



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

Illum 6 ta' Frar 2025

Rikors Numru 25/2023

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

Vs

Antonia Connie sive Tanya Farrugia (ID 424083M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat mir-**rikorrenti** fis-17 ta' Jannar, 2023, li permezz tiegħu gie premiss u ntablab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti wirtu minghand il-genituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin il-fond bin-numru disgha (9), appartament numru tlieta (3), 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 tlieta (3), 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), appartement numru tlieta (3), 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), appartement numru tlieta (3), 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 Antonia Connie sive Tanya Farrugia.*
7. *Illi l-kera li qeghda tithallas attwalment mill-intimata hija ta' €275.25 kull sena, liema kera tithallas kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss hija fil-21 t'April, 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 l-affidavit tal-esponenti Francis Darmanin li permezz tieghu qed jikkonferma l-fatti tal-kaz [**Dok FD6**].*

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 disgha (9), appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, 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 disgha (9), appartament numru tlieta (3), 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, 2023; 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** ipprezentata fis-17 ta' Marzu, 2023, li permezz taghha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu 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-defunti 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 tbatl 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 immakif 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 svilupp. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin 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 skontil-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** pprezentata fid-19 ta' Ġunju, 2024, li permezz taghha eċċeppiet is-segwent:*

- 1. Illi l-esponenti tixtieq tiddikjara illi hija l-inkwilina tal-fond bin-numru disgha (9), appartement tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti maghrufa bl-isem St Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, Zabbar;*
- 2. Illi hija ċertament li tissodisfa bis-shiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbażati fuq id-dhul taghha u il-kapital taghha fil-perjodu relattiv. Jigi rilevat illi l-esponenti m'ghandha l-ebda propjeta' immobbli.*
- 3. Illi, konsegwentement, l-esponenti ghandha mezzi limitati, u dan kif se jirrizulta fil-mori tal-kawża. Illi ghalhekk, Dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jordna l-iżgumbrament tal-esponenti peress li hija tissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.*
- 4. Illi l-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilu jhallas l-massimu tal-persentagg tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond hawn fuq indikat, u ghalhekk dan l-Onor. Bord ghandu jordna li l-kera tkun tqarrej lejn il-minimum, u tiżdied b'mod gradwali.*

5. *Illi fi kwalunkwe kaz u mingħajr pregiudizzju għas-suespost, f'kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti għandha jivvakaw l-fond jew f' kaz illi l-kera li tigħi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tigħi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qieghda tigħi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva.*
6. *Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla htija, u jekk xi hadd għandu jwiegħeb għal kwalunkwe revizzjoni fl-ammont tal-kera li jogħħbu jordna Dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*
7. *Illi f'kull kaz u mingħajr pregiudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu hija dejjem osservat il-liġijiet vigenti.*
8. *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.*

Ra Nota tal-intimata pprezentata fid-9 ta' Lulju 2024 li flimkien magħha giet preżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twerttiq tat-test tal-mezzi liema dokumentazzjoni giet ikkonfermata bil-gurament mill-intimata Antonia Connie sive Tanya Farrugia fis-seduta tad-9 ta' Lulju, 2024;¹

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

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru disgħa (9), appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar lill-intimata.

Illi l-Awtorita' tad-Djar fl-ewwel lok talbet li rikorrenti tipprowa t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova

¹ A fol. 69-70 tal-atti proċesswali.

giet sodisfatta bid-dokumenti eseblti u mmarkati bħala **Dok. FD1-Dok. FD5** flimkien mar-rikors promutur.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Ġegislazzjoni 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 nfethet il-kawża l-intimata kellha sitta u ħamsin (56) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgha u erbghin elf u ħames mitt ewro (€44,500).²

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.³

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 jingibdu 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 eseblti, inkluż daww bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha toghla l-kera.

² Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' 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 Tneħhi l-Kontroll tad-Djar.

³ 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 Tneħhi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u hamsa u sebghin elf ewro (€175,000).

Illi l-legislatur halla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` minghajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, għandha mezzi finanzjarji limitati, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-ghadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi sugġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn gie dikjarat li gie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid johloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jiehu 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.⁴

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-ghajnuna li tista' tinghata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirriżulta mid-dokument ipprezentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**⁵, il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158⁶ tenniet:

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera vicin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduca l-Gvern

⁴ 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

⁵ 1 ta' Diċembru 2021.

⁶ L-Artikolu 12B kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taht il-Kapitolu 158 u sabiex tinghata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi.

*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 al** tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorità tad-Djar)”⁷*

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet 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-inkwilina u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni toghla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500) 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 huwa tal-fehma li din il-materja hija ben regolata bil-ligi.

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-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u għaldaqstant għandha jedd tkompli l-kirja tal-fond numru disgha (9), appartement numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar;
2. Jiċhad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' parzjalment t-tielet talba in kwantu jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru disgha (9),

⁷ 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.

appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċhadha f'dik il-parti fejn intalab illi dan il-Bord jgħaddi l-obbligi tal-manutenzjoni ordinarja interna u esterna fuq l-intimata stante li din il-materja hija regolata bil-ligi;

4. Jiċhad 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 Registratur