BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 154/2024
Nru fuq il-Lista: 8

Dyan Jennifer Rita Debono Galea (K.I.0440187M) li qieghda tidher ghan-nom ta' Carmela sive Carmen Muscat nee Zammit[1] (K.I.0528644M) kif debitament awtorizzata permezz ta' prokura generali fl-atti tan-Nutar Dottoressa Adriana Vella datata nhar id-9 ta'Awwissu 2023

vs

Donald Spiteri (K.I. 830249M) u Mary Victoria Spiteri (K.I. 822249M) bħala kjamata fil-kawża[2] u l-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-25 ta' Marzu 2024[3], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] Il-kunjom "Muscat" ġie miżjud permezz ta' korrezzjoni awtorizzata fis-27 ta' Jannar 2025.
[2] Kliem miżjud permezz ta' digriet tal-10 ta' Mejju 2024.
[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-assenti Carmela sive Carmen Muscat hija proprjetarja tal-fond urban ossia numru 29, gja bla numru, bl-isem 'Romina', Triq l-Imraden, gja Triq Gdida tisbokka ma' Vjal XXI ta' Settembru, Naxxar;*

2. *Illi missier l-assenti Carmela Muscat, i1-mejjet Carmelo Zammit kien permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut datat 25 ta' Jannar tas-sena 1966 fiz-zwieg ma' martu Antonia Zammit nee Paris akkwista minghand Alfonso Busuttil, Maria Scerri, Modesa Zammit u Girardo Mifsud Proprio et Nomine id-dirett dominju u c-cens annwu u temporanju ghaz-zmien li kien baqa' mid-99 sena li bdew fil-15 ta' Awissu tas-sena 1880 u l-proprjeta' ta' wara fuq l-art maghrufa bhala 'tal-Hamrija', fil-limiti tan-Naxxar, fil-kontrada tat-triq il-Gdida li min-Naxxar taghti ghal-Mosta, tal-kejl komplessiv ta' cirka 23T.2S.5K li jikkonfinaw mill-punent ma' beni ta' Carmelo Dimech, minn Nofsinhar ma' beni ta' Giuseppe Agius, mill-Lvant in parte ma' beni tal-knisja parrokjali tan-Naxxar u in parte ma' beni ta' Vittoria Sciberras u mit-Tramuntana ma' sqaq u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok 'A';***

3. *Illi b'hames atti ta' bejgh separati kollha pubblikati min-Nutar Dottor Joseph Agius, nhar il-11 ta' Frar, nhar is-17 ta' Marzu, nhar is-26 ta' April, nhar il-5 ta' Mejju u nhar id-9 ta' Ottubru kollha tas-sena 1969, l-istess Carmelo Zammit fiz-zwieg ma' martu Antonia Zammit nee Paris akkwista l-Utile Dominju kollu tal-istess art maghrufa bhala 'tal-Hamrija' hekk kif deskritta fil-premess u li ghalhekk gie jipposjedi l-istess art fil-piena proprjeta' taghha u dan kif jidher mill-kuntratti ta' akkwisti hawn annessi u mmarkati bhala* ***Dok 'B', Dok 'C', Dok 'D', Dok 'E' u Dok 'F'*** *rispettivament;*

4. *Illi ghalhekk l-art fuq deskritta kienet tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti bejn Carmelo u Antonia mizzewgin Zammit fejn fuq din il-bicca art, inbnew diversi immobbli li wiehed minnhom huwa l-fond urban fuq deskritt;*

5. *Illi l-imsemmija Antonia Zammit nee Paris mietet nhar it-2 ta' Jannar tas-sena 1984 u skond ricerki testamentarji kemm sigrieti kif ukoll pubblici rrizulta li d-defunta Antonia Zammit nee Paris mietet intestata u ghalhekk successjoni taghha ddevolviet skond il-Ligi u cioe wirtuha l-hames uliedha Anthony Zammit, ir-Reverendu Father Patrick Zammit, Maria mart Peter Galea, Vincenza Zammit u Carmen mart Anthony Muscat.*

6. *Illi d-denunzja tas-Successjoni tal-imsemmija Antonia Zammit nee Paris saret regolarment permezz tal-avviz numru 1785/1984 u ghalhekk it-taxxa relattiva ghall-wirt taghha giet imhallsa, hekk kif ampjament jirrizulta mid-denunzja hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok 'G'****;*

7. *Illi l-imsemmi Carmelo Zammit, missier ir-rikorrenti miet nhar it-23 ta' Ottubru tas-sena 1995 u skond ricerki testamentarji kemm sigrieti kif ukoll pubblici rrizulta li rregola is-successjoni tieghu permezz ta' l-ahhar testment li ghamel fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius fl-14 ta' Marzu tas-sena 1994 fejn filwaqt li rrevoka u annulla kwalunkwe testment li qatt sar qabel dan tal-ahhar, in kwantu in-nofs (1/2) sehem indiviz li kien jipposjedi fi proprjeta' halla bhala werrieta universali tieghu lill-hamest uliedhu u cioe' il-Anthony Zammit, ir-Reverendu Father Patrick Zammit, Maria mart Peter Galea, Vincenza Zammit u Carmen mart Anthony Muscat fi kwoti ndaqs bejniethom, fl-istess testment taht il-hames Artikolu, b'dan izda li halla b'titolu ta' prelegat lil bintu rikorrenti Carmen Muscat*

diversi fondi, fosthom il-fond urban fuq indikat. Kopja tat-testment hawn anness u mmarkat bhala ***Dok 'H';***

8. *Illi id-dikjarazzjoni tat-trasmissjoni Causa Mortis tal-beni immobbli li kienu jappartjenu lil imsemmi Carmelo Zammit saret regolarment b'att tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-11 ta' Settembru tas-sena 1996 u kopja ta' din qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok 'I';***

9. *Illi billi l-werrieta fuq indikati wahda minnhom ir-rikorrenti, kienu wirtu diversi legati minghand missierhom il-mejjet Carmelo Zammit in forza tal-ahhar testment tieghu datat l-14 ta' Marzu 1994. Permezz ta' kuntratt ta' Imissjoni fil-Pussess datat it-3 ta' Marzu tas-sena 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, l-ahwa Zammit immittew fil-pussess lir-rikorrenti Carmen Muscat ta' diversi beni immobli, wiehed minnhom il-fond urban in kwistjoni, dak iz-zmien bla numru, bl-isem 'Romina', Triq l-Imraden gja Triq Gdida tisbokka ma' Vjal XXI ta' Settembru, Naxxar imiss mill-Punent mal-imsemmija Triq, mit-Tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Muscat u min-Nofsinhar mal-fond urban jismu 'Paris', Triq l-Imraden, Naxxar. kopja ta' dan il-kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok 'J';***

10. *Illi permezz ta' kuntratt ta' Divizjoni datat l-4 ta' Awwissu tas-sena 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco, ir-rikorrenti giet assenjata il-Hames Porzjoni konsistenti fin-nofs (1/2) indiviz ta' diversi immobbli, wiehed minnhom il-fond in kwistjoni minghand hutha (ossia s-sehem li l-ahwa kienu wirtu minghand ommhom) hekk kif jirrizulta mill-anness kopja tal-kuntratt ta' Divizjoni immarkat* ***Dok 'K';***

11. *Illi b'hekk ir-rikorrenti saret proprjetarja assoluta tal-fond hawn fuq deskritt;*

12. *Illi 1-fond in kwistjoni mhuwiex wiehed dekontrollat u dan kif jidher mic-certifikat hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok 'L';***

13. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri ghal ghexieren ta' snin u cioe mis-sena 1978 lill-intimat u dan kif jirrizulta mill-anness kopja tal-ktieb tal-kera mmarkat bhala* ***Dok 'M'****; B'hekk, l-intimat Spiteri qieghed jokkupa dar t'abitazzjoni taht titolu ta' kera li beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk igawdi mill-protezzjonijiet moghtija mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

14. *Illi matul iz-zmien il-fond kien jinkera ghal mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena u baqghet ghal dak l-ammont ghal snin twal. Illi pero mis-sena 2018 sal-gurnata prezenti, il-kera gholiet b'zieda minima li qatt ma eccedit l-ammont ta' mitejn u tmenin Ewro u hames centezimi (€280.05) (vide* ***Dok 'M'****);*

15. *Illi skont 1-Att XXIV tal-2021 tal-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut ta' djar ta' abitazzjoni;*

16. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahrug taht 1-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn 1-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2023;*

17. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn sabiex id-dar t'abitazzjoni tigi vakata;*
18. *Illi din il-kawza qieghda wkoll tigi notifikata lill-Awtorita' tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-kawza skont il-provvedimenti tal-ligi;*

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi 1-intimat Donald Spiteri huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond: numru 29, gja bla numru, bl-isem 'Romina', Triq l-Imraden, gja Triq Gdida tisbokka ma' Vjal XXI ta' Settembru, Naxxar u tikkwalifikah bhala 'kerrej' ta' dar t'abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolat li jkompli jokkupa d-dar t'abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Spiteri fuq it-test stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn 1-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru, 2023, u fuq il-kapital tal-kerrej fl-31 ta' Dicembru tal-2023;*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi, f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, illi ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar t'abitazzjoni ossia l-fond urban numru 29, gja bla numru, bl-isem 'Romina', Triq l-Imraden, gja Triq Gdida tisbokka ma' Vjal XXI ta' Settembru, Naxxar, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u dan prevja li jiġu appuntati membri tekniċi;*

4. *Jordna, f'kaz illi l-intimat Spiteri ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien sentejn ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Marzu 2024[4].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fid-9 ta' April 2024[5].

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fil-15 ta' April 2024[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2024[7] fejn ġiet mitluba u milqgħa talba għall-kjamata in kawża ta' Mary Victoria Spiteri. Dakinhar instemgħet ix-xhieda tal-intimat u tal-kjamata in kawża u ġiet anke mressqa nota ġuramentata[8] kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi. Fl-istess seduta ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex

[4] A fol 140 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 144 tal-proċess.
[6] A fol 146 *et seq* tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 150 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 152 *et seq* tal-proċess.

iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond u kif ukoll tal-garaxx imsemmi mill-intimat.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-10 ta' Ġunju 2024[9], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u tal-garaxx imsemmi qabel.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2024[10] fejn ġiet ordnata komunika lill-membri tekniċi in vista tad-diskrepanza fil-valur tal-fond mertu tal-kawża, u sabiex tali valur jiġi kjarifikat.

Ra n-nota mressqa mill-periti fit-28 ta' Ġunju 2024[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2024[12] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra r-rikors tar-rikorrenti mressaq fid-29 ta' Novembru 2024[13] fejn intalbet korrezzjoni fl-okkju tal-proċeduri.

Ra d-digriet tal-10 ta' Diċembru 2024[14], fejn għar-raġunijiet hemm indikati l-prolazzjoni tas-sentenza ġiet sospiża.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2025[15], fejn ir-rikors għall-korrezzjoni kien ġie finalment notifikat u kien għadda t-terminu għar-risposta tal-intimat u

---

[9] A fol 295 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv a fol 308 tal-proċess.
[11] Nota relattiva a fol 309 *et seq* tal-proċess.
[12] Verbal relattiv a fol 315 tal-proċess.
[13] A fol 317 tal-proċess.
[14] A fol 319 tal-proċess.
[15] A fol 324 tal-proċess.

tal-kjamta in kawża. Dakinhar it-talba għall-korrezzjoni ġiet milqugħa u l-kawża tħalliet għal darb oħra 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[16] 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[17]. 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[18]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[16] Att XXVII tas-sena 2018.

[17] 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.

[18] 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)

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[19], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu qatt ma ġew kontradetti, u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens mill-intimat waqt ix-xhieda tiegħu[20].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat u l-kjamata in kawża, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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 sitt mitt elf Ewro

---

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.

[19] 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".

[20] Xhieda relattiva tinsab a fol 151B *et seq* tal-proċess.

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

(€600,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-10 ta' Mejju 2024[22], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[23]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[24].

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[25]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) fis-sena.

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

---

22 A fol 150 *et seq* tal-proċess.

23 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.

24 Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

25 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.

1) Jilqa’ l-ewwel talba u b’hekk jiddikjara li l-inkwilin u l-kjamata in kawża Donald u Mary Victoria konjuġi Spiteri huma l-inkwilini tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat disgħa u għoxrin (29), ‘Romina’, Triq l-Imraden, Naxxar.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jilqa’ limitatament it-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimat u l-kjamata in kawża jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioe fl-ammont ta’ tnax-il elf Ewro (€12,000) fis-sena, fl-ammont ta’ elf Ewro (€1000) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza, iżda jiċħad it-talba sa fejn tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda għaliex dawn ma ġewx identifikati.
4) Jiċħad ir-raba’ talba (li ngħatat b’moda 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