BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 200/22 LC

JOSEPH MARY SIVE JOSEPH DUCA (ID 578757M), RAYMOND DUCA (ID 437659M), CARMELO DUCA (ID 198661M), VICTOR DUCA (ID 198265M), CATHERINE DUCA (ID 65469M) U MARGARET AZZOPARDI (ID 50754M) U B'DIGRIET DATAT IT-13 TA' MARZU 2023 IL-BORD ŻIED L-ISEM TA' **GEORGETTE GRIMA (ID 386256M)** AI TERMINI TAL-ARTIKOLU 175 TAL-KAP. 12 TAL-LIĠIJIET TA' MALTA.

vs

RENO FARRUGIA (ID 0582478M)

Illum, 27 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Mary sive Joseph Duca et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

i. Tipprefiġġi terminu sakemm tibqa' sseħħ tali kirja liema terminu m'għandux jkun aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt ta' Theresa Farrugia, u tordna l-iżgumbrament tal-intimat wara tali terminu.

ii. Jeffetwa t-test tal-mezzi tal-intimat u tagħti provvediment xieraq u opportun skond ir-riżultanzi tal-istess u f'kull każ, tawmenta l-kera għal 2% tal-valur fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni b'effett mill-iskadenza tad-9 ta' Awwissu 2022.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u b'riserva għall-proċeduri ta' indoli kostituzzjonali spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Ġunju, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħha u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Reno Farrugia tal-14 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jispeċifikaw taħt liema artikolu tal-liġi qiegħed isejjsu t-talba tagħhom;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom.

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, għandu jiġi ppruvat meta ġiet nieqsa omm l-esponent u cioe Theresa Farrugia

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tieni parti tat-tieni talba tar-rikorrenti u cioe fejn dan il-Bord intalab sabiex jawmenta 'l-kera għal 2% tal-valur fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni b'effett mill-iskadenza tad-9 ta' Awwissu 2022" għandha tiġi miċħuda u dan stante li l-artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jispeċifika li semai l-persuni li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom iħallsu kumpens u mhux kera.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa ma jsib ebda oġġezzjoni li jissoġġetta ruħu għat-test tal-mezzi;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jirrileva li huwa għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022, 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, il-Perit Philip Mifsud u l-Perit Leonard Zammit, senjatament ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ċioè l-Att tal-2021 Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati. Dan l-Att emenda wkoll id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 ta' Malta billi neħħa l-protezzjoni li seta' jibbenefika minnha l-wild naturali jew legali tal-inkwilin li kien jgħix mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin u li baqa' jgħix mal-inkwilin wara l-1 ta' Ġunju 2008 sad-data tal-mewt tiegħu.

Illi fil-fatt, l-Att XXIV tal-2021 emenda d-definizzjoni ta' "Kerrej" mogħtija mill-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex filwaqt li neħħa l-protezzjoni awtomatika *ex lege* hawn fuq imsemmija, daħħal mekkaniżmu fejn persuna li ma tkunx għadha ġiet rikonoxxuta bħala kerrej minn sid il-kera sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att u li m'hijiex waħda mill-persuni msemmija fis-sub-paragrafi (i), (ii) u (iii) tal-istess definizzjoni, tista' tibqa' fit-tgawdija tad-dar għall-perjodu massimu ta' ħames snin purchè li dik il-persuna kienet toqgħod fl-istess dar ta' abitazzjoni tal-inkwilin għal erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u baqgħet tgħix miegħu sad-data tal-mewt tiegħu. Matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni, din il-persuna għandha tħallas lis-sid kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej.

L-emendi jistipulaw ukoll, madanakollu, li jekk din il-persuna ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka d-dar ta' abitazzjoni u jordna l-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu skont kif determinat mill-istess Bord.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mit-testment ta' Grazia Galea redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia fit-18 ta' Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, Grazia Galea istitwixxiet u nnominat bħala eredi universali lin-neputijiet tagħha r-rikorrenti. Illi l-imsemmija Grazia Galea ġiet nieqsa u b'hekk il-propjetà de quo għaddiet għand ir-rikorrenti fi kwoti ndaqs bejniethom.

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

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jgħidu li l-fond *de quo* kien mikri lil Theresa Farrugia ossija omm l-intimat *de quo*. Ġiet ippreżentata wkoll riċevuta ta' kera[1] datata 9 ta' Frar 2022 li tindika li r-rikorrenti aċċettaw il-kera mingħand l-intimat Reno Farrugia, qua "eredi ta' Tereza".

Illi b'hekk m'hemmx dubju li l-imsemmija Tereza Farrugia kienet l-inkwilina tal-fond de quo. Miċ-ċertifikat tal-mewt ippreżentat, madanakollu, jirriżulta li l-imsemmija Theresa Farrugia li mietet fis-17 ta' Jannar 2022.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li fi proċeduri meħuda ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-eżami tad-dati ta' kif seħħew il-fatti huwa ta' importanza ċentrali sabiex jiġi stabbilit jekk l-intimat jgawdix mill-protezzjoni tal-liġi għall-kirja *de quo* u, fin-nuqqas, jiġi mħaddem il-mekkaniżmu hemm stabbilit. Id-data li għandha sservi bħala l-qofol sabiex jiġi stabbilit jekk wild naturali jew legali jistax

---

[1] A fol. 40 tal-atti proċesswali.

igawdi mill-protezzjoni tal-kera hija dik tat-28 ta’ Mejju 2021, ossija d-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.[2]

Mill-provi prodotti jirriżulta li f’din id-data, l-inkwilina tal-fond kienet għadha Tereza Farrugia stante li din mietet fis-17 ta’ Jannar 2022. B’hekk huwa stabbilit li sat-28 ta’ Mejju 2021, l-intimat Reno Farrugia ma setax jiġi rikonoxxut bħala kerrej ta’ dar ta’ abitazzjoni. Filfatt, l-ewwel rikonoxximent li sar mis-sidien tiegħu bħala inkwilin kien fid-9 ta’ Frar 2022, ċioè ftit aktar minn tmien xhur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

B’hekk, il-Bord isib li l-intimat ma jgawdix mill-protezzjoni tal-liġi għall-kirja preżenti u konsegwentement għandu jitħaddem il-mekkaniżmu stabbilit fid-definizzjoni tal-kelma “kerrej”.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Reno Farrugia kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(3) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(2) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Reno Farrugia **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfa</u>** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

[2] Ara n-Notifikazzjoni tal-Gvern Nru 720, ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta’ Malta Nru 20,633 tat-28 ta’ Mejju 2021, paġna 5273 kif ukoll is-Suppliment tal-Gazzetta tal-Gvern ta’ Malta, Taqsima A.

Ikkonsidra;

Illi mill-provi prodotti, madanakollu, ma rriżultax illi l-intimat qatt telaq minn din id-dar u b’hekk il-Bord huwa tal-fehma li l-intimat kien jirrisjedi f’din id-dar għal 4 mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta’ Ġunju 2008 u li baqa’ jgħix mal-inkiwlina ommu sad-data tal-mewt tagħha, ossija s-17 ta’ Jannar 2022.

Illi di più, peress li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi kif hawn imwettaq jirriżulta li t-tielet proviso tal-paragrafu (a) tad-definizzjoni ta’ Kerrej kif mogħtija fl-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta m’huwiex applikabbli għall-intimat. Dan ifisser li l-perjodu ta’ okkupazzjoni li hu intitolat għalih l-intimat huwa ta’ ħames snin mid-data tal-mewt tal-kerrejja ommu.

Ikkonsidra;

Illi t-tieni proviso msemmi jistipola wkoll li l-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta’ abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu tal-ħames snin għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta’ kera li seta’ kien pagabbli mill-kerrej. Fil-fehma tal-Bord, l-ogħla ammont ta’ kera li kienet tħallas il-kerreja ommu huwa ta’ tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors.

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti terran sottopost għal proprjetà oħra terzi. Il-fond jinsab f'żona residenzjali ta' Ħal-Qormi f'parti pjuttost antika. Il-fond hu mibni b'mod tradizzjonali fejn l-għoli tal-kmamar huwa wieħed sostanzjali. Il-kondizzjoni tal-propjetà hija waħda adatta għall-użu li għalih hi intiża iżda tirrikjedi manutenzjoni ġenerali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak rapportat fir-rapport tagħhom kif ukoll wara li jagħmlu eżerċizzju komparattiv ma' proprjetajiet simili u ħadu in konsiderazzjoni l-fatturi relevanti, huma jistmaw il-proprjetà kif deskritta (inkluża l-arja tagħha), bħala libera u franka, fis-suq miftuħ u ħieles fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000).

Ikkonsidra;

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kumpens għall-okkupazzjoni għandu jkun fl-ammont ta’ 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kumpens għandu jkun dak ta’ erbat’ elef u erba’ mitt ewro (€4,400) 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-kera de quo għandha tibqa’ sseħħ sas-17 ta’ Jannar 2027 u tordna lill-intimat sabiex hekk kif jgħaddi dan il-perjodu, huwa jiżgombra mill-fond *de quo*

2. Jilqa’, in parte, t-tieni talba u jordna illi l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* għandu jkun ta’ erbat’ elef u erba mitt Ewro (€4,400) fis-sena u dan b’effett mid-data tal-lum bħala d-data ta-sentenza u dan bil-modalità ta’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn

qed jintalab l-awment tal-kera kif ukoll li l-pagament jibda jseħħ mid-9 ta' Awwissu 2022;

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta safejn dawn huma inkompatibbli ma dak deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur