BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 543/22JG
Nru fuq il-Lista: 38

Mary Avallone (K.I. 0802049M), Evelyn Sultana (K.I. 094158M) u Mansueta *sive* Nancy Cutajar (K.I. 0439653M)

vs

Peter Paul Vella (K.I. 0454349M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Ġunju 2022[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

1. *ILLI r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 7 (ġà 14) bl-isem 'Sijon', fi Pjazza tal-Knisja, Mqabba; huma wirtu tali fond mingħand il-ġenituri tagħhom, li kienu akkwistaw il-fond b'titolu ta' donazzjoni mingħand in-nannu tagħhom permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Nicola Said tal-21 ta' Frar 1952; tali kuntratt bi provenjenza ulterjuri flimkien mar-riċerki testamentarji u causa mortis tal-ġenituri jinsabu esibiti fl-atti tal-kawża kostituzzjonali 516/21FDP bħala Dok.A sa I mar-rikors promotur f'dik il-kawża;*

2. *ILLI l-fond kien mikri lil Rita Tanti (ID 0525352M) b'kirja antika u protetta, u l-esponenti kienu diġà fetħu proċeduri sija quddiem dan l-Onorabbli Bord (Rik. Nru 483/21LC) u sija kontra l-Avukat tal-Istat (Rik. Kost. Nru 516/21FDP), meta l-inkwilina ġiet nieqsa fis-26 ta' Ottubru 2021; l-esponenti saru jafu b'dan meta saret ċedola ta' depożitu 3170/21 (Dok.MA2) għan-nom ta' l-intimat u ta' Antonia Calleja (recte Mallia);*

3. *ILLI skond l-intimat, kif iddikjarat minnu sija fiċ-ċedola 3170/21 u sija fix-xhieda tiegħu tat-28 ta' April 2022 (Dok.MA3), l-intimat kien jikkoabita bla titolu ma' Rita Tanti, u tali koabitazzjoni kienet ilha għaddejja tlettax-il sena, b'mod illi l-intimat la jaqa' taħt id-definizzjoni ta' kerrej għall-finijiet ta' l-artikolu 2 tal-Kap.69, u lanqas ma jgawdi mill-protezzjoni mogħtija minn dak l-artikolu lil dawk il-persuni li ma jikkwalifikawx bħala inkwilini iżda li kienu jirrisjedu fil-fond għal erba' minn ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008; fil-fatt, l-istess intimat xehed (Dok.MA3):*

    i. *illi huwa kien ilu jikkoabita ma' l-inkwilina sa minn 13-il sena qabel il-mewt tagħha, jiġifieri sa mill-2008;*

ii. *illi huwa għandu l-karta ta' l-identità tiegħu reġistrata fuq 153 'Santa Rita', Triq San Bastjan, Qormi, li għandu ċ-ċwievet tagħha iżda li ma jgħix hemm;*

iii. *illi huwa mhux qed jippretendi li jibqa' fil-fond ta' l-esponenti, iżda li għandu bżonn ftit żmien biex jivvaka;*

4. *ILLI l-esponenti tkellmu ukoll diversi drabi ma' Antonia Mallia, illi għalkemm hija l-werrieta ta' oħtha, la qatt abitat fil-fond de quo, la qed tivvanta titolu ta' kera fuq il-fond, la qatt ma tat istruzzjonijiet sabiex issir iċ-ċedola 3170/21 f'isimha, u lanqas biss għandha aċċess għall-fond, billi l-intimat mhuwiex qiegħed jippermettilha tiżgombra l-effetti ta' oħtha;*

5. *ILLI l-avukat sottoskritt ikkomunika ma' l-avukat difensur ta' l-intimat sabiex bonarjament jiġi miftiehem żmien sabiex l-intimat jivvaka mill-fond, iżda ġie infurmat illi l-intimat mhuwiex lest illi joħroġ; għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

6. *ILLI l-intimat mgħandux eċċezzjonijiet validi x'tagħti;*

Jgħid għaldaqstant l-intimat għaliex m'għandhux dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

i. *Jisma' u jiddeċiedi din il-kawża skond is-segwenti talbiet bid-dispensa tas-smigħ a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jiddikjara li l-intimat kien jokkupa l-fond 7 (ġà 14) bl-isem 'Sijon', fi Pjazza tal-Knisja, Mqabba b'titolu prekarju billi kien jikkoabita ma' l-inkwilina u li llum in vista tal-mewt ta' l-inkwilina ma għandu l-ebda titolu fil-liġi;*

iii. *Tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-fond 7 (ġà 14) bl-isem 'Sijon', fi Pjazza tal-Knisja, Mqabba entro terminu qasir u perentorju;*

iv. *Tiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati għad-danni talli l-intimat baqa' jokkupa l-istess fond bla titolu, u dan bir-rata tas-suq li jogħġobha tillikwida dana l-Onorabbli Bord mid-data li jiffissa l-Bord sad-data ta' l-effettiv żgumbrament, u tordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess danni kif likwidati;*

Bl-imgħaxijiet u fl-ispejjeż legali, l-intimat inġunt minn issa in subizzjoni u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri neċessarja u opportuna.

Ra d-digriet tat-8 ta' Lulju 2022[2] mogħti mill-Bord kif preċedentement presedut.

Ra il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Settembru 2023[3] fejn ġew maħtura l-Perit Robert Musumeci u l-Perit Arielle Agius.

[2] A fol. 17 tal-proċess
[3] A fol. 21 tal-proċess

Ra s-sentenza parzjali mogħtija minn dan il-Bord kif preċedentement preseduta nhar il-15 ta' Settembru 2022[4] permezz ta' liema ġew milqugħa l-ewwel tlett talbiet fir-rikors promotur. Il-proċediment tħalla fuq it-talba rimanenti.

Ra r-rapport tal-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius tad-19 ta' Ottubru 2022[5].

Ra r-risposta tal-intimat datat 4 ta' Ottubru 2022 dwar it-talbiet rimanenti wara li hekk ġie awtorizzat mill-Bord kif preċedentement presedut. Din *ad litteram* tgħid hekk:

1. *Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi dan il-Bord huwa inkompetenti rationae materiae stante illi ġjaladarba l-attriċi qed tippretendi li l-attur qatt ma kellu kerrej, u għalhekk il-konvenut kien qed jokkupa l-fond mingħajr titolu, il-kwistjoni ma kinitx iktar dwar kera. Konsegwentement meta ġiet intavolata l-kawża ma kienx kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera.*

2. *Illi effetivament il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija illi jiddeciedi kwistjonijiet koncernanti kuntratt ta' kera. Illi għalhekk dan iffisser illi l-Bord huwa kompetenti meta hemm kuntratt ta' kera vigenti bejn il-partijiet, ossija meta l-kirja tkun għada waħda valida skont il-ligi u ma tkunx gia intemmet jew qatt ma eżistiet bħal fil-każ odjern.*

3. *Illi konsegwentament il-Bord tal-Kera għandu kompetenza biss fuq kawzi fejn l-inkwilin jkun qiegħed jokkupa fond naxxenti minn kuntratt ta' kiri u mhux meta l-inkwilin ta' tali fond ikun telaq minnu u temm il-lokazzjoni jew li f'dan il-każ lanqas biss qatt kienet ezistenti. Illi effetivament li kieku*

[4] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 36 *et seq* tal-proċess.

Bord speccjalizzat bħal ma huwa l-Bord li Jirregola l-Kera kellu jisma vertenzi konċernanti semplici money claims konċernanti kanonizzazzjoni ta' kreditu li fihom ir-relazzjoni bejn il-partijiet tkun saret waħda ta' kreditur u debitur u ma tkunx ghada dik ta' sid u inkwilin stante illi l-kirja tkun giet itterminata, il-Bord jitlef l-iskop tiegħu, u jsir Qorti Ordinarja.

4. *Illi ċertament r-rhieda tal-leġislatur meta huwa zied il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' l-Att tal-2009 ma kienx illi l-Bord jieħu post il-Qrati Ordinarji f'kwistjonijiet ta' money claims sempliċi konċernanti kirja terminata li f'dan il-każ lanqas biss qatt kienet ezistenti, għall-liema kwistjonijiet il-partijiet ghandhom relazzjoni ta' debitur u kreditur u mhux inkwilin u sid. Illi effetivament dan kollu ma jaghmel ebda sens logistiku, fej qieghed jigi insinwat illi l-legislatur, li l-bidliet li jintroduci jkunu dejjem immirati sabiex jitħaffu l-proceduri ġudizzjarji, jaghti kompetenza esklussiva għall-vertenzi bħal dik odejrna, u kull vertenza oħra li b'xi mod remot għandha x'taqsam ma kuntratt ta' kiri, lill-Bord li effetivament jippresedieh Magistrat wieħed, u b'dan jillibera in-numru ta' Imħallfin, Magistrati u Gudikanti li jippressjedu l-Qrati u Tribunali Civili, u b'hekk il-Bord jispicca invazat b'kawzi ta' semplici ta' money claim jew kreditu dovut, li bl-ebda mod ma jirrikjedu l-ispeċċjalizzjoni ta' l-imsemmi Bord u b'dan il-Bord jitlef l-iskop li ghalih huwa gie imwaqqaf ossija li jiddetermina kwistjonijiet ta' lokazzjoni.*

5. *Illi similarment fil-kawzi* ***Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et*** *deciza mill-Qorti tal-Magistrati fid-9 ta' April 2013 avviz Nru 223/2010 GV,* ***Enriketta Bonnici vs Gordon Borg*** *Rikors Nru 40/2011, deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Gunju 2012 kif ukoll l-kawza* ***Pawla Xerri vs Francis Muscat et****, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri fit-18 ta' Gunju 2013 Avviz Nu 5/2012, ġie sostnut*

illi meta talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera tiġi intavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni din it-talba taqa taħt il-kompetenza tal-Qrati Ordinarji u mhux tal-Bord, u dan stante illi talba ta din in-natura hija b'mod ċar talba għall-kanonizazzjoni ta' kreditu u għalhekk fl-assenza ta' lokazzjoni effetiva viġenti jew li f'dan il-każ lanqas biss qatt kienet ezistenti, il-forum kompetenti biex jiddetermina it-talba huma l-Qrati Ordinarji.

6. *Illi fuq kollox, l-atturi stess isostnu li l-konvenut kien qiegħed igħix ma' Rita Tanti, l-inkwilina rikonoxxuta, u sakemm din mietet huwa kien jirrisjedi magħha. Mal-mewt tagħha, ir-rikorrenti jsostnu li huwa kellu jivvaka billi huwa kien qiegħed igħix fil-fond mad-defunta bħala s-sieħeb tagħha iżda ladarba mal-mewt tal-inkwilina l-kirja ġiet terminata huwa kellu jivvaka. Għalhekk raġonevolment ma jistawx l-atturi jippretendu li jgħidu li ma kinex hemm kirja, u fl-istess nifs jitolbu wkoll arretrati għall-kirjiet mingħand dan l-Onor. Bord li Jirregola l-Kera u mhux mingħand il-Qrati Oridnarji.*

B'riserva għall-eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż.

Ra x-xhieda tal-intimat[6] (magħmula waqt l-ewwel seduta meta l-proċediment kien għadu fil-forma tal-hekk imsejjaħ sommarju speċjali).

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2022[7] fejn reġgħu ġew inkarigati l-Periti sabiex iħejju stima tal-valur lokatizju tal-fond u mhux tal-fond stess.

[6] A fol 28 tal-proċess.
[7] A fol 50 tal-proċess.

Ra r-rapport sussegwenti tal-istess Periti tal-14 ta' Novembru 2022[8].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[9].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[10].

Sema' x-xhieda tar-rikorrenti Mansueta *sive* Nancy Cutajar[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2023[12] fejn dan il-Bord ċaħad talba għal differiment għar-raġunijiet hemm indikati, sema' lill-avukat tar-rikorrenti jiddikjara li kien qiegħed jistrieħ fuq l-atti tal-kawża u ngħata terminu lill-intimat sabiex, jekk irid, iħejji nota ta' sottomissjonijiet finali. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra li l-intimat naqas milli jagħmel sottomissjonijiet finali bil-miktub.

Ikkunsidra

Illi kif jemereġi minn dak hawn fuq spjegat, din hija deċiżjoni finali dwar it-talbiet rimanenti tar-rikorrenti dwar id-danni naxxenti mill-okkupazzjoni tal-intimat fil-fond in kwistjoni. Mill-eċċezzjonijiet tal-intimat għal dawn it-talbiet rimanenti

---

8 A fol 52 *et seq* tal-proċess.
9 A fol 56 tal-proċess.
10 A fol 57 *et seq* tal-proċess.
11 Magħmula fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023 u tibda a fol 64 tal-proċess.
12 Verbal relattiv jinsab a fol 66 tal-proċess.

joħroġ ċar li d-difiża tiegħu, għalkemm maqsuma f'diversi eċċezzjonijiet, hija waħda u unika u ċioé l-inkompetenza ta' dan il-Bord sabiex jiddeċiedi dak li jifdal minn din il-kawża. Frankament eċċezzjoni waħda kienet tkun biżżejjed. Madanakollu dan il-Bord huwa fid-dover li qabel xejn jittratta u jagħlaq din il-kwistjoni u dan b'mod separat[13].

Illi mill-ewwel jingħad li dan il-Bord huwa kemxejn perpless b'din id-difiża, anke għaliex hija biss ripetizzjoni ta' dak li ttenta jgħid l-intimat sabiex juri li għandu eċċezzjonijiet validi għar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti, liema argument ġie miċħud permezz tas-sentenza parzjali. Jekk dan ma kienx biżżejjed, minn qari tar-rikors t'appell minn dik is-sentenza, wieħed dlonk jintebaħ li dan kien biss titnja tal-istess argumenti.

Illi mill-ewwel jingħad li dawn l-eċċezzjonijiet huma żbaljati. L-intimat donnu qiegħed jerġa jimplika li ġaladarba l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija waħda mitmuma, allura hija l-Qorti ordinarja li hija kompetenti sabiex tiddeċiedi dan il-każ. Dan huwa żbaljat għaliex issa għal diversi snin, l-interpretazzjoni diverġenti inizjali wara l-emendi tas-sena 2009 ġew iċċarati b'numru ta' sentenzi linjari li jgħidu li anke wara terminazzjoni ta' kirja[14], ġaladarba kwistjoni tkun relatata ma dik ir-relazzjoni ġudizzjarja, huwa dejjem il-Bord li Jirregola l-Kera li jibqa' kompetenti.

---

[13] Artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Edwin Cilia vs Melina Cilia,** (Rik Nru 106/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar it-30 ta' Ġunju 2021 permezz ta' liema dik il-Qorti annullat digriet fejn ġiet miċħuda eċċezzjoni tal-kompetenza permezz ta' digriet f'verbal. Fil-fatt, dik il-Qorti qalet hekk: *"Dan ifisser li l-ewwel Qorti kellha tiddisponi mill-eċċezzjoni tal-inkompetenza permezz ta' sentenza preliminari appożita jew permezz ta' kap separat fis-sentenza finali (u mhux permezz ta' digriet, kif jikklassifika d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti l-konvenut appellat).*

[14] Fost diversi wieħed il-Bord jirreferi, kemm minħabba f'dak hemm deċiż u kemm minħabba r-rakkolta ġurisprudenzjali hemm magħmula, għas-sentenza fl-ismijiet **Lisa Barker *et* vs Jeanette Critien,** (Rik App Nru: 198/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ottubru 2019.

Illi fil-fatt, il-leġislatur ħass li kellu jinkorpora dawk id-deċiżjonijiet fil-liġi tagħna, b'mod li ħalla biss kwistjonijiet dwar is-siwi ta' kuntratti tal-kera lill-hinn mill-kompetenza speċjali ta' dan il-Bord[15].

Illi apparti minn dan kollu però, xorta jibqa' l-fatt li dawn l-eċċezzjonijiet huma ħżiena għaliex, dak li baqa' biex jiġi deċiż f'dawn il-proċeduri huwa biss il-fatt tad-danni għall-okkupazzjoni tal-intimat mingħajr titolu. Il-liġi stess tipprovdi li azzjonijiet bħal dawn jaqgħu eżattament fil-kompetenza ta' dan il-Bord u dan skond dak li jrid l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kien hemm okkażjonijiet ukoll fejn propju sitwazzjonijiet simili ġew mibgħuta lill-Bord li Jirregola l-Kera meta l-kawża tkun miexja quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili[16].

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-intimat naqas milli b'xi mod jipprova li għandu xi titolu ieħor fuq din l-istess propjetà għajr interpretazzjoni żbaljata tiegħu tal-protezzjoni offruta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ukoll ftit wieħed jista' jifhem kif l-intimat qiegħed jikkwerela l-kompetenza ta' dan il-Bord, meta hu stess jiddefendi ruħu billi jgħid li għandu titolu validu ta' lokazzjoni. Argumenti dawn li jistgħu jitqiesu bħala *non sequitur* u xejn aktar.

---

[15] Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Alfred Grech *noe* vs Raymond Grech,** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."* Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020.

[16] Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza parzjali fl-ismijiet **Anthony Manicolo *et* vs Godfrey Zammit *et*,** (Rik Ġur Nru: 818/2016) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Marzu 2017.

Illi b'hekk jiġi li dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll ħżiena u għandhom jiġu mwarrba.

