BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 283/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Roseanne Seychell (K.I. 179367M)

vs

Pierre Dalli (K.I. 193570M) u Romina Dalli (K.I. 183672M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' att ippubblikat min-Nutar George Cassar fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tnejn sebgħin (1972), Emanuel Seychell akkwista diversi proprjetajiet, fosthom il-fond bla numru bl-isem ta' "Jessie" ġewwa Triq il-Liedna, Fgura,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mertu tal-proċeduri odjerni (kopja tal-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar George Cassar anness u mmarkat bħala ***Dok. RS1****);*

2. *Illi Emanuel Seychell ġie nieqes fis-sbatax (17) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983), filwaqt illi martu Teresa Seychell mietet fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (2010);*

3. *Illi Emanuel Seychell u martu Teresa Seychell nee' Muscat mietu testati skont tliet (3) testmenti Unica Charta fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tat-tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tmienja u sittin (1968), fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tad-dsatax (19) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sitta u sebgħin (1976), u fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-għoxrin (20) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sitta u sebgħin (1976) (kopja tat-testmenti surreferiti annessi u mmarkati bħala* ***Dok. RS2, Dok. RS3*** *u* ***Dok. RS4*** *rispettivament);*

4. *Illi in forza tat-testmenti surreferiti, Emanuel Seychell, wara li ħalla xi legati u prelegati, innomina bħala eredi universali lill-erba' (4) uliedu, u ċioe` Carmela mart John Cassar u Josephine armla tal-mejjet Carmel Zerafa Boffa aħwa Seychell bħala uliedu mill-ewwel żwieġ, u Rosanne u Maria mart John Baldacchino aħwa Seychell bħala uliedu mit-tieni żwieġ tiegħu ma' Teresa Seychell, indivisament bejniethom, bis-sostituzzjoni volgari u bid-dritt tal-akkrexximent skont il-liġi;*

5. *Illi in forza tal-istess testmenti surreferiti, Teresa Seychell, wara li wkoll ħalliet xi legati u prelegati, innominat bħala eredi universali tagħha liż-żewġ uliedha Rosanne u Maria mart John Baldacchino, aħwa Seychell, indaqs u indivisament bejniethom bis-sostituzzjoni volgari u bid-dritt tal-akkrexximent skont il-liġi;*

6. *Illi konsegwentement, fost il-proprjeta` illi akkwistaw ulied it-testaturi kien hemm il-fond numru 134, "Marleys" gia "Jessie House", Triq il-Liedna, il-Fgura;*

7. *Illi permezz ta' att ta' diviżjoni ppubblikat min-*Nutar John Debono *nhar l-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħdax (2011), l-*eredi *kollha ta' Emanuel u Teresa konjugi Seychell, fosthom l-*esponenti *Roseanne Seychell, qasmu bejniethom il-proprjeta` illi wirtu ai termini tat-testmenti surreferiti (kopja tal-att ta' diviżjoni anness u mmarkat bħala* **Dok. RS5***);*

8. *Illi skont l-att ta' diviżjoni surreferit, l-*esponenti Roseanne Seychell *saret is-sid tal-fond numru 134, "Marleys" gia "Jessie House", Triq il-Liedna, Fgura, fl-intier tiegħu, liema fond dak iż-żmien kien jinkera b'kera fl-ammont ta' ċirka tliet mija u disgħa u erbgħin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) fis-sena;*

9. *Illi l-imsemmi fond ilu jinkera lill-familja Dalli sa minn qabel is-sena 1995 u l-*esponenti *kulma qiegħda tirċievi hija kera fl-ammont ta' tliet mija u tnejn u sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€372.90), pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;*

10. *Illi l-*esponenti *permezz tal-preżenti rikors tixtieq tipprevalixxi ruħha mid-dritt mogħti lilha taħt l-*artikolu 4A *tal-*Kap 69 *tal-Liġijiet ta' Malta sabiex skont ma jirriżulta mit-*test *tal-mezzi jew tordna li l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-*tnejn *fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq*

miftuħ fl-ewwel (1) ta' Jannar 2023 jew li tordna l-iżgumbrament skont il-liġi;

11. *Illi l-proċeduri odjerni qegħdin jiġu intavolati mingħajr preġudizzju għad-dritt tal-esponenti li tintavola kull azzjoni legali u ġudizzjarja in konnessjoni mal-kirja mertu tal-kawża odjerna, inkluż iżda mhux limitatament li tintavola kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali.*

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet premessi, u previa kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna, jogħġbu:

1. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati skont il-liġi;*

2. *Illi f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

a. *Jirrevedi u jistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati jew minn minnhom lir-rikorrenti għall-kera tal-fond numru 134, "Marleys" gia "Jessie House", Triq il-Liedna, Fgura u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn il-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond mill-ewwel (1) ta' Jannar 2023; u*

b. *Jordna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;*

3. *Jew alternattivament f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

a. *Jiddikjara illi l-intimati għandhom żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw il-fond numru 134, "Marleys" gia "Jessie House", Triq il-Liedna, Fgura;*

b. *Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond de quo fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;*

c. *Jordna u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);*

Ra d-digriet datat 23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 18 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Dalli mressqa fis-17 ta' Jannar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi. Dakinhar ġiet imressqa wkoll nota ġuramentata tal-intimati bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-4 ta' April 2024[7].

---

[2] A fol 44 tal-proċess.
[3] A fol 48 tal-proċess.
[4] A fol 59 tal-proċess.
[5] A fol 64 tal-proċess.
[6] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 332 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024[8] fejn instemgħet ix-xhieda ta' Louis Buhagiar bħala rappreżentant ta' Jobs Plus[9] u ta' Dr. Shazy Dimech, rappreżentant tad-Direttur Reġistru Pubbliku[10]. Dakinhar il-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 il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[11] 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

---

[8] A fol 342 tal-proċess.
[9] A fol 344 tal-proċess.
[10] Imwettqa fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[12]. 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[13]. 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa kemm mar-rikors promotur li ma ġewx kontradetti. Mill-atti ma jirriżultax li dan l-aspett kien wieħed kontestat.

---

[12] 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.

[13] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord, madanakollu mhux sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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[16]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[17].

Illi għal dak li jikkonċerna l-kapital fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħda ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar id-dħul fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2022[18]. Tajjeb jingħad li l-eżami għandu jħares, fi kliem il-liġi stess, lejn il-qligħ *gross*[19].

---

[15] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[16] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
[17] Issir referenza għal dak konfermat 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. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet **Anthony Sammut *et* vs Mariella *sive* Maria Isabella Ellul Bonici,** (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **Richard Saliba *et* vs Marika Sciberras *et,*** (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Josephine Grech *et* vs Raymond Grech *et,*** (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).
[18] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2022 u allura hija s-sena 2021 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "*Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f 'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";*
[19] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Portelli *et* vs Raymond Cini**, (Rik Nru: 126/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Mejju 2022 (mhux appellata). Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Strickland Limited vs Mario Bugeja *et,*** (Rik. Nru. 550/21), mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Novembru 2022 (ukoll mhux appellata)

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti d-dħul waħdu ta' Pierre Dalli jirriżulta li dan jaqbeż[20] il-massimu li tippermetti l-liġi[21]. F'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbiddel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ ta' diżabilita, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha ta' leġislatur[22] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[23]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[24]. B'żieda ma dan imbagħad, ir-Regolament 9 jrid li jittieħed in kunsiderazzjoni d-dħul tal-konjuġi flimkien, iżda kif rajna d-dħul ta' wieħed minnhom waħdu kien biżżejjed biex juri li fil-perjodu rilevanti, dan jaqbeż il-massimu.

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 mija u ħamsa u

---

[20] Ara dokument a fol 74 magħdud ma dak a fol 78.

[21] Il-massimu huwa ta' €42,000.

[22] 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)."*

[23] 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 qawwija, 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".*

[24] *"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.

tmenin elf Ewro (€185,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[25]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba, jiċħad ukoll it-tieni talba, iżda bl-akkoljiment tat-tielet talba isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimati sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-fond bin-numru '134', bl-isem "Marleys" ġja "Jessie House", Triq il-Liedna, Fgura u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) kull xahar, *in solidum*, bl-ewwel pagament ikun fit-12 ta' Awwissu 2024.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimati[26].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[25] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[26] 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.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur