BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 102/2023

Dorotea sive Dorothy Darmanin (ID 972048M); Francis Darmanin (ID 863649M); Isabelle Darmanin Godano (ID 997150M); u Mary Rose Vella Haber (ID 332152M)

Vs

Dorothy Xuereb (ID 258956M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-rikorrenti fis-27 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti wirtu minghand il-genituri taghhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin il-fond bin-numru disgha (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, 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-11 t'April 1971 (**Dok FD3**), akkwista in enfitewsi perpetwa bicciet ta' art kontigwi, li fuqhom bena ghadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond numru disgha (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, 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 l-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 disgha (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, Zabbar, intiret, in kwantu ghan-nofs indiviz mill-esponenti ahwa Darmanin.*

5. *Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin, mietet fil-11 ta' Frar, 2017 u kif jirrizulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono fit-30 t'Ottubru 2017 (**Dok FD5**), il-fond bin-numru disgha (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, 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 Dorothy Xuereb u lid-defunt zewgha Joseph Xuereb.*

7. *Illi l-kera li qeghda tithallas attwalment mill-intimata hija ta' €248.76 kull sena, bl-iskadenza li jmiss hija fit-13 ta' Mejju, 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.*

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

(a) jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx 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 disgha (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, Zabbar.
(b) Jordna, f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond numru disgha (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, Zabbar, fi zmien qasir u perentorju stabbilit 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;

Ra r-risposta tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fis-26 ta' Settembru 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

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 irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilina tissoddisfa 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 lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimata ppreżentata fl-10 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċjoe l-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru sitta (6) formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, ġewwa Ħaż-Żabbar;

3. Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Dorothy Xuereb huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skont l-għoli tal-ħajja;

4. Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċjoe permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenta tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;

7. Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjent tirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' issir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza;

8. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi.

Għaldaqstant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħha.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-22 ta' Jannar 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond 9, St. Joseph Flat, Flat 6, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad- dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sebgħa u sittin sena (67) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal

perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalkemm għandha xi proprjeta` immobbli, dan il-Bord mhux se joħodha in konsiderazzjoni stante li l-intimata m'għandhiex sehem sħiħ tal-istess proprjeta`. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa u sittin elf ewro (€165,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi l-Bord josserva illi l-intimata għandha mezzi limitati. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom. Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tieghu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[1]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley**

[1] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

vs L-Avukat tal-Istat et[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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 ta' din il-Qorti, ***Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana*** *et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[4]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin u l-interessi tas-sid, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3300) fis-sena.

Illi l-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu wkoll illi dan il-Bord jgħaddi l-obbligi kollha fir-rigward ta' manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond in kwistjoni fuq l-intimata. Illi l-Bord ma jħossx illi dan huwa neċessarju stante li din il-materja hija ben regolata bil-liġi.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ;
2. Jiċħad it-tieni talba state li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ;

---

[2] 1 ta' Diċembru 2021

[3] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi

[4] *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 l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

3. Jilqa' t-tielet talba in kwantu jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 9, St. Joseph Flat, Flat 6, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar ghandha tigi riveduta ghal ammont ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem md-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċħadha in kwantu ntalab jgħaddi l-obbligi tal-manutenzjoni ordinarja interna u esterna fuq l-intimata stante li din il-materja hija regolata bil-liġi;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur