BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 163/20JG
Nru fuq il-Lista: 6

Martin Holdings Limited (C 27162)

vs

Mario u Grace Ciantar, u b'digriet tas-17 ta' Ġunju, 2021, l-Awtorità tad-Djar ġiet awtorizzata tintervjeni in statu et terminis

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Settembru 2020[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-soċjetà esponenti hija proprjetarja tal-fond 338, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera, liema fond is-soċjetà esponenti akkwistatu permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Henry Saydon (kopja annessa u mmarkata **Dok A**) mingħand Gladys Clarke, iz-zija ta' Martin Vella Pace;*

2. *Illi l-intimati kienu akkwistaw l-utli dominju temporanju tal-imsemmi fond permezz ta' kuntratt' ta' enfitewsi temporanja fl-1986 mingħand l-imsemmija Gladys Clarke d-dante causa tal-esponenti, versu ċ-ċens ta' EUR 233 fis-sena, liema kuntratt ta' enfitewsi temporanja kellu jiskadi fis-sena 2007;*

3. *Illi minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja, l-intimati kkonvertew l-enfitewsi temporanja f'kirja u baqgħu fil-pussess tal-istess fond b'titolu ta' kera ex lege;*

4. *Illi l-kera ġja pagabbli kienet ġiet awmentata mal-konverżjoni tal-kirja fis-sena 2007 għas-somma ta' EUR 385.64c fis-sena, pagabbli kull 6 xhur;*

5. *Illi din il-kera imposta mil-liġi fuq l-esponenti hija irriżorja u l-esponenti tixtieq li tiġi debitament awmentata; L-esponenti ma baqgħetx taċċetta l-imsemmija kera wara li ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018;*

6. *Illi inoltre, l-esponenti bħala proprjetarja tal-fond inkwistjoni u tal-fondi sottostanti u sovrastanti, kienet intenzjonata twaqqa' l-fond inkwistjoni u l-fondi l-oħra tagħha sabiex terġa' tibni blokka ġdida u għalkemm offriet lill-intimati l-possibbiltà li tagħtihom akkomodazzjoni alternattiva sakemm isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni relattiv, l-intimati*

rrifjutaw u insistew li l-esponenti għandha tippreżenta dan ir-rikors taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostringu lill-esponenti sabiex tippreżenta dan ir-rikors sabiex, wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), il-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi li (i) f'każ li l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-inkwilini żmien ta' ħames snin sabiex jivvakaw il-fond, jew (ii) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi skont il-liġi applikabbli, allura jordna li l-kera pagabbli minnhom tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati konjuġi Ciantar għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

(i) *jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2019 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2019; u*

(ii) *f'każ li l-intimati ma jissodisfawx l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddeċiedi li jippermetti lill-intimati żmien*

ta' ħames snin sabiex jivvakaw mill-fond u jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kera ta' EUR 385.64c (u ċioe EUR 771.28c fis-sena) u konsegwentement jordna wkoll l-iżgumbrament mal-iskadenza ta' ħames snin mis-sentenza; jew

(iii) *f'każ li l-intimati jissodisfaw l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, allura jordna li l-kera pagabbli minnhom b'effett mill-10 ta' April 2018 tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2020 u tkun suġġetta għal reviżjoni skont il-liġi, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera ossija:*

(a) *li l-intimati jkunu pprojbiti milli jdaħħlu nies oħra joqgħodu fil-fond inkwistjoni ġaladarba l-Kapitolu 158 huwa intiż li jagħti protezzjoni biss lil inkwilini li jissodisfaw it-test tal-mezzi imma mhux lil terzi persuni;*

(b) *li l-inkwilini jneħħu, fi żmien qasir li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, kwalunkwe struttura li huma setgħu bnew illegalment fuq il-bejt tal-fond u jkunu pprojbiti milli jżommu annimali u tjur fuq l-istess bejt biex ma jesponux lis-sid għad-danni u ma jirrekawx inkonvenjent u problemi sanitarji lis-sistema ta' runoff tal-ilma tal-bejt u lil proprjetajiet sottostanti u/jew adjaċenti;*

(c) *li s-sid ikollu dritt li, f'każ li huwa jiddeċiedi jerġa' jiżviluppa mill-ġdid il-fond mertu tal-kawża flimkien mal-fondi ġirien billi jwaqqagħhom u jibni blokk ta' appartamenti ġodda, jirriloka lill-intimati f'appartament alternattiv għall-perijodu tal-imsemmija demolizzjoni u rikostruzzjoni taħt l-istess kundizzjonijiet li jkunu eżistenti fil-mument tar-rilokazzjoni, b'dan li l-intimati*

jirritornaw lura f'wieħed mill-appartamenti ġodda li jinbnew fl-imsemmija binja għat-tkomplija tal-kirja li huma jinvokaw taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe lanjanza ta' natura kostituzzjonali u ta' ksur drittijiet fundamentali li l-esponenti għandhom u jista' jkollhom kemm fir-rigward tal-limitazzjoni imposti mil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979 u kif ukoll mill-Att XXVII tal-2018.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 17 ta' Settembru 2020[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 29 ta' Settembru 2020[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala amicus curiae a 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. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

---

[2] A fol 10 tal-proċess.
[3] A fol 12 tal-proċess.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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 kriterji 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.

Ra r-risposta tal-intimati datata 13 ta' Ottubru 2020[4], fejn *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-mertu ta' din il-kawża jirrigwarda kirja li hija naxxenti wara t-tmiem ta' konċessjoni emfitewtika;*

2. *Illi fil-mertu, dejjem mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond de quo fl-2006, liema fond kien diġa suġġett għal kirja lill-esponenti bil-kundizzjonijiet viġenti;*

3. *Illi kemm is-soċjeta' rikorrenti kif ukoll l-awturi tat-titolu tagħhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti, tant illi dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż l-ammont ta' kera dovuta. Da parte tagħhom l-eċċipjenti ilhom għexieren*

[4] A fol 13 tal-proċess.

ta' snin jokkupaw il-fond de quo agitur bħala r-residenza ordinarja tagħhom taħt titolu validu ta' kera, tant illi l-kera (salv għall-aħħar skadenzi li ġew inġustament rifjutati u konsegwentament ġew depożitati l-Qorti) dejjem tħalset puntwalment u regolarment;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan se tinġieb quddiem dan il-Bord fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk l-eċċipjenti għandhom ikomplu jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

5. *Illi in vista ta' dan espost, dan l-Onorabbli Board għandu għalhekk iwettaq it-test tal-mezzi tal-esponenti kif jipprovdi Artiklu 12B (3) (iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi wara li jsir tali test tal-mezzi u fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera, għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat, kif ukoll l-eta' tal-esponenti u l-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti mhux qed tbati mill-ebda piż sproporzjonat a kawża ta' din il-kirja;*

7. *Fil-mertu wkoll jiġi umilment sottomess li ma jeżistux l-estremi kkontemplati mil-liġi sabiex l-esponenti jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni, u dan kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

8. *Għaldaqstant it-tieni talba għandha tiġi miċħuda;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit u għal dak kollu li se jiġi ppruvat waqt is-smiegħ u trattazzjoni ta' din il-kawża, l-esponenti umilment jissottomettu li jekk dan il-Bord jilqa' t-talba għall-varjazzjoni*

fil-valur tal-kera, tali varjazzjoni għandha tkun waħda gradwali u f'ammont inqas mir-rata massima ta' 2% stabillita mill-Liġi;

10. *Illi barraminnhekk u mingħajr preġudizzju, f'każ li dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talba li jkun hemm żieda fil-kera, tali żieda għandha tkun pagabbli u tiġi fis-seħħ mis-sena 2020 u mhux minn April 2018, u dan ai termini tal-Liġi;*

11. *Illi fir-rigward tat-tielet talba, ġialadarba s-soċjeta' rikorrenti kif ukoll l-awturi fit-titolu tagħhom, dejjem irrikonoxxew it-titolu validu tal-esponenti skont il-kuntratt ta' kera, m'għandhiex issa tingħata l-fakulta' temenda l-kundizzjonijiet tal-istess kuntratt;*

12. *Illi l-kamra li għamlet riferenza għaliha fir-rikors promotur is-soċjeta' rikorrenti, ilha hemm għal perjodu itwal minn tletin sena u allura qabel l-fond ġie mikri lill-esponenti u ferm qabel ma nxtara l-post mis-soċjeta' attriċi, tant li għad għandha pjanċi tal-asbestos li huma perikolużi għas-saħħa tal-bniedem tant li ġie abolit l-użu tiegħu;*

13. *Illi l-esponenti umilment jissottomettu li matul is-snin, l-esponenti għamel ħafna xogħol ta' manutenzjoni fuq il-post sabiex ikun abitabbli u biex dejjem iżomm il-post f'kundizzjoni tajba;*

