



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar l-Erbgha, 30 t'April 2025

Rikors Nru: 741/2022

Nru fuq il-Lista: 3

Carmen Zerafa (K.I. 314669M) u ghal kull interess li jista' jkollu żewġha Peter sive Pierre Zerafa (K.I. 21470M)

VS

Rita Bonnici (K.I. 0019770M) u l-Awtorità tad-Djar (amicus curiae) ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord;

Ra r-rikors maħluf promotur datat 14 ta' Settembru 2022¹ fejn, *ad litteram*, gie premess u mitlub hekk:

1. *Illi fis-sittax ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija tlieta u tmenin (16/08/1983) in-nanna materna tar-rikorrenti Carmen Zerafa, Maria Concetta Said ikkonċediet b'titolu ta' emfitewsi l-fond numru 45*

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess. Inizjalment il-proċeduri nbdew skond il-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

f'Sqaq Lajri f'Haż-Żabbar (minn hawn 'il quddiem 'il-Fond') lil Carmelo Ellul tramite l-kuntratt ta' ċens fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, hawn anness u mmarkat Dok CZ1;

2. *Illi fil-ħdax ta' Mejju tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (11/05/1989) Marco sive Mark Bonnici (K.I. 518665M, minn hawn 'il quddiem 'Mark Bonnici') gie allokat l-Fond b'titolu ta' kera taħt l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt preċitat (vide Dok CZ2) u dan wara li s-Segretarju tad-Djar laqa' t-talba tiegħu a propositu ta' dan (vide Dok CZ3);*
3. *Illi fl-erbatax ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija wieħed u disgħin (14/08/1991), Mark Bonnici u l-intimata Rita Bonnici iżżewġu u sussegwentement Mark Bonnici kompli jikri l-Fond versu l-kera annwali ta' erbgħin lira Maltin (Lm 40.00), li llum tammonta għal mitejn u tlett ewro (EUR 203.00, minn hawn 'il quddiem 'il-Kera'), vide Dok CZ4;*
4. *Illi fl-erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (14/01/2022) miet l-istess inkwilin tal-Fond Mark Bonnici (vide ċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok CZ5);*
5. *Illi fit-tmienja u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (28/05/2022), tramite l-att ta' diviżjoni quddiem in-Nutar Dottor Joseph Lia (vide Dok CZ6) ir-rikorrenti Carmen Zerafa akkwistat il-Fond bl-istess titolu ta' diviżjoni, wara li din wirtet ab intestato l-porzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti tal-mejtin John u Maria Concetta Said, mingħand ommha Teresa Maria Grech;*
6. *Illi wara li r-rikorrenti akkwistat il-Fond, u wara li għamlet ir-riċerka dovuta, hija skopriet li l-inkwilinat tal-Fond ma setax jintiret lill-intimata Rita Bonnici stante li fis-sittax ta' April tas-sena elfejn u*

*dsatax (16/04/2019), l-intimata sseparat minn mal-inkwilin, u dawn ma baqgħux jirrisjedu fil-Fond flimkien sal-mewt tiegħu fl-14 ta' Jannar 2022, hekk kif jirrikjedu d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, minn hawn 'il quddiem '**Kap. 69**'). Infatti, mir-riċerka jidher li Mark Bonnici kien ilu li vvaka l-Fond mill-ewwel ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (01/02/2006) u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' separazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Alexandra Micallef hawn anness u mmarkat Dok CZ7. Dan il-fatt huwa korroborat minn Dok CZ8 (siltiet mir-Registru Elettorali) u Dok CZ9 (att legali li gie nnotifikat lil Mark Bonnici f'indirizz ieħor);*

7. *Illi minn dan isegwi li l-inkwilinat tal-Fond m'intiritx lill-intimata a tenur tad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69, stante li skont it-tieni artikolu ta' Kap. 69 "l-armla jew l-armel m'għandu l-ebda jedd li jiġi kkunsidrat kerrej jekk dan ma kienx joqgħod fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar hames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li, fil-każ ta' dan is-subparagrafu ma jkunx baqa' jgħix mal-kerrej sad-data ta' mewtu";*
8. *Illi lanqas ma jista' jingħad li l-intimata tikkwalifika bħala inkwilina skont l-ewwel punt tas-sub-inċiż(a) tat-tieni artikolu ta' Kap. 69 li jwessa' d-definizzjoni ta' kerrej għal dawk li ġew rikonoxxuti bħala nkwilini skont liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Preliminarjament l-inkwilina ma setgħetx taret il-Fond qabel is-sena 2022 stante li l-inkwilin miet f'din is-sena. Inoltre a tenur tat-tieni artikolu ta' Kap. 69 hekk kif kien fis-seħħ qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, l-armla kellha d-dritt li tissokta fl-inkwilinat biss jekk ir-
"raġel u l-mara, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin";*

9. *Illi lanqas ukoll ma tista' tigi aċċettata t-teżi li skontha l-intimata wirtet l-inkwilinat a tenur tal-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili, li qabel l-Att XXIV tas-sena 2021 kien jipprovdi dan li ġej;*

“1531F. Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tigi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjugi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tigi terminata [...]”

L-ewwel nett, l-intimata ma kinitx tirrisjedi ma' Mark Bonnici fl-1 ta' Ġunju, 2008, u dan kif jirriżulta minn Dok CZ7 - CZ9 sopraċċitati. It-tieni nett, mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas li kieku għall-grazzja tal-argument wieħed kellu jassumi li dawn kienu jirrisjedu flimkien fl-1 ta' Ġunju, 2008, hekk kif isseparat minn ma' Mark Bonnici (liema fatt seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021) hija tilfet kwalunkwe rikonoxximent li qatt seta' kellha taht l-istess artikolu;

10. *Illi minn dan kollu li ġie espost isegwi li l-intimata ma tgawdix mill-protezzjoni ta' Kap. 69 stante li mhix rikonoxxuta bħala nkwilina ('kerrej') taht il-proveddimenti tal-liġi;*
11. *Illi nonostante li saru tentattivi biex isir ftehim bonarju bejn il-partijiet, l-intimata baqgħet inadempjenti u għalhekk ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddikjara li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu validu taht il-liġi u jawtorizza r-ripreża tal-Fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li jippreviġi terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tal-Fond;*
12. *Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti, l-intimata m'għandhiex difiża li tiswa, u għalhekk il-kawża tista' tigi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini*

tal-Artiklu 16A et seq. ta' Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

13. *Illi għall-finijiet tal-azzjoni li qiegħdin jintavolaw ir-rikorrenti, għandu jiġi espost li ma jirriżultax li kien hemm qatt xi rinunzja taċita għal dan id-dritt da parti s-sidien preċedenti tal-Fond. Dan għaliex dawn ma kienux konsapevoli tas-separazzjoni tal-intimata minn mal-inkwilin stante li l-Kera dejjem baqgħet tithallas mingħand jew f'isem Mark Bonnici (vide Dok CZ4), u kien individwu ieħor li kien jiġbor il-Kera. Di più, f'każ li saru pagamenti tal-Kera mill-intimata f'isem l-inkwilin, ir-riċezzjoni tal-istess Kera mill-anteċedenti tar-rikorrenti, ma tistax tammonta għal rinunzja taċita tad-dritt tal-azzjoni li preżentement qiegħda tintavola r-rikorrenti, u dan għaliex skont il-insenjament tal-Qrati, il-ħlas ta' terz jipproduċi biss l-estinzjoni tal-obbligazzjoni tal-pagament dovut u ma jammontax għal xi effikaċja diretta ta' xi rikonoxximent fit-titolu. Inoltre, l-ineżistenza ta' obbligu ma tistax tiġi ratifikata;*
14. *Illi għal kull buon fini qiegħed jiġi emfasizzat li hekk kif ir-rikorrenti saret sid tal-proprjetà u għamlet ir-riċerka li permezz tagħha saret taf il-fatti fuq esposti, hija waqqfet taċċetta l-Kera mingħand l-intimata, bil-ħsieb li teżercita dan l-istess dritt;*
15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi li l-intimata tgawdi mill-protezzjoni ta' Kap. 69, jew f'każ li ma jilqax it-talba għall-iżgumbrament, ir-rikorrenti jitolbu li dan l-Onorabbli Bord japplika l-artikolu 4A ta' Kap. 69 sabiex il-Kera tiġi riveduta sa ammont li ma teċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-Fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u dan f'każ li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u t-test tal-mezzi stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. F'każ li l-intimata ma tissodisfax dawn il-*

kriterji, ir-rikorrenti jitolbu sabiex il-Fond jiġi vvakat fi żmien sentejn, b'kumpens pagabbli determinat mill-Bord;

Talbiet

16. *Illi in vista tas-suespost u ta' dak kollu li jista' jirrizulta waqt is-smieġ ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kull provvediment li jidhirlu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi tal-każ;*
- 1 *Jaqta' u jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smieġ ai termini tal-Artiklu 16A ta' Kap. 69, mingħajr preġudizzju għat-talbiet sussegwenti;*
- 2 *Jiddikjara li l-intimata ma tikkwalifikax bħala 'kerrej' taht Kap. 69;*
- 3 *Jiddikjara għalhekk li l-intimata qiegħda tokkupa l-Fond b'mod abbużiv u illegali, u mingħajr ebda titolu validu;*
- 4 *Jawtorizza r-ripreża tal-Fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li jippreviġi terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tal-Fond;*
- 5 *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ ta' eżitu hażin tad-domandi preċedenti, sabiex japplika l-artiklu 4A ta' Kap. 69; u jistabbilixxi jekk l-intimata tikkwalifikax taht Kap. 69 u L.S. 16.11, biex tkompli tikri l-imsemmi Fond;*
- 5.1. *f'każ li tikkwalifika, jistabbilixxi kondizzjonijiet godda u jordna r-reviżjoni fil-Kera għal żieda ta' 2% jew inqas tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u dan wara li jiġi stabbilit il-valur tal-istess Fond mill-membri tekniċi tal-Bord;*
- 5.2. *fil-każ li ma tikkwalifikax jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien*

sentejn, u jiddetermina l-kumpens pagabbli għall-okkupazzjoni tal-Fond.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel preseduta tal-5 ta' Ottubru 2022².

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-17 ta' Ottubru 2022³.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2022⁴ fejn dan il-Bord kif qabel presedut sab li l-intimata kien irnexxielha turi li għanda difiża *prima facie* xi tressaq u akkordat lill-istess intimata żmien għar-risposta.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimata mressqa fid-19 ta' Diċembru 2022⁵ fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Preliminarjament l-atturi għandhom jipprovaw, b'mod inekwivoku, it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawza.*
2. *Fil-mertu, l-intimata tikkwalifika bhala kerrej a tenur tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
3. *In oltre`, l-antecedenti tal-atturi kienu rrikonoxxew lill-esponenti bhala nkwilina u anke accettaw il-kera minghandha personalment.*

² A fol 40 tal-proċess.

³ A fol 45 tal-proċess.

⁴ A fol 50 tal-proċess.

⁵ A fol 51A tal-proċess.

4. *In kwantu ghat-talba alternattiva għall-awment fil-kera, l-esponenti tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
5. *Minghajr pregudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandhiex tbatl l-ispejjez ta' dawn il-proceduri peress li hija dejjem ottemporat ruhha mal-ligijiet vigenti.*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta⁶.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut⁷.

Sema' x-xhieda ta' Patricia Ellul⁸ u tal-Assistent Registratur Karen Falzon⁹.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fil-5 ta' Ottubru 2023¹⁰ fejn tressqet dikjarazzjoni ġuramentata tagħha u numru ta' dokumenti.

⁶ A fol 53 tal-proċess.

⁷ A fol 54 *et seq* tal-proċess.

⁸ A fol 79 tal-proċess.

⁹ A fol 93 tal-proċess.

¹⁰ A fol 99 ta-proċess.

Sema' x-xhieda ta' George Pace u Rita Bonnici magħmula fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023¹¹.

Sema' x-xhieda ta' Rita Bonnici, Savio Borg, Joseph Rivans u n-Nutar Alexandra Micallef¹². Dakinhar ġie mressaq il-ktieb tal-kera relattiv mill-intimata¹³.

Ra l-affidavit tal-intimata¹⁴.

Sema' l-kontro-eżami tal-intimata, imwettaq fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2024¹⁵. Dakinhar l-istadju tal-provi konċentrati l-iżgumbrament u ċioé it-tieni u t-tielet u r-raba' talba ġie magħluq.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fl-4 ta' Settembru 2024¹⁶.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimata mressqa fit-18 ta' Settembru 2024¹⁷.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2024¹⁸ fejn dawn il-proċeduri thallew għas-sentenza dwar it-tieni, t-tielet u r-raba' talba, konċernanti l-iżgumbrament.

¹¹ Verbal a fol 111 tal-proċess.

¹² Ilkoll magħmula fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2023.

¹³ Nota relattiva a fol 134 tal-proċess.

¹⁴ Nota relattiva tinsab a fol 180 tal-proċess.

¹⁵ Dan jibda a fol 188 tal-proċess.

¹⁶ Din tibda a fol 214 tal-proċess.

¹⁷ Din tibda a fol 237 tal-proċess.

¹⁸ Verbal relattiv jinsab a fol 244 tal-proċess.

Ra s-sentenza preliminari tat-12 ta' Dicembru 2024¹⁹.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025²⁰ fejn wara li nstab li ma kien tressaq l-ebda rikors għall-permess speċjali t'appell mis-sentenza preliminari hawn fuq imsemmija, il-kawża kompliet fuq il-kwistjoni tat-test tal-mezzi. Dakinhar ġew imqabbda l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex ihejju stima tal-fond in kwistjoni.

Ra r-rapport Peritali mressaq fis-27 ta' Frar 2025²¹.

Ra l-ewwel nota ġuramentata tal-intimata mressqa fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2025²².

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' April 2025²³ fejn ġiet imressqa nota b'dokumentazzjoni ulterjuri (bix-xhieda tal-istess intimata), ġie dikjarat li t-titolu m'huwix kontestat, u kien hemm qbil li l-kawża titħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

¹⁹ Din tibda a fol 246 tal-proċess.

²⁰ Verbal relattiv jinsab a fol 264 tal-proċess.

²¹ A fol 265 *et seq* tal-proċess.

²² A fol 273 tal-proċess.

²³ Verbal relattiv jinsab a fol 291 tal-proċess.

Ikkunsidra

Illi din hija sentenza finali dwar it-talbiet rimanenti (u l-eċċezzjonijiet) wara s-sentenza preliminari hawn fuq imsemmija, fejn ġew miċhuda it-talbiet konċernanti l-iżgumbrament tal-inkwilina, mibnija fuq il-kawżali li l-intimata ma tidholx fid-definizzjoni ta' kerrej f'għajnejn il-liġi. F'dik is-sentenza sar rijepilgou sħiħ tal-provi miġbura sa dak il-punt u l-Bord iqis li m'hemmx hteġa li din tiġi riptetuta ai fini ta' din id-deċiżjoni.

Illi t-talbiet rimanenti huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet dahlet 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 preċedenti²⁴ 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 jintuża²⁵. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

²⁴ Att XXVII tas-sena 2018.

²⁵ Dwar dan il-Bord jissenjola li l-leġislatur haqq 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.

viċin il-massimu tiegħu²⁶. 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 hażin 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 a l-ġdida tispicċa wkoll tkun wahda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu²⁷, il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Jiġi mfakkar ukoll li fl-aħħar seduta ġie espressament dikjarat li dan l-aspett ma kienx wieħed kontestat u naturalment id-deċiżjoni preċedenti ta' dan il-Bord diġà stabbiliet dan il-punt.

²⁶ 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 miċhud.

²⁷ Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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-proprietarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

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-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11²⁸.

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 sittin elf Ewro (€60,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Frar 2025, gie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni²⁹. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qieghed jaċċetta dik il-konklużjoni³⁰.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma giet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-

²⁸ Regolamenti 5(4) u 6(3). Mill-kontro-eżami tal-intimata hareġ li hija twieldet fis-28 ta' Novembru 1969.

²⁹ 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 gie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti l-qorti 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 emergenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb gie 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.

³⁰ Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Tajjeb jiżdied jingħad li fl-att ta' diviżjoni imressaq mar-rikors promotur, dan il-fond ingħata valur ta' €33,000. Ara fol 16 tal-proċess.)

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi³¹. B’hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta’ elf u mitejn Ewro (€1,200) fis-sena.

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

- 1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba fid-dawl tad-digriet ta’ dan il-Bord kif qabel presedut tal-14 ta’ Diċembru 2022.
- 2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni, it-tielet u r-raba’ talba fid-dawl ta’ dak deċiż fis-sentenza preliminari tat-12 ta’ Diċembru 2024.
- 3) Jilqa’ limitatament it-talba indikata bħala 5.1 u b’hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ elf u mitejn Ewro (€1,200) fis-sena, fl-ammont ta’ mitt Ewro (€100) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza, iżda jiċċad dik il-parti tat-talba konċernanti kundizzjonijiet godda billi dawn ma ġewx identifikati jew ippruvati.
- 4) Jiċċad it-talba indikata bħala 5.2 (li ngħatat b’mod alternattiv).
- 5) Jiċċad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri sal-pronunzjament tas-sentenza preliminari tat-12 ta’ Diċembru 2024 għandhom jiġihallu mir-rikorrenti. Kull parti għandha

³¹ 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 mhaddna 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.

mbagħad thallas l-ispejjeż tagħha mis-sentenza preliminari sad-deċiżjoni tal-lum.
L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur