# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

### Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 21 ta' Frar 2025

**Rikors Nru: 373/2024**
**Nru fuq il-Lista: 3**

**S.S. Limited (C31059)**

**vs**

**Susan Anne Cassar [K.I. Nru. 0280500(L)]**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur imressaq fl-4 ta' Lulju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm anness, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Il-kumpannija attriċi hija s-sid tal-proprjetà bl-indirizz Flat 3, Saint Mary Flats, Lower Albert Street, Gżira* ***(Dok. 'A')****.*

2. *Il-konvenuta Susan Anne Cassar, ilha tokkupa l-fond imsemmi għal żmien twil, taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Cassar għalhekk baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas kera baxxa ta' €549.69ċ fis-sena illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. M'hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.*

4. *B'sentenza (li ma ġietx appellata) deċiża fid-9 ta' Mejju 2023 mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet* ***Saviour Spiteri f'isem S. S. Limited vs. Susan Anne Cassar u l-Avukat tal-Istat****, il-kumpannija attriċi kisbet, inter alia, dikjarazzjoni illi d-dritt ta' rilokazzjoni illi għandha l-konvenuta Cassar hekk kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tal-kumpannija attriċi kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea* ***(Dok. 'B')****.*

5. *Inoltre, ir-rappreżentant tal-kumpannija attriċi għandu informazzjoni illi Cassar m'hijiex qiegħda tuża l-fond in kwistjoni għall-iskop li ġie mogħti lilha b'kiri, u illi hija qiegħda tissulloka l-fond mingħajr il-kunsens espress tal-kumpannija attriċi.*

6. *Għalhekk, il-kumpannija attriċi qiegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt mogħti lilha biex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, apparti illi hija qiegħda wkoll titlob il-permess ta' dan l-Onorabbli Bord ai termini tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tieħu l-pussess lura tal-fond imsemmi minħabba r-raġunijiet fuq spjegati.*

***GĦALDAQSTANT, tgħid l-intimata 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:***

1. *Jordna għar-raġunijiet hawn fuq premessi, l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond bl-indirizz Flat 3, Saint Mary Flats, Lower Albert Street, Gżira u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimata għandha tivvaka mill-istess fond, u dan ai termini tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Bi tkomplija għat-talba preċedenti, jordna lill-istess intimata sabiex fiż-żmien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord tneħħi dak kollu li huwa ħwejjiġha u tagħti lura l-pussess battal tal-istess fond fl-istess stat tajjeb illi kien mgħoddi lilha, u jawtorizza lill-kumpannija attriċi sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond imsemmi.*

3. *Kontestwalment, jillikwida, bil-ħatra ta' perit nominandi jekk ikun meħtieġ, somma ekwivalenti għad-danni kumplessivi sofferti mill-kumpannija attriċi, rappreżentanti xogħlijiet u manutenzjoni (inkluż dawk ta' natura strutturali) tal-fond imsemmi kawża tat-traskuraġni u negliġenza tal-intimata, u kif ukoll somma li tirrapreżenta kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimata fil-fond.*

4. *Bi tkomplija għat-talba preċedenti, jordna lill-intimat jħallas dik is-somma hekk likwidata.*

5. *Indipendentement u mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti, jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata, u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond imsemmi fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW*

7. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-indirizz Flat 3, Saint Mary Flats, Lower Albert Street, Gżira, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2023, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;*

Ra d-digriet tiegħu tas-7 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-14 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fil-15 ta' Novembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024[5] fejn ġiet imressqa nota ġuramentata tal-intimata bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi[6] u ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond in kwistjoni.

---

[2] A fol 49 tal-proċess.
[3] A fol 53 tal-proċess.
[4] A fol 58 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 61 tal-proċess.
[6] Din tibda a fol 62 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali mressaq fl-4 ta' Marzu 2024[7].

Sema' x-xhieda tal-intimata[8] u ta' Saviour Spiteri li kkonferma l-affidavit minnu mressaq[9].

Sema' x-xhieda ta' Karl Spiteri[10] u ra n-nota ulterjuri mressqa mill-intimata[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2024[12] fejn l-avukati rispettivi ddikjaraw li ma kellhomx trattazzjoni x'jagħmlu, u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

**Ikkunsidra;**

Illi huwa ċar mir-rikors promotur li l-Bord għandu l-ewwel u qabel u kollox jinvesti fl-ewwel erba' talbiet tas-soċjetà rikorrenti għaliex jekk dawn jirriżultaw meritevoli t'akkoljiment allura l-eżami rigwardanti t-test tal-mezzi jkun wieħed inutili. Jingħad ukoll (għal dak li jiswa) li dan il-Bord, f'sentenza preċedenti tiegħu sab li rikorrent jista' jippromwovi azzjoni waħda kemm għall-iżgumbrament minħabba l-kawżali hawn utilizzat u b'mod alternattiv jitlob żieda (jew żgumbrament ukoll) skond l-eżami tat-test tal-mezzi[13].

---

[7] A fol. 165 tal-proċess.
[8] Din tibda a fol 178 tal-proċess.
[9] Dan jibda a fol 187 tal-proċess.
[10] Xhieda relattiva tibda a fol 249 tal-proċess.
[11] Din tinsab a fol 223 tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 253 tal-proċess.
[13] Issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Joseph Magri *et* vs Mary Rose sive Rose Edgar,** (Rik Nru: 20/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024.

Illi fil-kawżali li jwasslu għal dawn it-talbiet, s-soċjetà rikorrenti trid l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond għaliex tisħaq li bis-sentenza Kostituzzjonali preċedenti, l-istess intimata tilfet il-jedd li kellha għall-kirja "protetta"[14]. B'mod alternattiv imbagħad, tgħid li l-intimata m'hijiex qiegħda tuża l-fond għall-iskop tal-kirja u qiegħda tissulloka l-fond mingħajr kunsens[15].

**Titolu tal-Intimata wara s-sentenza Kostituzzjonali**

Illi l-Bord iqis li m'għandux għalfejn jiddilunga wisq fuq din il-kwistjoni. Tassew, huma issa numerevoli s-sentenzi ta' dan il-Bord li jisħqu li sentenza kostituzzjonali li tkun ingħatat (f'dan il-każ addirittura nbdiet) wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2024 u li ma ssibx leżjoni tal-emendi hawn utilizzati, ma twassalx għall-dikjarazzjoni li xi inkwilina ma tistax tużufruwixxi ruħha mil-liġi kif issa emendata. Is-sentenza preċedenti ta' bejn il-partijiet (biż-żieda tal-Avukat tal-Istat) ma sabitx ksur tal-liġi kif inhi llum. Il-Bord ma ngħatalu l-ebda argument ġdid (f'dan il-każ lanqas saret trattazzjoni finali) il-għala għandu jmur kontra dak diġà issa deċiż diversi drabi[16].

Illi fil-proċeduri Kostituzzjonali, dik il-Qorti ma ġietx mitluba sabiex issib ksur tal-emendi utilizzati, b'mod alternattiv, hawnhekk, iżda biss u sempliċiment il-qagħda legali kif kienet **qabel** l-emendi. Tant hu hekk, li dik il-Qorti llimitat l-ammont ta' danni propju sad-data tal-promulgazzjoni tal-liġi tas-sena 2021. Ma

---

[14] Ara premessa 4 tar-rikors promotur.
[15] Ara premessa 5 tar-rikors promotur.
[16] Issir referenza fost oħrajn, għas-sentenza fl-ismijiet **Francis *sive* Frankie Sciberras *et* vs Paul Fenech *et*,** (Rik Nru: 357/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-17 ta' Jannar 2025 (mhux appellata). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs Godwin Bugeja,** (Rik Nru: 1016/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Frar 2025 (terminu tal-appell għadu qiegħed jiddekorri).

hemm l-ebda kwistjoni ta' retroattivita jew ta' drittijiet kweżiti hawnhekk[17]. L-argument kien ikun wieħed tajjeb li kieku l-kawża kostituzzjonali nbdiet u ingħatat qabel l-emendi, iżda dan m'huwiex il-każ tal-lum[18]. Jiġi b'hekk li l-intimata għandha kull jedd li toqgħod għat-twettieq tat-test tal-mezzi sabiex, skond ir-riżultanzi tal-istess, jew tkompli bil-kirja jew inkella tingħata żmien għal-perjodu t'okkupazzjoni.

Illi jiġi b'hekk li din il-kawżali qiegħda tiġi miċħuda.

**<u>Nuqqas ta' użu u Sullokazzjoni</u>**

Illi mbagħad, s-soċjetà rikorrenti tgħid ukoll li rappreżentant tagħha *"għandu informazzjoni[19]"* illi l-intimata b'hijiex qiegħda tuża l-fond għall-iskop tal-kirja u li dan qiegħed jiġi sullokat.

Illi m'għandu qatt jintesa li kawżali bħal din trid tiġi ppruvata minn min jallega, u ċioé sid il-kera[20]. Prova din li għandha tkun waħda ċara u attendibbli.

---

[17] Ara, b'differenza, dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Rebecca Hyzler vs Anthony Vella *et*,</u>** (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[18] Fost diversi, isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Georgina Grima *et* vs Mary Galea *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 80/2021/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Frar 2025; is-sentenza fl-ismijiet **<u>Catherine Cauchi vs Vincent McIntyre</u>**, (App Ċiv Nru: 19/2021/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' Mejju 2022; is-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Carmela Spiteri</u>** (App Ċiv Nru: 127/2021/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-3 ta' April 2024; u s-sentenza fl-ismijiet **<u>Patricia Curmi *et* vs Miriam Pace *et*</u>**, (App Ċiv Nru: 192/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2022.

[19] Kliem riprodott mill-ħames premessa tar-rikors promotur.

[20] Fost diversi ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Pauline Cutajar vs Carmela Mangion,</u>** (App Ċiv Nru: 41/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Mejju 2003.

Illi minn eżami tal-provi jirriżulta b'mod ċar li s-soċjetà rikorrenti kienet karenti fil-produzzjoni ta' provi xierqa f'dan ir-rigward. Fil-veritá għal dan il-Bord, ix-xhieda mressqa mis-soċjetà rikorrenti iktar tikkonferma dak li ma tafx milli turija ta' provi sobrja. Konġetturi u possibbli suspetti jibqgħu mera allegazzjoni mingħajr is-sostenn ta' provi tajba. F'dan il-każ, din il-kawżali ma ġietx ippruvata sew u għalhekk din ir-raġuni ta' terminazzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

**Test tal-Mezzi**

Illi b'hekk jifdal biss t-talbiet konċernanti it-test tal-mezzi u għalhekk dawk imressqa skond 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[21] 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[22]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[21] Att XXVII tas-sena 2018.

[22] 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.

viċin il-massimu tiegħu[23]. 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-kirj a 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[24], ħareġ ċar li dan il-fatt m'huwiex kontestat. Il-partijiet intrambi jistabilixxu dan bi provi tajbin, inkluż bit-tressieq tal-ktieb tal-kera relattiv. Wara kollox, jerġa jiġi mfakkar li dawn il-proċeduri isegwu dawk kostituzzjonali preċedenti li wkoll stabbiliet dan.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[25].

---

[23] 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.

[24] 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".

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

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 mitejn elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-24 ta' Jannar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[26]. 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], speċjalment bil-fatt li kien hemm diġà pronunzjament fis-sede Kostituzzjonali[29].

[26] 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 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.
[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) 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.
[29] Ara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Apap Bologna *et* vs Joseph Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 140/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-28 ta' Jannar 2025 (terminu tal-appell għadu qiegħed jiddekorri).

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

1) Jiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tas-soċjetà rikorrenti.
2) Jastjeni milli jqis aktar il-ħames talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad is-sitt talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' is-seba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tar-raba' talba sa fejn din tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati.
5) 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