decide:

Ghakdaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddeciedi li jgholli l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2024 ghal sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600), b'dan illi s-sehem li r-rikorrent ghandu jippercepixxi jkun ta' sest mill-istess u cioe elf u mitt Ewro (€1,100) fis-sena b'effett mill-01 ta' Jannar 2024; u

2. Jichad it-tieni talba.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri hlief dawk relatati mal-ispejjez tal-membri teknici fejn irrelataw dwar il-propjeta' tal-intimat li tinsab fin-Nadur, Ghawdex, liema spejjez ghandhom jithallsu esklussivament mill-intimat.

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

Annalise Mifsud
Deputat Registratur.