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

Illum 1 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 138/2024

Marija Camilleri (K.I. 764147M), Ruben Camilleri (K.I. 94372M) u Aronne Camilleri (K.I. 536375M)

Vs

Josephine Darmanin (K.I. 345935M) u L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-12 ta' Marzu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz ta' 29 ġja 20, Speranza House, Triq Spadaro, Ħaż-Żabbar;

2. Illi l-intier tal-fond surreferit għadda per via di successione mingħand Alfred Camilleri – li miet nhar id-disgħa (9) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (vide kopja taċ-ċertifikat tal-mewt hawn taħt annessa u mmarkaat bħala ***DOK A****) – lil martu l-esponenti Marija Camilleri u lil uliedu l-esponenti l-oħrajn Ruben u Aronne aħwa Camilleri, u dan skont it-testment unica carta tiegħu fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John bisazza datat l-erbatax (14) ta' Jannar, elf disa' mija u disa' u disgħin (1999) (vide kopja tat-testment hawn taħt annessa u mmarkata bħala* ***DOK B****);*

3. Illi skont l-istess testment, id-deċess Alfred Camilleri ħalla b'prelegat is-sehem ta' kwart (1/4) indiviż tal-fond lil martu Marija Camilleri kif ukoll l-użu u l-użufrutt tas-

sehem rimanenti ta' tlett kwarti (3/4) tal-istess fond, liema sehem tal-aħħar imbagħad ħalla lil uliedu Ruben u Aronne Camilleri bħala eredi universali u proprjetarji tal-ġid kollu tiegħu;

*4. Illi b'segwiment, permezz tal-att ta' donazzjoni u diviżjoni datat it-tlettax (13) ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (hawn taħt anness u mmarkat bħala **DOK Ċ**), l-esponenti Marija Camilleri ttrasferixxiet b'titolu ta' donazzjoni lil uliedha l-esponenti Ruben u Aronne Camilleri is-sehem tagħha ta' kwart (1/4) indiviż tal-fond de quo, b'riżerva għad-dritt tagħha li tgawdi l-użu u l-użufrutt fuq l-istess sehem u fuq isħma l-oħrajn bil-mod kif fuq premess;*

*5. Illi dan il-fond kien akkwsitah Alfred Camilleri b'wirt minn ommu Emanuela Camilleri, li mietet nhar l-24 ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u ħamsa u tmenin (1985) (vide kopja taċ-ċertifikat tal-mewt hawn taħt anness u mmarkat bħala **DOK D**) u dan skont it-testment datat l-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u sebgħa u sebgħin (1977) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, kif ikkonfermat permezz tat-testmenti sussegwenti li kienu saru fis-snin tal-elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) u elf disa' mija u erbgħa u tmenin (1984) (hawn taħt annessi u mmarkati bħala **DOK E**);*

6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil Josephine Darmanin għal numru ta' snin bil-kera miżera ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltija (LM25) kull sitt xhur, u llum b'dik ta' mitejn u sbatax-il Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€217.22), pagabbli kull sena bil-quddiem;

7. Illi bl-Att X tas-sena 2009, iddaħħal l-Artikolu numru 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili fejn ġie ritenut illi fuq kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, f'liema artikolu hemm ikkontemplat ukoll iż-żieda miżera fil-kera kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. B'dina l-introduzzjoni, il-kera in mertu għoliet għas-somma odjerna li tammonta kif ġja ngħad għal mitejn u sbatax-il Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€217.22);

8. Illi għalhekk l-intimata Josephine Darmanin ilha tokkupa l-fond surreferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament taħt l-artikolu 3 flimkien mad-disposizzjonijiet surriferiti, inter alia;

9. Illi l-esponenti qiegħdin b'hekk jitħallsu din is-somma miżera ta' kera mill-intimata għall-fond in kwisjtoni, liema somma, tenut kont tal-valur tal-proprjeta' in kwisjtoni u tal-valur lokatizju tagħha fis-suq, hija rriżorja u inaċċettabbli;

10. Illi permezz tal-emendi li ġew promulgati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom il-jedd illi jippreżentaw rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord li permezz tiegħi jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

11. Illi għaldaqstant, l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu mill-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta billi jitolbu l-awment tal-kera tal-fond mikri lill-konvenuta Darmanin fis-somma ta' 2% annwalment kif ivvalutat fl-1 ta' Jannar 2024, kemm-il darba l-konvenuta tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Għaldaqstant, jgħidu l-esponenti, għar-raġunijiet premessi, għalxiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Josephine Darmanin skont l-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ai termini tar-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja u cioe' l-liġi sussidjarja 16.11;

2. Jordna li, fil-każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji meħtieġa dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, għandu jsir minnufih l-iżgumbrament tagħha mill-fond u dan fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida kumpens dovut lill-esponenti kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord u jordna wkoll lill-intimata tħallas il-kumpens hekk dovut, u dan skont l-artikolu 4A(4) tal-Kap 69, jew;

3. F'każ li jiġu sodisfatti l-kriterji tad-dħul tal-mezzi surreferit, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni billi jiddeċiedi illi skont l-Att numerat XXIV tas-sena 2021, il-kera dovuta lill-esponenti fuq il-propjeta' 29 ġja 20, Speranza House, Triq Spadaro, Ħaż-Żabbar għandha tiġi riveduta għal perċentwal li ma jeċċedix il-massimu preskritt mill-liġi u ċioe' dak ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fuq is-suq għas-sena tal-2024, u li l-intimata trid tħallas tali ammont ta' kera awmentata lir-rikorrenti, u sussegwentament jordna li għandhom jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u dan ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fil-15 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġġibu prova tat-titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża;

2. Illi, l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-esponenti ghal diversi snin sa qabel l-1995, dan stante li l-esponenti dejjem għexet ġewwa din ir-residenza;

3. Illi l-esponenti qiegħda tħallas l-ammont ta' €217.22 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;

4. Illi Illi hija dejjem aġixxiet skont il-liġi. Addirittura hija inkwilini idonea ai termini tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mir-rikors promotur. Il-kera dovuta tal-fond dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi impost fuqha mill-liġi qua inkwilina;

5. Illi għal kull bon fini jiġi dikjarat, li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera;

6. Illi l-intimata tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif premessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk hija mhux tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;

7. Illi l-intimata m'għandha ebda propjeta' oħra fejn hija tista' tgħix għajr il-fond in kwisjtoni, minnha mikri;

8. Illi l-intimata lanqas ma għandha mezzi biex takkwistaw propjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant, hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.

9. Illi, di piu', l-esponenti m'ghandhiex il-mezzi sabiex tkun tista' thallas kirja ghola minn dik li gia qeghda thallas.

10. Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

11. Illi sussegwentament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibatu piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.

12. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma 'fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet

fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huma jgawdu fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

13. Illi di piu', u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

14. Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħli bil-massimu ta' tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li l-Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

15. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-2 ta' Lulju, 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.

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

Ra l-Affidavit tal-intimata Josephine Darmanin ippreżentat a fol. 63 *et sequitur* tal-proċess li flimkien miegħu ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapporti 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-intimata Josephine Darmanin tikri l-fond numru 29 (già 20), Speranza, House, Triq Spadaro, Ħaż-Żabbar mingħand ir-rikorrenti.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti 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 disgħa u tmenin sena (89) sena.

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

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) 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 permezz ta' **Dokument B** (kuntratt ta' separazzjoni) anness mall-Affidavit tal-intimata, l-intimata ġiet assenjata l-proprjetajiet indikati fl-imsemmi dokument.

Illi fis-seduta tat-8 ta' April 2025, id-difensur tal-intimata esebixxa Nota bil-valutazzjoni tal-proprejta' immobbli li l-intimata għandha:

1. The Well Flats, No. 314, Flat 1, Triq is-Salini M'Scala - mitejn u disgħin elf ewro (€290,000);

2. The Well Flats, No. 314, Flat 3, Triq is-Salini, M'Scala – mitejn u ħamsa u tmenin elf ewro (€285,000);

---

[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.

3. The Well Flats, No. 314, Airspace, Triq is-Salini, M'Scala – mija u ħmistax -il elf ewro (€115,000);

4. The Well Flats, No.314, Flat 4, Triq is-Salini, M'Scala - mitejn u ħamsa u tmenin elf ewro (€285,000);

5. Didi Garage 2, Triq Sant' Antnin, Żabbar – ħamsin elf ewro (€50,000);

6. Didi Garage, Triq Sant Antnin, Żabbar – mija u ħamsa u erbgħin elf ewro (€145,000)

7. Razzett, Triq Inżul ix-Xemx, Ħad-Dingli – mitejn elf ewro (€200,000);

8. Zanadu Bar & Takeaway, Triq is-Salini, M'Scala – erba' mija u ħamest elf ewro (€405,000);

Illi l-intimata esebiet ukoll rendikont ta' depożiti bankarji. Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, jirriżulta illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' kapital imsemmi hawn fuq u kwindi ma tissodisfax it-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000).

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimata ma tissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimata se tkun permessa li tabita fil-fond in kwistjoni. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrenti għall-istess fond hija waħda irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021, il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur is-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-mezzi tal-inkwilina, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq ikun bis-somma ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9,600) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Josephine Darmanin jiddikjara li ma tissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata Josephine Darmanin ma tissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant:

(a) Jordna lill-intimata Josephine Darmanin sabiex tivvaka mill-fond imsemmi fi żmien sentejn (2) mil-lum u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;
(b) Jordna lill-intimata tħallas kumpens ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9,600) fis-sena għall-okkupazzjoni tagħha tal-istess fond mil-lum 'il quddiem u sakemm hija tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilha permezz ta' din is-sentenza, liema kumpens għandu jitħallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4.Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur