BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 880/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Maria Regina Granata (K.I. 937550M), Cosimo Granata (K.I. 8778A), Mary Carmen Vella (K.I. 51152M), Michael Vella (K.I. 0221051M), Maurizio Vannini (K.I. 33904L), Andrea Vannini (K.I. 0334586M) u Nicoletta Ghigo Vannini (K.I. 0144002L)

vs

Jane Zammit (K.I. 553353M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-10 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond flimkien mal-garaxx adjaċenti miegħu bin-numri tmienja u tletini (38) u disgħa u tletin (39), fi Triq Valletta, Mqabba; aktar il quddiem imsejjħa 'l-Fond'.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi il-Fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti Maria Regina Granata, mir-rikorrenti Mary Carmen Vella u mil-mejta Mary Vannini permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Philip Said fit-8 ta' Marzu 1988 u dan kif suġġett għall-usufrutt ta' missierhom Nicola Zammit (Dok. A), armel ta' Maria Annunziata Zammit née Camilleri (Dok. B).*

3. *Illi meta l-imsemmija Maria Regina Granata, Mary Carmen Vella u Mary Vannini*[2] *akkwistaw il-Fond fit-8 ta' Marzu 1988 kif fuq ingħad huma kienu diġà miżżewġin lir-rikorrenti Cosimo Granata, Michael Vella u Maurizio Vannini rispettivament u għalhekk kienet tirrenja l-komunjoni tal-akkwisti bejn ir-rispettivi konjuġi Granata, Vella u Vannini.*

4. *Illi Nicola Zammit miet fis-17 ta' Diċembru 2001 (Dok. C) u bil-mewt tiegħu l-użufrutt li kellu tal-Fond ġie konsolidat man-nuda proprjetà tal-istess Fond appartenenti lill-imsemmija tlett uliedu u żwieġhom.*

5. *Illi Mary Zammit mietet fil-15 ta' April 2008 (Dok. D) u sehmha mil-Fond intiret fi kwoti ndaqs miż-żewġ uliedha, ir-rikorrenti Andrea Vannini u Nicoletta Ghigo Vannini, kif soġġett għall-użufrutt ta' missierhom ir-rikorrenti Maurizio Vannini; dan kif jirriżulta mill-annessi certifikati testmenti pubbliċi (Dok. E), testmenti sigrieti (Dok. F) u testment (Dok. G).*

[2] Skond digriet tal-5 ta' Ġunju 2023 fejn giet awtorizzata l-korrezzjoni minn 'Zammit' ghal Vannini'.

6. *Illi d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Mary Zammit saret permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ivan Barbara illi ġie ppubblikat fl-4 ta' Awwissu 2009 (Dok. H) u liema dikjarazzjoni causa mortis ġiet ikkkoreġuta permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Melvin Polidano fit-12 ta' Ottubru 2022 (Dok. I).*

7. *Illi l-Fond huwa mikri lill-intimata bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħha u ilu hekk mikri lilha minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*

8. *Illi għall-Fond l-intimata tħallas kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210.00) fis-sena.*

9. *Illi din il-kera (a) hija imposta mill-liġi b'tali mod illi hija waħda rriżorja u inadekwata u (b) tali imposizzjoni ma tikkostitwix miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll tal-użu u l-interferenza fit-tgawdija mir-rikorrenti ta' ħwejjiġhom.*

10. *Illi fil-fatt ir-rikorrenti ma setgħux jitterminaw l-lokazzjoni tal-Fond u lanqas setgħu jesiġu illi l-intimata tħallashom kera ġusta u adekwata stante illi l-kuntratt ta' lokazzjoni tal-Fond sar qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u skont id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti li jirregolaw tali kirjiet il-Fond għandu, kontra r-rieda tar-rikorrenti, jibqa' jiġi rilokat lill-intimata li*

għandha dritt li tibqgħa tabita fil-Fond b'titolu ta' kera, b'żieda fil-kera kull tlett snin skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju.

11. *Illi l-valur lokatizju tal-Fond huwa ferm aktar minn dak permess mid-disposizzjonijiet tal-liġi, liema disposizzjonijiet jivvjolaw id-drittijiet fundamentalii tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijieti ta' Malta).*

12. *Illi, mingħajr preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilhom skont il-liġi, ir-rikorrenti qegħdin bil-preżenti jirrikorru għad-drittijiet mogħtija lilhom mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi, skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti għandhom dritt jitlolbu lil dan ir-Rispettabbli Bord li l-kera tal-Fond jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess Fond fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; b'dan illi kif ġja ngħad aktar il fuq ir-rikorrenti, stante illi jidhrilhom illi r-remedju moghti mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 mhuwiex wieħed adegwat, qegħdin bil-preżenti jeżerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilhom skont il-liġi u għalhekk inkluż ukoll għad-dritt tagħhom li, jekk ikun il-każ, jitolbu dikjarazzjoni mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandu jitqies mingħajr effett.*

14. Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 dan ir-Rispettabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Zammit skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata Zammit bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Zammit fil-31 ta' Diċembru 2021.

15. Illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan ir-Rispettabbli Bord għandu (a) jaghti deċiżjoni li tippermetti lill-istess intimata żmien ta' sentejn sabiex tivvaka mill-Fond u (b) jiddetermina, skont il-każ, il-kumpens pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata għall-okkupazzjonji tal-Fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

16. Illi jekk l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan ir-Rispettabbli Bord għandu jipproċedi skont id-disposizzjonijiet tas-sub-artikolu 4A(6) et seq tal-Kap.69.

Għaldaqstant, tgħid l-intimata, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan ir-Rispettabbli Bord m'għandux:-

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti il-fond flimkien mal-garaxx adjaċenti bin-numri tmienja u tletin u disgħa u tletin, fi Triq Valletta, Mqabba.*

II. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.*

III. *Jordna li jitwettaq it-Test tal-mezzi tal-intimata li għandu jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom; liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Diċembru 2021.*

IV. *Jirrevedi, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond flimkien mal-garaxx adjaċenti bin-numri tmienja u tletin u disgħa u tletin, fi Triq Valletta, Mqabba pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-lokazzjoni tal-istess fond; b'dan illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jippermetti lill-istess intimata żmien ta' sentejn sabiex tivvaka l-imsemmi flat, oltre li jiddetermina, skont il-każ, il-kumpens pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata għall-okkupazzjonji tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subiżżjoni u b'riserva għal kwalsijasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut tat-28 ta' Novembru 2022[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' Diċembru 2022[4].

Ra r-risposta tal-intimata imressqa fis-16 ta' Diċembru 2022[5], fejn *ad litteram,* eċċepiet is-segwenti;

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond 38/39, Triq Valletta, Mqabba, ingħatat lilha b'titolu ta' kera;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Jane Zammit huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*

4. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-*

[3] A. fol. 59a tal-proċess
[4] A fol 62 tal-proċess.
[5] A fol 66 tal-proċess.

Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. *Bla ħsara għas-*suespost*, l-eċċipjenta tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-*rispettabbli Bord*, tant illi l-*Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza *jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

6. *Illi bla preġudizzju għas-*suespost *l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-*opra tal-istess intimata. Kwindi, dato *ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-*rikors *promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;*

7. *Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjent tirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' issir gradwalment, a tenur tal-*Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza*;*

8. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-*trattazzjoni *tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-*test tal-mezzi stabbilit *fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-*Artikolu 1622A *tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija*

pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-*subizzjoni.

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[6].

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[7].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fl-4 ta' April 2023[8] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023[9], fejn ġew maħtura l-periti Melanie Spiteri u David Zahra.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Settembru 2023[10].

Ra r-relazzjoni addizzjonali tal-Membri Tekniċi tat-18 ta' April 2024[11].

---

[6] A fol 71 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 72 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 81 *et seq* ta-proċess.
[9] A fol 145 tal-proċess.
[10] A fol 147 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 170 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[12] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[13] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[12] A fol 176 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.
[14] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.
[15] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza

sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal ħames mitt elf Ewro (€500,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Ġunju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[18]. Ir-

---

fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[16] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[17] Regolamenti 5(6)u 6(5).

[18] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent**

rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma ġiet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[20]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fond u l-garaxx adjaċenti bin-numri tmienja u tletin (38) u disgħa u tletin (39), fi Triq Valletta, Mqabba.
2) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba, u b'hekk jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond bil-garaxx adjaċenti miegħu bin-numri tmienja u tletin (38) u disgħa u tletin (39), fi Triq Valletta, Mqabba, fl -ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena, fl-ammont ta' tmien mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin

---

<u>Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u> (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[20] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,</u>** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

ċenteżmu (€833.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.

5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur