5 ta' Ġunju, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Maria, Caterina u Beatrice aħwa Peresso

versus

Alfred Cuschieri

Enfitewsi Temporanju – Għeluq iċ-Ċens – Kera – Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar

Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanju għall-perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u meta fit-tmiem ta' xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarju tiegħu, l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' kera mingħand il-padrun dirett. Din il-kera għandha tkun: "equal to the groundrent payable immediately before the expiration of the emphyteusis increased, at the beginning of the lease of the house.....and the lapse of every fifteenth year thereafter during the continuance of the lease in favour of the same tenant, by so much of the groundrent payable immediately before such commencement of the commencement of each subsequent fifteen year period, being an amount not exceeding such groundrent to be increased was last established".

Din id-diposizzjoni tal-liġi ma tipprekludix li l-partijiet jaqblu mod ieħor, f'liema każ il-lokazzjoni tkun soġġetta għal dawk il-liġijiet li tkun soġġetta għalihom kwalunkwe lokazzjoni ordinarja u mhux derivanti mid-dritt ta' lokazzjoni mogħti lill-enfitewta jew sub-enfitewta bl-artikolu 10B(2) ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors kif korrett ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, illi permezz tiegħu r-rikorrenti aħwa Peresso fuq imsemmija, wara li ppremettew illi l-intimat Alfred Cuschieri fuq imsemmi kien jokkupa l-post 177, St. Gaetan Street,

Ħamrun, b'titolu ta' enfitewsi temporanju li għalqet fil-25 ta' Novembru, 1979, illi l-imsemmi intimat baqa' jokkupa l-fond billi r-rikorrenti ma kinux jafu li skada ċ-ċens u baqgħu jitħallsu l-ammont ta' Lm33 fis-sena u illi għat-tenur tal-liġi l-post ħaqqu illi l-kera jkun ta' Lm70 fis-sena kieku r-rikorrenti insistew għal kera tali meta skada ċ-ċens, talbu illi dan il-Bord jogħġbu jiffissa l-kera xieraq a bażi tal-liġi;

Rat ir-risposta ta' l-intimat Alfred Cuschieri li biha ssottometta (1) preliminarjament illi l-kera dovut huwa ta' tlieta u tletin lira (Lm33) fis-sena u mhux kif erronjament indikat fir-rikors ta' Lm35 fis-sena u (2) fil-mertu illi l-kera fuq indikat huwa xieraq u ma jimmeritax l-awment;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-6 ta' Ġunju, 1985 li biha pprovda dwar it-talba tar-rikorrenti billi ddikjara li l-kera li għandu jħallas l-intimat għall-fond in kwistjoni tul il-ħmistax-il sena illi bdew jiddekorru mill-25 ta' Novembru, 1979 huwa ta' tlieta u tletin lira (Lm33) fis-sena u ordna li l-ispejjeż jiġu ssopportati kollha mir-rikorrenti u dana wara li kkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi b'kuntratt pubbliku tas-17 ta' Jannar, 1963, Caterina Busuttil akkwistat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' subċens tempranju għal sbatax (17)-il sena illi bdew jiddekorru mill-25 ta' Novembru, 1962, bis-subċens annwu ta' tmienja u għoxrin lira (Lm28) b'dan però illi f'każ ta' trasferiment futur is-subċens annwu għandu jiġi awmentat għal ħamsa u tletin lira (Lm35);

Illi jirriżulta wkoll illi permezz tal-kuntratt ippubblikat fl-10 ta' Jannar, 1964 l-intimat akkwista mingħand l-imsemmija

Caterina Busuttil is-subutili dominju temporanju tal-fond in kwistjoni għaż-żmien illi kien fadal u fuq l-istess kuntratt deher is-subdirettarju tal-fond illi rrikonoxxa lill-intimat bħala subenfitewta ta' l-istess fond u aċċetta illi għal dak illi kien jirrigwarda dan it-trasferiment is-subċens kellu jkun ta' tlieta u tletin lira (Lm33) fis-sena;

Illi mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi meta fil-25 ta' Novembru, 1979, skadiet il-konċessjoni subenfitewtika fuq imsemmija tal-fond in kwistjoni l-intimat baqa' jokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera bis-saħħa ta' dak ipprovdut fl-artikolu 10B(2) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar;

Fl-aħħarnett jirriżulta wkoll illi wara illi għalqet il-konċessjoni subenfitewtika msemmija r-rikorrenti aċċettaw mingħajr ebda riserva l-ħlas ta' żewġ (2) skadenzi ta' kera mingħand l-intimat bir-rata ta' tlieta u tletin lira (Lm33) fis-sena u illi wara illi sar dan ir-rikorrenti bdew jippretendu illi l-kera tal-fond in kwistjoni għandu jkun id-doppju ta' kemm kien is-subċens;

Illi għandu jiġi rrilevat f'dan ir-rigward illi waqt illi fir-rikors illi permezz tiegħu nbdew il-proċeduri r-rikorrenti jgħidu illi l-intimat baqa' jokkupa l-fond **wara li skada ċ-ċens għaliex huma ma kinux jafu li dan ġara** u baqgħu jitħallsu l-ammont ta' Lm33 fis-sena, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jgħidu testwalment "…..sid il-kera **għax ma kienx jaf bil-liġi** aċċetta kera b'ammont ekwivalenti għal ċens (sottolinear tal-Bord). Inoltre r-rikorrenti ma ressqu ebda prova la dwar l-ewwel u anqas dwar it-tieni osservazzjoni tagħhom hawn fuq imsemmija;

Illi meta għall-fatti fuq esposti jiġi applikata dak illi ġie deċiż kwantu għall-*"quantum"* tal-kera bis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tad-9 ta' Lulju, iżda fil-kawża fl-ismijiet "Anthony Tonna *vs* Vincent Galea *noe*" – u ma' liema deċiżjoni dan il-Bord jaqbel, kuntrarjament għal dak illi jagħmlu r-rikorrenti – jirriżulta illi b'effett mill-25 ta' Novembru, 1979, u għall-ħmistax-il sena ta' wara l-kera illi għandu jħallas l-intimat għall-fond in kwistjoni huwa ta' tlieta u tletin lira (Lm33) fis-sena;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Maria, Caterina u Beatrice aħwa Peresso ppreżentat fl-14 ta' Ġunju, 1985 li bih għar-raġunijiet hemm esposti talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tiddeċidi li tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tiffissa l-kera xieraq tal-fond 177, San Gaetan Street, Ħamrun, a tenur tal-liġi partikolarment l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ta' l-1959 kif emendata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dana bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Il-pretensjoni tar-rikorrenti appellanti qiegħda tiġi bbażata fuq l-artikolu 10B(2) fuq imsemmi li jiddisponi *inter alia* li meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanju għall-perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, (kif kien il-kuntratt preżenti li kien għal sbatax-il sena u sar qabel l-imsemmija data) u meta

fit-tmiem ta' xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu (kif mhux ikkontestat li huwa l-intimat appellat u qed jagħmel l-istess intimat appellat) l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett "*at a rent equal to the groundrent payable immediately before the expiration of the emphyteusis increased, at the beginning of the lease of the house by virtue of this section, and after the lapse of every fifteenth year thereafter during the continuance of the lease in favour of the same tenant, by so much of the groundrent payable immediately before such commencement or the commencement of each subsequent fifteen year period, being an amount not exceeding such groundrent to be increased was last established*". Tkompli tgħid l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi "*.....and (ii) under such other conditions as may be agreed between them, or failing agreement, as the Board may deem appropriate*";

Jidher minn eżami ta' l-imsemmi disposizzjoni tal-liġi li l-leġislatur qiegħed jagħmel distinzjoni bejn il-*quantum* tal-kera u l-kondizzjonijiet l-oħra tal-lokazzjoni li għaliha jkun intitolat l-enfitewta temporanju skond it-termini ta' l-imsemmija disposizzjoni. Fil-każ tal-*quantum* tal-kera, dan għandu jkun dak li tiddisponij espressament il-liġi fl-imsemmija disposizzjoni; fil-każ tal-kondizzjonijiet l-oħra tal-lokazzjoni, jekk dawna ma jiftehmux fuqhom id-*directus dominus* u l-enfitewta temporanju, dawn għandhom jiġu stabbiliti mill-Bord fid-diskrezzjoni tiegħu;

Għandu jingħad fir-rigward ta' dak li għadu kemm ingħad fuq illi l-artikolu 10B fis-subartikolu (1) jiddisponi li "Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru

fi kwalunkwe żmien''. Jista' jiżdied li b'emenda introdotta bl-Att XXXVII ta' l-1986 fil-każ ta' l-enfitewsi kkontemplata fil-paragrafu (a) jew fil-paragrafu (b) tas-subartikolu (2) ta' l-artikolu 10B, enfitewsi tinkludi subenfitewsi (kif kien dak li akkwista l-intimat bil-kuntratt fuq imsemmi);

Il-Qorti però ma tifhimx li l-imsemmi subartikolu (1) qiegħed jipprekludi li l-partijiet jaqblu mod ieħor. L-artikolu 10B(2) qiegħed jagħti d-dritt lill-enfitewta jew lis-subenfitewta fil-każijiet hemm ikkontemplati li jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni però, fil-fehma tal-Qorti, ma jeskludix li l-partijiet jiftehmu xort'oħra, f'liema każ il-lokazzjoni tkun soġġetta għal dawk il-liġijiet li tkun soġġetta għalihom kwalunkwe lokazzjoni ordinarja u mhux derivanti mid-dritt ta' lokazzjoni mogħti lill-enfitewta jew sub-enfitewta bl-artikolu 10B(2). Naturaldment il-lokazzjoni hemm miftiehma għandha tirriżulta mill-provi u fil-każ li tirriżulta, il-kera miftiehem ma jkunx soġġett għar-reviżjoni kull ħmistax-il sena kif ikkontemplat fl-artikolu 10B(2)(i), kif jgħid il-Bord fid-deċiżjoni appellata;

Jinkombi għalhekk lill-Qorti li tara verament x'sar bejn il-partijiet meta tterminat is-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija – jekk l-intimat appellat ipprevaliex ruħu mid-dritt mogħti lilu bl-artikolu 10B(2) li jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni taħt il-kondizzjonijiet ikkontemplati fl-istess subartikolu jew inkella saritx lokazzjoni ġdida bi ftehim ġdid bejn il-partijiet;

Ikkunsidrat:

Minn eżami tal-proċess jidher li xehed biss l-intimat li qal li meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, huwa baqa'

jokkupa l-post u fl-iskadenza li kien imiss, il-mara tiegħu marret għand ir-rikorrenti u ħallset ta' tliet xhur kera. Huwa wara ħallas skadenza oħra u meta mar biex iħallas it-tielet skadenza, dina ma ġietx aċċettata. Huwa kien irċieva ittra mingħand ir-rikorrenti appellanti fejn talbuh li l-kera jkun doppju ta' dak li kien iċ-ċens;

Jidher minn din id-deposizzjoni li l-intimat appellat mhux qiegħed jallega li meta tterminat is-subenfitewsi, huwa kien għamel xi ftehim mar-rikorrenti fejn ftiehmu fuq il-lokazzjoni u l-kera li kellu jitħallas u l-kondizzjonijiet l-oħra – allegazzjoni din li lanqas għamilha fir-risposta tiegħu. Sempliċement martu marret biex tħallas Lm33 (l-istess ammont taċ-ċens) u din is-somma ġiet aċċettata mir-rikorrenti appellanti. Dan mhux qegħdin jinnegaw li ġara hekk iżda fir-rikors promotorju tal-ġudizzju qegħdin jgħidu li ma kinux jafu li skada ċ-ċens u baqgħu jitħallsu l-ammont ta' Lm33 fis-sena u jissottomettu wkoll fin-*nota ta' osservazzjonijiet* tagħhom li "....jkun assurd li wieħed jgħid li għax sid il-kera għax ma kienx jaf bil-liġi aċċetta kera f'ammont ekwivalenti għaċ-ċens, dan intrabat għal ħmistax-il sena b'dak il-kera li ma jiġi awmentat xejn";

Jidher għalhekk mill-istat tal-provi li ma kienx hemm fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi *de quo* xi ftehim ġdid ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti. Ma kienx hemm l-*idem placitum consensus li jeħtieġ li jkun hemm bejn il-kontendenti biex jeżisti ftehim* ta' lokazzjoni. Fl-istess ħin però ma jistax jiġi nnegat li l-intimat appellat ried ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni meta spiċċat l-enfitewsi, tant li offra l-kera, u għalhekk huwa intitolat li jkompli jokkupa l-istess dar taħt id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 10B(2) fuq imsemmi;

Jidher minn eżami ta' l-Iskeda fl-artikolu 6 ta' l-istess Att XXIII ta' l-1979 kif aġġornata bl-Avviż Legali Numru 10 ta' l-1980 li l-indiċi ta' l-inflazzjoni għas-sena 1982 (meta bdiet is-subenfitewsi in kwistjoni) kienet 165.16 mentri għas-sena 1979 (meta tterminat l-istess subenfitewsi) kienet 316.21. Kwindi skond l-istess Att XXIII ta' l-1979 il-kera kellu jkun ta' tlieta u sittin lira Maltin tmintax-il ċenteżmu (Lm63.18) fis-sena;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tirriforma s-sentenza appellata billi tiffissa l-kera tal-fond fuq imsemmi fis-somma ta' tlieta u sittin lira Maltija tmintax-il ċenteżmi (Lm63.18,0) fis-sena, li jibda jiddekorri mill-25 ta' Novembru, 1979, jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem, liema kera jkun rivedibbli skond it-termini ta' l-artikolu 10B(2) introdott bl-Att XXIII ta' l-1979 ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, salv kull dritt tal-partijiet li jirrikorru lill-Bord li Jirregola l-Kera għall-fissazzjoni ta' kondizzjonijiet oħra ta' lokazzjoni skond l-istess artikolu 10B(2). L-ispejjeż, sija ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din l-istanza, fiċ-ċirkostanzi, għandhom jiġu ssopportati nofs mir-rikorrenti appellanti u nofs mill-intimat appellat.