BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 12 ta' Mejju 2023

Carmelo Farrugia (ID 851652(M)), Anthony Farrugia (ID 829053(M)), Mary Azzopardi (ID 171255(M)), Francis Xavier Farrugia (ID 558656(M)), Nathalie Galea (ID 289559(M)), Filomena Sammut (ID 221464(M)), u Patrick Farrugia (ID 412968(M)) f'ismu proprju u għan-nom tal-assenti Joseph Farrugia (ID 779757(M)), residenti New South Wales, l-Awstralja, kif debitament awtorizzat, ilkoll ahwa Farrugia

Vs

Joseph Muscat (ID 0892849(M)) u martu Maria Muscat (ID 0255751(M));

u

L-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-procedimenti

Kawza Numru: 14
Rikors Numru : 198/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Carmelo, Anthony, Mary Azzopardi, Francis, Nathalie Galea, Filomena Sammut, u Patrick f'ismu propju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Joseph, ilkoll ahwa Farrugia datat 2 ta' Marzu 2022 fejn gie premess:

1. IlliI l-esponent Patrick Farrugia huwa debitament awtorizzat jagixxi f'din il-procedura għan-nom u in rappreżentanza ta' l-esponent l-iehor, huh Joseph Farrugia, residenti New South Wales, l-Awstralja, a tenur tal-prokura generali ppubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Abela nhar il-21 ta' Gunju 2021 ("DOK: A");

2. Illi l-intimati jokkupaw il-fond urban proprjeta' ta' l-esponenti, bla numru jismu "Josmar", Vitale Street, Mgarr, Malta, liema fond ghandu entratura ohra bl-isem "St Mary", u dan abbazi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz ta' l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), versu kera ta' mitejn u tmenin Ewro (€280.00) li tithallas kull sena bil-quddiem fil-15 t' Awwissu, u li originalment kienet ta' mitt lira Maltin (LM 100.00). Konsegwentement, l-intimati huma nkwilini għall-finijiet ta' l-Artikolu 4A ta' l-istess Ordinanza;

3. Illi dan il-fond urban kien jifforma parti mill-assi ereditarji t'omm l-esponenti, il-mejta Carmela Farrugia, li giet nieqsa fit-2 ta' Diċembru 2017, u li, permezz ta' tlett testmenti - l-ewwel wiehed magħmul unica charta ma' żewgha premorjent Emanuel Farrugia fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Abela nhar it-22 ta' Novembru 1999 ("DOK: B"), u t-tnejn l-oħra maghmula minnha wehidha, ukoll fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Abela, nhar it-2 ta' Gunju 2011 ("DOK: C") u nhar il-11 t'Ottubru 2013 ("DOK: D") rispettivament - halliet bhala eredi universali tagħha lill-esponenti uliedha kollha. Id-debita dikjarazzjoni causa mortis ta' l-assi ereditarji tal-mejta Carmela Farrugia giet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Graziella Abela Gatt nhar il-25 ta Lulju 2018 ("DOK: E");

4. IlliI l-fond urban in kwistjoni gie trasferit lill-mejta Carmela Farrugia mill-mejta ommha Filomena Bugeja permezz t'att ta' donazzjoni ppubblikat min-Nutar Dr Anthony Abela nhar it-28 ta' Settembru 1995 ("DOK: F");

5. IlliI l-ammont f'kera li jhallsu l-intimati ma jirriflettix is-suq u l-anqas izomm bilané bejn id-drittijiet ta' l-esponenti bhala sidien u dawk ta' l-intimati bhala nkwilini, bl-unika awmenti permessibbli huma dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili [Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Apparti minn hekk, l-esponenti jinstabu spossessati mid-dritt t'uzu tal-proprjeta"taghhom u assoggettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u nkwilini ghal perjodu ndefinit;

6. IlliI bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIV ta' l-2021, senjatament bis-sahha tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, l-esponenti ngħataw id-dritt illi, fost oħrajn, jitolbu li l-kera tal-fond urban in kwistjoni tiġi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u li titlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

7. Illi għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.

GHALDAQSTANT, jgħidu l-intimati għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

(i) JIDDIKJARA li l-intimati huma nkwilini tal-fond urban bla numru jismu "Josmar", Vitale Street, Mgarr, Malta, liema fond ghandu entratura ohra bl-isem "St Mary", ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien għal zmien jissostitwuhom - liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dhul ta' l-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital ta' l-istess intimati fil-31 ta' Diċembru 2021;

(iii) JIDDIKJARA, f'kaz li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi hawn fuq indikat, illi ai termini ta' l-Att XXIV ta' l-2021, il-kera għandha tigi riveduta, b'effett mid-data tan-notifika lill-intimati tar-rikors odjern, ghall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond urban bla numru jismu "Josmar", Vitale Street, Mgarr, Malta, liema fond ghandu entratura ohra bl-isem "St Mary", fl-1 ta' Jannar 2022, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja;

(iv) JORDNA, f'każ li l-istess intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi hawn fuq indikat li l-intimati jiġu permessi zmien ta' sentejn, dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lill-intimati tar-rikors odjern, sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' l-istess fond, matul il-perjodu msemmi ta' sentejn, liema kumpens għandu jigi determinat minn dan l-Onorabbli Bord;

(v) JORDNA, f'każ illi l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, l-izgumbrament ta' l-intimati mill-fond urban bla numru jismu "Josmar", Vitale Street, Mgarr, Malta, liema fond ghandu entratura ohra bl-isem "St Mary", fi żmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord għal dan l-iskop, wara sentejn dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lill-intimati tar-rikors odjem, sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-djar datata 22 ta' April 2022 (a fol 22) fejn ġie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond

illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat għal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Art XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel bekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anker dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi għandhom jagħtu 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.

Illi jigi rilevat li i kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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 128 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.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun ged tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Joseph Muscat u Maria Muscat datata 9 ta' Gunju 2022 (a fol 45) fejn ġie espost:

1. *Fl-ewwel lok, l-esponenti huma t-tnejn anzjani; Joseph Muscat jichu pensjoni tal-età. u Maria Muscat ma tieħu l-ebda beneficèju. Għaldaqstant, huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna. L-eċċipjenti għalhekk jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dhul tagħhom fil-perjodu relattiv;*

2. *Fit-tieni lok, mingħajr pregudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-aritkolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, inkluż (izda mhux limitat) l-età tal-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess*

mill-ligi. Dan għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jifilhu jħallsu il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess artikolu;

3 *Fit-tielet lok, l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla htija, u jekk xi ħadd għandu jwiegeb ghal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li joghghu jordna dan I-Onorabbli Bord, hija l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' April 2023 fejn intqal hekk:

> *Meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Sephora Agius ghar-rikorrenti.*
>
> *Dehret Dr. Martina Francica ghall-intimati prezenti Joseph Muscat.*
>
> *Deher Dr. Thomas Zammit ghall-Awtorita'.*
>
> *Id-difensuri infurmaw lill-Bord li l-partijiet waslu fi ftehim u talbu li tali ftehim jigi inkorporat f'sentenza tal-Bord u liema ftehim ser jigi pprezentat fil-mori.*

Ra r-rikors konguntiv tal-partijiet ipprezentat fit-3 ta' Mejju 2023 permezz ta' liema l-partijet ipprezentaw il-ftehim minnhom milhuq u talbu lill-Bord sabiex jghaddi ghas-sentenza fit-termini tal-istess ftehim.

Ra u qies l-atti kollha tal-proċess.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' ftehim datat 1 ta' Mejju 2023 ipprezentat f'dawn l-atti bhala Dok SA mar-rikors konguntiv tal-partijiet tat-3 ta' Mejju 2023, il-kontendenti waslu fi transazzjoni dwar il-pendenzi mertu tal-kawża odjerna fejn qablu illi l-intimati sejrin jivvakaw il-fond mertu tal-proceduri odjerni b'effett mill-14 t'Awwissu 2024, il-kera pagabbli sa dakinhar ghandha tibqa dik ta' €280 u kwantu ghall-ispejjez gudizzjarji ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, u talbu lil dan il-Bord sabiex tali ftehim jigi rifless f'sentenza.

Illi kif inghad il-partijiet ftehemu illi:

(i) l-intimati jivvakaw il-fond mertu tal-proceduri odjerni b'effett mill-14 t'Awwissu 2024 u jirrilaxxjawh vakanti favur is-sidien u jbattlu l-istess fond ossia 'Josmar', Vitale Street, Mgarr, Malta sal-istess terminu u jikkonsenjaw ic-cwievet filwaqt illi mill-imsemmija data l-quddiem l-inkwilini ma jkollhom assolutament ebda titolu fuq l-imsemmi fond.

(ii) il-kera pagabbli sa dakinhar tibqa dik ta' €280 fis-sena.

(iii) is-sidien mhux qed jippretendu ebda kumpens iehor mill-inkwilini purche jivvakaw sad-data pattwita.

(iv) spejjez gudizzjarji jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

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 u liema ftehim ghandu jkun parti integrali mill-istess sentenza.

III. *DECIDE.*

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża billi, abbażi tal-ftehim datat 1 ta' Mejju 2023 ipprezentat f'din il-kawza bhala Dok SA mar-rikors konguntiv tal-partijiet tat-3 ta' Mejju 2023, liema ftehim ghandu jitqies bhala parti integrali minn din is-sentenza:

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

2. Jilqa in parte r-raba talba biss fit-termini tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet fis-sens illi jiddikjara li l-kirja tal-fond in meritu ossia 'Josmar', Vitale Street, Mgarr, Malta liema fond ghandu entratura ohra bl-isem 'St. Mary', għandha tigi terminata definittivament b'effett mill-14 ta' Awwissu 2024 u li l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti minn issa sa dakinhar tkun bir-rata ta' mitejn u tmenin Ewro (€280) fis-sena.

3. Jilqa in parte l-hames talba biss fit-termini tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet fis-sens illi jordna lill-intimati **Joseph Muscat u martu Maria Muscat** jiżgombraw mill-fond in meritu ossia 'Josmar', Vitale Street, Mgarr, Malta liema fond ghandu entratura ohra bl-isem 'St. Mary' sa mhux aktar tard mill-14 ta' Awwissu 2024.

   Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

12 ta' Mejju 2023