BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 398/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Dottor Suzanne Felice Sant Cassia (ID 24256G), il-Professur Paul Sant Cassia (ID 823454M), Peter Sant Cassia (ID 176861M), Joanna DeBono Sant Cassia (ID 357465M) u Carmelina sive Melina Sant Cassia (ID 0502728M)

vs

Epifanio Cascun (ID 0470555M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-25 ta' Settembru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru mija hamsa u tletin u mija sebgha u tletin (135 - 137), qabel bin-numru 187 -188, Triq Santa Margerita, s-Siggiewi: Paul Sant Cassia, Dottor Suzanne Felice*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Sant Cassia, Peter Sant Cassia u Joanna DeBono Sant Cassia ghandhom in-nuda proprjeta` ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed filwaqt illi Carmelina sive Melina Sant Cassia ghandha l-uzufrutt.

2. *Illi l-istess fond huwa mikri lill-intimat Epifanio Cascun, u l-kirja tirrisali ghal ferm qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija disgha u hamsin (1995);*

3. *Illi l-kera kienet fl-ammont ta' Euro 27.95 (LM12.00) fis-sena izda giet aggustata bil-ligi fl-ammont ta' mitejn u sbatax-il Euro u hamsin ċenteżmu (€217.50) fis-sena, liema kera bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq;*

4. *Illi l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) izda bl-applikazzjoni l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq;*

5. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors sabiex jigi deciz jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tigi riveduta l-kera u, jekk hemm bzonn, jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, jew inkella tinghata ordni ai termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69.*

6. *Illi billi l-fond imsemmi huwa d-dar ta' abitazzjoni tal-intimat qed tigi notifikata b'dan ir-rikors l-Awtorita` tad-Djar.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, wara illi jaghmel id-dikjarazzjonijiet neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni,

(a) Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej l-intimat Epifanio Cascun ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(b) F'kaz illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond numru mija hamsa u tletin u mija sebgha u tletin (135 - 137), qabel bin-numru 187-188, Triq Santa Margerita, s-Siggiewi għandha tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ, u jekk ikun il-każ, jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

(c) Jordna li ghandha tibda titħallas lir-rikorrenti tali kera hekk kif awmentata;

(d) F'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jaghti rimedju ai termini termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz ordni illi l-intimat ma ghandux jedd tibqa' ggedded il-lokazzjoni u li ghandu jizgombra mill-fond fi zmien prefiss minn dan l-Onorabbli Bord kif ukoll li l-intimat ghandu jhallas kumpens sad-data effettiva tal-izgumbrament tieghu mill-fond;

Ra d-digriet tal-1 ta' Ottubru 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimat Epifanio Cascun imressqa fit-22 ta' Ottubru 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fl-4 ta' Novembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar ġie mressaq affidavit tan-Nutar Mario Felice u dokumentazzjoni annessa mal-istess[6].

Ra n-nota tal-intimat imressqa fil-11 ta' Diċembru 2024[7] permezz ta' liema ġiet imressqa dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2025[8] fejn il-Perit Marie Louise Caruana Galea ġiet sostitwita mal-perit Bernice Van Dijk u dan fuq talba tal-istess Perit. Dakinhar ġie mressaq affidavit ta' Suzanne Felice Sant Cassia[9].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-4 ta' Frar 2025[10].

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 11 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 71 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 16 tal-proċess.
[7] A fol 205 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 437 tal-proċess.
[9] Dan jinsab a fol 439 tal-proċess.
[10] Dan jibda a fol 452 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025[11] fejn, wara dikjarazzjoni tal-intimat li huwa jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien, ir-rikorrenti talbu li tressaq nota ta' sottomissjonijiet finali, liema nota tressqet fl-istess seduta[12]. Dakinhar ingħata żmien lill-intimat u lill-Awtorità tad-Djar li jressqu nota ta' sottomissjonijiet responsiva u l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ra n-nota responsiva tal-intimat imressaq fit-2 ta' April 2025[13]. L-Awtorità tad-Djar ma ressqitx sottomissjonijiet finali.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025[14], 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[15] 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.

---

[11] Verbal relattiv jinsab a fol 461 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 462 tal-proċess.
[13] A fol 466 tal-proċess.
[14] Verbal relattiv a fol 461 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.

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[16]. 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[17]. 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.

Illi dwar it-titolu[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti mill-intimati. Anzi l-istess intimat ressaq ukoll

---

[16] 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.

[17] 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.

[18] 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

rċevuti tal-kera relattivi u ddikjara li jirrikonoxxi lill-istess bħala sidien. Huwa ċar li dan ma kienx punt kontestat.

Illi l-pern tal-kwistjoni kollha f'dan il-każ, u kien dan biss l-aspett ċentrali tas-sottomissjonijiet finali tal-partijiet huwa jekk it-test tal-mezzi ġiex sodisfatt. Ir-rikorrenti jgħidu li minn eżami tal-kapital relattiv, dan jidher li jaqbeż il-livell stabbilit mill-liġi filwaqt li l-intimat jikkontendi li dan m'hux il-każ għaliex minn dan il-kapital għandu jitnaqqas id-dħul li jkun ġie pperċepit.

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[19]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[20].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Cascun relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord mhux sodisfatt li dan jissodisfa t-test tal-mezzi skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21]. L-intimat kellu sitta u disgħin (69) sena meta nfetaħ il-każ.

---

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".

[19] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[20] Issir referenza għal dak konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet **Anthony Sammut *et* vs Mariella *sive* Maria Isabella Ellul Bonici,** (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **Richard Saliba *et* vs Marika Sciberras *et*,** (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Josephine Grech *et* vs Raymond Grech *et*,** (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).

[21] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

Illi għal dak li jikkonċerna d-dħul fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħdu ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar il-kapital fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ hija s-sena 2023[22].

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti l-kapital konġunt[23] tal-konjuġi Cascun, għaliex hekk irid ir-Regolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 16.11, jirriżulta li dan jaqbeż[24] il-massimu li tippermetti l-liġi[25]. L-intimat jgħid li mill-kapital għandu dejjem jitneħħa id-dħul rilevanti li wassal għal dak il-kapital[26]. Bir-rispett, dan il-Bord qajla jista' jieħu dan l-argument bis-serjetà. Il-kapital huwa dak imfisser fir-Regolament seba' (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 li jrid hekk:

> ***7.*** *Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:*
>
> *(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għalkollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà;*
>
> *(b) flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur;*
>
> *(ċ) flus kontanti;*
>
> *(d) depożiti għal perjodu ta' żmien;*

---

[22] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2022 u allura hija s-sena 2021 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "*Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";*

[23] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Schiavone *et* vs Joseph Azzopardi *et*** (Rik Nru 500/22TA) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (mhux appellata) nhar it-28 ta' Novembru 2024.

[24] Dan il-Bord qiegħed jaqbel mat-totali indikati fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tal

[25] Il-massimu huwa ta' €245,000.

[26] Ara parti intitolata **Dwar il-kapital tal-esponent** li tibda a fol 470 tal-proċess.

(e) bonds;

(f) stocks;

(g) sigurtajiet;

(h) kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor:

Illi b'hekk jiġi li flus depożitati fil-banek, ġejjin mid-dħul, huma ovvjament parti mill-kapital li għandu jiġi eżaminat. Fil-veritá l-Bord ma jasalx jifhem kif l-intimat jippretendi li xi kapital (speċjalment flus depożitati l-bank) sakemm mhux ġej minn xi donazzjoni jew bejgħ, ma jistax ikun ġej ħlief minn dħul leċitu!

Illi b'daqshekk ma jfissirx li dak id-dħul ikun qiegħed jiġi eżaminat darbtejn. L-eżami tad-dħul isir fuq id-dħul, u ovvjament jidħol ukoll fil-kalkolu tal-kapital (li jiġi eżminat b'mod separat). Il-Bord ma jaqbilx allura li l-intimat (u martu) għandhom kapital, fil-perjodu rilevanti[27] ta' €243,310.67ċ[28] iżda jirriżulta li l-kapital relattiv huwa dak ta' €273,024.86ċ u għalhekk jaqbeż il-massimu mpost bil-liġi ta' €245,000.

Illi f'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbiddel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ ta' diżabilità, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux

---

[27] Ara f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Bernarda Muscat et vs Carmen Fatima Galea et** (Rik Nru: 674/22) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut fl-14 ta' Lulju, 2023)

[28] Ara nota ta' sottomissjonijiet responsiva a fol 472 tal-proċess.

jipprova jagħmilha ta' leġislatur[29] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[30]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[31].

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 erba' mija u tmenin elf Ewro (€480,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Novembru 2024[32], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[33]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed

---

[29] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **Neg. John Coleiro *noe* vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier *ne et*,** mogħtija mill-Prim Awla tal-qorti Ċivili nhar it-22 ta' Ġunju 1957, fejn, b'self mill-ġurist Baudry Lacantineri (appari awturi oħra) ingħad hekk: *"Il giudice deve applicare la disposizione quand'anche gli sembrasse ingiusta. "Dura sed lex". Il giudice è istituito per giudicare secondo la legge. Permettere al giudice di non applicare la legge quando la trova iniqua sarebbe sostituirla colla coscienza del giudice e sostituire l'arbitrio di lui alla volontà del legislatore (persone I, §236)."*

[30] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Maria Wismayer vs John Gracey *et*,** (App Ċiv Nru: 925/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Settembru 2016 fejn ingħad hekk *"Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt t'immaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa' ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: dura lex sed lex".*

[31] *"Dura e la legge, ma e legge."* – Brocard 1434, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 145.

[32] A fol 71 tal-proċess.

[33] 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

jaċċetta dik il-konklużjoni[34]. Fiċ-ċirkostanzi jqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi[35] f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600) fis-sena u ċioe' bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Illi madanakollu, dan il-kumpens għandu jitħallas biss lil Carmelina *sive* Melina Sant Cassia għaliex hija din biss li għandha l-użufrutt tal-fond in kwistjoni[36]. Id-danni għall-okkupazzjoni li qegħdin issa jiġu likwidati, similiment bħal li kieku il-ħlas kien wieħed ta' kera, jitqiesu bħala frott tal-fond[37].

---

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.

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

[35] 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.

[36] Dan huwa aċċertat fir-rikors promotur u

[37] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (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 imiss lill-missier (jew lill-komunjoni tal-akkwisti 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 **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (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*

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma' dak hawn deċiż, jilqa' t-talba indikata bl-ittra (d) u filwaqt li b'hekk isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimat sabiex fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huwa jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat mija, ħamsa u tletin u mija, sebgħa u tletin (135 - 137), fi Triq Santa Margerita, s-Siġġiewi u fl-istess waqt iħallas lir-rikorrenti Carmelina *sive* Melina Sant Cassia kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tmien mitt Ewro (€800) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fid-29 ta' Mejju 2025.

L-ispejjeż jitħallsu mil-intimat Cascun[38].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid"

[38] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et***, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023, aggravju dwar dan, f'ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.