BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 20 ta' Frar 2025

Rikors Numru 31/2024

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

Vs

Emanuel Mifsud (ID 65960M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-23 ta' Jannar, 2024, 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 Numru 9, Flat 1, St Joseph Flats, 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 9, Flat 1, St Joseph Flats, 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 Numru 9, Flat 1, St Joseph Flats, 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 Numru 9, Flat 1, St Joseph Flats, 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 lil omm l-intimat Emanuel Mifsud, u sussegwentement wara l-mewt t'ommu fl-1992 dan il-fond beda jinkera lill-intimat.

7. Illi l-kera li qieghed ihallas l-intimat hija ta' €388.28 kull sena, pagabbli fl-ammont ta' €97.07 kull tliet xhur bil-quddiem.

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-intimat jissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwement ghandux jedd ikompli l-kirja tal-fond Numru 9, Flat 1, St Joseph Flats, Misrah tal-Madonna Medjatrici, 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 9, Flat 1, St Joseph Flats, 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, 2024; 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-inkwilin;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-8 ta' Marzu, 2024, 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-kera tal-fond.

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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Ra r-risposta tal-**intimat** ppreżentata fl-4 ta' Ġunju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti jehtiegilhom qabel xejn jressqu l-provi kollha adekwati tat-titolu li allegatament l-istess rikorrenti jgawdu fuq il-fond in kwistjoni, ossia, l-fond bin-numru disgha (9), appartament numru wiehed (1) formanti parti l-blokka appartamenti bl-isem St. Joseph Flat, Misrah tal-Madonna Medjatrici, Zabbar, u prova li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;

2. Illi nonostante ma jidhirx kontestat, jigi eccepit li l-eccipjenti jghix u jirresjedi fil-fond inkwistjoni, kif hemm ilu jghixu u jirresjedi ghal snin kbar, b'titolu ta' kirja antika bhala l-unika residenza taghhom, u ghalhekk jinkwadra ruhhu fid-definizzjoni bhala l-inkwilini/kerrejja tal-fond in kwistjoni ai termini tal-ligijiet lokatizzji vigenti u kif rikonoxxut mir-rikorrenti stess, u konsegwentament, igawdi mill-protezzjoni tal-ligi sabiex jissoktaw fl-istess kirja in kwistjoni ai termini tal-istess ligijiet vigenti;

3. Illi l-intimat eccipjenti jeccepixxi li huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, kif se jigi pruvat fil-mori tal-kawza, u ghalhekk filwaqt li jisthoqqlu il-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur tieghu tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex jigi ordnat jizgumbra mill-fond inkwistjoni;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti jirreleva li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda dikrezzjonali ghal dan l-Onorabbli Bord, kif provdut ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u kwindi, wara li jittiehed kont tal-mezzi relattiv, l-kera kif riveduta ma ghandix tkun dik ta' 2%, izda wahda inqas u li tirrifletti s-sitwazzjoni tal-intimat;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutensjoni u l-

ammiljormanenti li l-eccepjenti wettaq kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni frott l-aspettativa legali li holqot fih l-ligi stess, u li kieku mhux ghax l-eccipjenti stess gja investa sostanzjalment minn gidu fl-istess manutensjoni tal-fond, kieku dan il-fond ma ghandux l-valur li jista jgib fis-suq hieles tal-lum;

6. Illi fi kwalunkwe kaz, l-eccipjenti ma ghandux ibati l-ispejjez ta' din l-kawza, stante li filwaqt li huwa dejjem agixxa bhala idonei inkwilin skond d-drittijiet u l-obbligi kollha ai termini tal-ligijiet in kwistjoni, huwa qatt ma gie bi kwalunwe mod interpellat bit-talbiet attrici kif dedotti u dejjem ghadda sabiex jhallas il-kera kollha dovuta u fil-hin;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fit-25 ta' Ottubru 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 9, Flat 1, St. Joseph Flats, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimat fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-kera tal-fond. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti u mmarkati bħala **Dok. FD1-Dok. FD5** 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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu ħamsa u sittin (65) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa il-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' mija u sittin elf ewro (€160,000).

---

[1] 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 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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, l-unika dħul illi huwa għandu hija l-pensjoni u l-kapital tiegħu huwa wieħed baxx. Min-naħa l-oħra hemm 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. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat 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**[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-

[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 Ewropeja 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.

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)"*[6]

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-inkwilina u l-interessi tas-sidien, 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 mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi fil-ħames eċċezzjoni l-intimat eċċepixxa illi l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati l-manuntenzjoni u l-ammiljoramenti li l-intimat wettaq kontinwament tul iż-żmien fl-istess fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża, tali benefikati, manutenzjoni u ammiljoramenti jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kien l-istess intimat li proprju bbenefika u gawda mill-istess.

Inoltre 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:

---

[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.*

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant għandu jedd ikompli l-kirja tal-fond numru 9, Flat 1, St. Joseph Flats, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' parzjalment t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru numru 9, Flat 1, St. Joseph Flats, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċħadha f'dik il-parti fejn intalab illi dan il-Bord jgħaddi l-obbligi tal-manutenzjoni ordinarja interna u esterna fuq l-intimat stante li din il-materja hija regolata bil-liġi;
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