Mertu

Illi mill-bqija jingħad li l-mertu m'huwiex wieħed diffiċli sabiex jiġi determinat. Mill-atti jirriżulta ċar li malli ġiet nieqsa Rita Tanti, l-intimat ma kellu l-ebda jedd fil-liġi sabiex ikompli jabita f'dan il-fond u dan għall-istess raġunijiet magħmula minn dan il-Bord kif preċedentement presedut fis-sentenza parzjali tal-15 ta' Settembru 2022.

Illi huwa aċċettat li ġeneralment meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut jista', skond iċ-ċirkustanzi, jiġi kkalkulat fuq il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuħ[17]. L-okkupazzjoni illegali bdiet iseħħ mal-mewt tal-inkwilina Rita Tanti u minn dakinhar l-hemm l-intimat baqa' jirrisjedi mingħajr titolu. Ma kienitx is-sentenza parzjali li bdiet dan l-istat ta' fatt, kull ma għamlet

[17] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et* noe vs Carmelo Borg *et,*** (App Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023. fejn reġa ġie mfakkar hekk: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi proprio et nomine et v. Joseph Psaila Manchè et tal-10 ta' Mejju, 2006). Hekk ukoll, mhuwiex neċessarju li ddannu dejjem jiġi ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa, iżda għal kull kera li l-fond seta' jattira skont is-suq (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi et v. John Bosco Bonaci tat-30 t'Ottubru, 2008)."* Isir aċċenn ukoll għal dak li nqatl *obiter* fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea *et* vs Raymond Falzon *et,*** (Ċit Nru: 1419/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2005 u ċioé li: *"Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bhala ezempju, il-kawzi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)".*

dik is-sentenza kienet li kkonfermat stat ta' fatt diġà eżistenti u tat it-timbru ġudizzjarju dwar l-istess. Għalhekk il-kalkolu għandu jibda mill-għada tal-mewt ta' Rita Tanti u ċioé mis-27 ta' Ottubru 2021.

Illi skond it-tieni rapport peritali (dak li jindika l-valur lokatizju) il-valur annwali tal-kera ta' dan il-fond għas-sena 2021 kien ta' sitt elef, tmien mija u sitta u sebgħin Ewro (€6,876) u għas-sena 2022 kien ta' sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900). Dan il-Bord qiegħed joqgħod fuq dak ir-rapport tekniku[18]. Peress li ma ntalabx il-valur lokatizzju tas-sena 2023, il-Bord qiegħed jagħżel li jutilizza l-istess ammont indikat għas-sena 2022. Mill-atti ma jirriżultax li l-intimat ħareġ mill-fond wara t-terminu mogħti lilu mis-sentenza parzjali (liema sentenza huwa appella b'mod proċeduralment skorrett) u skond l-aħħar xhieda tar-rikorrenti Cutajar hu għadu qiegħed jokkupa dan il-post. Dan ifisser li l-ammont likwidat għandu jkopri sad-data ta' din is-sentenza. L-ammont allura qiegħed jinħadem hekk:

Okkupazzjoni mis-27 ta' Ottubru 2021 sal-31 ta' Diċembru 2021: €6876/365 multiplikat b'seba' u sittin jum (67) = €1,262.00

Okkupazzjoni mill-1 ta' Jannar 2022 sal-lum 27 ta' Settembru 2023: €6900/365 multiplikat b'sitt mija u disa' jum (609) = €11,512.00

Total sal-lum għalhekk jiġi: **Tnax il-elf, seba' mija u erbgħa u sebgħin Ewro (€12,774.00).**

[18] Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, wieħed huwa mistieden jara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et,*** (App Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Lulju 2023.

Illi b'żieda ma dan mbagħad, anke għaliex it-talba trid li jingħata ammont sad-data tal-iżgumbrament effettiv, il-Bord qiegħed, bil-kalkolu tas-sena 2022 iqis li l-intimat għandu jħallas l-ammont ta' tmintax il-Ewro (€18) għal kull ġurnata li jibqa' jippersisti fl-okkupazzjoni illeċita tiegħu fil-fond.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, jilqa' t-talba rimanenti tar-rikorrenti u b'hekk jordna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tnax il-elf, seba' mija u erbgħa u sebgħin Ewro (€12,774) u dan bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. B'żieda ma dan jordna wkoll li l-intimat iħallas l-ammont ta' tmintax il-Ewro (€18) għal kull ġurnata oħra li tgħaddi mid-data ta' din is-sentenza u huwa jibqa' jokkupa l-fond mingħajr titolu.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat[19].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[19] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.