



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Gunju 2023

Stephen Warrington (ID 785156M) f'ismu proprju u ghan-nom ta' Anthony Oughton (Passaport Ingliz Nru 550539172) Theresa Hoare (Passaport Ingliz Nru 464919688), Ronald Lloyd, Christine Dickson (Passaport Kanadiz HBO94393) Gary Ralph Lloyd, Michael Stuart Lloyd u Kenneth Warrington (ID 474768M) bhala mandatarju specjali taghhom, Anthony Caruana (ID 1054644M) f'ismu proprju u bhala mandatarju specjall ta' -Anne Marie Mcrary (Passaport Amerikan Nru P941774), John Caruana (ID 254511M), Myriam Drury (ID 16553M), (Kurt Caruana (ID 494580M), Dieter Caruana (ID 493987M), Kerstin Caruana (ID 336790M), Rita Enriquez (ID 448853M), Claire Gauci (ID 407457M), Monica Dalmas (ID 19859M), Daphne Grech Cumbo (ID 547581M), Suzanne Grech Cumbo (ID 102085M), John Ambrogio (ID 477049M), Rose Mary Ambrogio (ID 832746M), William Ambrogio (ID 475645M), Marthese Degateno (ID 849253M), Joseph Ambrogio (ID 284658M), Michael Warrington (ID 180462M), Lina Warrington (ID 140933M), Edward Warrington (ID 84759M), Anne Ringland (ID 374160M), Andrew Warrington (ID 553863M), Isabel Warrington (ID 16768G), Patrick Warrington (ID 744658M), Brian Warrington (ID 31960M), Eve Marie Dimcech (ID 605561M), Jackie Warrington (ID 70865M), Bernadette sive Bernie Warrington (ID 172067M), Edgar Warrington (ID 850153M) u David Warrington (ID 48055M)

Vs

Awtorità tad-Djar

u

Vivienne Mercieca (ID 645529M)

Kawza Numru: 3

Rikors Numru: 260/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Stephen Warrington pro et nomine et datat 1 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti Stephen Warrington kien gie appuntat bhala mandatarju specjali ghal Anthony Oughton, Theresa Hoare, Ronald Lloyd, Christine Dickson Gary Ralph Lloyd, Michael Stuart Lloyd u Kenneth Warrington li jghixu barra minn Malta kif jirrizulta mill-kopji tal-prokuri hawn annessi u mmarkati Dok A sa G.

2. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 22, gia 17, gia 13 Cathedral Street Sliema, liema fond huma jikru lill-intimata versu l-keru ta' EUR 210 pagabbli kull sena bil-quddiem.

3. Dan il-fond kien originarjament inxtara taht titolu ta' emfitewsi termporanja ghall-perijodu rimanenti ta' 149 sena li bdew jidekorru mis-27 ta' Lulju 1863 - minn William u Josephine Warrington permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju 1903 fl-Atti tan-Nutar Giovanni Gabaretta li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok H; Illi wara l-mewt taghhom huma kienu hallew bhala eredi universali taghhom lit-tfal taghhom, Teresa, Alice, Evelyn, Edgar, Anne mizzewga Lloyd, Mary Jane mizzewga Manson, Louis, u Arthur kif jirrizulta mid-denunzji taghhom hawn annessi u mmarkati Dok I u Dok J.

4. Illi Arthur Warrington miet fl-1953, mhux mizewweg u bla tfal, miet intestat u ghalhekk is-sehem tieghu kien intiret mill-qbija ta' hutu u minn ommu Josephine Warrington, hawn fuq imsemmija.

5. Illi Mary Jane Mason kienet iddonat s-sehem taghha mill-fond in kwistjoni permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Lulju 1956 lit-tifla taghha Molly Caruana. Illi da parti taghha s-sehem ta' Molly Caruana intiret mit-tfal taghha Anthony, John, Albert, Anne Marie

Mccrary u Miriam Drury kif johog mill-causa mortis tas-17 ta' Awwissu 2011 fl-Atti tan-Nutar Patrick Critien li kopja tagħha qegħda hawn annessa u mmarkata Dok K. Albert Caruana miet u l-wirt tieghu iddevolva fuq Kurt, Dieter u Kerstin ahwa Caruana.

6. Illi permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Lulju 1959 Louis Warrington kien iddona s-sehem tieghu lill-huh Edgar Warrington.

7. Illi wara l-mewt ta' Edgar Warrington miet fid-29 ta' April 1960, is-sehem tieghu iddevolva fuq t-tfal tieghu ossija; William, Doris, Joseph, Henry, Mary mizzewga Ambrogio u Jean mizzewga Grech Cumbo u Louise mizzewga Oughton.

8. Illi William Warrington miet fit-23 ta' Lulju 2011 u għalhekk il-wirt tieghu iddevolva fuq t-tfal tieghu Maria Carmela sive Lina, Edward, Michael, Anne mizzewga Ringland, Andrew u Isabel u dan kif jirrizulta mill-causa mortis hawn annessa u mmarkata Dok L.

9. Joseph Warrington miet fit-23 ta' Mejju 1995, u l-wirt tieghu iddevolva fuq Patrick, Brian, Jackie, Bernie u Eve Marie mizzewga Dimech u dan kif jirrizulta mill-causa mortis tas-26 ta' Settembru 1995 fl-Atti tan-Nutar Marco Farrugia li kopja tieghu qegħda tigi hawn annessa u mmarkata Dok M.

10. Illi s-sehemijiet ta' Henry Warrington li miet fl-14 ta' Marzu 2013 kif ukoll ta' Dolores Warrington li mietet fl' 15 ta' April 2011, iddevolvew fuq l-atturi Edgar, David, Stephen u Kenneth ahwa Warrington perezz taz-zewg dikjarazzjonijiet causa mortis tas-27 ta' Awwissu 2014 fl-Atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina li kopja tagħhom qegħda tigi hawn annessa u mmarkata Dok N u O rispettivament.

11. Illi Teresa Warrington li mietet fl-10 ta' Settembru 1987 kienet wirtet kemm is-sehem ta' huta xebbiet Alice Warrington li mietet fil-1964 kif ukoll is-sehem ta' Evelyn Warrington li mietet fl-1966.

12. Illi mal-mewt ta' Teresa Warrington, s-sehem tagħha iddevolva fuq Louise Oughton, Mary Ambrogio, Jean Grech Cumbo, Doris Warrington u Molly Caruana kif jirrizulta mid-denunzja Dok P.

13. Mary Ambrogio mietet intestata fl-4 ta' Marzu 1987 u s-sehem tagħha iddevolva fuq it-tfal tagħha William, Mary Rose, John, u Marthese mizzewga Degaetano w Joseph, illum atturi kif jirrizulta mid-denunzja hawn annessa u mmarkata Dok Q.

14. Illi s-sehem ta' Louise Oughton iddevolva fuq t-tfal tagħha Anthony Oughton u Theresa Hoare, illum atturi u dan kif johrog mill-grant of probate hawn anness u mmarkat Dok R.

15. Illi s-sehem ta' Anne Lloyd iddevolva fuq t-tfal taghha Richard Edward, Ronald, Gary Ralph u Michael Stewart ilkoll atturi. Illi Richard Edward miet u l-wirt tieghu iddevolva fuq Christine Dickson.

16. Illi wara l-mewt taghha, s-sehem ta' Jean Grech Cumbo iddevolva fuq l-atturi Rita Enriquez, Monica Dalmas u Claire Gauci, kif ukoll fuq Daphne u Suzanne Grech Cumbo kif johrog mill-annessa causa mortis Dok S tal-10 ta' settembru 2018 fl-Atti tan-Nutar Edward Flores.

17. Illi l-esponenti kienu sussegwentament kkonvertew dan l-utile dominju temporanju li kien jithallas lill-ufficju kongunt f'utile dominju perpetwu u dan ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif jirrizulta mill-ittri hawn annessi u mmarkati Dok T mibghuta mill-ufficju kongunt.

18. Illi din hija kirja residenjali u ghall zmien twil, bhala casa-bottega, tant illi bl-opra ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta geghda tawmenta irrizorjament kull tliett snin skond il-ligi.

19. Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma harget ordni ta' dekontroll.

20. Kif fuq inghad, il-kerja li l-intimata Mercieca qeghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €210 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

21. Illi al termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati l-intimata hija l-inkwilina rikonoxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

22. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fi-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkompja tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruqa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostitwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

23. Illi al termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

24. Illi ghal kull bon fini jigi dikjarat illi dan ir-rikors qieghed jigi pprezentat minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni spettanti lill-esponenti, kemm ta' natura civili, kif ukoll ta'

natura kostituzzjonal għa la darba anki l-Att XXIV tal-2021 huwa ukoll leziv tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti.

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u għar-ragunijiet premissi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux;

- i. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Vivienne Mercieca hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 22, Cathedral street, Sliema u tikkwalifika bħala kerrej 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 hija intitolata tkompli tokkupa 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 ta' Vivianne Mercieca fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruġa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 tal-Dicembru tal-2020.*
- iii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi al termini tal-Att XXIV tal-2021, l-kera għandha tigi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 22, Cathedral Street, Sliema, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*
- iv. Jordna, f'kaz illi l-intimata Vivienne Mercieca ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr pregudizzju għal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta ta' Vivienne Mercieca ID 645529 (M) datata 4 ta' Awwissu 2021 (fol 80 et seq) fejn gie eċċepit:

Illi qabel xejn r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u l-interess tagħhom f'din il-kawza;

Illi preliminarjament ukoll jigi rilevat li r-rikors Kostituzzjonali (ara Dok 'A' hawn anness) magħmul mir-rikorrenti (numru 124/2021) iserrah fuq premissi li huma dijametrikalment l-oppost ta' dak allegat f'dan ir-rikors u għalhekk ir-rikorrenti jridu

jaghzlu l-via tagghom u ma jistghux simultanjamment imexxu b'zewg proceduri wahda kuntradittorja għall-ohra;

Illi t-titolu tar-rikorrenti iserrah fuq premissi li l-istess rikorrenti qegħdin jattakaw kostituzzjonalment u għalhekk jispetta lilhom jaghmlu prova tal-applikabilita' tal-ligi minnhom citata għall-kaz in ezami;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, rigward l-ewwel talba r-rikorrenti jridu qabel xejn igibu prova tal-applikabilita' tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini (Kap.69) kif allegat minnhom u għall-fini tat-talbiet kif promossi, u f'dan il-kuntest l-esponenti teccepixxi illi l-fond in kwistjoni huwa wiehed li għalih japplika l-Kap. 158 (li f'hafna bnadi jeskludi l-applikabilita' tal-Kap.69);

Illi għalhekk it-talbiet kif premissi huma msejsa fuq provvedimenti tal-ligi li ma japplikawx għall-kaz odjern u kwindi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi inoltre, ir-rikorrenti ma għandhom ebda dritt ta' azzjoni bhal dak pretiz minnhom f'din il-kawza in kwantu l-Artikolu 12(11) tal-Kap.158 jistipula li meta enfitesi temporanja tigi konvertita f'wahda perpetwa id-dar ta' abitazzjoni tibqa' suggetta għall-jeddijiet li jkollhom terzi persuni dwar dik id-dar minnufih qabel dik il-konverzjoni;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u għal kull buon fini, lanqas japplika għall-kaz odjern l-Artikolu 12B tal-Kap.158;

Illi dan il-Bord għandu l-ewwel jiddetermina liema ligi hija applikabbli għall-kaz odjern u jekk ir-rikors promotur sarx in bazi għal-ligi li verament tapplika għall-kaz in ezami, qabel ma jgħaddi biex jagħmel kwalunkwe test tal-mezzi;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk għall-grazzja tal-argument il-Bord jgħaddi biex jagħmel it-test tal-mezzi u jaghzel li igholli l-kera tal-fond mertu tal-kawza għandu jigi mehud in kunsiderazzjoni li l-mezzi tal-inkwilina ma jifilhux piz kbir billi hija mara fragli mdahhla sew fl-eta' li tghix fuq il-pensjoni, u inoltre għandu jig mehud ukoll in kunsiderazzjoni li r-rikorrenti akkwistaw il-perpetwita' tac-cens bi prezz irrizorju u unikament bis-sahha tal-fatt li l-propjeta' kienet okkupata mill-esponenti u għalhekk jekk il-Bord jigi biex jezercita d-diskrezzjoni tieghu fir-rigward tal-awment fil-kera għandu jiehu dawn il-fatturi kollha in kunsiderazzjoni u jara li l-kera tkun proporzjonata u gusta tenut kont tal-mezzi tal-inkwilina u tal-mod kif ir-rikorrenti akkwistaw it-titolu tagghom; altrimenti ikun kagun li jigu miksura d-drittijiet fundamentali tal-inkwilina stess u f'dan ir-rigward l-inkwilina tirrizerva d-dritt tagħha li tippromwovi kull azzjoni necessarja biex tipprotegi tali drittijiet;

Illi għar-rigward tat-tielet talba r-rikorrenti mhux qed jindikaw x'inhuma l-kundizzjonijiet godda li jippretendu li għandhom jirregolaw din il-kirja u għalhekk l-

esponenti ma tistax twiegeb adegwatament ghal din it-talba u certament il-Bord ma jistax jilqa' talba bhal din li hija vaga u mhux spjegata, u ma jistax il-Bord jaghti lir-rikorrenti dak li ma talbux espressament;

Illu inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kundizzjonijiet tal-kirja huma gusti u ma hemmx lok jew raguni biex jigu alterati;

Illu, minghajr pregudizzju ghal dak kollu suseppit, kwantu ghar-raba' talba l-esponenti teccepixxi li ma jezistux l-estremi li trid il-ligi ghall-izgombro u fi kwalsijasi kaz u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost li kieku l-Bord kellu jilqa' din it-talba l-Bord ikun marbut bil-ligi li jikkoncedi terminu ta' sentejn mid-data tad-decizjoni tieghu u mhux kif mitlub mir-rikorrenti;

Illu t-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Frar 2023 fejn il-kawza thalliet ghalum ghas-sentenza fuq l-ewwel seba eccezzjonijiet tal-intimata.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza limitata ghal-ewwel seba' eccezzjonijiet preliminari. Permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-revizjoni tal-kera tal-fond 22, Cathedral Street, Sliema ai termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69 tat-Ligijiet ta' Malta.

L-ewwel eccezzjoni – It-titlu u l-interess tar-rikorrenti fil-kawza odjerna

Mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti Stephen Warrington ghandu l-mandati mehtiega biex jirrapprezenta fil-kawza l-persuni assenti li jidher ghalihom (Dok. A sa G – fol 6 et seq). Dwar it-titlu, mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond kien akkwistat b'enfiteksi temporanja ghal-perjodu rimanenti ta' 149 sena li bdew jiddekorru mis-27 ta' Lulju 1863 minn William u Josephine Warrington permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Mejju 1903 fl-atti tan-Nutar Giovanni Gabaretta (Dok. H – fol 22 et seq). Il-fond iddevolva fuq uliedhom bhala l-eredi universali – Teresa, Alice, Eveyln, Edgar, Anne, Mary Jane, Louis u Arthur hekk kif jirrizulta mid-denunzji esebiti bhala Dok. I sa Dok. J (fol 29 et seq).

Mir-rikors promotur jirriżulta li Arthur Warrington miet għażeb, *inprole* u *ab intestato* fl-1953 u sehemu ddevolva fuq ħutu u ommu Josephine Warrington. Mary Jane Mason iddonat sehemha permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Lulju 1956 lil bintha Molly Caruana liema sehem sussegwentement għaddha fuq ulied l-istess Molly Caruana – Anthony, John, Albert, Anne Marie McCrary u Miriam Drury kif jirriżulta mill-*causa mortis* tas-17 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (Dok. K – fol 40 et seq).

Mal-mewt ta' Albert Caruana s-sehem tiegħu ddevolva fuq uliedu Kurt, Dieter u Kerstin aħwa Caruana. Permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Lulju 1959 Louis Warrington iddona sehemu lil ħuh Edgar Warrington. Edgar Warrington miet fid-29 ta' April 1960 u sehemu għaddha fuq uliedu William, Doris, Joseph, Henry, Mary, Jean u Louise.

William Warrington miet fit-23 ta' Lulju 2011 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq it-tifal tiegħu Maria Carmela sive Lina, Edward, Michael, Anne, Andrew u Isabel kif jirriżulta mill-*causa mortis* immarkata bħala Dok. L (fol 43 et seq).

Joseph Warrington miet fit-23 ta' Mejju 1995 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq Patrick, Brian, Jackie, Bernie u Eve Marie hekk kif jidher mill-*causa mortis* tas-26 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia (Dok. M – fol 46 et seq).

Sehem Henry Warrington u Dolores Warrington iddevolva, wara mewthom, fuq l-atturi Edgar, David, Stephen u Kenneth Warrington kif jirriżulta miz-zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis* tas-27 ta' Awwissu 2014 fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina (Dok. N u O – fol 49 et seq).

Teresa Warrington mietet fl-10 ta' Settembru 1987 u sehemha, li kien jinkludi s-sehem li kienet wirtet ta' ħutha Alice Warrington u Evelyn Warrington, iddevolva fuq Louise Oughton, Mary Ambrogio, Jean Grech Cumbo, Doris Warrington u Molly Caruana kif jirriżulta mid-denunzja mmarkata Dok. P (fol 53 et seq).

Mary Ambrogio mietet *ab intestato* u sehemha ddevolva fuq uliedha William, Mary Rose, John u Marthese lieme wirt ġie wkoll debitament denunzjat (Dok. Q – fol 58 et seq).

Sehem Louise Oughton iddevolva fuq uliedha l-atturi Anthony u Theresa Hoare kif jirriżulta mill-*grant of probate* immarkat bħala Dok. R (fol 67).

Il-wirt ta' Anne Lloyd iddevolva fuq uliedha l-atturi Richard Edward, Ronald, Gary Ralph u Michael Stewart. Mir-rikors promotur jirriżulta wkoll li sehem Richard Edward iddevolva fuq Christine Dickson.

Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-10 ta' Settembru 2018 (Dok. S – fol 68 et seq) jirriżulta li sehem Jeanne Grech Cumbo iddevolva fuq l-atturi Rita Enriquez, Monica Dalmas, Claire Gauci, Daphne u Suzanne Grech Cumbo.

Mill-kontro-eżami ta' bint l-inkwilina, Maria Mercieca (fol 202 u 203) rriżulta wkoll li l-familja tagħha dejjem ħallsu l-kera u dejjem irrikonoxxew bħala sidien lill-familja Warrington. Il-familja Warrington waqfet taċċetta l-kera u mill-2016 din bdiet tigi depożitata fir-Reġistru tal-Qorti. Dan jirriżulta wkoll miċ-ċedoli esebiti flimkien mal-affidavit ta' Maria Mercieca (Dok. G – fol 191) fil-konfront ta' Stephen Warrington fejn jingħad li Stephen Warrington huwa wieħed mis-sidien. Minn dawn ic-ċedoli ghalhekk jemergi li l-intimata ma tikkontestax il-fatt li l-atturi, jew għall-inqas Stephen Warrington, huma sid il-kera. Il-Bord josserva li għall-finijiet ta' din l-azzjoni dan huwa bizzżej stante li a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 id-dritt ta' azzjoni relattiv għal din it-tip ta' kawza huwa mghoti lil 'sid-il-kera'. Fid-dawl tal-provi prodotti l-Bord huwa sodisfatt mill-prova tat-titlu mressqa mir-rikorrenti u ser jiċċad l-ewwel eċċezzjoni.

Mit-tielet sas-seba' eċċezzjoni – L-applikabbilita' tal-Kap. 69 jew il-Kap. 158

Qabel mal-Bord jikkunsidra t-tieni eċċezzjoni ser iqis il-kumplament tal-eċċezzjonijiet peress li jestingwu l-azzjoni jekk jiġu milqugħa. Dawn l-eċċezzjonijiet huma konnessi u jduru mal-kwistjoni ta' liema liġi – jekk hux il-Kap. 69 jew il-Kap. 158 – hija applikabbli għal dan il-każ.

L-azzjoni odjerna ġiet intavolata ai termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69. Fit-tielet eċċezzjoni l-intimata tgħid li r-rikorrenti iridu jippruvaw l-applikabbilita' tal-liġi minnhom ċitata ċjoe l-Kap. 69 filwaqt li fir-raba' eċċezzjoni tgħid li huwa applikabbli l-Kap. 158 u mhux il-Kap. 69. Imbagħad il-ħames eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' dritt ta' azzjoni ai termini tal-Art. 12(11) tal-Kap. 158 hija konsegwenzjali għar-raba' waħda. L-eċċezzjonijiet mogħtija mill-inkwilina huma bbażati fuq l-Art. 12(3) tal-Kap. 158 li jipprovdi:-

(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu(2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:

lżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrin dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu (2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Marianne Mamo vs l-Avukat tal-Istat et** (Rikors numru 295/2021 LM) deċiża fil-15 ta' Ġunju 2022 mill-Prim'Awla Qorti

Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn il-Qorti qieset l-applikazzjoni tal-Art. 12(3) tal-Kap. 158 f'kuntest ta' fatti simili għal dawk odjerni. Fis-sentenza l-Qorti osservat:-

16. Illi kwantu għall-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti kellha għib prova li r-relazzjoni lokatizja odjerna hija regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tqis li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur Joseph Cachia, li min-naħa tiegħu kkonċeda l-utile dominium ta' dan il-fond favur Ronald Desira. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata Maggi u r-raġel tagħha oriġinarjament kienu jħallsu l-kera lil Ronald Desira, filwaqt li meta l-konċessjoni enfitewtika giet fi tmiemha, huma bdew iħallsu l-kera lil omm ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti spjegat li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika hi ma setgħetx tirriprendi pussess tal-fond minħabba fil-kirja tal-intimata. Il-Qorti tqis li minkejja li f'dawn il-proċeduri baqa' ma għex stabbilit b'liema mod l-intimata Maggi saret inkwilina tal-fond, jew x'tip ta' ftehim kellha mal-utilista tal-fond ta' dak iż-żmien Ronald Desira, huwa ċar li l-fond in kwistjoni kien inkera lill-konjugi Maggi, kif jirriżulta minn uħud mill-irċevuti tal-kera esebiti fil-proċess minn Desira nnifsu, u meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-konjugi Maggi bdew iħallsu l-kera lid-direttarja tal-fond, li ma kellha ebda għażla ħlief li tirrikonnoxxihom fil-kirja ai termini tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(3) tal-Kap. 158. Dan wara li kien għe ppromulgat l-Att XXIII tal-1979, li jipprovdi li meta il-konċessjoni enfitewtika tiġi fi tmiemha, u l-enfitewta jkunu ċittadini Maltin li kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, huma kellhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera, li kellha tkun mhux aktar mid-doppju taċ-ċens annwu li kien qiegħed jithallas precedentement. Ir-rikorrenti tgħid li l-intimata u ommha qablu bonarjament li l-kera tal-fond kellha tkun ta' LM80 fis-sena. Għalhekk din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-intimata ilha tgħix fil-fond b'titolu ta' kera għal dawn is-snin kollha minħabba l-protezzjoni li jipprovdiha l-artikolu 12(3) tal-Kap. 158, u huwa minħabba l-mod kif dan l-artikolu tal-liġi ċaħħad lis-sidien tal-fond mit-tgawdija ta' hwejjigħom u milli jirċievu kera skont ir-rati tas-suq miftuħ, li huma qegħdin iressqu dan l-ilment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali.

Fil-każ mertu ta' dawn il-proċeduri, il-fond ingħata b'ċens temporanju għall-perjodu ta' 149 sena mill-Katidral ta' Malta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Metropoli tas-27 ta' Lulju 1863 u proroga fl-atti tan-Nutar Cristoforo Frendo tat-3 ta' Marzu 1884. Bis-sahha tal-Att IV tal-1992, il-proprjeta' li qabel kienet tal-Kurja Arċiveskovili ta' Malta jew ta' xi Enti Ekklesjastiku għaddiet f'idejn il-Gvern ta' Malta. A fol 514 jirriżulta li l-eredi ta' Theresa Warrington ġew konċessi l-utile dominjum u l-konċessjoni skadiet fit-30 ta' Ġunju 2012. Permezz ta' ittra datata 6 ta' Frar 2003 (fol

508) L-Uffiċċju Kongunt għarraf lil Henry Warrington li l-akkwist tad-dirett dominju setgħa jsir b'sejgħa għall-offerti. Permezz ta' ittra tas-6 ta' Marzu 2003 (fol 507) Henry Warrington talab lill-Uffiċċju Kongunt sabiex jibda l-proċess għas-sejgħa għall-offerti. L-eredi ta' Therese Warrington issottomettew il-*Property Ownership Form* (fol 435) sabiex ikun jista' jsir l-akkwist. Permezz ta' ittra uffiċjali (fol 429) datata 12 ta' Awwissu 2011, uħud mis-sidien interpellaw lid-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt sabiex jikkonverti ċ-ċens temporanju għal wieħed perpetwu ai termini tal-Art. 12(4) tal-Kap. 158. Fil-25 ta' Ottubru 2012 ir-rikorrenti bagħtu ittra bonarja lill-Uffiċċju Kongunt (wara li għalqet il-konċessjoni enfitewtika fit-30 ta' Ġunju 2012) fejn jingħad li r-rikorrenti kienu qegħdin jitolbu li l-konverżjoni ssir permezz ta' att pubbliku u jifdu ċ-ċens gravanti l-fond. Imbagħad permezz ta' ittra tat-2 ta' Novembru 2012 (fol 423) l-Uffiċċju Kongunt irrikonoxxa lil Molly Caruana, William Warrington, Doris Warrington, Patrick Warrington, Brian Warrington, Eve Marie Dimech, Jacqueline Warrington, Bernardine Spiteri, Anthony Oughton, Theresa Hoare, William Ambrigio, Joseph Ambrogio, John Ambrogio, Rose Ambrogio, Marthese Degaetano, Henry Warrington, Joanne Grech-Cumbo, Richard Edward Llyod, Ronald Lloyd, Gary Ralph Lloyd u Michael Stewart Lloyd bħala ko-enfitewti tal-proprjeta' soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €21.66. B'ittra oħra datata 9 ta' Novembru 2012 (fol 421) l-Uffiċċju Kongunt għarraf lill-ko-enfitewti bid-dokumentazzjoni neċessarja sabiex isir il-fidi taċ-ċens u jsir il-kuntratt ta' bejgħ. Fost id-dokumenti elenkati ma jissemmiex il-kuntratt li bih il-ko-enfitewti ġew rikonoxxuti. B'ittra oħra datata 21 ta' Ottubru 2013 (fol 378) l-Uffiċċju Kongunt għarraf lir-rikorrenti li l-applikazzjoni kienet waslet fl-aħħar stadju. Il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ġiet posposta peress li numru ta' ko-enfitewti mietu fil-mori tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

F'ittra datata 31 ta' Lulju 2020 (fol 315) l-avukat patroċinanti l-inkwilina ġie nformat mill-Lands Authority li ċ-ċens temporanju li kienu jgawdu r-rikorrenti ġie kkonvertit **ex lege** għal wieħed perpetwu ai termini tal-Kap. 158. Permezz ta' ittra tal-31 ta' Lulju 2020 u oħra datata 2 ta' Awwissu 2021 ġew rikonoxxuti ko-enfitewti addizzjonali (fol 311 u 260). Mill-atti jidher li sa llum iċ-ċens għadu ma ġiex mifdi. **Karl Borg in rappresentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet xehed (fol 532)** li l-Awtorita' tikkonverti ċens temporanju għal ċens perpetwu mhux b'att pubbliku iżda b'sempliċi ittra u dan irrispettivament mill-fatt li f'dan il-każ il-ko-enfitewti talbu li jsir b'att pubbliku.

Il-konverżjoni *ex lege* minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu hija regolata mill-Art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap 158li jipprovdu:-

(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta'enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaž-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-

konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jżied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun gie stabbilit l-aħħar.

(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet likien u jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa.

*(6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4) jew (5), dan **jista'** jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba.*

Minn qari ta' dawn id-disposizzjonijiet partikolarment tas-sub-artiklu (6) jirriżulta li l-kuntratt huwa fakultattiv. Ir-rikorrenti eżerċitaw id-dritt indikat fis-subartiklu (4) u talbu l-konverżjoni u l-Uffiċċju Kongunt irrikonoxxa lir-rikorrenti bħala l-ko-enfitewti taċ-ċens perpetwu b'ittra skont il-prassi tal-Uffiċċju Kongunt. Filwaqt li kien ikun aktar f'loku li fiċ-ċirkostanzi jsir kuntratt, dan ma jfissirx li l-konverżjoni ma saritx. L-Uffiċċju Kongunt jirrikonoxxi li ċ-ċens issa huwa wieħed perpetwu favur ir-rikorrenti u l-ħlas taċ-ċens li gie miżjud b'effett tal-konverżjoni qiegħed jiġi aċċettat. Mill-ittra tat-2 ta' Novembru 2012 (fol 423) jirriżulta li l-kuntratt irid isir biss ai fini ta' fidi ta' ċens sabiex b'hekk ir-rikorrenti jsiru l-padruni diretti.

Sabiex ikun applikabbli l-Art. 12(3) tal-Kap. 158, citat mill-intimata, l-enfitewsi trid taqa' fil-parametri tal-sub-artikoli 2(a) jew (b) ċjoe li l-enfitewsi trid tkun ingħatat għall-perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979 jew għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data. Il-fatti ta' dan il-każ ma jaqgħux taħt il-parametri tas-subartikolu (2) għaliex iċ-ċens temporanju ngħata qabel il-21 ta' Ġunju, 1979 għal aktar minn tletin sena. Minflok japplikaw is-subartikoli (4), (5) u (6) dwar il-konverżjoni li huma applikabbli għal dawk il-każijiet fejn is-subartikolu (2) mhuwiex applikabbli. Dawn is-subartikoli ma' jirregolawx ir-relazzjoni bejn l-enfitewta u l-okkupant tal-fond, tant li bis-saħħa tas-subartikolu (11) "*Meta enfitewsi temporanja tiġi konvertita f'waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4), id-dar ta' abitazzjoni tibqa' suġġetta għall-jeddijiet li jkollhom terzi persuni dwar dik id-dar minnufih qabel dik il-konversjoni*". Dan ifisser li meta enfitewta jikkonċedi b'titolu ta' kera l-fond lil terzi, bil-konverżjoni taċ-ċens f'wieħed perpetwu

jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tal-inkwilin *vis-a-vis* l-fond. Dak li jorbot huwa t-titolu ta' kera li għandha l-inkwilina – li qatt ma kienet wahda ta' enfitewsi temporanja. B'hekk ir-relazzjoni tagħha mar-rikorrenti kienet dejjem regolata mill-Kap. 69. Dan jinsab ikkonfermat ukoll mix-xhieda ta' bintha li tgħid li l-inkwilna dejjem ħallset kera u mhux ċens.

Dan iwassal għal ħames eċċezzjoni li permezz tagħha l-intimata tgħid li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt ta' azzjoni ai termini tal-Art. 12(11) tal-Kap. 158. Anke din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda għaliex hekk kif ingħad fil-paragrafu preċedenti, dan l-artikolu huwa ntiż sabiex jinżammu milli jiġu mittiefsa drittijiet ta' terzi – f'dan il-każ tal-inkwilina li bis-saħħa ta' kirja stabbilita qabel l-1 ta' Ġunju 1995 hija kirja protetta. Dan l-artikolu ma jfissirx li r-rikorrenti issa ma jistgħux iressqu l-azzjoni odjerna sabiex tiżdied il-kera ai termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69. L-Artikolu 4A(1) huwa ċar meta jgħid li japplika minkejja d-dispożizzjonijiet tal-artikoli fl-Ordinanza “**jew ta' xi liġi oħra**”.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet numru tlieta sa sebgħa ser jiġu miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni – Ir-rikorrenti ntavolaw proċeduri kostituzzjonali bi premissi dijametrikament opposti

Dwar din l-eċċezzjoni fit-trattazzjoni l-intimata tispjega li r-rikorrenti ntavolaw ukoll proċeduri kostituzzjonali mibnija fuq il-premissi li huma m'għandhomx rimedju għas-sitwazzjoni li jinsabu fiha u fl-istess waqt għandhom dawn il-proċeduri ta' rimedju. Fit-trattazzjoni dwar din l-eċċezzjoni r-rikorrenti jsostnu li l-proċeduri kostituzzjonali nfetħu għar-raġuni li l-Att XXIV tal-2021 kien għadu mhux fis-seħħ. Wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew intavolati dawn il-proċeduri stante li issa ġie pprovdut rimedju. Fis-seduta tas-27 ta' Frar 2023 ġie vverballizat li “*Dr Daniel Buttigieg għar-rikorrenti jiddikjara li fil-kawża Kostituzzjonali għalkemm hemm talba għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond jirrileva illi għaladarba bl-introduzzjoni tal-Kap. XXIV tal-2021 il-liġi pprovdiet mezz kif jiġi awmentat il-kirja huwa ser jistrieħ fuq il-liġi u mhux ser jinsisti għall-iżgumbrament fil-kawża kostituzzjonali dejjem fid-dawl ta' dak li jipprovdni l-istess att tat-2021*”.

Fir-risposta għar-rikors promotur l-inkwilina tagħmel referenza għall-proċeduri kostituzzjonali 124/2021 (fol 80) u tagħmel referenza għal Dok. A li huwa r-rikors kostituzzjonali anness mar-risposta. Mill-atti dan ma jirriżultax li ġie anness mar-risposta u lanqas jinsab inserit fl-atti proċesswali. Minn tfittxija li għamel il-Bord jirriżulta li fil-proċeduri 124/2021 ir-rikorrenti għamli t-talbiet li solitament isiru f'kawzi kostituzzjonali relatati ma' kirjiet protetti kif ukoll ziedu talba għall-iżgumbrament. Dak ir-rikors kien ipprezentat fit-3 ta' Marzu 2021 – meta l-Att XXIV tal-2021 li jagħti r-rimedju li r-rikorrenti qedin ifittxu bil-proċeduri odjerni, kien għadu mhux promulgat. B'hekk huwa minnu li meta nbdew il-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti ma kellhomx rimedju. Kien biss xhur wara li r-rimedju daħal fis-seħħ u

konsegwentement huma intavolaw dawn il-proċeduri sabiex jibbenefikaw mir-rimedju mogħti lilhom. Għalhekk dawn il-proċeduri mhumiex kontradittorji għal dawk kostituzzjonali anke għaliex il-proċeduri kostituzzjonali jagħtu rimedju għall-ksur tal-passat filwaqt li r-rimedju tal-Att XXIV tal-2021 huwa sabiex ma jkunx hemm aktar ksur.

Inoltre l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju, 2020 (Appell Inferjuri Numru 237/2018 LM, fl-ismijiet Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et** fejn intqal hekk:

“ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, 'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanciti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin.

Il-Bord jaqbel perfettament ma dan il-hsieb u jqis li l-intavolar tal-kawża kostituzzjonali bl-ebda mod ma hi ta' xkiel għall-prezenti proċeduri. B'hekk anke t-tieni l-eċċezzjoni ser tiġi miċhuda.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jiċċad l-eċċezzjonijiet numru wieħed sa sebġha tal-intimata Vivienne Mercieca u jordna l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu.

Spejjeż ta' din is-sentenza a karigu tal-intimata Vivienne Mercieca.

Moqrija.

**Noel Bartolo
Magistrat**

**Caroline Perrett
Deputat Registratur**

30 ta' Gunju 2023