BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 589/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Christine Coney (K.I. 837357M), Andrew Manduca (K.I. 221954M), Michela Fiorini Lowell (K.I. 622881M), Paul Manduca (K.I. 339379M), Shanna Buhagiar (K.I. 302690M)

vs

Anne Tabone (K.I. 0184455M) u Francis Tabone (K.I. 0129151M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-28 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi jmexxi skond ir-riżultanzi tal-istess fir-rigward tal-fond 1, Casa Del Magistrato, Misraħ San Pawl, Imdina u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Diċembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fit-8 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fl-10 ta' Jannar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[5] meta l-Bord ġie infurmat li l-intimati kienu daħlu f'konvenju għax-xiri ta' ħamsa u sebgħin fil-mija (75%) tal-fond in kwistjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' April 2024[6] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-30 ta' April 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota tal-intimati tal-24 ta' Lulju 2024[8] meta ġie mressaq l-att ta' bejgħ tas-sehem ta' ħamsa u sebgħin fil-mija tal-fond.

Ra n-nota tal-intimati tal-1 ta' Awwissu 2024[9] kontenenti dokumenti rigwardanti t-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.
[4] A fol 32A tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 35 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 36 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[8] Din tinsab a fol 62 tal-proċess.
[9] Dan jinsab siġi ġewwa envelop immarkat a fol 75 tal-proċess, liema envelop jinsab ġeww envelop ieħor (li jinkludi nota oħra) a fol 125A tal-proċess. Ġie ordnat li din in-nota tibqa siġġilata fuq wara tal-proċess.

Ra t-tweġibiet tal-Periti mressqa fil-25 ta' Settembru 2024[10] għall-mistoqsijiet tal-intimati.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2024[11] fejn ġie deċiż li tingħata sentenza waħda fuq l-eċċezzjonijiet kollha. Dakinhar ġie konfermat li l-intimati kienu akkwistaw 75% tal-fond u li r-rikorrenti kellhom 25% tal-istess fond.

Ra n-nota ulterjuri tal-intimati tat-12 ta' Novembru 2024[12] kontenenti iktar dokumenti relattivi għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2024[13] fejn il-Bord ħa konjizzjoni wkoll tan-nota tat-12 ta' Novembru 2024 imsemmija iktar qabel. Dakinhar ġiet miċħuda talba tal-Awtorità ta-Djar sabiex jerġgħu jirrelataw il-Periti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2025[14] meta nstemgħet it-trattazzjoni finali[15] u l-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

[10] A fol 121 tal-proċess.
[11] A fol 123 tal-proċess.
[12] Din tinsab siġillata ġewwa envelop immarkat a fol 125A tal-proċess, flimkien ma nota tal-1 ta' Awwissu 2024.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 126 tal-proċess.
[14] Verbal relattiv jinsab a fol 128 tal-proċess.
[15] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 129 tal-proċess.

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 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.

---

[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) 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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

<u>It-Tieni u t-Tielet Eċċezzjoni tal-intimati</u>

Illi l-intimati, b'dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet, essenzjalment qegħdin jgħidu li r-rikorrenti ma jistgħux jippromwovu din l-azzjoni bħala kompropjetarji biss u li fi kwalunkwe każ ma tistax tintuża din it-tip ta' proċedura sabiex twassal għal-eventwali żgumbrament tagħhom.

Illi tajjeb jingħad li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, kif ġie ampjament ippruvat, l-intimati akkwistaw sehem totali ta' 75% tal-fond din kwistjoni u r-rikorrenti għandhom 25% tal-istess fond. B'hekk jiġi li l-Bord għandu s-sidien kollha qegħdin jipparteċipaw f'din l-azzjoni.

Illi dwar it-tieni argument, jingħad li fl-ewwel lok hija l-liġi stess li tikkontempla t-tnedija ta' proċeduri bħal dawn fejn inkwilin ikun kompropjetarju. L-artikolu 4A(9) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> *(9) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta'abitazzjoni mikri u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli minnu lil-komproprjetarji l-oħra proporzjonalment.*

Illi mela l-liġi stess tikkontempla propju ix-xenarju li għandu l-Bord illum. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha diġà okkażjoni tanalizza din l-eċċezzjoni.

Il-Bord iqis li għandu jiċċita b'mod estensiv fil-korp ta' din is-sentenza (u mhux f'notament t'isfel kif jagħmel solitament). Dik il-Qorti qalet hekk:

31. Il-Qorti tqis li huwa ċar mit-test ta' dan is-sub-inċiż, li l-leġislatur ried li ddisposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 ikunu japplikaw fl-intier tagħhom fil-konfront ta' komproprjetarji ta' fond, u dan kuntrarjament għal dak li jippretendu l-appellanti. Il-kelma "ukoll" ma tħalli l-ebda lok għal interpretazzjoni mod ieħor. It-tieni sentenza ta' dan is-sub-inċiż, li fil-fehma tal-appellanti hija l-parti li teskludi l-applikazzjoni tas-sanzjoni tal-iżgumbrament fil-konfront ta' komproprjetarji ta' fond, imkien ma tgħid li f'każijiet bħal dawn m'għandux isir it-test tal-mezzi, jew li l-inkwilin/komproprjetarju tal-fond m'għandux jiġi żgumbrat f'każ li jinstab li huwa ma jissodisfax ir-rekwiżiti tat-test tal-mezzi u tal-kapital. Il-kliem "meta dan ikun il-każ" huwa l-kliem li jikkwalifika l-istatus ta' komproprjetà u l-ebda sitwazzjoni oħra, u t-tieni sentenza hija maħsuba biss sabiex tirregola l-mod kif għandu jiġi impost l-awment fil-kera, jiġifieri billi jitnaqqas mill-awment kwalunkwe sehem li jista' għandu l-inkwilin/komproprjetarju fil-fond, u mhux biex jirregola jekk għandux isir it-test tal-mezzi jew le. ***Il-leġislatur kien diġà stipula li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 għandu japplika fl-intier tiegħu fir-rigward ta' kull kirja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, irrispettivament minn jekk l-inkwilini humiex ukoll komproprjetarji tal-fond. Dawn id-dispożizzjonijiet huma dawk li jikkontemplaw it-test tal-mezzi u tal-kapital tal-inkwilin, u li jippermettu l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond f'każ li jiġi stabbilit li dan ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-Mezzi.***

32. *Hawnhekk il-Qorti tfakkar li l-liġi speċjali li taħtha qegħdin isiru dawn il-proċeduri, hija l-liġi tal-kera u l-emendi li ddaħħlu tul is-snin sabiex jindirizzaw diversi lanjanzi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, fosthom in-nuqqas ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-fondi in kwistjoni mill-inkwilini u l-kera, ħafna drabi irriżorja, li jirċievu s-sidien. L-intendiment tal-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien li kemm jista' jkun jingħata rimedju lis-sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, sabiex ma tibqax diskrepanza kbira bejn il-valur lokatizju ta' dawn il-fondi fis-suq miftuħ u l-kera li kienu qegħdin jirċievu s-sidien ta' dawn il-fondi suġġetti għal kirjiet kontrollati. Fil-każ in eżami huwa ċar li l-appellanti ilhom is-snin igawdu l-fond, filwaqt li qegħdin iħallsu kera baxxa għalih. Ċar ukoll li l-appellanti qegħdin jagħmlu użu esklussiv minn dan il-fond, u li l-komproprjetarji l-oħra bl-ebda mod m'huma qegħdin igawdu l-jeddijiet proprjetarji li huma wkoll għandhom fuqu. F'każ li ssir il-qasma tal-beni miżmuma in komun, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jiġi assenjat bil-kirja protetta li jgawdu l-inkwilini, u huwa f'dan il-kuntest li kienu meħtieġa l-proċeduri mibdija mill-appellati sabiex l-ammont ta' kera jiġi awmentat, u sabiex f'każ li jiġi stabbilit li l-appellanti għandhom biżżejjed mezzi, u għalhekk ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, huma jintalbu jiżgumbraw il-fond. L-unika differenza li ħaseb għaliha l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69, huwa li fejn l-inkwilini tal-fond huma komproprjetarji tiegħu, il-kera awmentata skont ir-regoli stabbiliti taħt l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 titħallas pro rata skont is-sehem tal-komproprjetarju tal-fond. Mill-bqija mhux ikkontemplat li l-komproprjetarju jingħata xi trattament differenti minn dak li jingħataw komproprjetarji oħra.* ***F'dan il-kuntest il-Qorti tqis li huwa ċar li fejn it-***

test tal-mezzi ma jiġix sodisfatt, il-leġislatur ma riedx jikkonċedi jedd lill-inkwilin/komproprjetarju li jibqa' jgawdi l-kirja. (enfasi tal-Bord)[19].

Illi fit-tieni lok, ma jridx jintesa li f'każijiet bħal dawn, f'każ li l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, ir-riżultat ikun ix-xoljiment tal-kirja u mhux xi jedd ieħor. Fi kliem ieħor, f'każ bħal dan jista' jkun hemm biss it-twaqqif **tal-jedd personali tal-kerrej emerġenti mill-kirja**, u jeddijiet oħra li huwa jista' jkollu bħala kompropjetarju, naxxenti minn xi liġi oħra[20], jibqgħu mpreġudikati.

Illi dan il-Bord[21], lill'hemm minn kif kien presedut[22], ukoll ħaddem dawn il-prinċipji f'sentenzi oħra.

Illi għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin jiġu miċħuda.

<u>Mertu</u>

Illi dwar it-titolu[23], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u f'dan il-każ minn dawk imressqa mill-intimati. Huwa bil-wisq naturali li peress din il-kawża minn kompropjetarji li ma kienx hemm kwistjonijiet hawnhekk.

---

[19] Ċitazzjoni meħuda mis-sentenza fl-ismijiet <u>**Jeffrey Bunce *et* vs Raymond Bunce *et*,**</u> (App Ċiv Nru: 786/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' April 2024.

[20] Bħal dawk emerġenti mill-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[21] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet <u>**Jeffrey Bunce *et* vs Stephen Bunce *et*,**</u> (Rik Nru: 785/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Settembru 2024 (mhux appellata).

[22] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet <u>**Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit,**</u> (Rik Nru: 687/2021) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-26 ta' Settembru 2024 (pendenti l-appell), dik fl-ismijiet <u>**Jeffrey Bunce *et* vs Raymond Bunce *et*,**</u> (Rik Nru: 786/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-6 ta' Frar 2025 (sentenza finali mhux appellata) u dik fl-ismijiet <u>**Louise Dalli *et* vs Alfred Zammit *et*,**</u> (Rik Nru: 728/2022) mogħtija minn dna il-Bord nhar il-4 ta' Novembru 2024 (mhux appellata).

[23] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Tabone, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord ma jsibx li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[24].

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[25]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[26].

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 kif kien fis-sena 2022.

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernati l-massa ta' kapital tal-intimati Tabone, għandu jirriżulta ċar li dan jaqbeż sew il-limitu tal-liġi[27]. 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 jipprova jagħmilha

---

[24] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[25] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
[26] Issir referenza għal dak konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,</u>** (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 **<u>Anthony Sammut *et* vs Mariella *sive* Maria Isabella Ellul Bonici,</u>** (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **<u>Richard Saliba *et* vs Marika Sciberras *et*,</u>** (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Josephine Grech *et* vs Raymond Grech *et*,</u>** (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).
[27] Apparti numru ta' kontijiet bankarji li juru kapital li jista' jiġi deskritt bħala wieħed massiċċ, l-intimati jippossjedu wkoll żewġ propjetajiet oħra bil-valur ta' €138,000 (dan il-Bord qiegħed joqgħod fuq l-istima tas-sena 2019 li hemm in atti, ġaladarba din ma ġietx kweralata mir-rikorrenti) kif ukoll sehem mill-soċjetà bil-valur ta' €167,500.

ta' leġislatur[28] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[29]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[30].

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 żewġ miljun u mitejn elf Ewro (€2,200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-8 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[31]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed

---

[28] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **Neg. John Coleiro *ne* 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)."*

[29] 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".*

[30] *"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.

[31] 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

jaċċetta dik il-konklużjoni[32]. Fiċ-ċirkostanzi jqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi[33] f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' erbgħa u erbgħin elf Ewro (€44,000) fis-sena u ċioe' bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit. Peress li r-rikorrenti għandhom biss sehem ta' kwart tal-fond, huwa bil-wisq naturali li huma għandhom biss jedd għal dan l-ammont. B'hekk jiġi li l-ammont pagabbli għandu jkun dak ta' ħdax il-elf Ewro (€11,000) fis-sena[34].

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' l-ħames talba u filwaqt li b'hekk isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimati sabiex fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat wieħed (1), Casa Del Magistrato, Misraħ San Pawl, Imdina u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' ħdax il-elf Ewro (€11,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' disa' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€916.66ċ) kull xahar, *in solidum*, bl-ewwel pagament ikun fis-26 ta' April 2025.

---

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.

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

[33] 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.

[34] €44,000 * 25% = €11,000.

L-ispejjeż jitħallsu mil-intimati konjuġi Tabone[35].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[35] 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.