BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A., M.A.(*Fin. Serv.*), LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 15 ta' Novembru 2021

Michael Zammit f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' Anthony Zammit, Mary Rose Borg, Manuel Mifsud, Maria Attard Cassar, Giovanni sive Janet Buttigieg

Vs

Paul Anthony Sant u martu Marija sive Mary Sant

Rikors Numru : 156/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Michael Zammit *pro et noe* ippreżentat fl-10 ta' Ġunju 2021 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti huma ahwa Zammit, ulied il-mejtin Carmelo Zammit u Rosalia Zammit nee Magro, li mietu rispettiament fil-21 ta' Frar 1986 u fil-15 ta' Ottubru 2016.

Illi l-esponenti, bhala successuri tal-imsemmija genituri taghhom, jikru lill-intimati Paul Anthony Sant u martu Mary Sant id-dar terraced house dekontrollata 16, Veneranda, Misrah il-Missjoni z-Zghira, Mqabba, bil-kera ta' €584.44 (hames mija u erbgha u tmenin Ewro u erbgha u erbghin centezmu) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem f'Mejju u f'Novembu ta' kull sena.

Illi l-ahhar kera li hallsu l-intimati kien f'Mejju 2021 ghaz-zmien tal-kiri sa Novembru 2021, fl-ammont ta' €292.22 (mitejn u tnjen u disghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu).

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-art. 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' dan il-fond dekontrollat jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-art. 12B(3)(c) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tad-dar 16, Veneranda, Misrah il-Missjoni z-Zghira, Mqabba;
(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tad-dar terraced house 16, Veneranda, Misrah il-Missjoni z-Zghira, Mqabba, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' dan il-fond fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ngunt minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra li din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tas-17 ta' Settembru 2021.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar bhala intervenuta fil-kawża a fol 20 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati Paul Anthony Sant u martu Marija sive Mary Sant li biha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw li huma jabitaw fil-fond numru 16, Veneranda, Misrah il-Missjoni z-Zghira, Mqabba u dan b'titolu ta' kera.

2. Illi l-esponenti rrilevaw li huma dejjem hallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.

3. Illi ghalhekk l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal procedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-kontroll tad-Djar Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Settembru 2021 fejn intqal hekk:

Meta ssejhet il-kawża deheret Dr. Phyllis Aquilina ghar-rikorrenti Michael Zammit prezenti fl-awla.

Deheret ukoll Dr. Elaine Degiorgio ghall-intimati Sant u Dr. Thomas Zammit ghall-Awtorita tad-Djar.

Dr. Elaine Degiorgio tinforma lill-Bord illi l-intimati jinsabu fuq konvenju ghall-akkwist ta' fond iehor u jiddikjaraw li ser jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri sa massimu ta sentejn dekorribbli millum.

Il-kawza qed tigi differita sabiex il-partijiet jipprivaw jiftehmu fuq l-ammont ta' kera li ghandha tkun pagabbli f'dan il-perijodu ta' sentejn bl-intiza li jekk ma jsirx qbil sad-differiment li jmiss il-kawza tithalla ghal provi fuq il-quantum tal-kera.

Ra l-verbal tas-seduta tal-10 ta' Novembru 2021 fejn intqal hekk:

Meta ssejhet il-kawża deheret Dr. Phyllis Aquilina ghar-rikorrenti Michael Zammit prezenti.

Deheret ukoll Dr. Elaine Degiorgio ghall-intimati

Deher ukoll Dr. Thomas Zammit ghall-Awtorita tad-Djar.

Dr. Aquilina u Dr. Degiorgio jiddikjaraw illi r-rikorrenti u l-intimat waslu fi ftehim ta' tranzazzjoni bejniethom fir-rigward ta' din il-kawza fis-sens illi

l-kirja tintemm definittivament fit-30 ta' Settembru 2022 u li l-kera pagabbli minn issa sa dakinhar tkun bir-rata ta' Ewro 600 kull sitt xhur bl-ewwel skadenza tkun f'Novembru 2021. Il-partijiet jaqblu ukoll li l-ispejjez jibqghu bla taxxa u li dan il-ftehim jigi inkorporat f'sentenza.

Il-kawza qed tigi differita ghall-15 ta' Novembru 2021 fid-9.00 am ghas-sentenza

Ra u qies l-atti kollha tal-proċess.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi mill-verbal tal-10 ta' Novembru 2021 joħroġ ċar li l-partijiet waslu fi transazzjoni dwar il-pendenzi mertu tal-kawża odjerna liema verbal jammonta ghall-ftehim quddiem il-Bord u li huma talbu lil dan il-Bord sabiex tali ftehim jigi rifless f'sentenza.

Illi l-partijiet ftehemu li l-kera ta-fond in meritu ossia d-dar terraced house 16, Veneranda, Misrah il-Missjoni z-Zghira, Mqabba tintemm definittivament fit-30 ta' Settembru 2022 u li l-kera pagabbli minn issa sa dakinhar tkun bir-rata ta' Ewro 600 kull sitt xhur bl-ewwel skadenza tkun f'Novembru 2021. Kwantu ghall-ispejjez ta' dawn il-proċeduri huma ftehemu li jibqghu bla taxxa bejniethom.

Illi dan il-Bord jara li l-parametri ta' dan il-ftehim huwa perfettament konsonu mat-talbiet attrici u li sar bil-volonta' taz-zewg partijiet u ma jara xejn ċensurabbli fl-istess u kwindi sejjer jaddotta l-istess ftehim f'din is-sentenza.

III. <u>*DECIDE.*</u>

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża, billi abbażi tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet kif verbalizzat fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2021, dan il-Bord:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba in kwantu inkompatibbli mal-ftehim raggunt bejn il-partijiet.

2. Jilqa t-tieni talba fit-termini tal-ftehim milhuq u jiddikjara li l-kera tal-fond ossia d-dar *terraced house* 16, Veneranda, Misrah il-Missjoni z-Zghira, Mqabba għandha tigi terminata definittivament fit-30 ta' Settembru 2022 u li l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti minn issa sa dakinhar tkun bir-rata ta' Ewro 600 kull sitt xhur bl-ewwel skadenza tkun f'Novembru 2021 u jordna lill-intimati Sant sabiex ihallsu lir-rikorrenti is-somma ta' Ewro 600 kull sitt xhur bl-ewwel skadenza tkun f'Novembru 2021 bhala kera ghal perijodu hawn prefiss sat-30 ta' Settembru 2022.

3. Jordna lill-intimati **Paul Anthony Sant u martu Marija sive Mary Sant** jiżgombraw mill-fond dar *terraced house* 16, Veneranda, Misrah il-Missjoni z-Zghira, Mqabba sa mhux aktar tard mit-30 ta' Settembru 2022.

4. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tielet talba in kwantu inkompatibbli mal-ftehim raggunt bejn il-partijiet.

   Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

____

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

____

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur