BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' April 2025

Rikors Nru: 491/2024
Nru fuq il-Lista: 8

Maria Dolores Cutajar [K.I. nru 0216760(M)], Carmela Darrie sive Carmen [K.I. nru 295157(M)], John Bonnici sive Johnny [K.I. nru 153463(M)], Kyle Bonnici [K.I. nru 209497(M)], Gail Bonnici [K.I. nru 245602(L)]

vs

Maria Stella Polidano [K.I. nru 0745748(M)]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-28 ta' Novembru 2024[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

(1) Illi r-rikorrenti kif ukoll l-intimata Polidano huma l-proprjetarji tat-terran numru 13, Triq Il-Brolli, Birżebbuġa, li ġie fil-pussess tagħhom in effett tal-wirt tal-ġenituri tagħhom Francesco Saverio Bonnici li miet f'Lulju tas-sena 2014 u li kopja tal-Att tal-Mewt tiegħu hija hawn

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

annessa u markata ***Dok 01*** *u Francesca nee Bonnici li mietet f' Settembru tas-sena 2022 li kopja tal-Att tal-Mewt tagħha hija hawn annessa u markata* ***Dok 02****, liema wirt iddevolva fil-pussess tal-atturi in effett tat-testment unica carta tagħhom datat 13 t'Ottubru 2007 in atti tan-Nutar Dr Nicholas Briffa li vera kopja tiegħu hija hawn annessa u markata* ***Dok 03****, fejn mir-riċerki pubbliċi u sigrieti tal-istess defunti hawn annessi u markati* ***Dok 04****,* ***Dok 05****,* ***Dok 06*** *u* ***Dok 07****, tali testament hawn ċitat huwa t-testment li jirregola l-wirt tagħhom;*

(2) *Illi l-atturi Maria Dolores Cutajar, Carmela Darrie sive Carmen, John sive Johnny Bonnici****,*** *flimkien ma` oħthom il-konvenuta Polidano, kienu resqu għall-Att Dikjaratorju Causa Mortis, sia fil-każ tal-mewt ta` missierhom kif ukoll ta` ommhom, u dan kif jidher mill-istess żewġ dikjarazzjonijiet Causa Mortis annessi u markati* ***Dok 08*** *u* ***Dok 09****;*

(3) *Illi l-atturi Kyle u Gail aħwa Bonnici irid jingħad li huma ulied il-mejjet Paul Bonnici u li jiġi ħu l-bqija l-oħra tal-atturi u l-konvenuta Maria Stella Polidano; fejn mid-dokumentazzjoni annessa wieħed isib li l-imsemmi Paul Bonnici kien miet intestat nhar l-1 ta` Novembru tas-sena 2010 hawn anness u markat* ***Dok 10****, flimkien maċ-Ċertifikat għal Testmenti Pubbliċi (****Dok 11****), iċ-Ċertifikat għal Testmenti Sigrieti (****Dok 12****);*

(4) *Illi f'dak li jirrigwarda provenjenza tat-titolu, l-imsemmi Francesco Saverio Bonnici kien xtara l-art fiż-żwieġ tiegħu ma` martu Francesca fis-snin ħamsin tas-seklu l-ieħor mill-poter tal-Kurja Arċisveskovili ta` Malta u dan min kif jidher mir-riċerki ta` trasferimenti maħruġa mir-Reġistru Pubbliku ta` Malta li jinsabu fil-pussess tal-atturi u l-konvenuti, fejn wara tali akkwist huwa kien bena l-binja li hemm illum*

li tikkonsisti f'terran (mezzanin) li jġib in-numru 13 (ġja numru 14), waqt li ż-żewġ appartamenti ta` fuqu jġibu n-numru 11A u 11B;

(5) Illi ċ-ċens fuq l-imsemmija art kien infeda` b'kuntratt in atti tan-Nutar Guże` Abela;

(6) Illi fir-rigward tal-provenjenza tat-titolu u kif tali fond mertu tal-kawża iddevolva fuq l-atturi u fuq il-konvenuta Maria Stella miżżewġa Polidano, irid jingħad li mit-testment hawn anness u ċitat ***Dok 03*** *datat 13 t'Ottubru tas-sena 2007, kif anke rifless fid-Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u markata* ***Dok 09****, irid jingħad li, fil-waqt li Francesco Saverio Bonnici innomina lil martu bħala l-werrieta universali tiegħu, l-imsemmija martu Francesca Bonnici armla minn Francesco Saverio Bonnici, metet f'Ħal-Luqa fis-16 ta` Settembru 2022 u mir-riċerki testamentarji irriżulta illi d-decuius għamlet testment fl-atti tan-Nutar Dr Nicholas Briffa tat-13 t'Ottubru 2007 li permezz tiegħu d-decuius inter alia:*

(a) Irrevokat u annullat bħallikeiku qatt ma sar kwalunkwe testment li hija att setgħet għamlet qabel; u
(b) Innominat u istitwiet bħala uniku werriet universali u padrun assolut tal-ġid tagħha kollu, preżenti u futuri, mobbli u immobbli, lil żewġha Francesco Saverio Bonnici;
(c) F'każ illi żewġha l-imsemmi Francesco Saverio Bonnici jiġi nieqes qabilha, it-testatrici innominat u istitwiet bħala eredi universali u padruni assoluti tal-ġid tagħha kollha, preżenti u futuri, mobbli u immobbli, lill-uliedha kollha, u cioe` Maria Stella Polidano mart Nazzareno, Maira Dolores Cutuajr mart Paul, Carmela sive Carmen Darrie marti Keith, John Bonnici u Paul Bonnici, lkoll aħwa Bonnici, f'sehem indaqs bejniethom, bis-sostituzzjoni volgari

ta` wliedhom f'każ ta` premorjenza, u in mankanza ta` ulied bi dritt tal-akkrexximent bejniethom;

(d) Iddikjarat illi bintha Maria Stella Polidano flimkien ma` żewġha Nazzareno Polidano għandhom mikri għandhom il-flat internament markat numru 2, formanti parti minn blokk ta` flats numru ħdax (11), Brolli Road, Birżebbuġa, sa mis-sena 1970 u ordnat illi mal-mewt tagħha u ta` żewġha l-imsemmi Francesco Saverio Bonnici, l-imsemmija Maria Stella Polidano u żewġha Nazzareno Polidano għandhom iċedu l-flat numru 2 hawn fuq imsemmi u floku l-imsemmija Maria Stella Polidano għandha tibqa tikri l-fond numru tlettax (13) fi Brolli Road, Birzebbuġa, bl-istess kera li kienet qiegħda titħallas dakinhar tat-testment u bl-istess drittijiet u protezzjoni taħt Kapitlu numru 69 tal-Liġijiet ta` Malta li kellha fuq flat numru 2, li jinsab fil-Blokk numru 11, hawn imsemmi, sal-mewt;

(e) Illi Francesco Saverio Bonnici li jiġi r-raġel tal-istess Francesca, miet fit-3 ta` Lulju tas-sena 2014 u għalhekk seħħet is-sostituzzjoni għaf-favur uliedha;

(f) Illi Paul Bonnici (iben it-testatriċi), miet fl-1 ta` Novembru tas-sena 2010 u għalhekk, seħħet is-sostituzzjoni għaf-favur uliedu u cjoe Gail Bonnici u Kyle Bonnici, aħwa Bonnici, atturi f'din il-kawża;

(7) Illi għaldaqstant, l-atturi f'din il-kawża qed jgħarfu u jirrikonoxxu li l-konvenuta Polidana, bidlet il-fond fuq xewqa tat-testaturi Bonnici imma għadha tgawdi mill-protezzjoni tal-Kapiltu 69 tal-Liġijiet ta` Malta;

(8) Illi fir-rigward tal-kirja, irid jingħad li l-intimata flimkien ma` żewġha li kien ġie defunt, bdiet tirrisjedi fl-appartament internament markat numru 2, Numru 11, Triq Il-Brolli, Birżebbuġa, meta hija ħadet l-istat taż-żwieġ tagħha ma` Nazzareno Polidano, illum defunt, fis-sena 1970, meta tali fond kien ġie konċess lilha minn missierha (u missier ħutha l-

atturi f'din il-kawża) għal ħamsin (Lm 50) lira fis-sena u baqgħet tirrisjedi hemm sa llum, waqt li preżentament illum tħallas kera mija u għoxrin ewro (€120), u kien wara l-mewt ta` missierha Francesco fis-sena 2022 meta in effett tad-dispożizzjonijiet tat-Testment Unica Carta tal-ġenituri tagħha li hija ittrasferiet l-kirja għal fond li preżentament toqgħod fih fl-istess blokka u cioe` t-terran numru 13, Triq Il-Brolli, Birżebbuġa, Malta;

(9) Illi irid jiġi osservat li tali ammont ta` kera huwa irriżorju u assulutament ma jikkorrispondix mal-valur lokatizju li tali fond okkupat mill-inkwilini konvenuti f'din il-kawża misshom iħalllsu kieku tali fond jinkera fuq is-suq miftuħ; u dan ġara` għaliex il-liġi qatt ma ġiet emendata sabiex tali kirja li hija protetta mill-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u allura hija kirja regolata bil-liġi, is-sidien kien ikollhom xi forma ta` awment bħalma huma dawn il-proċeduri odjerni in effett tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), miżjud bl-Att XXIV tal-2021, u dan apparti l-fatt li in effett tal-Kapitlu 69, is-sidien ma jistgħux jirriprendu lura l-fond battal (għal kontra tal-kirjiet wara l-1 ta` Ġunju tas-sena 1995 li huma miftiehma bejn is-sid u l-inkwilin) għaliex il-kirja tal-intimata hija regolata bil-Kapitlu 69 tal-liġijiet ta` Malta u qabel l-emendi imsemmija ma setgħux jawmentaw l-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord, liema awment qatt ma seta` jkun minn dak stipulat bil-liġi u allura qatt ma kien jikkorrispondi mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni, għalkemm l-atturi jirrikonoxxu li l-ħlas ta` kera imħallas mill-inkwilina huwa aktar baxx min dak stipulat mill-liġi qabel l-emendi tas-sena 2021;

(10) Illi in effett tas-sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg, il-leġislatur introduċa emendi ġodda għal Kapitlu 69 tal-

Liġijiet ta` Malta li jagħmluha possibli li jkun hemm awment fil-ħlas tal-kirja sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond in kwistjoni, jew jekk l-inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi, il-Bord tal-Kera jittermina l-kirja, jagħti żmien perentorju lill-intimat/a li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxxah battal u jistabilixxi l-kera pagabbli lis-sid;

(11) *Illi l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur fuq is-suq miftuħ ta` dan il-fond mill-iskadenza li jmiss;*

(12) *Illi għalhekk, fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u kwalunkwe regolarmenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru 2020 u l-kapital tal-istess inkwilin konvenut f'din il-kawża bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru tas-sena 2020.*

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenti jitolbu lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu:-

(i) *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-appartament internament markat numru 13, Triq Il-Brolli, Birżebbuġa, Malta;*

(ii) *In segwitu tal-ewwel talba u tal-emendi tal-Kapitlu 69, dan l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap*

69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(iii) *Fl-eventwalita` li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimata ma tjissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:-*

(a) Ixolji l-kirja tal-intimata li toqgħod appartament internament markat numru 13, Triq Il-Brolli, Birżebbuġa, Malta;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li skont l-emendi fil-liġi issa ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex hija tivvaka dan il-fond u tirrilaxxaħ battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond numru 13, Triq Il-Brolli, Biżebbuġa, Malta, matul l-imsemmi perjodu.

(iv) *Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrent mill-ewwel skadenza ta` kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond mertu ta` din il-kawża u l-fond numru 13, Triq Il-Brolli, Birżebbuġa, Malta, għal ammont li skont il-liġi jkun sa` tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundanna lill-intimata tħallas l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu u li fl-assenza li dan ma jsirx l-intimata tiġi kkundannata tivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.*

(v) *Fl-eventwalita` ukoll li dan l-Onorabbli Bord issib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jirrevedi l-kera pagabbli, jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jkunu xierqa għal din il-kirja, inkluz l-awment li suċċessivament ikun hemm wara numru ta` snin, kif ukoll kundizzjonijiet importanti oħra fosthom li l-inkwilina ma tistax iċċedi jew tissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien; u li tkun obbligata li twettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimati*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-3 ta' Diċembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-17 ta' Diċembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata Maria Stella Polidano mressqa fl-20 ta' Jannar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025[5], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-12 ta' Frar 2025, rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2025[7] meta tressqet nota[8], kkonfermata bil-ġurament mill-intimata[9], kontenenti t-test tal-mezzi 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

---

[2] A fol 82 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 85 tal-proċess.
[4] A fol 90 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 94 tal-proċess.
[6] Dan jibda a fol 97 tal-prċoess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 104 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 110 tal-proċess.
[9] Xhieda relattiva tibda a fol 213 tal-proċess.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[10] 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[11]. 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[12]. 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.

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Naturalment dan ma kienx punt dibattitu bejn il-partijiet għaliex l-intimata għandha wkoll sehem mill-istess propjetà.

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[14].

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 ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-21 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[13] 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".
[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).

kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena. Madanakollu, peress li l-intimata għandha sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) tal-fond in kwistjoni, huwa bil-wisq naturali li dan l-ammont għandu jitnaqqas mill-kera dovuta[18]. B'hekk jiġi li l-

---

[15] 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.

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

[17] 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.

[18] Dwar kawżi simili bejn komproprjetarju ssir referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Jeffrey Bunce *et* vs Raymond Bunce *et*,** (App Ċiv Nru: 786/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' April 2024; **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit,** (Rik Nru: 687/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-26 ta' Settembru 2024 (pendenti l-appell), **Jeffrey Bunce *et* vs Raymond Bunce *et*,** (Rik Nru: 786/2022) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-6 ta' Frar 2025 (sentenza finali mhux

intimata għandha tħallas l-ammont ta' erbat elef, ħames mija u sittin Ewro (€4,560)[19].

Illi finalment, dwar il-ħames talba konċernanti xi tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, jingħad li għad li uħud minn dawn ġew identifikati, ma tressqu l-ebda provi dwar il-kundizzjonijiet attwali tal-lokazzjoni u l-ħtieġa tat-tibdil. Din it-talba għalhekk għandha tiġi miċħuda.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti is-sehem rispettiv tagħhom tal-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef, ħames mija u sittin Ewro (€4,560), fl-ammont ta' tlett mija u tmenin Ewro (€380) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad il-ħames talba.
6) 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.

---

appellata) u dik fl-ismijiet **Louise Dalli *et* vs Alfred Zammit *et*,** (Rik Nru: 728/2022) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-4 ta' Novembru 2024 (mhux appellata).

[19] (€5700/5) * 4.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur