BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 98/2019MV

Louis Magri (I.D. 331447M), Anthony Magri (I.D. 447548M), Emanuel sive Noel Magri (I.D. 65957M) u Stephen Magri (ID 409560M)

Vs

Guido Critien (I.D. 16458M)

Illum, 12 ta' Lulju 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma s-sidien tal-fond li jismu 'St. Mary' Triq is-Sorijiet tal-Ursolini Msida/Gwardamangia.

Illi dan il-fond kien inghata b'titolu ta enfitewsi temporanju minn missier ir-rikorrenti Huber Critien, missier l-intimat, permezz ta'

kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-25 ta Settembru 1976 ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena b'effett minn dakinhar tal-kuntratt.

Illi l-koncessjoni enfitewtika skadit fl-24 ta Settembru 1997.

Illi Hubert Critien (ID 55725M) miet fit-12 ta Mejju 2004.

Illi l-esponenti jtennu illi l-intimat ma jikkwalifikax bhala inkwilin taht d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 stante illi m'hux guvni u ghalhekk insegwitu ghall-mewt ta' missieru huwa ma kellux jedd li jkompli bil-kirja in kwistjoni.

Illi l-intimat qieghed jippretendi li huwa ghandu dritt ta' dan l-inkwilinat u di fatti permezz ta' varji cedola ta' depozitu huwa qed jiddepozita l-kera l-Qorti u dan billi l-kera mhux qed tigi accettata mill-esponenti.

Illi l-intimat m'ghandu l-ebda dritt ta tali inkwilinat.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord.

i. Fl-ewwel lok jiddikjara illi l-intimat m'ghandux jigi meqjus bhala l-inkwilin tal-fond in kwistjoni u konsegwentement tordna li jigi zgumbrat mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilu prefiss.

ii. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja, f'kaz li dan il-Bord jiddeciedi li l-intimat ghandu dritt ghall-inkwilinat, allura dan il-Bord jipprocedi biex jaghmel *means test* fuq l-istess intimat u jistabbilixxi l-kera skond dak li hemm dispost permezz tal-Att numru XXVII tal-2018 liema kera tkun ghall-perjodu

ta mhux iktar minn hames snin u tordna illi wara tali zmien, l-intimat ghandu in mankanza ta' ftehim ulterjuri, ghandu jivvaka l-fond in kwistjoni.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-Awtorita tad-Djar bhala amicus curiae u b'digriet tal-Bord tat-18 ta Gunju 2021, l-kliem "amicus curiae" inbidlu ghal "intervenut fil-kawza", fejn qalet hekk:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi il-kawza primarjament hi wahda ghal zgumbrament u hi bazata fuq l-allegazzjoni li l-konvenut ma ghandux titolu ghax mhux inkwilin. F'dan is-sens l-Awtorita tad-Djar ma ghandiex awtorita legali li tkun parti mill-kawza l-anqas bhala amicus curiae. Ghalhekk ukoll iz-zewg talbiet maghmula flimkien mhux kompatibbli u ma jistghux isiru f'kawza wahda.

Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-Awtorita tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez.

Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, intant it-tieni talba ma ttirispekkjax dak li tghid il-ligi ghaliex skont l-Att XXVII tal-2018 f'kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi ma hemmx lok ghal

zgumbrament skont kif mitlub imma biss ghal zieda fil-kera skont il-ligi.

Illi fil-fatt minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, jigi rilecat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2 % tal-valur tal-propjeta - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterju biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.
(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."
Tant ghall-eghref gudizzju ta dana l-Bord.

Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, intant it-tieni talba ma ttirrspekkjax dak li ttghid il-ligi ghaliex skont l-Att XXVII tal-2018 f'kaz li l-inkwilin jissoidfa it-test tall-mezzi ma hemmx lok ghal zgumbrament skont kif mitlub imma biss ghal zieda fil-kera skont il-ligi.

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn eceppixxa hekk:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti iridu jippruvaw li huma is-sidien tal-fond in kwistjoni li jisu "St. Mary" Triq is-Sorijiet tal-Ursolini Msida.

2. Illi ir-rikorrenti ma jistghux jaghmlu zewg talbiet b'wahda alternattiva ghall-ohra. Huma iridu jaghzlu tajt liema provvediment tal-ligi huma

qeghdin jibbazaw il-pretensjonijiet taghhom. Illi in vista tal-fatt illi l-istess rikorrenti ghazlu li jinnotifikaw lill-Awtorita tad-Djar, b'dawn il-proveduri, ifisser, necessarjament, illi huma stess qed jirrikonoxxu illi il-ligi vigenti w applikabbli ghal kaz taghhom huwa l-Att XXVII tal-2018.

3. Meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika fl-24 ta Settembru 1997 Hubert Critien, missier l-esponenti, kien ghadu haj (billi dan miet fil-12 ta' Mejju 2004 u halla bhala superstiti tieghu lil martu u tlett uliedu) u huwa kien cittadin Malti u kien jutilizza l-istess proprieta bhala id-dar residenzjali tieghu u ta' martu. Huwa precisament ghalhekk illi l-istess koncessjoni enfitewtika giet konvertita f'lokazzjoni ghal hmistax-ilsena skond dak li kien jipprovdi l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta Malta.

4. Illi meta gie nieqes Hubert Critien, kellu tghix mieghu lil martu Pauline li giet nieqsa fil-18 ta Jannar 20008 u allura hija setghet tkompli tokkupa l-istess fond ai termini tal-ligi - ara f'dan ir-rigward dak li jipprovdi l-artiklu 12(6) tal-istess Kap 158.

5. Illi l-esponenti dahal jghix fl-imsemmija proprieta qabel ma mietet ommu u avolja, bhala stat ta fatt, huwa kellu stat ta bniedem mizzewweg, fattwalment kien issepara minn martu, zmien qabel u kien ilu jghix separatament minnha ghal certu zmien u ghalhekk, ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, hjuwa ghandu jigi ikkonsidrat bhala ghazeb.

6. Illi kwantu imbaghad ghal dak riferut fl-Att XXVII/2018 jinghad illi fis-sena li ghaddiet (2018) l-esponenti ma kellux depoziti bankarji u lanqas ma kien jipposjedi proprieta immobbli. Huwa persuna impjegata

ma ditta privata u ma jipposjedix ebda proprieta immobiljarja, la Malta u lanqas barra minn Malta.

Sema' x-xhieda

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal ta' l-14 ta' Jannar 2020 il-Bord ordna li jitressqu provi fuq l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Ra s-sottomissjonijiet tal-Partijiet.

Ikkunsidra

Illi bhala provi r-rikorrenti prezentaw dokumentazzjoni sabiex jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza. Irrizulta mid-dokumentazzjoni pprezentata li l-fond mertu ta' din il-kawza wasal ghandhom wara l-mewt tal-genituri tieghu. Ommhom Mary Magri li mietet fit-18 ta' Jannar 2018 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tad-19 ta' Awwissu 1965 u dawk addizzjonali fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat ta' l-4 ta' Settembru 1980 ta' George u Maria Magri u dak fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla tat-3 ta' Dicembru tas-sena 2001 ta' Maria Magri permezz ta' liema George u Maria Magri nnominaw eredi universali lil 4 uliedhom u cioe Louis, Anthony, Noel u Stephen ahwa Magri u cioe rikorrenti fil-kawza odjerna. Id-dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Maria magri giet ppublikata fl-atti tan-Nutar James Grech ta' l-14 ta' Jannar 2019 u n-nofs indiviz tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza giet ddikjarata u thalset it-taxxa fuqhom.

Il-Bord jirrileva li l-kuntratt ta' akkwist ma giex pprezentat u wisq anqas ricerki testamentarji ta' George Magri. Madanakollu u minkejja tali nuqqas, il-Bord ma ghadu ebda dubju li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza.

Provi

Xehed **Joseph Rivans** in rapprezentanza ta' manager ma' Identity Malta fejn spejga li huma ghandhom records mis-sena 2014 biss u li l-intimat Guido Critien ghamel il-karta ta' l-identity card tieghu fuq 177, Triq l-Ursolini, Gwardamangia, Pieta fis-6 ta' Awwissu 2015.

Xehed l-intimat **Guido Critien** fejn spejga li missieru Hubert miet fit-12 ta' Mejju 2004 u ommu Pauline mietet fit-18 ta' Jannar 2018, li kienu jhalsu kera lil Mary Magri u sussegwentament bdew jigu depozitati l-Qorti. Xehed li huwa zzewweg fis-sena 1983 u mar joqghod Forest Street, St. Julians sas-sena 1989 u wara mar joqghodu gewwa St. Anthony Street, Zurrieq. Sussegwentament u cioe fis-sena 1993 huwa mar joqghoq gewwa Triq it-Terz, Tal-Ibragg sas-sena 2001 u wara mar l-Olanda sas-sena 2007 u fis-7 ta' Gunju 2007 gie lura Malta u mar joqgho ma ommu fil-fond mertu ta' din il-kawza. Spejga li huwa issepara f'Lulu tas-sena 2005.

Xehed iben l-intimat u cioe Ruud Critien li spejga li l-genituri tieghu sseparaw fit-30 ta' Gunju 2005 u missieru gie lura Malta fis-7 ta' Gunju 2007 u mar jghix fil-fond mertu ta' din il-kawza u fejn hemm ghandu jirrisjedi sal-lum il-gurnata.

