BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta 21 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 560/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Joseph Borg (K.I. 0272951M), Emanuel Borg (K.I. 0542855M), Crispino Borg (K.I. 0542755M), Carmel sive Charlie Borg (K.I. 0794356M), Paul Borg (K.I. 073162M), Martha Camilleri nee Borg (K.I. 0218753M), Maria Cauchi Borg (K.I. 638454M), Helen Grech nee Borg (K.I. 520259M), Joseph Saliba (K.I. 471457M), Philip Saliba (K.I. 289166M), Pio Saliba (K.I. 316962M), Magdalena-Anna magħrufa Magdalen Manley (K.I. 0954929), Isabella Grainger (K.I. 371561M), Maria Pia magħrufa bħala Mariella Holmes (K.I. 110960M), Jane drabi oħra magħrufa bħala Giovanna Chadwick, Giacinta magħrufa bħala Giacinta May drabi oħra magħrufa bħala Cynthia Drury (K.I. 370768M), In-Nutar Dotto Philip Saliba (K.I. 75122(M)) , Joanne sive Janine Vella (K.I. 845853(M)), Mario Sammut (K.I. 111155(M)), Mary Dolores sive Doreen Vella (K.I. 532658(M)), Josanne Galea (K.I. 2247629(M)), Bernadette Dimech (K.I. 63059(M)), Veronica Mifsud (K.I. 173562(M))

vs

Nazzareno Cassar k/a Reno (K.I. 0784448M, u Maria Rosaria k/a Lucy Cassar (K.I. 0053054M) iżda permezz ta' digriet tat-8 ta'

Lulju 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Theodora Cassar (K.I.0297083M) u dan minflok Maria Rosaria k/a Lucy Cassar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-15 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz tal-causa mortis fl-Atti tan-Nutar Ann Fenech Adami , tat-tletin (3) ta' Novembru 2000, Caterina Borg,armla ta' Anthony Borg, Joseph Borg, Matha Camilleri, Maria Cauchi , Crispino Borg, Emmanuele Borg, Carmel Borg u Helen Grech, wirtu skond dispożizzjonijiet testamentarji li ħalla Anthony Borg wara l-mewt tiegħu fil-ħdax ta' Lulju 2000 (11.07.2000), permezz tat-testment unica carta tas-16 ta' Marzu 1989, fejn ħalla fost oħrajn lil martu Caterina Borg l-Użufrutt u l-ulied kolha werrieta fi kwoti indaqs liema dikjarazzjoni causa mortis hawn anessa u mmarkata bħala DOK C;*

2. *Illi permezz tat-testment tas-sittax (16) ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija u disgħa u tmenin (1989) Caterina Borg innominat u istitwixxiet bħal uniċi eredi universali u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha kollha għal wara mewtha lill-uliedha , Joseph Borg , Emanuel Borg, Crispino Borg, Carmel sive Charlie Borg, Paul Borg, Martha Camilleri nee Borg, Maria Cauchi Borg, Helen Grech nee Borg, lkoll aħwa Borg , bejniethom ½ indiviż ta' appartament li illum iġib in-numru uffiċjali disgħa u disgħin (95), illum tleita u disgħin (93) ġewwa Triq Santa Monika Ħal-Tarxien, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK D.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

3. *Illi permezz tat-testment ta' Joseph Saliba KI 684123(M) datat tmienja (08) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980), fl-*atti tan-Nitar id-Dottor Paul Pullicino , li miet fit-*tmienja (8) ta' Frar tas-*sena elfejn u *sebgħa (2007), ħalla prelegat lil ħuh Anthony Saliba 9li miet qablu) fl-għoxrin ta' Ġunju tas-sena elf digħa mija disgħa u tmenin (1989), il-*pjena *propjeta' tas-*sehem li d-decuius mid-dar tar-residenza tiegħu u innomina eredi lil erbgħa ħutu l-komparenti nutar Dottor Philip Saliba, Carmelo Saliba, Anthony Saliba u Agnes amrt Rosario Sammut fi kwoti indaqs bejniethom , u bis-sostituzzjoni ta' uliedhom f'kaz ta' premorjenza.*

4. *Il-beni in komuni tal-eredi fi kwoti fuq imsemmija kienu : (i) sesta parti indivisa (1/6) ta' flat numru tnejn (2) bieb numru disgħa u tmenin (89) Sir Temi Żammit Street, qabel Saint Monica Street . Tarxien, (ii) sesta parti indiviża (1/6) ta' fond 'White Lady' numru tlieta u disgħin (93) Saint Monica Casal Pawlu (iii)sesta parti indiviza (1/6) tal-flat numru tnejn (2) 'Mario Flats' bil-bieb numru mija tnejn u għoxrin (122) Triq Ġuże D'Amato Casal Paola (iv) sesta parti indiviża (1/6) tal-*fat numru tnejn (2) Mario Flats *bil-bieb numru mija tnejn u għoxrin (122) fi Triq Ġuże' D'Amato Casal Paola, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* DOK E.

5. *Illi permezz tat-testment ta' Carmela Saliba tas-sena sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012), ħatret u innominat u issostitwixxit bħala werrieta universali tagħha padruni assoluti tal-ġid kollu tagħha lit-tmien ulied tagħha Joseph , Giovanna magħrufa bħala Jane mart John Chadwich , Maria Pia magħrufa bħala Mariella, Isabella, Pio, Maddalena Anna magħrufa bħala Magdalen Philip, Giacinta magħrufa bħal Cynthia aħwa Saliba fi kwoti indaqs bejniethom ta' wieħed minn tnax-*il sehem *(1/12) indiviż ta' appartament li illum iġib in-numru uffiċjali disgħa u disgħin (95), illum tleita u disgħin (93) ġewwa Triq Santa Monika Ħal-*

Tarxien, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK F.

6. *Illi dan il-fond kien ilu mikri għexieren ta' snin versu l-kera mija u żewġ ewro (€102) kull sitt xhur.*

7. *Illi l-intimati ilhom ma jħallsu l-kera sa mis-sena 2021, meta bdew jiddepożitaw il-kera l-Qorti , premezz taċ-ċedola 2792/2023, u qabel dan l-aħħar li ħallsu kera kien fis-sena 2020.*

8. *Illi r-rikorrenti jrid jivvali minn Artiklu 4A (2) tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fejn qed jitolbu li l-kera tiġi riveduta sal-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera.*

9. *Illi kif provdut f'Artiklu 1622 A tal-Kodiċi Ċivili titlob ukoll lill- dan il-Bord biex iwettaq test tal-mezzi tal-kerrej* **Nazzareno Cassar k/a Reno KI 0784448M u Maria Rosaria k/a Lucy KI 0053054M** *hekk kif inhu stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) , u li dana jibda mill-ewwel (1) ta' Jannar 2023, biex tiġi stabbilita sarx xi trasferiment ta' proprjeta' mobbli jew immobli, kif ukoll fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2022;*

10. *Illi l-Bord jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenzi tas-smigħ ta' rikors preżentat;*

Tgħid għalhekk l-intimat l-għaliex, għar-raġunijiet fuq premessi, m'għandux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu neċessarju skont il-liġi:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati* **Nazzareno Cassar k/a Reno KI 0784448M u Maria Rosaria k/a Lucy KI 0053054M** *huma l-inkwilini tar-*

rikorrenti fil-fond 95, Triq Santa Monika , Ħal-Tarxien, u jikkwalifikaw bħala l-kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar tal-abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. *Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' 93, Triq Santa Monika , Ħal-Tarxien., skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2023;*

3. *Jiddeċiedi fuq żieda fir-rata tal-kera pendente s-smigħ tar-rikor preżentat ai termini tal-artiklu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;*

4. *Jordna li jitwettaq test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2021 fuq* ***Nazzareno Cassar k/a Reno KI 0784448M u Maria Rosaria k/a Lucy KI 0053054M*** *u fuq il-kapital fil-31 ta' Diċembru 2022;*

5. *Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament tal-istess intimati f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija taħt artiklu 12B;*

6. *Jiddikjara r-rata l-ġdida ta' kera fl-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital u test tal-mezzi jkunu sodisfatti;*

7. *Jiddikjara l-kundizzjonijiet ġodda u /jew addizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jiġu applikati se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;*

Bl-ispejjeż,

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fil-21 ta' Diċembru 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[4] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ġiet ukoll imressqa nota ġuramentata[5] tal-intimat, Nazzareno Cassar, kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-1 ta' April 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tat-23 ta' April 2024[7], li permezz tiegħu il-Bord ġie nfurmat illi ġiet nieqsa l-intimata Maria Rosaria k/a Lucy Cassar.

Ra r-rikors tal-intimat tal-21 ta' Mejju 2024[8], li permezz tiegħu il-Bord ġie mitlub isejjaħ f'din il-kawża lill-Theodora Cassar, bint l-intimat.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024[9], fejn ir-rikorrenti rrikonoxxew lil Theodora Cassar bħala inkwilina. Fl-istess seduta r-rikorrenti ddikjaraw li ma

---

[2] A fol 58 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 61 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 68 *et seq* tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 70 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 115 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 137 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 143 *et seq* tal-proċess.

għandhomx oġġezzjoni li l-istess Theodora Cassar tiġi kjamata in kawża, liema talba ġiet milqugħa.

Ra n-nota ġuramentata tal-kjamata fil-kawża, Theodora Cassar imressqa fil-11 ta' Settembru 2024[10] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2024[11] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Novembru 2024[12] fejn ġie relevat li għad li l-intimati kienu ntavolaw risposta, din fil-fatt ma kinitx instabet fl-atti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2025[13] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo, b'dana li l-intimat u l-kjamata, ingħataw terminu iressqu r-risposta mill-ġdid. Din ġiet imressqa fl-istess ġurnata[14].

Ra d-digriet ulterjuri tiegħu tal-15 ta' Jannar 2025[15] fejn ordna lir-rikorrenti jiddikjaraw il-pożizzjoni tagħhom, fid-dawl tal-fatt li kienet tressqet ir-risposta msemmija.

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-18 ta' Jannar 2025[16], fejn dawn indikaw li ma kellhomx oġġezzjoni li l-Bord jgħaddi għas-sentenza kif maqbul.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[10] Nota relattiva tinsab a fol 145 *et seq* tal-proċess.
[11] Verbal relattiv a fol 344 tal-proċess.
[12] Dan jibda a fol 346 tal-proċess.
[13] A fol 349 tal-proċess.
[14] Din tinsab a fol 350 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 353 tal-proċess.
[16] A fol 354 tal-proċess.

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[17] 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[18]. 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[19]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[17] Att XXVII tas-sena 2018.

[18] 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.

[19] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

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[20], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu qatt ma ġew kontradetti.

Illi fir-rigward tal-kjamata in kawża, f'dan l-istadju l-Bord iħoss il-ħtieġa li jirreferi għal dak imtenni fl-artikolu (2)(a)(i) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tat-tifsira ta' "kerrej". Dan l-artikolu jfisser kerrej ta' dar ta' abitazzjoni bħala "*dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021*." Hawnhekk tajjeb jiġi mfakkar dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024[21], fejn ir-rikorrenti ddikkjaraw illi huma qiegħdin jirrikonoxxu lil bint l-intimat, Theodora Cassar ukoll bħala inkwilina. Dikjarazzjoni din li qatt ma treġġgħet lura bil-mod kif trid il-liġi[22]. Kif dejjem ġie konsistentement deċiż, verbal magħmul f'kawża għandu saħħa ta' kuntratt kważi-

---

[20] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[21] Il-verbal li jinsab a fol 143 *et seq* jgħid hekk: "*Dr Miruzzi b'referenza għar-rikors tal-21 ta' Mejju 2024 jiddikjara li l-assistiti tiegħu jirrikonoxxu lil Theodora Cassar ukoll bħala inkwilina u għalhekk m'għandhomx oġġezzjoni li tiddaħħal bħala kjamata in kawża bħala proċeduri.*"

[22] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited** (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.

ġudizzjarju bejn il-partijiet[23]. Dan kollu ma huwa xejn għajr riflessjoni tal-massima *in iudiciis quasi contrahitur*[24].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Nazzareno Cassar u l-kjamata in kawża Theodora Cassar, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[25].

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 mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Frar 2024[26], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[23] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Virginia Grech vs Catania and Sons Limited**, (App Ċiv Nru: 488/11) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie mfakkar hekk: *"dikjarazzjoni in atti torbot lill-partijiet bħal kull kuntratt ieħor u m'għandu jkun hemm l-ebda dubju fuq tali verbal. Dan il-prinċipju jinsab rifless ukoll fil-ġurisprudenża fejn saħansitra nghad li verbal jikkostitwixxi kważikuntratt ġudizzjali*". Ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Theuma *et* vs Ganni Vella *et***, (App Ċiv Nru: 171/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-8 ta' Jannar 2010 fejn, b'self minn sentenza preċedenti, intqal hekk: "*Huwa risaput li verbal miżmum mir-Reġistratur bl-ordni tal-Qorti jorbot lill-kontendenti bis-saħħa tal-kważikuntratt ġudizzjali. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Francesco Gauci v. Lorenzo Bonanno deċiża fis-7 ta' Jannar 1939: "Il-verbal li jsir f'isem il-partijiet quddiem il-Qorti bħala transazzjoni tal-kontroversja ta' bejniethom jikkostitwixxi att pubbliku, u bħali tali huwa kuntratt.*"

[24] Fost diversi, il-Qorti tirreferi għal dak enunċjalt fis-sentenza fl-ismijiet **Valfracht Roro Line Limited vs KD Commercials Limited**, (Ċit Nru: 462/01) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-2 ta' Marzu 2018 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fir-rigward ta' dan l-aggravju, huwa opportun jiġi mfakkar li verbal magħmul minn parti u reġistrat mir-reġistratur bl-ordni tal-Qorti jorbot lill-parti li tkun għamiltu – dan bis-saħħa tal-kważi-kuntratt ġudizzjali li ma jistax jiġi newtralizzat jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet (Ara sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Marzu, 1987 dil-kawza fl-ismijiet Direttur ta' l-Agrikoltura v. Remigio Galea). Dan ifisser li "il quasi contratto giudiziale non ha altro scopo se non quello di fissare il tema ed i limiti della controversia." – u dan fuq il-bażi tal-massima in judiciis quasi contrahitur. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri tas-16 ta' Marzu 2005, fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Farrugia v Grezzju Farrugia et.)*"

[25] Regolamenti 5(3), 5(6), 6(2) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.

[26] A fol 68 *et seq* tal-proċess.

kwistjoni[27]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[28].

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[29]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-inkwilini Nazzareno Cassar u Theodora Cassar huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat tlieta u disgħin (93), White Lady, Triq Santa Monika, ġewwa Ħal-Tarxien.

---

[27] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello noe vs Joseph Cardona et**, (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2022.

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

[29] 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) nhar it-13 ta' Marzu 2024, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi ġew maħtura l-periti waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u ż-żieda fil-kera qiegħda issa tingħata permezz ta’ din id-deċiżjoni.
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba’ talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
6) Jilqa’ s-sitt talba u b’hekk jordna li l-intimat Nazzareno Cassar u l-kjamata in kawża Theodora Cassar jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioe fl-ammont ta’ tlett elef u seba’ mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
7) Jiċħad is-seba’ talba għaliex il-kundizzjonijiet hemm mitluba qatt ma ġew speċifikati u wisq anqas pruvati.
8) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur