BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 104/2022 LC

Mary Pulo (K.I. 0628250M)
Spiridione Pulo (K.I. 667551M)
Joseph Pulo (K.I. 386149M)

vs

ANTHONY DEBONO (K.I. 451156M)

GRACE DEBONO (K.I. 707658M)

U L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Pulo et li talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Anthony Debono (K.I 451156M) u Grace Debono (K.I. 707658M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 11, Alley 1, Triq il-Kulleġġ, Ir-Rabat, Malta u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni

abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony Debono (K.I 451156M) u Grace Debono (K.I. 707658M) fuq it-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 kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejj bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

3. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq mifuħ tal-fond 11, Alley 1, Triq il-Kulleġġ, Ir-Rabat, Malta, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Jordna, f'każ illi l-intimati Anthony Debono (K.I 451156M) u Grace Debono (K.I. 707658M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentoju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża) tal-9 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament eċċepiet li:

I. Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma weħidhom huwa s-sidieċ uniku tal-fond.

II. Illi l-atturi ukoll għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Giuseppa Pulo u Paolo Pulo.

III. Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

IV. Illi l-Awtorità' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorità' tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorità' tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purchè jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

V. Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u fran fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors. Mela l-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

VI. Illi jiġi rivelat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta'

mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

VII. Illi jiġi rilevat li l-inkwilin ikun jista’ jibbenefika minn skema ta’ sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondunzzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irrid ikun qed jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu.

Tant għal-egħref ġudizzju ta’ dana l-Bord.

Ra risposta tal-intimati Anthony Debono (K.I 451156M) u Grace Debono (K.I. 707658M); fejn sommarjament eċċepew li;

1. Illi r-rikorrenti irrid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-propjetà’ mertu ta’ din l-azzjoni.

2. Illi finalment, kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni ta’ dana r-rikors l-esponent jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Di più, l-esponent u martu huma anzjani, ilhom jabitaw fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom mill-1980, u għandhom bħala introjtu biss il-pensjoni ta’ l-esponenti Anthony Debono.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-17 ta’ Frar 2022 fejn l-intimati wettqu it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit David Pace u l-Perit Edgar Rossignaud, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta’ dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippubblikat minn Nutar Dr Sandra Valentino nhar 25 ta' Novembru 1997, missier ir-rikorrenti, senjatament Paolo Pulo, miet fit-22 ta' Ġunju 1997. Illi r-rikorrenti wirtu in kwantu għan-nofs sehem indiviż mill-fond *de quo* mill-poter ta' missierhom, l-imsemmi Paolo Pulo u inkwantu għan-nofs indiviż rimanenti mill-poter ta' ommhom Giużeppa Pulo, li ġiet nieqsa fit-23 ta' Marzu 1991.

Il-fond *de quo* kien ġie oriġinarjament rekwiżizzjonat fit-2 ta' Marzu 1979 u reġa' ġie rekwiżizzjonat b'Ordni oħra datata is-17 ta’ Novembru 1987. Sussegwentement, il-fond ġie derekwiżizzjonat fit-3 ta' Novembru 2006. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond huwa mikri lill-intimat u dan versu l-kera ta' €213 fis-sena.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony Debono u Grace Debono kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Anthony Debono u Grace Debono ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni hu bini antik mibni fuq żewġ sulari li jinsab fi sqaq dejjaq li jintlaħaq bir-riġel minn Triq il-Kulleġġ. Il-bini huwa mibni bil-ġebel u s-soqfa huma parti bi travi u xorok u l-parti ta' fuq bil-konkos. Hemm diversi bnadi fejn jidher in-nuqqas ta' manutensjoni, speċjalment fis-soqfa. Hemm ukoll xi ħitan li għandhom konsenturi li probabbilment huwa

r-riżultati ta' travi tal-ħadid li qed jissaddu. Il-post huwa fornut bis-servizzi neċessarji.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-fatturi msemmija fir-rapport tagħhom huma tal-fehma li l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, huwa ta’ mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

Illi r-rikorrenti ppreżentaw ukoll rapport peritali redatt mill-perit tekniku Mario Axisa fil-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim Awla, (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet Mary Pulo et vs Awtorità tad-Djar et (Rik Kost. Nru 152/2021 RGM) iżda peress illi l-membri tekniċi dan il-Bord ġew appuntati ai termini tal-Artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord se jistrieħ fuq ir-rapport tal-membri tekniċi tiegħu.

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *“il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta’ dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta’ kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu*

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta’ Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Anthony Debono u Grace Debono huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 11, Alley 1, Triq il-Kulleġġ, Rabat Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 11, Alley 1, Triq il-Kulleġġ, Rabat Malta, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anthony Debono u Grace Debono għal-ammont ta' erbat' elef u tmien mitt ewro (€4,800) fi-sena u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur