BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Dorotea sive Dorothy Darmanin(ID 972048M); Francis

Darmanin (ID 863649M);

Isabelle Darmanin Godano (ID 997150M); u Mary Rose Vella

Haber (ID 332152M

vs

Mary sive Marlene Agius Ordway (ID 619643M)

Rikors Numru: 976/2022JM

Illum 16 ta'April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Dorotea sive Dorothy Darmanin et, ippreżentat fl-20 ta'Diċembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

---

[1] Fol. 1 sa 2

1. Illi r-rikorrenti wirtu minghand il-genituri taghhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin il-fond bin-numru wiehed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar.
2. Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-20 ta Settembru, 1960 (Dok FD1),kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961(Dok FD2) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia tal-11t'April 1971 (Dok FD3), akkwista in enfitewsi perpetwa bicciet ta' art kontigwi,li fuqhom bena ghadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond numru wiehed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar.
3. Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-genituri tal-esponenti kienu diga mizzewgin.
4. Illi missier 1-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu 2003, u kif jirrizulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru 2003 (Dok FD4), il-fond bin-numru wiehed (1), Triq Ganni Bonaria, Zabbar, intiret, in kwantu ghan-nofs indiviz mil-esponenti ahwa Darmanin.
5. Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin, mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif irrizulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono fit-30 t'Ottubru 2017 (Dok FD5), il-fond bin-numru wiehed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar, intiret, in kwantu ghan-nom indiviz. L-iehor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.

6. Illi l-fond in kwistjoni inkera ghexieren ta' snin ilu originarjament lill-intimata u lil zewgha, id-defunt Harry.
7. Illi l-kera li qeghda tithallas attwalment mill-intimata hija ta' €277.32 kull sena, liema kera tithallas kull tliet shur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss hija fl-24 ta' Frar, 2023.
8. Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju.
9. Illi l-esponenti jridu jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom bis-sahha tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk qed jipprezentaw ma' dan ir-rikors affidavit tal-esponenti Francis Darmanin (Dok. FD 6).

Ghaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub umilment sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u meqjusa opportuna:

a) Jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwement ghandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond numru wiehed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar.
b) Jordna, f’kaz li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond numru wiehed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar, fi zmien qasir u perentorju stabilit minn dan il-Bord.
c) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh

tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2022; u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet ohra jghaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata ghad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Ra li l-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway debitament notifikata pprezentat risposta fit-28 ta'Marzu 2023 fejn ecipiet illi;

1. Kwantu ghall-ewwel talba, l-eccipjenti tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni fil-kirja li ghandu dwar il-fond mertu tal-kawza.
2. In Kwantu diretta biex tottjeni l-izgumbrament tal-eccepjenti minn dan il-fond,l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondatta fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi muchuda billi l-eccepjenti tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi ghall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li jgawdi fuq dan il-fond
3. Minghajr pregudizzju, u ghall-bqija, l-eccippenti tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' dan il-Bord dwar it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti,purke:
    a) Jigi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tieghu, ul-valur tas-suq tieghu illum f'dawk l-istat u l-kundizzjoni;
    b) Dan il-Bord jiehu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza shiha mill-eccepjenti tal-obbligi kollha lokatizji

taghha skond il-ligijiet vigenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl- ezercizju tad-diskrezzjoni moghtija lilu biex jiffisa l-kera oghla ghall-istess fond.

4. L-eccepjenti ghandha llum 80 sena, hija armla u tghix wahedha bil-pensjoni tar-romol. Hija m'ghandhiex mezzi, jew opportunita', li jkollha residenza xierqa u dicenti ghall-kundizzjoni taghha bil-mezzi proprji.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-**Awtorita tad-Djar (**bhala intervenuta fil-kawza) li permezz tghaha wiegbet:

Illi l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defenuti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita ' tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar

anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-kap 69, jew Art 12B tal-kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lill minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema-fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni bin-numru wiehed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €277.32 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 81 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Servizzi Socjali

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. u l-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway għandha mezzi limitati u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu Periti Robert Musumeci u Roderick Spiteri, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €240,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €4800 fis-sena.

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata.

Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[2] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord, inkwantu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif ġej :

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qieħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, pero' tat din il-gwida li kuntest *'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'*.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[3], il-Qorti kienet qiegħda wkoll tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-

[3] 26 ta' Mejju 2021

tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali[4] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost.

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

Ġunju137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta', 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)[5]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandix titkeċċa mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimata hija pensjonanta u armla; (ii) id-dħul u l-kapital tagħha li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorita[6] ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jogħla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal erbat elef u tmien mija Euro (€4800) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u mitejn Euro (€1200) kull tlett xhur bil-quddiem.

Il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-

[5] Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u lkera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

[6] Gie spjegat lill-Bord kif l-Awtorita tad-Djar bi hsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proċess

sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[7]**,** fis-sens li l-Bord għandu d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel u t-tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata **Mary sive Marlene Agius Ordway** tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond bin-numru wieħed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u tmien mija Euro (€4800) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u mitejn Euro (€1200) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrenti;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti ;

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata **Mary sive Marlene Agius Ordway** safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[7] App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur