BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 204/2020

Josephine Borg detentrici tal-karta tal-identita numru 335860(M)

vs

Carmelo Costa detentur tal-karta tal-identita' numru 15050(M)

Awtorita' tad-Djar

Illum 26 ta' Novembru 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur ta' Josephine Borg (K.I. 335860M) datat 26 ta' Ottubru 2022 fejn ippremettiet is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-propjeta' ossia l-fond bl-indirizz 30, Stella, Triq San Guzepp, Gwardamangia, Pieta';

2. It-titolu tal-mittenti fuq il-fond de quo johrog minn kuntratt ta' divizjoni fl-atti notarili tan-Nutar Dr Sandra Bugeja ffirmat fis-17 ta' Jannar 2017;

3. Dan il-fond kien ghal zmien mizmum mill-intimat b'titolu ta' cens temporanju. Mal-gheluq tat-terminu tal-koncessjoni, l-awturi fit-titolu tal-mittenti kienu sfurzata, bl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, jikkoncedu l-konverzjoni tac-cens f'kera protetta lura fl-1981. Il-keta llum hija ta' €136.48 kull tlett xhur;

4. Illi minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe dritt tar-rikorrenti illi tikkontesta l-validita kostituzzjonali tal-Artikoli 12 u 12B fil-Kapitolu 158, hija qieghda tressaq dan ir-rikors ai termini tal-Artikolu 12B sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi, u f'kaz illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, biex titlob li l-kera tigi riveduta u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. B'dana ghalhekk illi jinghad illi din l-azzjoni qeghda ssir minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe preceduri kostituzzjonali illi jistghu jittiehdu mir-rikorrenti biex tigi kontestata l-validita' kostituzzjonali tal-Artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u biex jinstalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji ghal kull ksur passat, prezenti u futu, u kwalunkwe azzjoni ohra, liema drittijiet fuqhom qeghdin jinzammu fermi.

Ghaldaqstant, jghid ghalhekk l-intimat 'l ghaliex, dan l-Onorabbli Bord m'ghandux, pevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa necessarja:

1. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj intimat skont l-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

2. Kemm-il darba l-kerrejj intimat ma jissodisfax il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond de quo fi zmien perentorju, bil-kumpens kif mahsub fl-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

3. Kemm-il darba l-kerrejj intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tigi riveduta u sabie xjigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali.

Bl-ispejjez kontra l-intimat, li jinsab minn issa ingunt ghas-subizzjoni, u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe proceduri kostituzzjonali illi jistghu jittiehdu mir-rikorrenti biex tigi ikkontestata l-validita' kostituzzjonali tal-Artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji ghal kull ksur passat, prezenti u futuri ohra, u kwalunkwe azzjoni ohra, liema drittijiet fuqhom qeghdin jinzammu fermi.

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae fejn esponiet:

Illi l-attrici trid qabel xejn tippruva t-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghndu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art. 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

“(5) where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) in establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.”

In breve ghalhekk l-Awtorita’ tad-Djar (bhala amicus curiae)[1] a folio 39 tal-process tesponi li:

1. Ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu fuq il-propjeta’ u li wahedha hija sid tal-fond;
2. Il-Bord rid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala amicus curiae u li ma ghandhiex tbati l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa’ din ma ghandhiex tkun ta’ aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta’.

Annettiet ukoll dokumentazzjoni ta’ kif ser tkun mahduma l-eventwali ghajnuna li tista’ tinghata lill-inkwlini.

Ra r-risposta tal-intimat Carmelo Costa (K.I. 15050M) a folio 48 tal-process fejn eccepixxa li:

Illi qabel xejn, l-esponenti ghandha tiddikjara jekk hux qed tqis illi l-Artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta humiex validi u vigenti bejn il-kontendenti stante li filwaqt li minn naha l-wahda qed tikkwerela l-

[1] Kien hemm korrezzjoni fuq talba tar-rikorrenti li fejn hemm referenza bhala amicus curiae tinbidel ghal intervenut fil-kawza ai termini tal-Att XXIV tal- 2021. Vide folio 53.

kostituzzjonalita' tal-imsemmija Artikoli, minn naha l-ohra qed tibbaza t-talbiet taghha fuq l-istess artikoli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proceduri odjerni m'humiex integri stante li r-rikorrenti naqset milli tinkludi lill-Awtorita tad-Djar fl-okkju amicus curiae u ai termini tal-Artikolu 12B(3)(10) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandha tipprova li ghadha tgawdi minn titolu tajjeb ta' propjeta' fuq il-fond okkupat b'kiri mill-esponent u mertu ta' din il-kawza;

Illi l-esponenti ilu jabita f'dan il-fond mill-1974 u peress li jissodisfa l-kondizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa kiseb il-jedd li jokkupa l-fond de quo b'kera minghand ir-rikorrenti, qua padruna diretta u dan effettivament jaghti titolu tajjeb lill-esponenti;

Illi in kwantu ghal-ewwel talba, ossija li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-esponenti, l-istess esponenti jirrimetti ruhu purche' li jigu osservati skrupolozament id-dettami tal-ligi ghat-twettiq tal-verifika u ghall-protezzjoni tal-informazzjoni privat dwaru;

Illi jigi sottolineat li l-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jistabilixxi li jekk il-kondizzjonijiet hemm elenkati jigu sodisfatti, il-Bord jista' jordna li l-kera tigi riveduta sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond de quo kif kien fl-1 ta' Jannar 2020 (peress li r-rikors odjern gie sottomess f'Ottubru 2020). Illi effettivament il-figura ta' 2% hija l-massimu li l-Bord jista' jirrevedi l-kera u allura jsegwi li r-revizjoni tal-kirja ghandha ssir f'qafas li jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-esponenti, kif jirrizulta mill-Artikolu 12B(6) tal-istess Kap. 158 u li allura l-awment tal-kera, jekk isehh, ghandu jkun ta' ferm inqas mill-massimu ta' 2% kif stabbilit legalment;

Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur.

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Gunju 2021 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimat fit-termini tal-Artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lill-Perit Mary Louise Caruana Galea u lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex jaghmlu stima tal-imsemmi fond.[2]

Ra n-nota guramentata a folio 58 tal-process fejn gie ipprezentat it-test tal-mezzi tal-intimat prezentat fir-registru nhar l-14 ta' Jannar 2022.

Ra r-rapport tal-periti teknici ipprezentat fir-registru ta' dawn il-Qrati nhar it-8 ta' Novembru 2022 a folio 35 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo, ossija 30 Triq San Guzepp G' Mangia li jikkonsisti f'maisonette fl-ewwel sular bl-arja taghha. L-access sar fid-9 ta' Settembru 2021.* Il-fond jinsab fi stat finished u l-finituri huma sodisfacenti izda qodma u l-fond ghandu bzonn refurbishing u upgrade. Is-servizzi ta' dawl, ilma u dranagg huma funzjonabbli pero' qodma. L-fond jista' jigi zviluppat f'aktar sulari. Il-fond gie stmat li jiswa mitejn u sebghin elf Ewro (€270,000).[3]

Ra l-atti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

[2] Folio 53 tal-process.
[3] Folio 86 tal-process.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ipprezentata fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-8 ta' Awwissu 2024.[4]

Ra n-nota ta' sottmissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar a folio 210 tal-process.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat prezentata ferm tardivament li skont it-timbru giet prezentata fil-21 ta' Novembru 2024 izda giet mghoddija mir-registru lil dan il-Bord il-bierah stess u cioe fil-25 ta' Novembru 2024.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti issostni li hija l-unika propjetarja tal-fond 30, Stella, Triq San Gusepp, Gwardamangia, Pieta'. It-titolu tar-rikorrenti fuq dan il-fond johrog minn kuntratt ta' divizjoni fl-atti notarili tan-Nutar Dr. Sandra Bugeja datat 17 ta' Jannar 2017. L-intimat ihallas mija u tmienja u tletin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€138.48) kera kull tlett (3) xhur.

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mitejn u sebghin elf Ewro (€270,000).

[4] Folio 204 tal-process.

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 mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi titlob li jivvakaw mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Ikkunsidra:

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll dokumentazzjoni ampja prodotta minnha kif inghad aktar 'l fuq fejn tasserixxi t-titolu taghha fuq il-fond 30, Sella, Triq San Gusepp, Gwardamangia, Pieta'.

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-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huwa ipproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnat minn 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 trid tipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, il-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti. L-intimat ma ikkontesta bl-ebda mod it-titolu tar-rikorrenti, filwaqt li r-rikorrenti ipproduciet dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu taghha fuq il-fond *de quo*.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa accetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif qed tallega r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' ossija l-fond 30, Sella, Triq San Gusepp, Gwardamangia, Pieta' gie stmat illi ghandu valur ta' mitejn u sebghin elf Ewro (€270,000) kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord, u jinsab fi stat abitabbli tajjeb. Ma jidhirx li l-fond ghandu xi problemi fil-manutenzjoni kemm dik ordinarja kif ukoll straordinarja.

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' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM) fejn inghad:

'*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.'[5]

Minn-naha l-ohra fil-kaz in ezami jidher li l-intimat ghandu kemm introjtu tajjeb kif ukoll kapital tajjeb. Barra minn dan ghandu propjeta' ohra li giet stmata mija u tmenin elf Ewro (€180,000) li l-intimat qed jikriha ghal short-medium lets b'introjtu kostanti u bi qliegh ferm aktar minn dak li qed ihallas hu lil sid il-kera. Mill-provi jirrizulta li hu qed idahhal bejn mitejn u hamsin u tlett mitt Ewro (€250-€300) fix-xahar mill-kera tal-appartament tieghu, 88A, Isabel Flats, Marina Street, Pieta', filwaqt li hu qed ihallas lis-sid tal-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri mija u tmienja u tletin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€138.48c) kull tlett (3) xhur. Ghalhekk id-diskrepanza favurih hija enormi u ma jistax jitqies bl-ebda mod li hemm bilanc bejn l-inkwilin u s-sid u dan anka meta wiehed iqis li jekk tigi itterminata il-kirja *de quo* l-intimat mhux ser jibqaghlu dan l-introjtu ghax probabilment ser ikollu jmur jghix fl-appartament tieghu stante illi l-intimat Costa,anke f'tali kaz, jibqaghlu introjti ohra sostanzjali mill-investimenti, savings u pensjoni.

Ikkunsidra:

Il-Bord se jghaddi issa sabiex janalizza d-dhul tal-inkwilin fis-snin relevanti.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-inkwilin ghas-snin relevanti kien:

Sena 2014

Kapital: Ewro 51, 981.29c **Dhul: Ewro 15,192.46c**

[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.

Sena 2015

Kapital: Ewro 53,911.76c **Dhul: Ewro 15,587.90c**

Sena 2016

Kapital: Euro 55,679.37c **Dhul: Euro 15,212.30c**

Sena 2017

Kapital: Euro 60,865.60c **Dhul: Euro 15,630.01c**

Sena 2018

Kapital: Euro 67,620.65c **Dhul: Euro 15,284.47c**

Sena 2019

Kapital: Euro 62,632.82c **Dhul: Euro 15,527.78c**[6]

Jidher ukoll li permezz ta' nota datata 21 ta' Frar 2023 l-intimat Costa ikkorega l-affidavit tieghu precedenti u gharraf lill-Bord li huwa kellu propjeta', ossija, appartament numru 88A , Isabel Flats, Marina Street, Pieta'. Dan sar wara li r-rikorrenti ipprezentat nota bir-ricerki tal-intimat.[7] Jidher li dan il-fond fil-perjodu relevanti kien qed jinkera ghal ta' l-anqas mitejn u hamsin Ewro (€250) fix-xahar.[8] Jidher li dan il-fond qed jinkera ghal short/medium lets.[9] **Ghaldaqstant dan jista' facilment jigi disponibbli a favur l-intimat**. Dan il-

[6] Folio 60 Dok So A1.
[7] Folio 73 tal-process.
[8] Folio Folio 135- 139 tal-process.
[9] Ara per ezempju l-kuntratt a folio 138 li huwa ta' sena.

fond gie stmat mija u tmenin elf Ewro (€180,000) mill-membri teknici fuq ordni tal-Bord.[10]

Il-Bord ma ghandux dubbju li l-intimat kien ben konxju mil-fond tieghu li jinsab fil-Pieta' kif ukoll li kien jaf ben tajjeb li dan qed ihallilu introjtu tajjeb kull xahar u volutament zamm mistur dan kollu gie skopert mir-rikorrenti. **Dan ghamlu volutament ghax kien jaf ben tajjeb li qed jirriskja li l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri tigi itterminata u huwa jigi zgumbrat mill-fond mertu tal-kawza.**

Il-Bord iqis li l-fond li qed jinkera huwa kapital li kull ma jmur, jekk wiehed jikkunsidra s-suq lokali tal-bini mal-milja ta' zmien dejjem jiehu valur addizzjonali. B'hekk il-Bord jemmen bi shih li l-valur tal-fond hekk kif deskritt u kwantifikat mill-periti teknici, ossija mija u tmenin elf Ewro (€180,000), ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ai fini ta' kapital.[11] Infatti l-artikolu relevanti jghid is-segwenti:

7. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:

(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà;

(b) flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta'inqas minn tliet xhur;

(ċ) flus kontanti;

(d) depożiti għal perjodu ta' żmien;

---

[10] Folio 101 tal-process. Il-fond hu fi stat finished pero' ghandu bzonn upgrade u refurbishment.

[11] Ara ukoll f'dan is-sens **Edwina Raymondo Mallia et vs Mario Paul Cohen et** (Rikors Nru. 670/2022 LC) minn dan il-Bord diversament presedut per Magistrat Dott. Leonard Caruana (mhux appellata).

(e)bonds;

(f)stocks;

(g) sigurtajiet;

(h) kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor:Iżda għall-iskop tal-paragrafu

(a) fejn il-Bord isib li l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni ma jkunx vakanti għax l-użu tagħha jkun ġie konċess lil terz taħt kwalunkwe titolu inkluż kirja, il-Bord għandu jikkunsidra l-kondizzjonijiet li bihom il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni, u jekk din ir-ripreża tkun tista' ssir f'xi żmien fil-qrib, dik id-dar ta' abitazzjoni għandha tiġi inkluża fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi xorta waħda[12]:

Ghaldaqstant, ghalkemm l-intimat ma' jeccedix l-ammont relattiv ghad-dhul ai termini tar-regolament 5[13] tal-ligi sussidjarja 16.11, jidher li jaqbez ir-rekwiziti tar-regolament 6[14] tal-istess ligi sussidjarja kif tajjeb tikkontendi ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha pero' BISS fis-sena 2018.[15] Fis-snin l-ohra, ossija 2015, 2016, 2017 u 2019 l-ammont ta' mitejn u hamsa u erbghin elf Ewro (€245,000) ma jinqabizx[16] jekk wiehed kellu jghodd li l-valur tal-propjeta' tal-intimat kien kostanti fis-somma ta'

---

[12] Sottolinejar tal-Bord.

[13] (6) Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa usebgħin (75) 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 s-sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500). Sottolinejar tal-Bord.

[14] 5) Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mitejn u ħamsau erbgħin elf euro (€245,000).

[15] Folio 208 tal-process.

[16] **20015 - 180,000+ 53, 911.76= Euro 233,911.76; 2016- 180,000 + 55,679.37 = Euro 235,679.37c; 2017- 180,000+ 60,865.60c= Euro 240, 865.60c , 2018- 180,000 + 67,620.65c = Euro Euro 247, 620.65c ; 2019- 180,000 + 62,632.82c = Ewro 242,632.82c. Il-medja fuq il-hames snin huwa 180,000 + 47,981 = Euro 227,981.0c.**

mija u tmenin elf Ewro (€180,000) li lanqas hija stima ghal-perjodu rilevanti peress illi l-periti teknici ivvalutawh fis-sena 2022[17].

Dawn il-kriterji huma alternattivi u mhux kumulattivi kif diga' gie ribadit fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet: **Joseph Azzopardi et vs Victor Schiavone et.** (App. Inf. 399/2021 LM), deciz fil-15 ta' Settembru 2023 per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff.

Il-Bord ukoll jinnota li ghalkemm ir-regolament 5 tal-ligi sussidjarja 16.11 jitkellem fuq il-'*perjodu rilevanti*', ir-regolament 6 dwar il-kapital ma jsemmi l-ebda perjodu u jiccita biss ic-cifra. Ghaldaqstant, allura biex jaghmel sens ir-regolament 6, il-Bord iqis illi, ladarba t-test tal-mezzi jinqabez biss f'sena partikolari ghal dak li jirrigwarda l-kapital u bhala medja f'hames snin ma' jinqabizx, allura l-intimat ma' jeccedix il-kriterju stabiliti mir-regolament 6 tal-istess ligi sussidjarja 16.11.

Ikkunsidra:

Il-Bord ha in kunsiderazzjoni ghal darb'ohra il-mezzi tal-intimat kif ukoll il-fatt li din il-vertenza issa ilha ghaddejja madwar erba' (4) snin u hafna mid-dewmien kien tort tal-inkwilin u mhux tar-rikorrenti. Il-Bord jinnota ukoll li bhala medja dawn il-vertenzi ma jiehdux akktar minn sentejn u allura dan il-fattur ta' dewmien irid bil-fors jigi ikkunsidrat mhux biss fil-komputazzjoni tal-persentagg imma ukoll fir-rigward taz-zmien minn meta l-awment ghandu jkun dovut mill-inkwilin.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord jemmen bi shih li l-awment tal-kera ghandu jkun fil-massimu ta' 2% fuq il-valur li l-membri teknici stabilew bhala

[17] Folio 101 sa 105 tal-process.

valur tal-fond u cioe ta‘ mitejn u sebghin elf Ewro (€270,000) u cioe hamest’elef u erba‘ mitt Ewro (€5,400) fis-sena pagabbli bil-quddiem, liema zieda ghandha tiddekorri mill-1 ta’ Jannar 2023[18] u dan ukoll in linja ma‘ diversi sentenzi moghtija minn dan il-Bord kif presedut.

Decide:

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

1. **Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjui tal-ewwel talba stante li din gia giet ezawrita fil-mori tal-proceduri; u**
2. **Jichad it-tieni talba; u**
3. **Jilqa’ t-tielet talba u jiddikjara li l-kera illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti hija ta‘ hamest elef u erba‘ mitt Ewro fis-sena u jordna lill-intimat jibda jhallas lir-rikorrenti il-kera hekk stabbilita fl-ammont ta‘ hamest’elef u erba‘ mitt Ewro (€5,400) fis-sena li ghandhom jithallsu bil-quddiem u dan dekorribbli mill-01 ta’ Jannar 2023.**

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri hlief ghall-ispejjez relatati mar-rapport tal-periti teknici rigward il-fond numru 88A, Isabel Flats, Marina Street, Guardamangia, Pieta, liema spejjez huma a karigu u ghandom jithallsu esklussivament mill-intimat[19].

[18] Ara **Roderick Falzon vs Raymond Micallef et** deciza minn dan il-Bord kif diversament preseduta per Magistrat Dottor. Joseph Gatt.
[19] Folio 101 tal-process.

Il-Bord jordna illi kopja ta' din is-sentenza ghandha tinghata minnufih lill-partijiet.

Il-Bord jordna wkoll illi din is-sentenza ghandha titpogga minnufih fuq is-sistema online tal-Agenzija tal-Qrati.

Moghtija illum 26 ta' Novembru 2024, fil-bini tal-Qorti, f'Malta.

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

Chairperson

Anna Lisa Mifsud

Deputat Registratur.