BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 616/2023
Nru fuq il-Lista: 1

David Cefai (Karta Tal-Identita' Numru 0788750M), Daphne Corrieri Nee' Cefai (Karta Tal-Identita' Numru 0448153M), Angela Margaret Cefai (Karta Tal-Identita' Numru 0229100A) u t-Tabib Martin Cefai (Karta Tal-Identita' Numru 345562M)

vs

Lorraine Dalli (Karta Tal-Identita' Numru 218081M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-28 ta' Diċembru 2023[1], permezz ta' liema *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti għandhom bi proprjeta' l-fond 253, Flat 2, Mayfair Flats, Triq San Albert, Gżira, li ġie għandhom b'wirt mingħand l-axxendenti tagħhom, Lucy u Leone Cefai, fost oħrajn.*
2. *Illi oriġinarjament, b'kuntratt tan-Nutar George Bonello DuPuis tad-disgħa ta' Novembru, elf disa mija u tnejn u sebgħin (hawn mehmuż bħala Dok. Mayfair 2 Cont.), l-imsemmija Lucy u Leone Cefai, flimkien m'oħrajn, kienu kkonċedew dan il-fond b'subċens temporanju għal 21-il sena lil Alfred Attard.*
3. *Illi sussegwentement, l-imsemmi Alfred Attard, fil-21 t'Ottubru, 1976, kien ittrasferixxa l-perjodu rimanenti fit-titolu tiegħu ta' subċens lil Dolores Calleja, li tiġi axxendenti tal-intimata Lorraine Dalli.*
4. *Illi llum, l-intimata qegħda tiddetjeni dan il-fond allegatament bis-saħħa tal-konverżjoni bl-Art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), liema allegazzjoni u pretensjoni pero', l-esponenti assolutament qegħdin jirribattu stante li hija b'ebda mod u taħt ebda disposizzjoni tal-imsemmi Kapitolu 158 ma hija ntitolata li tkompli tiddetjejni dan l-istess fond.*
5. *Illi, minħabba f'hekk u stante li huma ma jirrikonoxxuwhiex bħala nkwilina leġittima, l-esponenti ilhom ma jaċċettawx kull ammont ta' kera li l-intimata ttentat tavanzalhom sabiex hija, imbagħad, tgħaddi biex tiddepositahom taħt l-awtorita' tal-qorti.*
6. *Illi l-esponenti ma jirrikonoxxux lill-intimata bħala nkwilina leġittima peress li l-perjodu transitorju ta' ħames snin bi dritt t'okkupazzjoni mill-mewt tal-axxendent tagħha ai termini tat-tielet proviso tal-artikolu 2(c)(iii) tal-imsemmi Kapitolu 158, ilu li skada.*
7. *Jirriżulta, inoltre, li l-istess intimata ilha mhijiex tagħmel użu mill-fond soġġett ta' dan ir-rikors bħala r-residenza ordinarja tagħha; mhux talli hekk, imma talli jirriżulta fattwalment bl-aktar mod irrifjutabbli li hija ma kienitx qed tokkupa dan l-istess fond bħala r-residenza ordinarja*

tagħha fl-għaxra (10) t'April tas-sena 2018 kif jiddisponi u jirrikjedi l-artikolu 12C, moqri konġuntivament mal-artikli 5, 12 u 12A tal-istess Kapitolu 158.

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

A. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond 253, Flat 2, Mayfair Flats, Triq San Albert, Gżira, fi żmien perentorju li jiġi ffissat minn dan l-onorabbli Bord prevja dikjarazzjoni li l-istess intimata Lorraine Dalli qed tokkupa l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*

B. *Alternattivament, **u mingħajr preġudizzju** għat-talba preċedenti A, **fl-eventwalita' biss** li l-Bord jiċħad it-talba A u jsib li l-intimata hija ntitolata li tkompli tokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera:*

   (i) *iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-Art. 12B(3)(c) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

   (ii) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

   (a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond 253, Flat 2, Mayfair Flats, Triq San Albert, Gżira;

   (b) jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn xahrejn, sabiex tivvakawa minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

   (c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

   (iii) *f'kaz li dan il-Bord tal-mezzi, isib li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-fond 253, Flat 2, Mayfair Flats, Triq San Albert, Gżira, għal ammont sa' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ*

ta' dan il-fond fl-1 ta' Jannar, 2021, u jikkundanna lill-intimata tħallas lill-esponenti l-kera ogħla hekk riveduta bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimata, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali kontra tagħha datati 20 ta' Novembru, 2022 u 22 ta' Marzu, 2023, li tibqa' nġunta minn issa ghas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti, inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' Jannar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Marzu 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata Lorraine Dalli mressqa fit-18 ta' April 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2024[5] fejn ġiet imressqa nota mir-rikorrenti kontenenti dokumentazzjoni[6] u ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond in kwistjoni.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fit-3 ta' Ġunju 2024[7] permezz ta' liema tressqet id-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha u dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali mressaq fl-10 ta' Ġunju 2024[8].

[2] A fol 6 tal-proċess.
[3] A fol 12 tal-proċess.
[4] A fol 16 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 21 tal-proċess.
[6] Nota tinsab a fol 23 tal-proċess.
[7] A fol 68 tal-proċess.
[8] A fol. 176 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024[9] meta tressqet nota oħra mir-rikorrenti.

Sema' x-xhieda tal-avukat John Seychell Navarro, imwettqa fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2024[10], f'liema seduta ġew imressqa dokumenti oħra min-naħa tar-rikorrenti.

Sema' x-xhieda in kontro-eżami tal-istess John Seychell Navarro mwettqa fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2025[11].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fit-23 ta' Jannar 2025[12].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva mressqa fl-14 ta' Marzu 2025[13].

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' Mejju 2025[14] permezz ta' liema l-proċeduri tħallew għas-sentenza għal-lum.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

<u>It-Tieni Eċċezzjoni – Nullitá tar-rikors</u>

---

[9] A fol 187 tal-proċess.
[10] Xhieda relattiva tibda a fol 252 tal-proċess.
[11] Dan jibda a fol 257 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 276 tal-proċess.
[13] Din tibda a fol 281 tal-proċess.
[14] A fol 290 tal-proċess.

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħha, l-intimata tikkwerela it-tfassil tar-rikors promotur għaliex tgħid li uħud mir-rikorrenti huma residenti barra, madanakollu ma ressqet l-ebda provi dwar dan. L-unika ħjiel li hemm fl-atti hija prokura ta' Angela Margaret Cefai (li tagħti indirizz kemm ġewwa r-Renju Unit u hawn Malta) lil Daphne Corrieri, bi prokura datata 2021[15]. Madanakollu, ma rriżultax li din Angela Margaret Cefai kienet nieqsa minn Malta fid-data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri[16]. B'żieda ma dan, l-intimata ma lissnet l-ebda kelma dwar din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħha, probabbilment għaliex kienet sodisfatta bil-provi fl-atti.

Għalhekk il-Bord ma jsib xejn errat bil-mod kif ġie redatt l-okkju ta' dawn il-proċeduri.

Mertu

Illi dwar il-mertu imbagħad, huwa ċar mir-rikors promotur li l-Bord għandu l-ewwel u qabel u kollox jinvesti fl-ewwel talba tar-rikorrenti għaliex jekk din tirriżulta meritevoli t'akkoljiment allura l-eżami rigwardanti t-test tal-mezzi jkun wieħed inutili.

L-ewwel talba – Titolu tal-intimata.

Illi fil-kawżali li jwasslu għal din it-talba, ir-rikorrenti jgħidu li l-intimata ma tistax tidditjeni l-fond bis-saħħa tal-konverżjoni misjuba fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, wara l-mewt ta' ommha. Jgħidu wkoll, li l-perjodu misjub fl-artikolu 2(c)(iii) ta' ħames snin issa skada u b'hekk ukoll, l-intimata m'għandha l-ebda jedd fuq il-fond.

---

[15] Dok MS7 a fol 61 tal-proċess.
[16] Ara artikolu 1866 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-fatt rilevanti kif jemerġu mill-atti proċesswali huma s-segwenti:

1) Illi b'kuntratt tad-9 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis[17] ċertu Lucy Cefai, Leone Cefai, Carmelo, Raffaele u Maria aħwa Cefai taw b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil ċertu Alfred Attard il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1976 imbagħad, dan Alfred Attard biegħ is-*subutile* temporanju rimanenti lil Maria Dolores Calleja[18] li tiġi omm l-intimata.
3) Illi din is-subenfitwesi imbagħad ġiet konvertit f'kirja u li r-rikorrenti baqgħu dejjem jaċċettaw il-kera minn għand omm l-intimata[19].
4) Illi Maria Dolores Calleja ġiet nieqsa fid-29 ta' Mejju 2020[20].
5) Illi l-intimata kienet u baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Illi mill-ewwel jingħad li dan il-Bord ma jsibx li x-xhieda ta' John Seychell Navarro kienet waħda ta' rilevanza f'dawn il-proċeduri u ċertament ferm il-bogħod mill-livell ta' prova rikjesta sabiex tirnexxi talba bħal din. Din ix-xhieda kienet titratta biss dak li qaltlu l-intimata, fiż-żmien meta dan kien l-avukat tal-familja tar-rikorrenti. Illi il-Bord isib ukoll li l-ebda wieħed mir-rikorrenti m'offrew ix-xhieda tagħhom iżda straħu biss fuq it-tressieq ta' dokumenti, senjatament il-preżentata tar-Reġistru Elettorali għal xi snin. Tassew, lanqas biss sar kontro-eżami tal-affidavit tal-intimata.

[17] Dan jinsab immarkat bħala Dok PR1 u jibda a fol 189 tal-proċess.
[18] Ara Dok LD9 a fol 168 tal-proċess.
[19] Ara librett tal-kirja immarkat bħala Dok LD8 u jibda a fol 139 tal-proċess. Dan iwassal sas-sena 2020.
[20] Ara ċertifikat tal-mewt a fol LD10 tal-proċess.

Illi għandu ukoll jiġu puntwalizzat, fid-dawl ta' xi sottomissjonijiet li saru mir-rikorrenti, li l-liġi applikabbli f'dan il-każ (fir-rigward tat-titolu tal-intimata) hija l-liġi **kif kienet fid-data tal-mewt ta' Maria Dolores Spiteri.** Dan qiegħed jiġi enfasizzat għaliex għal dan il-Bord bħal donnu[21] r-rikorrenti qiegħdin jistrieħu fuq il-liġi kif ġiet emendata bl-Att XXIX tas-sena 2021, meta Maria Dolores Spiteri ġiet nieqsa f'Mejju tas-sena 2020.

Illi għalhekk il-*punctum temporis* tal-liġi applikabbli hija t-tifsira ta' kerrej fid-data tal-mewt[22] u mhux tal-liġi posterjuri, propju għaliex huwa mgħallem u aċċettat li fin-nuqqas ta' klawżola appożita[23], liġi ġdida ma tistax tneħħi jeddijiet diġà akkwistati. Għalhekk, dak miksub taħt reġim legali preċedenti[24] jibqa' jgħodd.

---

[21] Ara nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.
[22] Sa fejn applikabbli, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Montebello *et* vs John Barbuto,** (App Ċiv Nru: 64/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Lulju 2019 fejn ingħad hekk: *"Mill-proviso tad-definizzjoni 'kerrej' hu evidenti li ż-żmien meta bdiet il-kirja, fil-każ in eżami fl-1980, id-definizzjoni ta' kerrej f'artikolu 2 m'għandha l-ebda rilevanza. Dik id-definizzjoni, inkluż il-proviso, hi rilevanti meta jmut il-kerrej. Bis-saħħa ta' dik id-disposizzjoni, il-liġi tipprovdi dwar min għandu jkollu l-jedd ikompli jgawdi l-kirja ex lege bħala l-kerrej wara l-mewt tal-kerrej"*
[23] Ara artikolu 12(1) tal-Kapitolu 249 tal-Liġijiet ta' Malta.
[24] Il-ġurist **Carlo Francesco Gabba**, kemm il-darba msegwi mill-Qrati tagħna, jgħallem hekk: *"Tutte le leggi retroattive, siano tali per arbitrio del legislatore, o lo siano per natura loro, non possono mai avere per effetto di sconvolgere rapport giuridici consumati e finiti anteriormente alla loro emanazione. Invero, considerare come non avvenuto un fatto consumato in virtu'delle legge vigente, o viceversa, non per impedire ulteriori conseguenze del fatto o della omissione, ma per attribuire a taluno un diritto qualunque fin dal momento in cui il fatto o l'omissione, or considerata come non avvenuta o come avvenuta, ebbe luogo, e finzione impossibilie, e mostro giuridico, che il legislatore non puó volere, ne devesi mai suppporre che abbia voluto. La legge puo concedere qualche cosa per l'avvenire, ma concedere per lo passato é assurdo proposito, per l'ovvia ragtone che cio che e accaduto non puo farsi che non sia tale. Allorquando un rapporto giuridico é stato consumato, l'oggetto del diritto non esiste piu nella indvidualitá sua, esso si é confuso nel patrimonio, diventando materia a cui non si puó piú tener dietro nelle sue ulteriori trasformazioni. Cosi ovvio principio puó nondimeno talbolta esser perduto di vista in qualche pratica applicazione, eppeó voleva essere da noi qui ricordato.* - **Teoria della Retorattivitá Delle Leggi**, III Edizz, 1891, Unione Tipografico-Editrice, Vol I, a fol 35. Mix-xena ġurisprudenzjali lokali mbagħad, il-Bord jirreferi għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Chev. Antonio Cassar Torreggiani *noe* vs Nutar Dr Vincenzo Gatt *noe*,** mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Mejju 1950 u ċioé : *"........fejn ikun jeżisti veru u proprju dritt kweżit kompjut taħt il-liġi anteċedenti, dana*

Illi d-definizzjoni ta' kerrej rilevanti għal dan il-każ[25] allura hija din li ssegwi (u tal-ebda liġi oħra)[26]:

---

għandu effikaċja fih innifsu li jirreżisti għall-applikazzjoni tal-liġi, anki fiskali, ġdida, f'każ ta' mutament tal-liġi anterjuri;............ Illi jekk huwa veru li t-terminu "dritt kweżit" huwa terminu li għandu sinifikat ġenerali, u li in ġenerali fih jikkomprendi tant id-drrittijiet li jkunu ġew ikkunsmati kemm dawk li jkunu ġew akkwistati, imma li ma jkunux għadhom ġew effettwati u kkunsmati, mill-banda l-oħra, huwa mhux anqas minnu li fir-rispetti tat-teorija tar-retroattivita' dak it-terminu proprjament jikkomprendi biss l-aħħar sinifikat fuq imsemmi (ara Gabba, opera citata, Vol. I paġ 35 u 190-191). Ir-raġuni ta' dana tinsab radikata fl-istess loġika ġuridika; il-għaliex meta r-rapport ġuridiku jiġi per se' kkunsmat, l-oġġett tad-dritt ma jkunx aktar jeżisti fl-individwalita' tiegħu, u jiġi konfuż fil-patrimonju u jsir materja li ma tistax tiġi segweita fl-ulterjuri trasformazzjonijiet tagħha. U del resto, l-istess raġuni ġuridika u loġika turi u tgħallem lill-bnedmin li huwa assurd ġuridiku tikkunsidra bħala ħaġa li ma tkunx ġrat dak li jkun fil-fatt ġara, jew ħaġa li tkun materjalment ġrat bħala ħaġa li ma tkunx ġrat; u in konsegwenza di fronti għall-fattijiet jew rapporti ġuridiċi kkunsmati, ir-retroattivita' hija mpossibili, u t-teorija 'de quo dicimus' proprjament ma taffettwahomx non ostanti li huma in ġenerali jidħlu taħt it-terminu ġeneriku ta' drittijiet kweziti. Jingħad pero' li huma wkoll drittijiet kweżiti dawk li huma l-konsegwenza ta' fatt li jkun kapaċi jipproduċihom in forza tal-liġi li tkun timpera fl-epoka meta jsiru, għalkemm l-okkażjoni ta' liġi ġdida dwaru, purke' skond il-liġi anterjuri li taħt l-imperu tagħha jkun sar il-fatt li minnha jsorġi u joriġina d-dritt, dak l-istess dritt ikun immedjatament daħal fil-patrimonju tal-persuna li tkun akkwistatu (Ara Gabba, opera citata, paġ, 191, Vol I); Illi minn dan li ntqal jitnissel li, sew jekk id-dritt kweżit ikun kompjut, sew jekk ikun l-oriġini ta' fatt li jkun ġara taħt il-liġi preċedenti, u d-dritt skond dik il-liġi jkun perfett u kompjut, u fl-istess ħin ikun daħal fil-patrimonju ta' min jirreklamah, u l-okkażjoni ta' l-ezerċizzju tiegħu tippreżenta ruħha taħt il-liġi l-ġdida, fl-ewwel ipotesi l-għaliex ir-retroattivita' hija impossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-għaliex l-istess dritt ikun perfett taħt il-liġi antika qabel ma nħolqot l-okkażjoni ta' l-ezercizzju tiegħu taħt il-liġi ġdida, l-istess għandu jiġi rispettat, u l-liġi ġdida ma għandhiex , skond il-prinċipji elementari tal-ġustizzja u l-ekwita, ikollha setgħa fuqu.". Dan l-istess ħsieb reġa' ġie mtenni ftit tas-snin wara fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Baldacchino *et* vs Onor Dr Tommaso Caruana Demajo LLD *noe et,*** mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Frar 1954. Dik il-Qorti żiedet hekk: *"Din il-Qorti hija ta' l-opinjoni illi, meta ma hemmx klawsola retroattiva, u mela l-kliem tal-liġi ma jkunux jimpurtaw retroattivita', ma għandux ikun hemm effett retroattiv lanqas jekk tkun materja ta' interess jew ordni pubbliku".*

[25] Jingħad li dan baqa' mittiefes mal-miġja tal-Att XXVII tas-sena 2018, salv biss għar-referenza tal-artikolu 12A u 12B fil-"proviso" tiegħu.

[26] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Carmelo Galea *nomine* vs Franca Pia Di Donna,** (App Ċiv Nru: 178/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Frar 2003 fejn ingħad hekk: *"Dan qed jigi rilevat in kwantu a propozitu tal-interpretazzjoni tal-ligi bl-Att imsemmi ossija l-Kap 158 tal-Ligijiet, l-qaghda in materja kien jehtiegilha tigi vizwalizzata xorta'ohra, minn dik taht il-Kap 69, anke ghaliex, it-tifsira li l-ligi taghti lill-kelma "kerrej" taht iz-zewg ligijiet specjali hi distinta wahda mill-ohra u japplikaw konsiderazzjonijiet differenti."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emily Agius vs Henry Borg *et,*** (App Ċiv Nru: 161/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Mejju 2003 fejn ingħad hekk: *"Kif hekk ukoll ghandu jkun pacifiku illi huma biss id-disposizzjonijiet tal-precitat artikolu 12 li ghandhom jimperaw. In effetti dan l-artikolu jibda biex jippreciza illi "minkejja kull haga li tinsab filKodici Civili jew f'xi ligi ohra huma d-disposizzjonijiet li jsegwu li ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti ta' enfitewsi*

"kerrej" tinkludi –

(a) l-armla jew l-armel ta' kerrej kemm-il darba r-raġel u l-mara ma kienux, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, separati legalment jew de facto; u

(b) meta l-kerrej ma jħallix armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li kienu residenti miegħu jew magħha fiż-żmien tal-mewt tiegħu jew tagħha; u

(ċ) kull sullokatur dwar il-kerrej:

Iżda għall-finijiet tal-artikoli 5, 12, 12A u 12B "kerrej" ma għandha tinkludi ebda waħda mill-persuni inklużi taħt il-paragrafu (b) jew (ċ) ta' din it-tifsira iżda għandha tinkludi, minflok, ulied, u ħu jew oħt, il-kerrej li ma jkunux miżżewġa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk igħix mal-kerrej.

Illi għalhekk dak li kellu jiġi ppruvat (f'każ lir-rikorrenti riedu li din it-talba tagħhom tiġi akkolta) kien jew li l-intimata kienet fil-fatt iżżewwġet[27], jew li hija ma kienitx tirrisjedi ma ommha fid-data tal-mewt tagħha (u mhux f'xi dati oħra).

---

temporanja". Hu bis-sahha ta' dan l-artikolu specjali li nholqot il-kirja. U hu daqstant ovvju li l-legislatur ried inehhi din il-kirja millparametri tal-Kap 69.....Hekk per ezempju wkoll id-distinzjoni bejn il-Kap 158 u lKap 69 tidher bil-wisq ovvja fejn tikkoncerna t-tifsira differenzjali ta' "kerrej" taht iz-zewg kapijiet. Dan ukoll iqieghed in risalt il-fatt illi l-legislatur ried jizgancja l-kirja lwahda (dik krejata bl-Art 12 tal-Kap 158) mill-kirja l-ohra, kif regolata bil-Kap 69.".

[27] Huwa t'interess, hawnhekk purament akkademiku, l-iżvillup ġurisprudenzjali fuq din it-tematika (jekk il-protezzjoni fir-rigward ta' miżżewġin tiġi nieqsa biss fir-rigward ta' oħt jew ħu il-kerrej u mhux it-tfal tiegħu) indikat fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Scicluna *et* vs Paul Caligari,** (App Ċiv Nru: 537/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Settembru 2007 fejn, b'referenza għal-sentenzi passati ta' veduti oħra intqal hekk: *"Din il-Qorti, wara li ezaminat il-proviso in kwistjoni, taqbel ma' l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti, hu veru, fil-kawza "Curmi noe v. Galea et" deciza fis-16 ta' Mejju, 1990, osservat li l-kliem "li ma jkunux mizzewga qeghdin jirreferu ghal hu jew oht il-kerrej u mhux ghat-tfal", pero`, dan il-punt rega' gie studjat minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) f'zewg kawzi li tat fis-17 ta' Frar, 2003, (fl-ismijiet "Azzopardi et v. Rodenas") u fil-15 ta' Frar, 2006 (fl-ismijiet "Formosa et v. Cristina"). Fiż-żewġ kawzi, dik il-Qorti, ezaminat funditus dak il-proviso, anke b'riferenza ghad-dibattiti parlamentari marbuta maddiskussjoni fuq l-abbozz tal-ligi in kwistjoni, u kkonkludiet li "mir-redazzjoni tal-proviso, korrettement intiz, dawk il-kliem jinkludu bhala proposizzjoni cara tal-ligi lil ulied ukoll." Din il-Qorti kif issa presjeduta taqbel ma' dan lahhar insenjament."*

Illi skartata x-xhieda ta' John Seychell Navarro (għaliex ma kienitx rilevanti dwar dawn il-fatti), l-unika prova li ressqu r-rikorrenti kienu biss estratti tar-Reġistru Elettorali. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ma hijiex suffiċjenti. Fl-ewwel lok jingħad li din it-tip ta' prova m'għandhiex neċessarjament tekwipara mar-residenza ta' xi persuna[28]. Tassew, fi żminijiet riċenti, dan il-prinċipju ġie mfisser u ulterjorment imħaddan b'aktar forza[29]. Fit-tieni lok, r-rikorrenti ressqu estratt tar-Reġistru Elettorali tas-snin 2016 sat-2018 li wkoll huma irrelevanti, għaliex kellhom semmai juru r-residenza tal-intimata fid-data tal-mewt. Fil-veritá, lanqas biss ressqu prova ta' fejn kienet reġistrata l-intimata fiż-żminijiet minnhom magħżula, iżda sempliċiment li ma kienitx reġistrata fil-fond f'dawk iż-żminijiet. Dan **waħdu** m'huwiex biżżejjed.

Illi eżaminat kollox, għal dan il-Bord huwa ċar li l-intimata seħħilha turi li hija taqa' sew fit-tifsira ta' "kerrej" kif kienet misjuba fil-liġi fid-data tal-mewt ta' ommha. Jerġa jiġi ribadit li l-affidavit tagħha spiċċa għadda mingħajr ebda skrutinju u lil' hemm mid-depożizzjoni tagħha, l-intimata uriet

[28] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Katald Galea vs Denise Galea,** (App Nru 16/2010), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' Ottubru 2016 fejn intqal hekk: *"Ir-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta' fatti ppruvati, bħal dawk li għadhom kif issemmew, li iżda fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Ghalhekk, il-fatt, li persuna jkollha dokumenti li 'prima facie' jattestaw konnessjoni taghha mal-fond, bhal inkluzjoni fir-RegistruvElettorali, ir-registrazzjoni tal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xoghol u Tahrig mhumiex prova inkonfutibbli ta' residenza. Huwa pacifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun koroborrattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva."* Similment issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Grech *et* vs Cecil Herbert Jones,** (App Ċiv Nru: 1267/2007) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn intqal hekk: *"Evidentement in-nuqqas ta' konsum tad-dawl u l-ilma juri li ma kien qed isir l-ebda użu simili mill-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' omm il-konvenut appellant u għalhekk xejn ma jiswa li skont ir-Reġistru Elettorali l-konvenut appellant kien jidher imniżżel fuq tali fond."*

[29] Referenza qiegħda ssir għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Michael Piccinino vs Paul Cini *et,*** (Rik Nru: 41/2024) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-21 ta' Mejju 2024 (mhux appellata) u **Michael Piccinino vs Mary Bugeja *et,*** (Rik Nru: 107/2024) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-21 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).

b'dokumentazzjoni tajba li kienet u hija reġistrata fil-fond, f'dawk l-affarijiet kollha tal-ħajja ċivili li jirrikjedu indirizz.

Illi finalment sa fejn ir-rikorrenti jistrieħu fuq deċiżjoni preċedenti ta' dan il-Bord[30], il-Bord isib li dik is-sentenza kellha fatti totalment differenti minn dawn. Dik is-sentenza kienet titratta żgumbrament t'inkwilini fid-dawl ta' deċiżjoni Kostituzzjonali li ngħatat qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII 2018 liema Att kien nieda għall-ewwel darba il-proċedura kontemplata fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (bid-diffikultajiet tas-subartikolu 11 tiegħu). Minn imkien ma ntwera lir-rikorrenti għandhom f'idejhom[31] dan id-dritt vestit (fil-forma ta' sentenza kostituzzjonali jew konvenzjonali) bl-istess tip ta' deċiżjoni. Referenzi għal sentenzi oħra għandhom ikunu jgħoddu għall-każ in kwistjoni jekk parti trid issaħħaħ it-teżi tagħha b'tali tip ta' riljevi.

Illi jiġi b'hekk li din il-kawżali u l-ewwel talba tar-rikorrenti qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Mertu - Test tal-Mezzi</u>

---

[30] Saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Rebecca Hyzler *et* vs Anthony Vella *et,*</u>** (Rik Nru: 600/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[31] Sentenzi ta' dawk it-tip huma *inter partes* u mhux *erga omnes.* Ta' interess hawnhekk kienet is-sentenza fl-ismijiet **<u>H. Vassallo & Sons Limited vs Avukat Ġenerali *et,*</u>** (App Kost Nru: 31/2008/2) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2012 fejn fis-sentenza wara tentattiv ta' ritrattazzjoni kien ingħad hekk: *"22. L-azzjoni tallum u dik fl-ismijiet Joseph Muscat vs Prim'Ministru deċiża minn din il-qorti fis-6 ta' Settembru 2010 ma humiex actio popularis dwar il-validità ta' liġi taħt l-art. 116, u għalhekk huwa meħtieġ li l-attur juri interess persunali. Konsegwenza ta' dan – billi l-qorti ma tistax tagħti extra jew ultra petita – hija illi r-rimedju mogħti għandu jkun arġinat fil-limiti talinteress. L-interess talattur f'kawżi bħal dawn huwa li jingħata rimedju għallilment tiegħu u mhux illi l-liġi tiġi mħassra erga omnes għax l-attur ma jkollux interess legali fil-kawżi ta' ħaddieħor. Għalhekk l-iżjed li tista' tgħid il-qorti hu illi l-liġi għandha tkun bla effett fil-każ partikolari li jkollha quddiemha u mhux fil-każijiet kollha. 23. Fi kliem ieħor, f'kawża li ma tkunx kawża taħt l-art. 116 tal-Kostituzzjoni, u fejn għalhekk huwa meħtieġ illi lattur juri interess persunali, dikjarazzjoni illi liġi hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (jew, b'analoġija, malKonvenzjoni) għandha effett biss inter partes."*

Illi b'hekk jifdal biss t-talbiet konċernanti it-test tal-mezzi u għalhekk dawk imressqa skond 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[32] 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[33]. 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[34]. 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

[32] Att XXVII tas-sena 2018.

[33] 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.

[34] 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.

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[35], il-Bord jinsab pjenament sodisfatt bil-provi mressqa mir-rikorrenti u kif ukoll mill-intimata stess, li ressqet ukoll il-ktieb tal-kera relattiv[36].

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[37].

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 sebgħin elf Ewro (€175,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Mejju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[35] 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".
[36] Hija eliminata hekk l-ewwel eċċezzjoni.
[37] Regolamenti 5(3) u 6(2).

kwistjoni[38]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[39].

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[40]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

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

1) Jiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata.

---

[38] 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.

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

[40] 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.

2) Jiċħad it-talba indikata bl-ittra 'A' tar-rikorrenti u jilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimata.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-talba indikata bħala 'B(i)' billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
4) Jiċħad it-talba indikata bħala 'B(ii)' (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jilqa' it-talba indikata bħala 'B(iii)' u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur