BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 258/2023
Nru fuq il-Lista: 9

Carmen Houlton K.I. 812950(M), Monica Magro K.I. 193553(M), Dr John Buttigieg K.I. 577545(M), Rose Marie Brincat K.I. 673446(M), Emanuel Buttigieg K.I. 491548(M), John Bezzina K.I. 392581(M), Julie Anne Bezzina K.I. 534277(M), Matthew Wismayer K.I. 122072(M), Rachel Calleja Wismayer K.I. 173474(M)

vs

Josephine Agius K.I. 342042(M) u l-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-10 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll flimkien l-utilisti perpetwi tal-fond (bl-arja tieghu) bl-indirizz 25, Triq San Frangisk, Hamrun.*

2. *Illi din il-proprjeta' kienet giet assenjata a favur il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti, Helen Gauci, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (estratt mill-istess kuntratt anness* ***Dok C1****) u dan skont kif jirrizulta mill-Ewwel Porzjon tal-indikat kuntratt.*

3. *Illi Helen Gauci mietet fl-1 ta' Marzu 2002 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat* ***Dok C2.***

4. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tal-imsemmija Helen Gauci (kopja annessa* ***Dok C3*** *u* ***Dok C4*** *rispettivament), hi mietet intestata.*

5. *Illi ghalhekk il-wirt ta' Helen Gauci ddevolva fuq it-tfal tal-mejtin tlett hutha bhala l-eredi taghha skont il-ligi u cioe' 1/3 bejn it-tfal tal-mejta ohtha Carmela Buttigieg nee Bezzina cioe` Dr John Buttigieg, Dr Emanuele Buttigieg u Rose Brincat, 1/3 bejn it-tfal tal-mejjet huha Anthony Bezzina cioe` Monica Magro u Carmen Houlton, uu 1/3 it-tfal u dixxendenti tal-mejjet huha Joseph Bezzina u cioe` Gaetana sive Tanya Wismayer (illum defunta) kwantu ghal nofs it-terz, u l-ahwa John Bezzina u Julie Ann Bezzina ghal nofs l-iehor tal-istess terz, u dan skont kif jirrizulta ahjar mid-dikjarazzjoni causa mortis datata 22 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba (kopja annessa* ***Dok C5****).*

6. *Illi l-imsemmija Tanya Wismayer mietet fit-8 ta' Awwissu 2020 (certifikat tal-mewt anness* ***Dok C6****).*

7. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (annessi* ***Dok C7*** *u* ***Dok C8*** *rispettivament), Tanya Wismayer*

*irregolat il-wirt taghha b'testment datat 4 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla (kopja annessa **Dok C9**).*

8. *Illi ai termini tat-testment Dok C9 surreferit Tanya Wismayer innominat lill-uliedha r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer bhala l-eredi universali taghha kwantu nofs indiviz kull wiehed filwaqt li halliet b'legat l-uzufrutt ta' gidha lil zewgha John Wismayer, li kien miet qabilha.*

9. *Illi ghalhekk l-ishma tar-rikorrenti mill-fond de quo huma s-segwenti-*

(i)	***Carmen Houlton***	*1/3 x 1/2*	*1/6*
(ii)	***Monica Magro***	*1/3 x 1/2*	*1/6*
(iii)	***Dr John Buttigieg***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(iv)	***Rose Marie Brincat***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(v)	***Emanuel Buttigieg***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(vi)	***John Bezzina***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(vii)	***Julie Anne Bezzina***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(viii)	***Matthew Wismayer***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(ix)	***Rachel Calleja Wismayer***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*

10. *Illi dan il-fond bl-indirizz 25, St Francis Street, Hamrun kien gie mniffed mill-intimata Agius u r-ragel taghha, id-defent Carmelo Agius mal-proprjeta' residenzjali taghhom adjacenti bl-indirizz 23, St Francis Street, Hamrun fejn ghalhekk l-intimata Agius ghadha*

tokkupa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti bhala parti mir-residenza taghha sal-gurnata tal-lum.

11. *Illi ghalhekk il-fond de quo hu soggett ghall-kirja protetta li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 fejn l-inkwilina tal-fond hija l-intimata Josphine Agius b'kera ta' EUR 217.66 u/jew somma verjuri fis-sena.*

12. *Illi l-fatt li din hi kirja protetta u ghalhekk taqa' taht il-provvedimenti tal-Kap 69 jirrizulta wkoll mis-sentenza moghtija minn dan il-Bord diversament presedut fil-25 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet "Dr John Buttigieg et vs Carmelo sive Charles" (rikors numru 15/16MV), kopja informali annessa bhala* **Dok C10**, *fejn il-Bord iddikjara li l-fond de quo jifforma parti mir-residenza tal-intimata Agius bl-indirizz 23, St Francis Street, Hamrun u allura jgawdi l-protezzjoni tal-ligi bhala estensjoni ta' fond residenzjali taht il-kappa tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo.*

14. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimata ghandha tivvaka mill-fond entro sentejn.*

15. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*

16.Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l –Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata ghall-fond (inkluz l-arja) bl-indirizz 25, Triq San Frangisk, Hamrun waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.*

2. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.*

3. *F'kaz li l-intimata ma tissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond (inkluz l-arja) bl-indirizz 25, Triq San Frangisk, Hamrun entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.*

4. *F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

[2] A fol 73 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ġunju 2023[3], fejn spjega li r-rikors kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fl-4 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata Censina Spagnol finalment imressqa fil-11 ta' Awwissu 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023[6] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Catherine Galea.

Ra n-nota tal-intimata b'xi dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi, mressqa fl-14 ta' Diċembru 2023[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-15 ta' Diċembru 2023[8].

Ra r-rikors tar-rikorrenti mressaq fid-19 ta' Jannar 2024[9], b'talba sabiex il-Periti jerġgħu jaċċedu fil-fond u jżidu l-ambjenti ta' fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fil-5 ta' Frar 2024[10] permezz ta' liema ġie anness l-affidavit ta' Dr. John Buttigieg u dokumenti oħra.

[3] A fol 75 tal-proċess.
[4] A fol 78 tal-proċess.
[5] A fol 82 tal-proċess.
[6] A fol 85 tal-proċess.
[7] A fol 88 tal-proċess.
[8] A fol 121 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 128 tal-proċess.
[10] A fol 141 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fis-16 ta' Frar 2024[11] għar-rikors tar-rikorrenti msemmi aktar qabel, u r-replika għall-istess[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2024[13] fejn il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex l-Periti Catherine Galea u Alexei Pace jerġgħu iħejju stima bl-inklużjoni tal-ambjenti ta' sovrastanti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar instemgħet ukoll ix-xhieda tal-intimata[14] u ġiet imressqa nota ulterjuri tal-intimata[15].

Ra t-tieni rapport Peritali mressaq fit-23 ta' April 2024.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2024[16], meta seħħet it-trattazzjoni finali[17] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha inkluż dak deċiż f'numru konsiderevoli ta' sentenzi preċedenti bejn l-istess partijiet dwar il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri.

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[18] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[11] A fol 181 tal-proċess.
[12] A fol 184 tal-proċess.
[13] A fol 187 tal-proċess.
[14] Din tibda a fol 188A tal-proċess.
[15] A fol 189 tal-proċess.
[16] A fol 217 tal-proċess.
[17] Debitament reġistrata u traskritta kif ordnat. Din tibda a fol 218 tal-proċess.
[18] Att XXVII tas-sena 2018.

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[19]. 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[20]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi 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.

[19] 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.

[20] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*** (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 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.

Illi dwar it-titolu[21], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u kif ukoll mid-diversi sentenzi preċedenti dwar il-fond. Fil-verità, għad li ngħatat eċċezzjoni f'dan is-sens, huwa ċar u ovvju li l-intimata kienet konsapevoli li r-rikorrenti huma s-sidien. Dwar il-kwistjoni ta' jekk l-ambjenti sovrastanti għandhomx jiġu inklużi, dan sejjer jiġi amplifikat aktar l-isfel.

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[22].

Illi l-kwistjoni kollha (relatata wkoll mat-titolu tar-rikorrenti) f'dan il-każ kien liema stima għandha tapplika. Fl-ewwel rapport tagħhom il-Periti Membri Tekniċi taw stima **tat-terran** tal-fond biss, fejn għall-perjodu rilevanti dan ingħata ammont ta' mitt elf Ewro (€100,000). Wara dan, il-Bord (fuq talba tar-rikorrenti) ordna li terġa ssir stima mill-ġdid, bl-inklużjoni tal-kmamar li jinsabu fuq dan il-fond.

Illi mid-diversi sentenza preċedenti (minn fejn jirriżulta lir-rikorrenti ttentaw kull kawżali sabiex il-kirja tiġi terminata, li kollha sfaw f'telfiet għalihom) jirriżulta li l-intimata (ma żewġha, illum mejjet) huma sidien tal-fond 23, Triq San Franġisk, Ħamrun li jiġi biswit il-fond in kwistjoni. Meta daħlu f'din il-kirja, jirriżulta ċar li huma krew kemm it-terran u l-arja tiegħu. Tant dan huwa minnu li maż-żmien, l-intimati **talbu l-awtorizzazzjoni** mill-antekawża tar-rikorrenti sabiex ikunu jistgħu jibnu fuq il-bejt. Dan sar fi żmien meta l-intimati wkoll daħlu f'konvenju sabiex jakkwistaw dik l-arja[23]. Huwa ċar li l-intimata (u r-raġel

[21] 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".
[22] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[23] Mis-sentenzi preċedenti jirriżulta li dan il-konvenju ma ġiex segwit b'kuntratt.

tagħha) kienu qegħdin mill-bidu nett inkwilini wkoll ta' l-ambjenti sovrastanti għall-fond, għaliex hekk biss jista' jiġi spjegat għala talbu l-permess tas-sid. Il-fatt li l-arja ġiet mibnija bl-awtorizzazzjoni (anke taċita) tas-sid il-kera, ma jfissirx li dawn l-ambjenti m'humiex parti intrinsika mill-istess kera. Il-kirja kienet u baqgħet waħda. Lanqas jgħodd il-fatt li dawn l-ambjenti ġew mniffda mal-propjetà tal-intimata; dik hija kwistjoni diġà deċiża fis-sentenza bejn il-partijiet. Il-Bord huwa però konvint li l-kmamar ta' fuq il-fond 25, Triq San Franġisk, Ħamrun qegħdin jiġu utilizzati mill-inkwilina bħala parti mill-istess kera oriġinali. Dawn l-ambjenti m'humiex allura qegħdin jitqiesu bħala potenzjal, iżda bħala parti mill-fond in kwistjoni hekk mikri. Jiġi speċifikat ukoll, li dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi biss kwistjonijiet dwar jeddijiet personali emerġenti minn relazzjoni lokatizzja u bl-ebda mod fuq xi titolu petitorju.

Illi b'żieda ma dan kollu, jingħad li l-kwistjoni tal-bini fuq l-arja tal-fond, kienet propju ċ-ċentru ta' waħda mis-sentenzi li hemm in atti. Fis-sentenza fl-ismijiet **L-avukat Dr. John Buttgieg *et* vs Carmel Agius *et*,** (Avv Nru: 433/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fid-9 ta' Jannar 2007[24] (mhux appellata) ingħad hekk:

> *Almenu fuq l-iskorta ta' l-ircevuta fuq imsemmija, il-konvenut jista' javvanta titolu ta' kera fuq il-fond de quo.* ***Dan it-titolu kien jintitolah illi jiehu pussess tal-fond u tgawdija tieghu kollha, inkluz il-bejt u l-arja tagħha (enfasi tal-Bord).***

[24] Kopja informi tas-sentenza tinsab a fol 167 tal-proċess.

Illi għalhekk dan l-aspett kien diġa kapitolu magħluq u juri l-veritá litiġjuża ta' bejn il-kontendenti[25]. Dak hemm deċiż għandu jitqies korrett[26].

Illi b'hekk jiġi li l-Bord għandu u sejjer jistrieħ fuq it-tieni rapport, li ħa in kunsiderazzjoni l-fond sħiħ u mhux it-terran biss. Illum dik l-arja tinsab mibnija mill-intimata, iżda xorta jibqa' l-fatt li l-kmamar jifformaw parti mill-istess kirja.

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni (kif issa deċiż), fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija, ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[27].

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[28].

---

[25] Fost diversi, ssir referenza għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Eileen Borg vs Bank of Valletta plc,** (Ċit Nru: 1753/00) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Mejju 2001 (mhux appellata) u ċioé: *"Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa mwiezen b'dak daqstant ghaqli li, fejn kwestjoni tkun giet definita u trattata, ssentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew jekk ma tigix appellata jew ritrattata fizzmien li tippreskrivi l-ligi [ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 1949, fil-kawza fl-ismijiet Cassar Parnis vs Soler nomine (Kollez. Vol: XXXIII.ii.344)]. Dan il-principju jissahhah meta l-kwestjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jesisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza [ara sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Gunju, 1995 fil-kawza fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia nomine vs Tancred Borg Reveille et;"* Kif reġgħet ukoll fakkret riċentement il-Qorti tal-Appell (Superjuri) b'self minn sentenza preċedenti, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael Chetcuti vs Miller Distributions Ltd,** (App 993/19/1) mogħtija fl-1 ta' Awwissu 2023: *"Sentenza li għaddiet 'in giudicato' jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur ... minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza".*

[26] Definizzjoni sempliċi dwar it-tifsira tal-kunċett tal-ġudikat hija dik tal-awtur **Francesco Foramiti** li jiddeskrivieh hekk: *"L'awtorita della cosa giudicata fa presumere vero ed equo tutto cio che e contenuto nella sentenza; e questa prezunzione essendo juris et de jure, esclude ogni prova in contrartio" – Enciclopedia Legale, Volume I, II edizz, sena 1846, a fol 596*

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

[28] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u l-kera qiegħda tiġi riveduta b'din is-sentenza.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Josephine Agius tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat ħamsa u għoxrin (25), Triq San Franġisk, Ħamrun, inkluż l-ambjent mibnija fl-arja tiegħu, fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€258.33) 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

---

nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023