BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 880/2021 LC

MARY FATIMA VASSALLO (K.I. 285150M) U ŻEWĠHA
JOHN EDWARD VASSALLO (K.I. 390646M)
GHAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

vs

MARIA DOLORES DARMANIN (K.I. 663256M)
U

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 06 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Fatima Vassallo u ta' żewġha John Edward Vassallo għal kull interess li jista' jkollu fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Maria Dolores Darmanin (K.I. 663256M) hija l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 48, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta'

din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii) Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Dolores Darmanin (K.I.663256M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)8 maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2020, u fuq il-kapital tal-kerrek fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

iii) Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 48, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

iv) Jordna, f'każ illi l-intimat Maria Dolores Darmanin (K.I. 663256M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju, 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 6 ta' Jannar, 2022 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-

atturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Carmelo Caruana u Pauline Caruana; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f’każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Maria Dolores Darmanin (K.I 663256M) datata l-24 ta’ Mejju, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li:

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jressqu provi konkreti dwar it-titolu tagħhom stante lir-riċerki esebit minnhom ma jipprovdux indikazzjoni speċifika dwar il-fond mertu ta’ din il-kawża inkluż dwar kif l-istess proprjeta’ kienet ġiet għand il-ġenituri tal-attriċi, jekk din baqgħatx parti mill-assi tagħhom sakemm mietu u jekk din l-istess proprjeta’ baqgħatx ukoll proprjeta’ tal-atturi, jekk stess din kienet eventwalment iddevolviet fuqhom b’mod partikolari fuq l-attriċi;

2. Illi miżjud mal-eċċezzjoni hawn fuq mogħtija, jrid jiġi wkoll muri jekk l-attriċi hijiex effettivament konsapevoli b’dak mitlub f’din il-kawża u jekk taqbilx ma’ dak mitlub tenut kont li qed jingħad li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni – u dan qed jingħad għar-raġunijiet li ser jingħataw matul il-mori ta’ din il-kawża;

3. Illi fit-tieni lok, iżda wkoll preliminarjament, l-eċċipjenti għandha titqies li mhijiex il-leġittimu kontradittur tal-atturi in kwantu t-talbiet imressqin minnhom għal żieda ta’ kera huma kjarament indirizzati perimarjament fil-konfront tal-liġijiet

ilmentati minnhom u l-assistenza li tista' tingħata f'dan ir-rigward mill-Awtorita' tad-Djar;

4. Illi fit-tielet lok iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, qed jiġi eċċepit ukol li fi kwalunkwe' każ, it-talbiet kollha li qed jitressqu mill-atturi b'mod partikolari it-tieni, tielet u raba' talba, għandhom jiġu miċħudin stante li din il-kawża hija nfondata fil-fatt u fid-dritt għaliex minkejja l-ilmenti tal-attur, il-kera in kwistjoni kienet qed tiġi aċċettata saħansitra wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att X tal-2009 ndikati wkoll atturi fi-rikors promotur tagħhom sa ftit taż-żmien qabel ma' dawn ressqu proċeduri kostituzzjonali 167/2020FDP li għadhom pendenti permezz ta' liema qed jitolbu kumpens mill-Istat in konnessjoni mal-allegata sproporzjonalita' ta' kirja li kienet titħallas fil-passat. Infatti, l-esponenti tispjega li l-unika kirja li ma ġietx aċċettata kienet dik ta' bejn Awwissu 2020 u 2021;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fl-agħar ipotesi, jekk stess it-talbiet attriċi jiġu konsidrati, l-eċċipjenti tħoss li m'għandhiex tkun hi li finalment tagħmel tajjeb għal kwalsiasi awment mitlub, iżda għandha tkun l-Awtorita' tad-Djar li tissusidja tali awment b'dan illi assolutaent mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-agħar ipoteżi, kwalsiasi awment inkluż kwalsiasi awment li taf tispiċċa tintalab li tagħmel tajjeb għalih l-eċċipjenti, jekk ikun il-każ, għandu jkun wieħed li jkun inqas mill-massimu ta' 2% indikat fil-liġi u li jieħu tassew in konsiderazzjoni il-mezzi limitati u l-eta' tagħha;

Dan kollu qed jingħad stante li għandu wkoll jirriżulta fil-mertu li l-proprjeta' in kwistjoni ilha tinkera bħala residenza tal-esponenti u preċedentement mill-familja tagħha għal snin twal, li ż-żieda fil-valur tal-proprjeta' hi wkoll attrbwibbli għall-

benefikati u manutenzjoni li saret fl-istess proprjeta' mill-esponenti u mill-qraba tagħha matul is-snin, li llum il-ġurnata l-esponenti għandha eta' avvanzata, u b'mezzi limitati mingħajr residenza alternattiva oħra u b'hekk kwalsiasi awment jekk jingħata għandu jkun wieħed minimu u għandu jieħu dan kollu hawn fuq imsemmi in konsiderazzjoni;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ċertament ma għandhiex tiġi ordnata sabiex tiżgombra mill-proprjeta' in kwistjoni;

7. Illi għaldaqstant, it-talbiet kollha mressqin mill-atturi għandhom jiġu miċħudin jew fl-agħar ipotesi, kkonsidrati fid-dawl ta' dak hawn fuq eċċepit, bl-ispejjeċ kontra l-atturi għar-raġunijiet kollha hawn fuq indikati kif ukoll stante li wara kollox, l-esponenti ma taħti bl-ebda mod għal-liġijiet li tibbenefika minnhom jew l-emendi relattivi li saru inkluż dawk konnessi ma' dawn il-proċeduri u ż-żidiet kontemplati fil-liġi.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru, 2021, l-intimata wettqet t-Test tal-Mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011);

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Godwin Abela u l-Perit Joseph Saliba ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi l-fond de quo kien oriġinarjament akkwistat mill-ġenituri tar-rikorrenti Maria Fatima Vassallo, senjatament Pauline Caruana u Carmelo Caruana. Illi skont it-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datata il-11 ta' Novembru 1987, id-defunti Pauline u Carmelo Caruana innomonaw u istitwixxew bħala unika eredi universali u padruna assoluta ta' ġidhom lill-imsemmija Mary Fatima Vassallo. Illi Pauline Caruana ġiet nieqsa fis-26 ta' Novembru 1987 filwaqt li Carmelo Caruana ġie nieqes fil-5 ta' Frar 1992. Il-propjetà de quo ġiet dikjarata fid-denunzji rispettivi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi il-fond de quo kien ġie mikri lil missier l-intimata, Giraldu Darmanin, mid-*dante kawża*

tagħhom u dan madwar 80 sena ilu, fil-kera llum ta' €209.66ċ fis-sena. Illi di più, fir-risposta tagħha, l-istess intimata tikkonferma illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl tal-fatt li d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx kontestata mill-intimata, anzi kkonfermata minnha stess fir-risposta, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Dolores Darmanin hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Dolores Darmanin ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-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 raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Maria Dolores Darmanin **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f' dar ta' żewġ sulari. L-istruttura tal-fond tinsab fi stat tajjeb ħafna u ma ġewx relevati difetti waqt l-aċċess. Internament, il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba ħafna.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kk/onsidraw il-parametri kollha msemmija fir-rapport tagħhom, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in mertu, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat attwali tiegħu, bħala fond vakanti, fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 kien ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

---

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, l-intimata qed teċċepixxi illi hija m'hijiex il-leġittimu kontradittur stante l-fatt li ż-żieda fil-kera hija indirizzata fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar.

Illi l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 huma emendi li jawmentaw il-kera pagabbli mill-intimati lis-sidien tal-kera u bl-ebda mod ma jalternaw ir-relazzjoni legali bejn sid il-kera u l-inkwilin. Filfatt, it-test tal-mezzi jsir fuq l-inkwilin u huwa biss jekk jinstab li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi li l-Bord jittermina r-relazzjoni bejn il-partijiet. L-Awtorità tad-Djar hija biss intervenuta, ai termini tal-istess Att, u dana għaliex hi <u>tagħmel tajjeb</u> għall-awment tal-kera. Ir-responsabilità aħħarija tal-pagament tal-kera jibqa' dejjem tal-inkwilin u mhux tal-Awtorità tad-Djar u dan stante li għal sid il-kera, il-kontro-parti dejjem jibqa' l-inkwilin.

Illi peress li ġie pprovat a sodisfazzjoni tal-Bord illi l-intimata hija l-inkwilina ta' dan il-fond, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi fir-raba' eċċezzjoni, l-intimata teċċepixxi illi l-proċeduri odjerni huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti kienu qed jaċċettaw il-kera kif awmentata bl-effetti tal-Att X tal-2009 u

saħansitra ressqu proċeduri Kostituzzjonali fejn qed jitolbu kumpens mingħand l-Istat għall-preżenti inkwilinat.

Illi l-Att XXIV tal-2021 huwa applikabbli għall-kirjiet protetti kollha, irrispettivament minn dawk il-kirjiet li ġew awmentati bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009 jew le. Il-fatt li r-rikorrenti eżerċitaw id-drittijiet tagħhom ai termini tal-Att X tal-2009 u l-fatt li huma aċċettaw il-kera hekk awmentata ma jnaqqas xejn mid-dritt tagħhom li jitolbu l-awment bil-preżenti proċeduri. L-istess għandu jingħad rigward il-proċeduri ta' natura Kostituzzjonali. Dawk il-proċeduri jirrigwardjaw allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tas-sidien bl-applikazzjoni tal-liġijiet li jipproteġu l-kera. Dik hija kawża diretta lejn l-Istat u hija kawża fejn qed jintalab kumpens retrospettiv. Fil-kawża odjerna, qed tintalab żieda fil-kera fil-preżent u għall-futur u mingħand l-intimata, li ser tagħmel tajjeb għaliha l-Awtorità intervenuta.

B'hekk, il-Bord qiegħed jiċħad din ir-raba' eċċezzjoni.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jiddikjara illi l-intimata Maria Dolores Darmanin hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 48, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien, u tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 48, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta’ tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena u jordna lill-istess intimata Maria Dolores Darmanin tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b’effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erba’ (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad r-raba’ talba stante illi l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg

Deputat Reġistratur