Kim Critien xehdet permezz ta' l-affidavit fejn spejgat li l-genituri taggha sseparaw f' Gunju/Lulju Gunju 2005 u missierh gie lura Malta

mill-Olanda fis-7 ta' Gunju 2007 u mar jghix fil-fond ma ommu fil-fond St. Mary, 177, Triq l-Orsolini, Gwardamangia, fejn ghadu jghix sal-lum.

Xehed permezz ta' l-affidavit **Victor Denaro** li spejga li l-intimat kien izzewweg u siefer u kien gie lura Malta fis-sajf tas-sena 2007 u immedjatament mar-ritorn tieghu huwa mar jghix fid-dar bl-isem St. Mary, Ursoline Sisters Street, Gwardamangia u att ma telaq minn dik id-dar.

Xehed **Anthony Persiano** permezz ta' l-affidavit fejn spejga li l-intimat ghamel perjodu ta' 6 xhur jahdem mieghu u kien jaf li kien joqghod x'imkien vicin tieghu peress li hu kien joqghod tal-Pieta. Qal li jaf li kien imsiefer u li rritorna Malta fis-sena 2007 u mar jghix ma ommu li dak iz-zmien kienet ghadha hajja.

Xehed permezz ta' l-affidavit **Dr. Ramon Tonna** u cioe t-tabib kurrenti tal-familja Critien u anke ta' l-intimat. Xehed li hu ilou jaf lill-intimat ghal dawn l-ahhar 60 sena u imhallat fil-familja tieghu wkoll. Xehed li l-genituri ta' l-intimat kienu joqghodu fil-fond mertu ta' din il-kawza ghal perjodu twil. Kompla jghid li l-intimat kien izzewweg mara Olandiza u kien mar jghix maghha fl-Olanda, izda naf li snin ilu kien issepara minn maghha u kien gie lura Malta u mar jghix fl-imsemmi fond mertu ta' din il-kawza hekk kif irritorna lura Malta fis-sajf tas-sena 2007 u f'Jannar tas-sena 2008 kienet mietet omm l-intimat. Xehed li jaf b'certezza, illi huwa kien u baqa u ghadu jghix fl-istess indirizz u cioe St. Mary, Ursoline Sisters Street, G'Mangia.

Ikkunsidra:

Illi jirrizulta li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Joseph Brincat tal-25 ta' Settembru 1976 George Magri kien ikkonceda b'titolu ta' sub enfitewsi temporanja, il-mezzanin bl-arja tieghu, bl-isem Saint Mary, Ursuline Sisters Street, Imsida lil Hubert Critien ghall-perjodu ta' 21 sena mid-data tal-kuntratt u versu il-hlas ta' cens annuali ta' Lm120.

Ikkunsidra:

llli l-atturi jikkontendu li skond id-definizjoni ta' inkwilin moghtija mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, din ma tinkludix tfal separati waqt li l-konvenut jissottometti li meta skada ic-cens imsemmi fis-sena 1997 kien ghadhom jghixu l-genituri tieghu u fis-sena 2007 u cioe wara li ssepara, kien rega mar jabita ma ommu fl-istess fond. Sussegwentement din kienet mietet u allura l-esponenti sar kerrej.

Ikkunsidra:

Illi ma hemm ebda dubbju li meta skadiet l-enfitewsi, b'applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(a) tal-Kapitolu 158, l-istess enfitewsi giet konvertita, bl-operat ta' din il-ligi specjali, f'kera favur il-genituri tal-konvenut.. Meta gara dan il-konvenut kien ghadu jikkoabita ma martu f' post iehor.

Illi skond id-definizzjoni ta' inkwilin, hu eskluz mill-"proviso" tal-istess definizzjoni (*"....... the children ..... of the tenant who are not married*" stante li l-ligi ma pprovdiet ebda eccezzjoni dwar dawk separati.

Illi ghalhekk, il-konvenut ma jidhirx li ghandu xi titolu taht il-Kapitolu 158 citat.

Illi jinghad li l-konvenut lanqas ma jista javvanta ebda protezzjoni taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-kirja favur il-genituri tieghu originat that il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet billi jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat Guido Critien, jilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-konvenut ma jistax jivvanta titolu ta' kera fuq il-fond 'St. Mary', Triq is-Sorijiet tal-Ursolini, Msida/Gwardamangia u konsegwentament tordna lill-istess konvenut sabiex jizgombra mill-fond 'St. Mary', Triq is-Sorijiet tal-Ursolini, Msida/Gwardamangia fi zmien xahar mill-lum.

Bl-ispejjez kontra l-istess konvenut.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur