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

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 104/2023

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

Vs

Carmel Mercieca (ID 81545M)

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 sbatax (17), appartament numru tnejn (2), 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-11 t'April 1971 (**Dok FD3**), akkwista in enfitewsi perpetwa bicciet ta' art kontigwi, li fuqhom bena ghadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), 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 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 sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ganni Bonavia, 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 sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ganni Bonavia, Zabbar, intiret, in kwantu ghan-nofs 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-intimat Carmel Mercieca.*

7. *Illi l-kera li qeghda tithallas attwalment mill-intimat hija ta' €275.93 kull sena, bl-iskadenza li jmiss hija fit-12 ta' Gunju, 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-intimat jissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwement ghandhux jedd ikompli l-kirja tal-fond numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ganni Bonavia, Zabbar.*
(b) *Jordna, f'kaz li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond numru*

sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ganni Bonavia, 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-inkwilina;*

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-inkwilin jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Ra r-risposta ta' **Carmel Mercieca** ppreżentata fit-3 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. *Illi in linea preliminari, r-rikorrenti għandhom iġibu l-aqwa prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond de quo, prova li ma saritx stante li t-testmenti ta' omm u missier ir-rikorrenti ma ġewx preżentati minnhom.*

2. *Illi wkoll, il-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ganni Bonavia, Zabbar ilu mikri - kif anki rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom – għal għexieren ta' snin lill-esponent u dan taħt titolu validu ta' kera għas-somma annwali ta' mitejn u ħamsa u sebgħin Euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€275.93).*

3. *Illi fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi, l-esponent jirrileva wkoll li ai termini tal- Kapitolu 69 u l-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa jikkwalifika u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-istess Ordinanzi, u dan kif sejjer jiġi provat fil-mori ta' dina l-kawża.*

4. *Illi fir-rigward tat-tielet talba attriċi, il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dana r-rikors għandha ssir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula mill-esponent.*

5. *Illi fil-mertu tal-istess tielet talba, l-Ordinanza li abbażi tagħha qegħdin jippretendu t-talbiet fuqha l-atturi tistipula reviżjoni tal-kirja fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq miftuħ. F'dan ir-rigward, il-Liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal u huwa għalhekk illi fl-umli opinjoni tal-esponent, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord iserraħ fuq il-perċentwal massimu kif stabbilit bil-Ligi taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi għalhekk, ir-reviżjoni tal-kera ma għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew tiżdied b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont iċ-ċirkostanzi finanzjarji tal-esponent.*

7. *Illi di piu', jiġi rilevat illi l-esponent dejjem ottempora ruħu mal-obbligazzjonijiet tiegħu qua inkwilin, inkluż dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb. Jiġi rilevat ukoll illi l-esponent ma għandux fond alternattiv fejn jirrisjedi, u l-unika dar ta' residenza tiegħu hija infatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera li huwa rikonoxxibbli taħt id-dispożizzjonijiet speċjali taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fit-3 ta' Mejju 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 l-intimat jiddetjeni l-fond numru 17, Appartament numru 2, Triq Ganni Bonavia, Żabbar b'titolu ta' kera.

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

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa diversi dokumenti sabiex jipprova li jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tmienja u sebgħin (78) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) 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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. 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' mitejn u ħmistax-il elf ewro (€215,000).

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

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-intimat jgħix bil-pensjoni u skont dak dikjarat minnu bil-ġurament m'għandu ebda kapital. 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 ġie 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` tiegħu 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-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

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 vs L-Avukat tal-Istat et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] 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

*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)"*[6]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet 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 t-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' erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) 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-intimat. 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-intimat billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ;
2. Jiċħad it-tieni talba state li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ;
3. Jilqa' t-tielet talba in kwantu jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 17, Appartament numru 2, Triq Ganni Bonavia, Żabbar qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċħadha in kwantu ntalab jgħaddi l-obbligi tal-manutenzjoni ordinarja interna u esterna fuq l-intimat stante li din il-materja hija regolata bil-liġi;

[6] *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.*

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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