BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 18 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 463/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Andrei Zammit (K.I. 487677M), Jean Paul Zammit (K.I. 569279M), Stephanie Galea (K.I. 13682M), Josette Spiteri *nee* Zammit (K.I. 312270M), Rose Anne Agius *nee* Zammit (K.I. 152968M), Gillian Vassallo *nee* Zammit (K.I. 6273M), Mary Rose Borg *nee* Zammit (K.I. 171291M), Paul Tonna (K.I. 127534M), Massimilla Caruana *nee* Zammit (K.I. 467944M), Josephine Zammit (K.I. 439051M), Salvina Borg (K.I. 474138M), Joseph Zammit (K.I. 717236M)

vs

Leonard Scicluna (K.I. 20346M) u Giorgina Scicluna (K.I. 904746M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-8 ta' Novembru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz numru **11, Triq San Guzepp, Hal Luqa**, liema fond ilu mikri lill-intimati konjugi Leonard u Giorgina Scicluna ghal madwar erbghin sena, liema kirja originarjament kienet ta' tmenin lira fis-sena (Lm80) fis-sena u llum ihalsu s-somma ta' mitejn u sitt ewro u disgha u sebghin centezmu (€206.79). (Annessi estratti mill-ktieb tal-kera, immarkati bhala **Dokument A**);*

2. *Illi l-fond originarjament kien jappartjeni lill-ahwa Joseph M. Zammit u Michelina Cremona nee Zammit fil-porzjon ta' nofs indiviz kull wiehed.*

3. *Illi Joseph M. Zammit, li huwa l-missier u ghal uħud in-nannu tar-rikorrenti, kien mizzewweg lil Rosina Zammit nee Caruana, li mietet qablu nhar it-12 ta' Dicembru 1964, filwaqt li Joseph M. Zammit miet nhar is-16 ta' Novembru 1970.*

4. *Illi permezz ta' testamenti datati 22 ta' Settembru 1966 u 30 ta' Awwissu 1967, fl-atti tan-nutar Joseph Agius (anness u mmarkat bhala **Dokument B**) Joseph M. Zammit ħalla bħala werrieta tiegħu lil uliedu; Reverendu Carmelo Zammit, Moses Zammit, Francis Zammit, Concetta Tonna, Joseph Zammit, Salvina Borg, Albert Zammit u Massimilla Caruana. Il-patrimonju tiegħu ġie dikjarat permezz ta' denunzia registrata nhar l-20 ta' April 1971, (annessa u mmarkata bhala **Dokument C**) fejn fost proprjetajiet ohra, gie dikjarat in-nofs indiviz tal-fond 11, Triq San Guzepp Hal Luqa.*

5. *Illi b'hekk uliedu kollha, Reverendu Carmelo Zammit, Moses Zammit, Francis Zammit, Concetta Tonna, Joseph Zammit, Salvina Borg, Albert Zammit u Massimilla Caruana wirtu n-nofs indiviz tal-fond, appartenenti*

lill missierhom, fil-porzjon indiviz ta' wiehed minn sittax (1/16) kull wiehed.

6. *Illi Michelina Cremona, mietet nhar il-18 ta' April 1997, u permezz ta' testmenti datati 23 ta' April 1964 u 1 ta' April 1981, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (anness u mmarkati bhala* **Dokument D***) halliet sehemha mil-fond in kwistjoni lill-ahwa kollha Reverendu Carmelo Zammit, Moses, Francis, Concetta mart Paolo Tonna, Joseph, Salvina mart Carmelo Borg, Alberto u Maximilla mart Richard Caruana fi kwoti indaqs bejnithom, hekk kif dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis datata 16 ta' Ottubru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (anness u mmarkat bhala* **Dokument E)** *biex b'hekk l-ahwa Zammit kellhom s-sehem indiviz ta' wiehed minn tmienja (1/8) tal-fond in kwistjoni kull wiehed.*

7. *Illi r-Reverendu Carmelo Zammit miet nhar it-22 ta' Awwissu 2012, u permezz ta' testment datat 15 ta' Mejju 2009, innomina u istitwixxa bħala uniċi eredi universali u padruni assoluti tal-ġid tiegħu lil ħutu kollha; Moses Zammit, Francis Zammit, Cettina mart Paul Tonna, Joseph Zammit, Salvina mart Carmel Borg, Albert Zammit u Massimilla mart Richard Caruana f'sehem indaqs bejniethom u bis-sostizzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom. Liema wirt ġie reġistrat permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet causa mortis fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli datati 22 ta' Frar 2013 u 10 ta' Awwissu 2013 (annessi u mmarkati bhala* **Dokument F u G***); biex b'hekk l-aħwa ġew assenjati s-sehem indiviz ta' wieħed minn sebgħa (1/7) tal-propjeta' in kwistjoni kull wieħed;*

8. *Illi Joseph Zammit, Salvina Borg u Massimilla Caruana, rikorrenti f'din il-kawza, huma sidien tal-porzjon indiviz ta' wiehed minn sebgha (1/7)*

kull wiehed, filwaqt li l-ahwa l-ohra, Moses Zammit, Francis Zammit, Cettina Tonna u Albert Zammit, mietu ricentenment, u ghalhekk sehemhom mill-prorpjeta' in kwistjoni ghaddiet ghand il-werrieta taghhom, kif ser jigi spjegat ahjar fil-paragrafi sottoposti;

9. *Illi Moses Zammit, miet mingħajr testment nhar l-4 ta' Marzu 2017, u l-wirt tiegħu iddevolva fuq iż-żewġ uliedu Maria Rose Borg, u Gillian Vassallo, kif indikat fid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Keith Zammit, datata 9 ta' Jannar 2018 (annessa u mmarkata bħala* **Dokument H***); inkluz is-sehem indiviz ta' 1/7 li kellu missierhom fuq il-fond in kwistjoni.*

10. *Illi Concetta Tonna nee Zammit mietet nhar il-5 ta' Lulu 2021, u permezz ta' testment datat 28 ta' Mejju 2005 innominat u istitwixxiet lill-komparenti zewgha Paul Tonna eredi universali u padrun assolut tal-ġid tagħha. Il-wirt tagħha ġie dikjarat permezz ta' dikarazzjoni causa mortis datata 17 ta' Mejju 2022, fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, (annessa u mmarkata bhala* **Dokument I)** *inkluz is-sehem indiviz ta' 1/7 fuq il-fond in kwistjoni.*

11. *Illi Francis Zammit miet nhar il-14 ta Frar 2022, u permezz ta' testment datat 16 ta' Novembru 2015, innomina bħala eredi universali tiegħu u padruni assoluti l-ħames uliedu Rose Anne Agius, Josette Spiteri, Andrei Zammit, Jean Paul Zammit u Stephanie Galea. Il-wirt tiegħu iddevolva fuq uliedu skond dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana datata 19 ta' Lulju 2022, u s-shem ta' Francis Zammit mil-fond mertu tal-kawza iddevolva fuq uliedu permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali fl-atti tan-Nutar Graziella Farrugia datat 8 ta' Awwissu 2024, (annessa u mmarkata bħala* **Dokument J)** *biex b'hekk is-*

sehem ta' wiehed minn sebgha li kien imiss lil Francis Zammit, inqasam bejn il-hames uliedu.

12.*Illi Albert Zammit, miet nhar is-26 ta' Lulju 2022 u permezz ta' testment datat 15 ta' Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, innomina u istitwixxa b'unika eredi universali u padruna assoluta tal-gid tiegħu kollu lil martu Josephine Zammit (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dokument K****). Il-wirt tiegħu ddevolva fuq martu skond dikjarazzjoni causa mortis datata 5 ta' Jannar 2023 annessa u mmarkata bhala* ***Dokument L)*** *b'hekk Josephine Zammit ghandha s-sehem indiviz ta' wiehed minn sebgha (1/7) fuq il-fond in kwistjoni.*

13.*Illi l-fond in kwistjoni huwa miki lill-intimati Leonard Scicuna u Giorgina Scicluna, u ilu hekk mikri għal dawn l-aħħar erbghin sena versu l-kera ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena, u illum ihalsu s-somma ta' mitejn u sitt ewro u disgha u sebghin centezmu (€206.79) fis-sena*

14.*Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn* **Dokument M,** *certifikat ta' non-dekontroll hawn anness u mmarkat.*

15.*Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Scicluna qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal biss* ***€206.79*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

16.*Illi konsegwentement, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati Scicluna, baqghu jokkupaw il-fond ghal generazzjonijiet shah bi vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li ma*

nzammx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, tant li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, l-legislatur qed jipprova jaddestra l-izbilanc maghmul.

17.*Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.*

18.*Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu tal-kirja originali u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim originali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

19.*Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

20.*Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma setghu juzaw il-proprjeta' u lanqas jiehdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-*

pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien li tithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit *fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta'* **Lm80** *fis-sena, liema kera, anke kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tat-2009, hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.*

21. *Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq minhabba t-tibdil fil-Ligi.*

22. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponentI huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2024, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

23. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qeghdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li huma kostreti jirċievu kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti beneficcju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

***Ghaldaqstant**, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-*

***I.** **Jiddikjara u jiddeciedi** illi l-intimati **Leonard Scicluna (K.I. nru 20346M) u Giorgina Scicluna (K.I. nru 904746M)** huma l-inkwilini tal-fond **11, Triq San Ġużepp Hal Luqa** u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma ntitolati ikomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

***II.** **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal- inkwilini intiamti **Leonard Scicluna (K.I. nru 20346M) u Giorgina Scicluna (K.I. nru 904746M)** ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li minn zmien ghal zmien jissostituwhom.*

***III.** **Konsegwentement jiddikjara u jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond **11, Triq San Ġużepp Hal Luqa**, fl-1 ta' Jannar 2024, u cioe is-sena li matulha gie pprezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-inkwilini intimati* ***Leonard Scicluna (K.I. nru 20346M) u Giorgina Scicluna (K.I. nru 904746M) j****ibdew ihalsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawk l-ordinijiet necessarji****, ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz illi l-intimati* ***Leonard Scicluna (K.I. nru 20346M) u Giorgina Scicluna (K.I. nru 904746M)*** *ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont regolamenti mahruga mill-Ministru ghall-Akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.*

Ra d-digriet tiegħu tat-13 ta' Novembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-4 ta' Diċembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Scicluna mressqa fil-11 ta' Diċembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi tas-27 ta' Frar 2025[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fil-11 ta' April 2025[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 74 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 77 tal-proċess.
[4] A fol 80 tal-proċess.
[5] A fol 84 tal-proċess.
[6] A fol 86 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tibda a fol 94 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' April 2025[8] fejn l-istess Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea ġew nominati sabiex jagħmlu stima tal-fond imsemmi mill-intimati[9].

Ra r-rapport tal-Periti rigwardanti l-fond imsemmi, imressaq fis-16 ta' Mejju 2025[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2025[11] fejn tressqu żewġ noti addizzjonali mill-intimati u kien hemm qbil li l-kawża titħalla 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[12] 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.

---

[8] A fol 153 tal-proċess.
[9] Dak imsemmi a fol 99 tal-proċess.
[10] A fol 155 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 161 tal-proċess.
[12] 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[13]. 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[14]. 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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti, kif ukoll dawk imressqa mill-intimata li ressqet ukoll kopja tal-ktieb tal-kera relattiv.

---

[13] 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.

[14] 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*,** (App Nru: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.

[15] 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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tletin elf Ewro (€230,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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[19].

---

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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[16] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[17] 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.

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

[19] 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)

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tielet talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li imkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba limitatament kif ukoll r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€383.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tat-tielet talba sa fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx ippruvati.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod 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.

---

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 id-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 fis-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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur