BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 345/2024
Nru fuq il-Lista: 6

Maria Attard (K.I. 37947M), Anġlu Borg (K.I. 581845M), Anna Saliba (K.I. 436570M), Bernard Borg (K.I. 0022375M), Helen Galea (K.I. 005849M), Pauline Camilleri (K.I. 832051M), Doris Cuschieri (3305234 ITA), Frans Cuschieri (K.I. 388070M), Samuel aka Sammy Cushcieri (K.I. 0005186M), Helen Cuschieri (K.I. 0393273M), Charles Cuschieri (K.I. 0014978M) u Mark Ciantar (K.I. 186584M)

vs

L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1] u Mary Cuschieri[2] (0173254M)

Il-Bord;

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tat-12 ta' Frar 2025.
[2] Fl-okkju oriġinali, kunjom l-intimata ġie mniżżel "*Cushcieri*" iżda fis-seduta tat-12 ta' Frar 2025 ġiet mitluba u milqugħa korrezzjoni.

Ra r-rikors promotur mressaq fil-31 ta' Lulju 2024[3], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 6 Triq Ħas-Sajjied, B kara liema fond qabel kien igib in-numru 36 ipprevjena għand ir-rikorrenti lkoll bis-saħħa ta l-attestat tal-wirt ta Helen Cuschieri u l-Att tad-Denunzja fil-bgħat tan-Nutar Dottor Joseph Scibberras hekk kif jinsab fl-arkivji tal-gvern u hekk kif attestat minn Nutar Dottor Jurgen Galea b'testment sigriet T/9045/1969 (Dok Anness A).*

2. *Illi originarjament il-fond kien ta propjeta' ta Helen Cuschieri bint Anthony Catania u Carmela nee Micallef imwielda u kienet toqgħod B'Kara u mietet nhar is-26 ta' Lulju ,1990 ta 69sena (Certifikat tal-mewt Anness B) u dan inqasam f'iqsma ugwali bejn Antonio Cuschieri , Joseph Cuschieri, Carmela Borg,* ***Maria Attard, Helen Galea, Pauline Camilleri****, Giovanna sive Jane Ciantar,* ***Doris Cuschieri*** *u Nazzareno Cushcieri li flimkien kellhom sehem indiviz mill-istess fond ossia 6, Triq Has-Sajjied, B'kara.*

3. *Illi* ***Carmena Borg*** *nee Cuschieri giet nieqsa nhar it-tletin ta Settembru 2016 u ħalliet b'werrieta tagħha il-kwart indiviz tal-pusses lil Angelo Borg ir-ragel taghha u eredi universali lil uliedha ta tlett kwarti ta l-assi kollha lil Antoinette Saliba u Bernard Borg hekk kif jidher fit-testment tagħha datat ħamsa ta April tas-sena elf disgħa mija u tlieta u disgħin fil-bgħat tan-Nutar Dottor Pierre Falzon. Ghaldaqs tant is-sehem indiviz ta Carmena Cushcieri maqsum fi kwart ta sehem lir-ragel u tlett kwarti lil uliedha. (Aness C)*

[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi* ***Joseph Cuschieri*** *miet nhar is-sitta ta Mejju ta sena elfejn u ħdax u halla werrieta universali assoluti tiegħu lil uliedu Samuel sive Sammy , Francis , Helen u Charles ilkoll aħwa Cuschieri hekk kif juri l-att ta donazzjoni fil-bghatt ta Nutar Dottor Maria Spiteri ta tieni ta Mejju elfejn u tnax. Ghaldaqstant l-ahwa Cushcieri ghandhom kwart kull wiehed minn sehem indiviz.(Anness D)*

5. *Illi skond it-testment ta* ***Giovanna Ciantar*** *hija kienet halliet b'eredi universali lil Mark Ciantar u lil ulied oħtu mejta Annmarie Bugeja u li illum ghadhom minuri fi kwoti indaqs bejniethom. L-att kien insinwat minn Nutar Dottor Josef Christian Masini Vento nhar is-sitta ta Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin. Illi missier il-minuri ma jixtieqx jagħmel parti minn din il-kawza Ghal daqstant Mark Ciantar ghandu nofs sehem indiviz.. (Anness E)*

6. *Illi* ***Antonio Cuschieri*** *ma jixtieqx ikun parti minn din il-kawza odjerna.*

7. *Illi* ***Nazzareno Cuschieri*** *gie nieqes sentejn ilu nhar is-sittax ta Marzu 2022 u ħalla lil martu l-intimata Mary Cushcieri bħala werrieta tiegħu fis-sehem indiviz tiegħu.*

8. *Illi finalment l-fond in kwistjoni ossia 35 /36 gia 6 Triq Has-Sajjied B'Kara għadda għand il-werrieta bejniethom ilkoll b'dan illi għandhom* ***sehem minn disgħa indiviż.***

9. *Illi l-imsemmi fond konsistenti f'zewg kmamar isfel u kamra fuqu bil-bitħa internabl-arja tieghu liberu u frank kien ġie mikri lill-intimata Mary*

Cuschcieri u lir-ragel tagħha Nazzareno fl-elf disgħa mija u ħamsa u sebgħin.

10. *Illi sussegwentement il-kera kienet għoliet għal €212 fis-sena meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bd-dispożżizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta , liema disożżizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

11. *Illi ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att li jemends l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti, l-intimata hija l-inkwilina rikonnoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din t-tifsira, skond l-liġi validament fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u f'dan l-istadju ir-rikorrenti huma intitolati jjitolbu awment fil-kera sa massimmu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq liberu, jew kwalsiasi persentaġġ verjuri li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit.*

12. *Illi ai termini tal Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri, il-Bord għandu jwettaq test tal-mezzi tal-kerrej li għandu jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi stabbiit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn -1 ta Jannar u 2023 u il-ħames (5) snin qabel ma ġie intavolat dan ir-rikors.*

13. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, l-Bord għandu wara li jkun sema l-evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet żmien sentejn sabiex d-dar ta abitazzjoni tiġi vakata.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux;

1. ***Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Mary Cuschieri*** *hija l-inkwilina tar-rikorrenti fond, 6 Triq Has-Sajjied, B'Kara u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta din it-tifsira , ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-202, u b. Hekk hija intitolata li tibqa tokkupa d-dar ta abittazzjoni ai termini ta' Artikolu 2 ta l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini hekk kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

2. ***Jordna li jitwettaq test tal-mezzi tal-kerrejja fl-istadju inizzjali tal-proċeduri*** *jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi stabbiit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn -1 ta Jannar u 2023 u il-ħames (5) snin qabel ma ġie intavolat dan ir-rikors.*

3. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021,*** *il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċediex it-2% fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq liberu tal-fond 6 Triq Has-Sajjied, B'Kara u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

4. ***Jordna f'każ illi l-initmata Mary Cuschieri ma tissoddisfax il-kriterji tad-dħul*** *u tal-kapital tat-test tal-meżżi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Mary Cushcieri mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn u jiddetermina l-kumpens*

pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn skont il-każ.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġuddizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Awwissu 2024[4], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-13 ta' Awwissu 2024[5].

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti fis-6 ta' Novembru 2024[6], kontenenti erba' affidavits tar-rikorrenti u dokumentazzjoni oħra.

Ra r-risposta tal-intimata Cuschieri (finalment notifikata) imressqa fit-28 ta' Novembru 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Diċembru 2024[8], fejn ġiet imressqa nota ġuramentata[9] mill-intimata kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal- mezzi u fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

[4] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 43 tal-proċess.
[6] A fol 50 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 60 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 62 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-7 ta' Jannar 2025[10], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Frar 2025[11], fejn ġiet mitluba korrezzjoni fl-okkju ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta mir-rikorrenti, liema talba ntlaqgħet permezz ta' digriet li ingħata f'din l-istess seduta, u fejn il-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[12] 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[13]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

[10] A fol 147 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 116 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.
[13] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[14]. 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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, inkluż mill-affidavits imressqa minn erba' mir-rikorrenti. Jirriżulta wkoll li fis-seduta tat-12 ta' Frar 2025[16] ġie wkoll iddikjarat li t-titolu mhux kontestat. Jirriżulta peró li skond it-testment tas-sena 1993[17] kien biss Anġlu Borg

---

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.

[14] 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.

[15] 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".

[16] A fol 156 tal-proċess.

[17] A fol 26 *et seq* tal-proċess.

li kellu d-dritt tal-kera fuq is-sehem (1/9) li kien jappartjeni lil martu Carmen Borg nee' Cuschieri u dan għaliex hu ingħata ¼ indiviż mill-eredita' ta' Carmen Borg nee' Cuschieri u l-użufrutt l-assi in ġenerali. S'hawnhekk allura, jirriżulta li huwa biss Anġlu Borg li għandu l-jedd għall-kirja tas-sehem li kien jappartjeni lil Carmen Borg nee' Cuschieri, ġaladarba r-rikorrenti l-oħra Anna Saliba u Bernard Borg għandhom biss sehem min-nuda proprjeta'[18]. Jiġi b'hekk li attwalment, id-dritt għall-frott fuq sehem wieħed minn disgħa (1/9) tal-istess fond li kien ta' Carmen Borg nee' Cuschieri, f'dan il-każ, il-kirja, hija dovuta lir-rikorrenti Anġlu Borg biss.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Cuschieri relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 u għaxart elef Ewro (€210,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' Diċembru 2024, ġie

[18] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **<u>Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et*</u>**, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx.*" Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et*</u>**, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,</u>** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid.*"

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

speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[20]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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[22]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti kollha bejniethom huma ko-proprjetarji ta' tlettax minn tmintax (13/18)-il sehem bejniethom u għalhekk, l-ammont pagabbli għandu jkun dak ta' tlett elef, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€3,033.33ċ).

---

[20] 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.

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

[22] 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 id-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 fis-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.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u għalhekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina idonea tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ċioe' dak enumerat sitta (6), Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u jordna li l-intimata Cuschieri tħallas lir-rikorrenti[23] kollha, salv għal Anna Saliba u Bernard Borg, kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ta' tlett elef, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€3,033.33ċ) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tnejn u ħamsin Ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€252.77ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
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

[23] Naturalment dan jinqasam skond is-sehem rispettiv.