14. *Illi għalhekk it-tielet t-talba għandha wkoll tiġi miċħuda;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tat-talba tas-soċjeta' attriċi, li l-esponenti jingħataw post alternattiv sakemm issir id-demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-fond mertu tal-kawża odjerna, sakemm*

imbagħad l-esponenti jerġgħu jirritornaw f'wieħed mill-appartamenti u dan taħt l-istess kundizzjonijiet taħt Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jkun simili tal-fond li attwalment mikri lill-esponenti u fil-lokalita' ta' Santa Venera stess u dan sabiex ikun addattat għall-esponenti;

16. *Illi għaldaqstant, it-talbiet kif dedotti għandhom jiġu miċħuda b'dan illi l-ewwel talba għandha tiġi milqugħa ai termini tal-liġi, filwaqt li t-tieni u t-tielet talba għandhom jiġu miċħuda u dan ai termini tal-eċċezzjonijiet kif imressqa permezz ta' din ir-risposta;*

17. *Salv eċċezzjonijiet oħra skont il-Liġi.*

Bl-ispejjez kontra s-soċjeta' rikorrenti, li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skont il-Ligi.

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Ottubru 2020[5] fejn ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota tal-intimati datata 25 ta' Ottubru 2020[6] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fil-24 ta' Frar 2021[7].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat Mario Ciantar[8].

---

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 26 tal-proċess.
[7] A fol 67 *et seq* tal-proċess.
[8] Mwettaq fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2021.

Ra x-xhieda ta' Joanna Bartolo, Marthese Debono u Anthony Robinson[9].

Ra l-affidavit tad-direttur tas-soċjetà rikorrenti u ċioé Martin Vella Pace[10].

Ra l-affidavits tal-indimati[11].

Ra l-affidavit ulterjuri tal-intimat[12] u ra l-kontro-eżami mwettaq lilu[13].

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord kif hemm presedut datata 13 ta' Frar 2022[14] fejn kien ġie deċiż hekk:

> *"1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori; 2. Jiċħad it-tieni talba peress li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi;*
> *3. Jilqa' t-tielet talba parzjalment billi jiddikjara li l-intimati jissodisfaw it-test talmezzi u jirrevedi l-kera pagabbli lis-soċjetà rikorrenti għall-fond 338, Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza;*
> *4. Jiċħad dik il-parti tat-tielet talba fejn is-soċjetà rikorrenti talbet lil dan il-Bord jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja in kwistjoni.*
> *5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.*
> *Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."*

---

[9] Magħmula fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2021.
[10] Ipprezentat fl-20 ta' Lulju 2021 u jinsab a fol 183 tal-proċess.
[11] Ipprezentati fis-seduta tal-14 ta' Settembru 2021 u jinsabu a fol 221 tal-proċess.
[12] A fol 229 tal-proċess.
[13] Magħmul fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2021.
[14] Din tibda a fol 245 tal-proċess.

Ra l-atti tal-appell mis-sentenza hawn fuq indikata.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 26 ta' Ottubru 2022 fejn dik il-Qorti ddeċidiet l-appell hekk:

> *Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tilqgħu limitatament, u b'hekk tħassar ir-raba' punt deċiż mill-Bord, filwaqt li tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jiddeċiedi t-tieni parti tat-tielet talba tas-soċjetà appellanta, u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk ta' dan l-appell għandhom ukoll jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.*

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[15].

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[16].

Sema' t-trattazjoni fuq il-parti rimanenti tat-tielet talba[17]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* hawn fuq riprodott, din is-sentenza hija limitata biss fuq il-parti rimanenti tat-tielet talba tas-soċjetà rikorrenti u ċioé dik konċernanti

---

[15] A fol 267 tal-proċess.
[16] A fol 268 *et seq* tal-proċess.
[17] Din ġie debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 276 tal-proċess.

kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja relattiva. Dan wara li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) iddeċidiet li dawn il-kundizzjonijiet jistgħu jiġu diskussi u trattati f'din il-proċedura (ibbażata fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). B'hekk dan il-Bord, lill'hemm mir-riżervi tiegħu, huwa kostrett, ai fini ta' din il-kawża, jiddeċiedi dan l-aħħar punt. Jiġi b'hekk li jekk il-fatt li kundizzjonijiet jistgħux jiġu mposti issa hija materja deċiża u jifdal biss li l-Bord jikkunsidra jekk dawn humiex raġonevoli jew le (naturalment dejjem jekk il-liġi hekk tippermetti).

Illi dwar l-ewwel kundizzjoni, il-Bord isib li din timmerita akkoljiment. Minn dak li rriżulta mill-provi ħareġ li l-intimati biss jgħixu f'dan il-fond għaliex it-tifla tagħhom (illum maġġorenni) marret tgħix banda oħra[18]. B'hekk m'għandhiex jedd għat-tkomplija ta' din il-kirja skond li l-liġi. Dan però għandu jinftiehem biss li l-intimati ma jistgħux jippermettu lil xi nies oħra jistabbilixxu r-residenza tagħhom f'dan il-fond.

Illi fir-rigward tat-tieni talba, u ċioé dik konċernanti l-istrutturi u l-annimali fuq il-bejt, irriżulta ammess mill-istess intimati (u pruvat minn xhieda oħra) li verament hemm strutturi illegali temporanji fuq il-bejt. Dawn ċertament li għandhom jitneħħew u l-intimati huma obbligati jaraw li jużaw il-fond b'tali mod li ma jirrekax danni lis-sid[19]. Minn dak li seta' jikkonstata dan il-Bord, kif anke jemerġi mit-trattazzjoni finali magħmula quddiemu, l-intimati huma disposti li jneħħu kull struttura temporanja. Għal dak li jikkonċerna t-tjur fuq il-bejt, huwa obbligu tal-inkwilini li jaraw li dawn ma jikkawżawx ħsara fil-fond iżda ma hemmx lok għal ċaħda totali ta tali żamma.

Illi fir-rigward tat-tielet talba mbagħad, dan il-Bord isib li din ma tistax tintlaqa'. M'għandux ikun permess li dan il-Bord jiġi mitlub jagħti jeddijiet li ma jemanux

[18] Ara affidavit tal-intimat a fol 222 tal-proċess.
[19] Hekk kif wara kollox trid il-liġi fl-artikolu 1554 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

mill-liġi. Imkien ma jinstab il-jedd li qiegħda titlob is-soċjetá rikorrenti, u fil-fatt ma sar l-ebda aċċenn għal xi liġi fit-trattazzjoni tal-għeluq[20]. Meta s-soċjetá rikorrenti akkwistat **erba' propjetajiet** (biswit xulxin) fis-sena 2006, għal-prezz baxx ta' **ħamsa u erbgħin elf Liri Maltin**[21], kienet ben konxja tal-fatt li f'dawn ir-residenzi kien hemm inkwilini protetti. Lill'hemm mill-għan li jsemmi d-direttur tal-istess soċjetà rikorrenti għar-raġuni wara dan l-iżvillup massiċċ, huwa ovvju li hemm element qawwi ta' spekulazzjoni[22]. Dan ma jistax isir a skapitu tal-jeddijiet tal-inkwilini, qishom dawn ma jeżistux[23]. Naturalment, il-partijiet huma dejjem liberi li jaslu f'xi forma t'arranġament, iżda dan il-Bord m'huwiex dispost hu stess jmur kontra dak li trid il-liġi. Wara kollox, imkien mill-atti ma jirriżulta li l-post odjern huwa milqut b'xi problemi strutturali li jeżiġu lis-sid jagħmel xi xogħolijiet[24]. Dak lis-soċjetà rikorrenti trid hija li twaqqa' l-fond għal kollox; kundizzjoni li dan il-Bord m'huwiex dispost jordna.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet rimanenti billi:

1) Jilqa' t-talba indikata iii(a) u jordna li l-intimati huma pprojbiti milli jdaħħlu nies oħra fil-fond mertu in kwistjoni, b'dana illi din ir-restrizzjoni għandha tfisser li nies oħra ma jistgħux jistabbilixxu residenza fl-istess fond.
2) Jilqa' limitatament it-talba indikata iii(b) u jordna li l-inkwilini jneħħu, fi żmien tlett xhur m'illum, kwalunkwe struttura li huma setgħu bnew illegalment fuq il-bejt tal-fond, inkluż kull struttura temporanja, iżda jiċħad dik il-parti ta' din it-talba konċernanti ż-żamma t'annimali jew tjur b'dan li l-inkwilini huma obbligati jaraw li ma jirrekaw l-ebda dannu lill-fond.

[20] Tassew l-artikolu 1547 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid l-oppost ta' dak li qiegħed jintalab.
[21] Dok A anness mar-rikors promotur.
[22] Dwar dan, issir referenza għax-xhieda u dokumenti ppreżentati mill-Perit Anthony Robinson.
[23] Artikolu 1539 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[24] Artikolu 1548 ta-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jiċħad it-talba indikata bħala iii(c).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord, kif għamlu kemm dan il-Bord kif presedut fl-ewwel sentenza u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), iqis li l-ispejjeż ta' din l-aħħar sentenza għandhom ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur