



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tad-19 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 260/2021 LM

**Stephen Warrington (K.I. nru. 785156(M)) f'ismu proprju u għan-nom ta' Anthony Oughton (Passaport Ingliz Nru 550539172), Theresa Hoare (Passaport Ingliz Nru. 464919688), Ronald Lloyd, Christine Dickson (Passaport Kanadiż HBO94393), Gary Ralph Lloyd, Michael Stuart Lloyd u Kenneth Warrington (K.I. nru. 474768(M)) bħala mandatarju speċjali tagħhom, Anthony Caruana (K.I. nru. 1054644(M)) f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' Anne Marie Mcrary (Passaport Amerikan Nru P941774), John Caruana (K.I. nru. 254511(M)), Myriam Drury (K.I. nru. 16553(M)), Kurt Caruana (K.I. nru. 494580(M)), Dieter Caruana (K.I. nru. 493987(M)), Kerstin Caruana (K.I. nru. 336790(M)), Rita Enriquez (K.I. nru. 448853(M)), Claire Gauci (K.I. nru. 407457(M)), Monica Dalmas (K.I. nru. 19859(M)), Daphne Grech Cumbo (K.I. nru. 547581(M)), Suzanne Grech Cumbo (K.I. nru. 102085(M)), John Ambrogio (K.I. nru. 477049(M)), Rose Mary Ambrogio (K.I. nru. 832746(M)), William Ambrogio (K.I. nru. 475645(M)), Marthese Degaetano (K.I. nru. 849253(M)), Joseph Ambrogio (K.I. nru. 284658(M)), Michael Warrington (K.I. nru. 180462(M)), Lina Warrington (K.I. nru. 140933(M)), Edward Warrington (K.I. nru. 84759(M)), Anne Ringland (K.I. nru. 374160(M)), Andrew Warrington (K.I. nru. 553863(M)), Isabel Warrington (K.I. nru.**

**16768(G)), Patrick Warrington (K.I. nru. 744658(M)), Brian Warrington (K.I. nru. 31960(M)), Eve Marie Dimech (K.I. nru. 605561(M)), Jackie Warrington (K.I. nru. 70865(M)), Bernardette sive Bernie Warrington (K.I. nru. 172067(M)), Edgar Warrington (K.I. nru. 850153(M)) u David Warrington (K.I. nru. 48055(M))**  
*(‘l-appellata’)*

**vs.**

**Awtorità tad-Djar**  
**u**  
**Vivienne Mercieca (K.I. nru. 645529(M))**  
*(‘l-appellanta’)*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Vivienne Mercieca (K.I. nru. 645529(M))** [minn issa ‘l quddiem ‘l-appellanta’], mis-sentenza preliminari mogħtija fit-30 ta’ Ġunju, 2023, [minn issa ‘l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ‘l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi li ddecieda t-talbiet tar-rikorrenti **Stephen Warrington (K.I. nru. 785156(M))** f’ismu proprju u għan-nom ta’ **Anthony Oughton (Passaport Inġliż Nru 550539172)** **Theresa Hoare (Passaport Inġliż Nru. 464919688)**, **Ronald Lloyd**, **Christine Dickson (Passaport Kanadiż HBO94393)**, **Gary Ralph Lloyd**, **Michael Stuart Lloyd** u **Kenneth Warrington (K.I. nru. 474768(M))** bħala mandatarju speċjali tagħhom, **Anthony Caruana (K.I. nru. 1054644(M))** f’ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta’ **Anne Marie Mccrary (Passaport Amerikan Nru P941774)**, **John Caruana (K.I. nru. 254511(M))**, **Myriam Drury (K.I. nru. 16553(M))**, **Kurt Caruana (K.I. nru. 494580(M))**, **Dieter Caruana (K.I.**

**nru. 493987(M)), Kerstin Caruana (K.I. nru. 336790(M)), Rita Enriquez (K.I. nru. 448853(M)), Claire Gauci (K.I. nru. 407457(M)), Monica Dalmas (K.I. nru. 19859(M)), Daphne Grech Cumbo (K.I. nru. 547581(M)), Suzanne Grech Cumbo (K.I. nru. 102085(M)), John Ambrogio (K.I. nru. 477049(M)), Rose Mary Ambrogio (K.I. nru. 832746(M)), William Ambrogio (K.I. nru. 475645(M)), Marthese Degaetano (K.I. nru. 849253(M)), Joseph Ambrogio (K.I. nru. 284658(M)), Michael Warrington (K.I. nru. 180462(M)), Lina Warrington (K.I. nru. 140933(M)), Edward Warrington (K.I. nru. 84759(M)), Anne Ringland (K.I. nru. 374160(M)), Andrew Warrington (K.I. nru. 553863(M)), Isabel Warrington (K.I. nru. 16768(G)), Patrick Warrington (K.I. nru. 744658(M)), Brian Warrington (K.I. nru. 31960(M)), Eve Marie Dimech (K.I. nru. 605561(M)), Jackie Warrington (K.I. nru. 70865(M)), Bernardette sive Bernie Warrington (K.I. nru. 172067(M)), Edgar Warrington (K.I. nru. 850153(M)) u **David Warrington (K.I. nru. 48055(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] fil-konfront tagħha u tal-intimata l-Awtorità tad-Djar kif ġej:**

*“Għal dawn il-motivi l-Bord jaqta’ u jiddeċiedi billi jiċċhad 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.”*

## **Fatti**

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja residenzjali favur l-appellanta tal-fond bin-numru ufficjali 22 ġja 17 ġja 13, f’Triq il-Katidral, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellati, versu l-kera ta’ €210 fis-sena.

## **Mertu**

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-prezentata ta' rikors fl-1 ta' Lulju, 2021, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

- I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata Vivienne Mercieca hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 22, Cathedral Street, Sliema u tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid 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-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*
- II. Jordna li jitwettag 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) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.*
- III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 22, Cathedral Street, Sliema, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*
- IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Vivienne Mercieca ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.*

*Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi prezentata."*

4. L-appellanta pprezentat risposta quddiem il-Bord fl-4 ta' Awwissu, 2021 fejn eċċepiet is-segwenti: preliminarjament (a) l-appellati għandhom jippruvaw it-titolu u l-interess tagħhom; (b) il-premessi pprezentati mill-appellati fir-rikors kostituzzjonali tagħhom kienu kontradittorji għal dawk li ġew ipprezentati minnhom fil-proċeduri odjerni; (ċ) it-titolu tal-appellati jistrieħ fuq premessi li

huma stess qegħdin jattakkaw kostituzzjonalment, u għalhekk huma għandhom jagħmlu prova tal-applikabilità tal-liġi ċitata minnhom għall-każ odjern; (d) għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, l-appellati għandhom iressqu prova tal-applikabilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif allegat, għaliex hija min-naħa tagħha kienet qegħda teċċepixxi li huma applikabbli dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158; (e) it-talbiet tal-appellati jistrieħu fuq provvedimenti tal-liġi li mhumiex applikabbli għall-każ odjern, u għalaqstant it-talbiet tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (f) l-appellati ma kellhom l-ebda dritt ta' azzjoni kif pretiż għaliex is-subartikolu 12(11) tal-Kap. 158 jipprovdli li meta enfitewsi temporanja tiġi kkonvertita f'waħda perpetwa, id-dar ta' abitazzjoni tibqa' suġġetta għall-jeddijiet li jkollhom terzi persuni dwar dik id-dar minnufih qabel dik il-konverżjoni; (g) mhux applikabbli għall-każ odjern l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (g) il-Bord għandu qabel xejn jiddeċiedi liema liġi hija applikabbli għall-każ odjern; fil-mertu (għ) jekk il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi u jiddeċiedi li jgħolli l-kera tal-fond, huwa għandu jieħu in konsiderazzjoni l-mezzi tal-inkwilina ma jifilħux piż kbir u l-fatt li l-appellati akkwistaw il-fond bis-saħħa tagħha billi hija kienet tgħix fih; (h) għal dak li jirrigwarda t-tielet talba, l-appellati ma kienux qegħdin jindikaw x'inhuma l-kundizzjonijiet il-ġodda li jippretendu li għandhom jirregolaw il-kirja; (h) il-kundizzjonijiet huma ġusti u m'hemmx lok jew raġuni sabiex jinbidlu; (i) għal dak li jirrigwarda r-raba' talba, ma kienx hemm l-estremi tal-liġi għall-iżgumbrament tagħha, u jekk il-Bord jiddeċiedi li jilqa' it-talba, huwa marbut li jagħti terminu ta' sentejn mid-data tad-deċiżjoni tiegħu; (j) it-talbiet tal-appellati huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt; (k) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

5. L-Awtorità tad-Djar għażlet li ma twegibx.

## **Is-Sentenza Appellata**

6. Il-Bord wasal għas-sentenza preliminari wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

### **“II. KONSIDERAZZJONIJIET**

*Din hija sentenza limitata għall-ewwel seba' eċċezzjonijiet preliminari. Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu r-reviżjoni tal-keru tal-fond 22, Cathedral Street, Sliema ai termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69 tat-Ligijiet ta' Malta.*

#### **L-ewwel eċċezzjoni – It-titlu u l-interess tar-rikorrenti fil-kawża odjerna**

*Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti Stephen Warrington għandu l-mandati meħtieġa biex jirrappreżenta fil-kawża l-persuni assenti li jidher għalihom (Dok. A sa G – fol 6 et seq). Dwar it-titlu, mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond kien akkwistat b'benefitewsi temporanja għall-perijodu 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 bħala l-eredi universali – Teresa, Alice, Evelyln, Edgar, Anne, Mary Jane, Louis u Arthur hekk kif jirriżulta mid-denunzji esebiti bħala Dok. I sa Dok. J (fol 29 et seq).*

*Mir-rikors promotur jirriżulta li Arthur Warrington miet għażeb, in prole u ab intestato fl-1953 u sehem 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 għadda 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 miż-żewġ 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 liema 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-keru u dejjem irrikonoxxew bħala sidien lill-familja Warrington. Il-familja Warrington waqfet taċċetta l-keru u mill-2016 din bdiet tigi depożitata fir-Registru 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 iċ-ċedoli għalhekk jemerġi li l-intimata ma tikkontestax il-fatt li l-atturi, jew għall-inqas Stephen Warrington, huma sid il-keru. Il-Bord josserva li għall-finijiet ta' din l-azzjoni dan huwa biżżejjed stante li a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 id-dritt ta' azzjoni relattiv għal din it-tip ta' kawża huwa mogħti lil 'sid-il-keru'. 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-applikabilità 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 jdurru mal-kwistjoni ta' liema liġi – jekk hux il-Kap. 69 jew il-Kap. 158 – hija applikabbli għal dan il-każ.*

*L-azzjoni odjerna giet intavolata ai termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69. Fit-tielet eċċezzjoni l-intimata tgħid li r-rikorrenti iridu jippruvaw l-applikabilità 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 sugġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:

Iżda 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) deciza 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 ggħib 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 ġiex 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-konjuġi Maggi bdew iħallsu l-kera lid-direttarja tal-fond, li ma kellha ebda għażla ħlief li tirrikonoxxihom fil-kirja ai termini tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(3) tal-Kap. 158. Dan wara li kien gie 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 b'ħala 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 preċedentement. 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' ħwejjigħom 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-perijodu 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-saħha tal-Att IV tal-1992, il-proprjetà 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 seta' jsir b'sejħa għall-offerti. Permezz ta' ittra tas-6 ta' Marzu 2003 (fol 507) Henry Warrington talab lill-Uffiċċju Kongunt sabiex jibda l-proċess għas-sejħa 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 baġħtu 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 Ambrogio, Joseph Ambrogio, John Ambrogio, Rose Ambrogio, Marthese Degaetano, Henry Warrington, Joanne Grech Cumbo, Richard Edward Lloyd, Ronald Lloyd, Gary Ralph*

*Lloyd u Michael Stewart Lloyd bħala ko-enfitewti tal-proprjetà sogġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €21.66. B'ittra oħra datata 9 ta' Novembru 2012 (fol 421) l-Uffiċċju Kongunt għarraf lil 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 mieta 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 rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet xehed (fol 532)** li l-Awtorità tikkonverti ċens temporanju għal ċens perpetwu mhux b'att pubbliku iżda b'semplici 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 158 li 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 jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied 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 ġie 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 li kienu 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-padrin dirett jew il-proprietarju 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-enfitewsi 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 ġie 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-padrini diretti.*

*Sabiex ikun applikabbli l-Art. 12(3) tal-Kap. 158, ċitat mill-intimata, l-enfitewsi trid taqa' fil-parametri tal-sub-artikoli 2(a) jew (b) ċjoe li l-enfitewsi trid tkun ingħatat għall-perijodu 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' sugġetta għall-jeddijiet li jkollhom terzi persuni dwar dik id-dar minnufih qabel dik il-konverżjoni". Dan ifisser li meta enfitewta jikkonċedi b'titolu ta' kera l-fond lil terzi, bil-konverżjoni taċ-ċens f'wieħed perpetwu jibqgħu impregudikati d-drittijiet tal-inkwilin vis-à-vis l-fond. Dak li jorbot huwa t-titolu ta' kera li għandha l-inkwilina – li qatt ma kienet waħda 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-inkwilina 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*

*tizdied il-kera ai termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69. L-Artikolu 4A(1) huwa ċar meta jgħid li japplika minkejja d-disposizzjonijiet 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 jirriveva 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 jipprovdi 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 għamlu t-talbiet li solitament isiru f’kawżi 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 nbdeu 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, għew 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 lokatizju 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 lokatizju 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 lokatizju 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 konfligġenti 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-ħsieb u jqis li l-intavolar tal-kawża kostituzzjonali bl-ebda mod ma hi ta' xkiel għall-preżenti proċeduri. B'hekk anke t-tieni eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.”*

## **L-Appell**

7. L-appellanta pprezentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-2 ta' Novembru, 2023, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

*“... tilqa’ dan l-appell, u tħassar u tirrevoka s-sentenza preliminari hawn appellata tat-30 ta’ Ġunju 2023 fil-kawża fl-ismijiet premissi u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet numru 1 sa 7 tal-appellanta u b’hekk tiċħad it-talbiet tal-appellati;*

*Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontu l-appellati”.*

Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) is-sentenza preliminari mhijiex tajba għaliex il-Bord sab li huwa applikabbli l-artikolu 4A tal-Kap. 69; (b) il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tagħha fir-rigward tal-prova tat-titolu tal-appellati; (ċ) il-Bord għamel kunsiderazzjonijiet żbaljati meta ddecieda t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħha.

8. L-Awtorit  tad-Djar wiegbet fid-9 ta’ Novembru, 2023, fejn sostniet li l-kwistjoni li qiegħda tiġi ssollewata mill-appellanta tirrigwarda biss l-partijiet l-oħra, u għalhekk hija tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta’ din il-Qorti.

9. L-appellati wiegħbu fid-29 ta’ Novembru, fejn qegħdin isostnu li s-sentenza preliminari hija ġusta, u għalaqstant timmerita konferma għal dawk ir-raġunijiet li huma jgħaddu sabiex ifissru fit-twegiba tagħhom.

### **Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti**

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza preliminary, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

*L-ewwel aggravju: [is-sentenza preliminari hija żbaljata għaliex il-Bord sab li għandu jiġi applikat l-artikolu 4A tal-Kap. 69 għall-każ odjern]*

11. L-appellanta tissottometti li l-każ odjern huwa ferm differenti mill-bosta kawżi li kienu qegħdin isiru għall-fini ta' awment fil-kera *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69. Tispjega li hawnhekk l-appellati kellhom biss titolu ta' ċens temporanju li kien jispicċa fis-sena 2012, iżda l-fond la kien ir-residenza tagħhom u lanqas tal-ante-kawża tagħhom, u minflok kien mikri lilha li dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Kien għalhekk li l-imsemmija appellati, jew f'ċertu istanzi l-ante-kawża tagħhom, ressqu talba mal-Uffiċċju Kongunt sabiex jikkonvertu ċ-ċens minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu *ai termini* tas-subartikolu 12(4) tal-Kap. 158. Iżda hawnhekk tgħid li tqum il-kwistjoni jekk l-appellati, li jkunu b'hekk akkwistaw titolu ta' enfitewsi perpetwa taħt l-imsemmi disposizzjonijiet tal-liġi, jistgħux sussegwentement jintavolaw proċeduri kontra l-inkwilin sabiex il-kera annwali tiġi awmentata sa 2% tal-valur tal-fond. Tissottometti li sallum din il-kwistjoni għadha ma tressqitx quddiem il-Qorti tal-Appell, u għalhekk din tal-aħħar għad ma kellhiex l-opportunità li tippronunzja ruħha dwarha. L-appellanta hawnhekk tiċċita d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12(11) tal-Kap. 158, b'enfażi partikolari fuq il-kliem '*minnufih qabel dik il-konversjoni*', u tissottometti li s-sentenza preliminari kienet ukoll iċċitat l-imsemmi subartikolu. Irrilevat li l-Bord bis-saħħa ta' dan is-subartikolu, iddikjara li wara l-konverżjoni, id-drittijiet tal-inkwilin vis-à-vis il-fond għandhom jibqgħu impregudikati, iżda waqaf hemm. L-appellanta ssostni li d-disposizzjonijiet tas-subartikolu msemmi kienu jipprovdu sabiex id-drittijiet tal-inkwilin jibqgħu mhux mittiefsa, u għalhekk il-jeddijiet ta' reviżjoni tas-sid li ġew fis-seħħ wara l-konverżjoni, mhumiex applikabbli fil-konfront tal-imsemmija inkwilina. L-appellanta tgħid li dan huwa ekwu u ġust u anki loġiku. Tgħid li l-legislatur kien jaf x'kien qiegħed jagħmel meta fassal is-subartikolu 12(11) tal-Kap. 158, għaliex

ma kienx sew li wieħed jakkwista l-perpetwità tat-titolu enfitewtiku kwazi b'xejn, iżda mbagħad jippretendi li jiġu preġudikati d-drittijiet ta' terzi. Għalhekk tikkontendi li l-appellati kienu tenuta jressqu prova ta' kif l-artikolu 4A tal-Kap. 69 kien applikabbli għall-każ odjern, iżda filfatt dan ma jistax jiġi applikat, u għalhekk huma ma kellhom l-ebda dritt ta' azzjoni, u ma kellhom l-ebda interess ġuridiku. L-appellanta tgħid li mingħajr preġudizzju għal dan kollu, l-appellati ma jikkwalifikawx sabiex jitolbu awment fil-kera *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Iżżid tgħid li s-sentenza fl-ismijiet **Mamo vs. L-Avukat tal-Istat et**, li fuqha straħ il-Bord, ma kienet tindirizza bl-ebda mod il-punt li hija qiegħda tissolleva, u minflok kienet tindirizza kwistjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

12. L-appellati laqgħu billi mill-ewwel iddikjaraw li dan l-aggravju huwa wieħed fieragħ u vessatorju. Jinsistu li r-relazzjoni bejn il-partijiet kienet dejjem ta' kera *ai termini* tal-Kap. 69, u li kieku ma kienx hemm l-appellanta fil-kirja, kien ikun hemm ħaddieħor, inkluż wieħed minnhom stess jew it-tfal tagħhom li għamlu dejn sostanzjali sabiex jixtru appartement żgħir fejn joqgħodu, filwaqt li l-appellanta qiegħda tgawdi fond ta' erbatax-il kamra fuq 559 m.k. u ġnien ta' 120 m.k. fiċ-ċentru ta' Tas-Sliema, u dan versu kera ta' €210 fis-sena. Jissottomettu li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 m'għandhomx x'jaqsmu mal-każ odjern u mar-relazzjoni bejn il-partijiet, li dejjem kienet dik ta' kirja, u għalhekk regolata permezz tal-Kap. 69. Għaldaqstant huma ma setgħux jifhmu kif l-appellanta qiegħda tinsisti li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 mhuwiex applikabbli. Jikkontendu wkoll li ma jistax jiġi mifhum kif l-appellanta qiegħda tippretendi li s-subartikolu 12(11) flimkien mas-subartikoli (4), (5) u (6) tal-istess artikolu, jistgħu b'xi mod iċaħħadhom mid-dritt tagħhom li jirċievu awment fil-kera, meta r-relazzjoni ta' bejniethom kienet wara kollox regolata permezz tal-Kap. 69.



Jissottomettu li kull m'għamel is-subartikolu 12(11) tal-Kap. 158, kien li żamm il-kirja taħt il-Kap. 69 ħajja, iżda fejn is-sid żamm ukoll id-drittijiet tiegħu taħt l-istess liġi, jiġifieri dawk eżistenti fiż-żmien tal-konverżjoni u anki wara.

13. Il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qiegħda tingħata mill-appellanta għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12(11) tal-Kap. 158. Tikkunsidra li permezz ta' dawn id-disposizzjonijiet, huwa minnu li l-legislatur għamel ċar li l-inkwilin ma kellux bħala konsegwenza tal-konverżjoni taċ-ċens jitlef xi dritt li qabel kien intitolat għalih taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Iżda tikkunsidra wkoll li jekk il-legislatur ried li l-inkwilin jibqa' jgawdi d-drittijiet tiegħu proprju kif ikkristallizzati fil-għurnata tal-konverżjoni, dan kien jipprovdi għalih b'mod partikolari stante l-implikazzjonijiet li tali drittijiet għandhom iġibu magħhom. Jirriżulta li dan m'għamlux, u għalhekk il-Qorti ma tikkunsidrax li għandha tagħti lis-subartikolu 12(11) tal-Kap. 158 l-interpretazzjoni li qiegħda tinsisti fuqha l-appellanta.

14. Din tal-aħħar tikkontendi li hekk kif isseħħ il-konverżjoni, is-sid ma jistax jippretendi li jista' jdur fuq l-inkwilin u jimponi awmenti fil-kera li ma kienux previsti fil-liġi f'Ġunju 2012. Iżda il-Qorti tgħid li kif sewwa ddikjara l-Bord fis-sentenza appellata, *"...ir-relazzjoni tagħha mar-rikorrenti kienet dejjem regolata mill-Kap. 69"*, u għalhekk ma tistax tippretendi li kull emenda li saret lil dik il-liġi wara d-data tal-konverżjoni, ma kellhiex tapplika. Kif sewwa wkoll għaraf il-Bord, is-subartikolu 4A(1) tal-Kap. 69 huwa ċar fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet li jsegwu, meta jipprovdi li dawn għandhom japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli l-oħra tal-istess liġi *'jew ta' xi liġi oħra'* Il-Qorti tikkunsidra li dan is-subartikolu ma jhalli lok għall-ebda dubju dwar l-

applikabilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u dan filwaqt li tirrileva li l-konsegwenzi tal-argument tal-appellanta wkoll jindikaw li l-interpretazzjoni tagħha mhijiex waħda tajba, għaliex jekk milqugħ, għandu jwassal għal diskriminazzjoni u ingustizzja akbar fil-konfront ta' inkwilini oħrajn, li minhabba ċ-ċirkostanzi diversi minn dawk tal-appellanta ġew milquta minn dawk l-emendi u b'hekk illum huma qed iħallsu kera awmentata.

15. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju tal-appellanta ġustifikat, u tiċċdu.

*It-tieni aggravju: [il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tagħha dwar it-titolu]*

16. L-appellanta tgħid li tħossha wkoll aggravata bis-sentenza appellata, għaliex il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tagħha dwar it-titolu tal-appellati, u kien jispetta lilhom li jagħmlu d-debita prova. Tikkontendi li fl-eventwalità li huwa applikabbli l-artikolu. 4A tal-Kap. 69, l-azzjoni odjerna tista' tispetta biss lis-sid il-kera, iżda fil-każ odjern ma kienx irrizulta li kien sar xi att pubbliku li permezz tiegħu ċ-ċens temporanju ġie kkonvertit għal wieħed perpetwu. L-appellanta tammetti li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jagħtu x'jifhmu li l-konverżjoni tista' ssir mingħajr il-ħtieġa ta' att pubbliku, bis-subartikolu 12(6) jipprovdi li meta l-enfitewta jagħmel talba sabiex isir l-att ta' konverżjoni, it-talba tiegħu għandha tintlaqa'. Tirrileva wkoll li l-Kap. 158 ma jipprovdi għall-ebda deroga mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 1497 tal-Kap. 16. L-appellanta tirrileva li fil-każ odjern, l-enfitewti temporanji kienu għamli diversi talbiet sabiex il-konverżjoni taċ-ċens issir permezz ta' kuntratt, iżda dan qatt ma sar, u għalhekk fil-konfront ta' terzi, u allura anki l-inkwilina li ma tidhol xejn fir-relazzjoni bejn l-Uffiċċju

Kongunt u l-appellanti, il-konverzjoni ma jistax ikollha effett. Tirrileva li mhux l-ewwel darba li ġew intavolati proċeduri kontra l-Gvern sabiex dan jeżegwixxi l-konverzjoni taċ-ċens billi jersaq għal att notarili. Fil-każ odjern, l-appellati għalkemm kienu ilhom għal diversi snin jitolbu sabiex isir il-kuntratt relattiv, naqsu milli jinterpellaw lill-Uffiċċju Kongunt għal dan il-għan, u dan kellu jsir qabel il-proċeduri preżenti. L-appellanta tgħid li anki jekk din il-Qorti tagħzel li twarrab dak li għadha kif appena ssottomettiet, kien hemm punt ieħor essenzjali ta' interess għall-appellati. Tirrileva li l-appellati kellhom jagħmlu l-prova tal-konverzjoni taċ-ċens billi jipprezentaw id-deċiżjoni proprja tal-Uffiċċju Kongunt, u saħansitra x-xhud in rappreżentanza tal-Uffiċċju Kongunt baqa' ma pproduċiehx, filwaqt li skorrettement xehed li kuntratti notarili għall-konverzjoni ma jsirux. Għalhekk ix-xhieda tiegħu ma tistax titqies bħala waħda affidabbli li fuqha kellu jistrieħ il-Bord. Tikkontendi li huwa irrilevanti l-argument tal-atturi li seta' kien hemm ittri fejn sar riferiment għaċ-ċens perpetwu, iżda huma ma setgħux jippretendu li kemm hi u anki l-Qorti kienu ser joqgħodu fuq dak li ngħad f'xi ittra li mhijjex id-deċiżjoni proprja. In sostenn tal-argument tagħha, hija tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-31 ta' Mejju, 2023, fejn ma kienx instab id-dokument li permezz tiegħu l-qbiela kienet inqelbet għal fuq ir-rikorrent.

17. Dwar it-tieni aggravju tal-appellanta, l-appellati jissottomettu li dan l-aggravju jikkontradixxi l-ewwel aggravju, fejn l-appellanta qiegħda tikkontendi li ma tistax togħla l-kera, għaliex iċ-ċens ġie kkonvertit minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu. Madankollu issa kienet qiegħda targumenta li huma m'għandhomx titolu. Jikkontendu li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jittellem dwar sid il-kera u mhux dwar is-sid, u għalhekk f'kawża għall-awment tal-kera t-titolu

mhux rilevanti. Jgħidu li m'hemm l-ebda dubju u lanqas kontestazzjoni dwar il-fatt li huma sidien tal-kera, għaliex jirrizulta li l-fond kien ilu jinkera mill-antenati tagħhom lill-appellanta għal bosta snin, sa minn Diċembru 1942, u l-kera dejjem tħallset mill-istess appellanta jew mill-ante-kawża tagħha. Meta mbagħad fl-2016 huma ma baqgħux jaċċettaw il-kera, l-appellanta kienet iddepożitattha taħt l-Awtorità tal-Qorti kontrihom. L-appellati jissottomettu li huma kienu ressqi talba quddiem l-Uffiċċju Kongunt, illum l-Awtorità tal-Artijiet, sabiex iċ-ċens temporanju jiġi kkonvertit f'wieħed perpetwu skont id-dritt tagħhom *ai termini* tal-liġi. It-talba tagħhom kienet ġiet milqugħa, u illum huma l-utilisti ta' ċens perpetwu li huwa rivedibbli kull ħmistax-il sena. Dan jgħidu li kien ġie kkonfermat minn Karl Borg, ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet, ingunt mill-appellanta stess, fejn ikkonferma wkoll li huma rikonoxxuti bħala ċ-ċenswalisti tal-fond. Isostnu li l-appellanta hija estranja għall-kwistjoni tal-validità o meno tat-titolu tagħhom, u kienet biss l-Awtorità tal-Artijiet li setgħet tikkontestah stante li din kienet id-direttarja.

18. Il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa tassew minnu dak li jissottomettu l-appellati, li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jittellem dwar sid il-kera. Tagħraf li d-dritt li jintalab awment fil-kera quddiem il-Bord mhux wieħed li huwa ristrett bil-liġi għas-sid tal-proprjetà, iżda jista' jipprevalixxi ruħu minnu s-sid il-kera li saħansitra jista' ma jkunx is-sid tal-proprjetà. Dan korrettement irrikonoxxih ukoll il-Bord li, għustament wara li għamel riferiment għax-xhieda ta' Maria Mercieca, bint l-appellanta, li ikkonfermat li l-familja tagħha dejjem ħallsu l-kera u dejjem irrikonoxxew lill-familja Warrington bħala sidien<sup>1</sup>, u anki b' riferiment

---

<sup>1</sup> *A fol.* 202 u 203.

għaċ-ċedoli ta' depożitu esebiti flimkien mal-*affidavit* tal-istess Maria Mercieca, li saru kontra Stephen Warrington bħala wieħed mis-sidien<sup>2</sup>, iddikjara li jirrizulta li l-appellanta ma kienitx qiegħda tikkontesta l-fatt li l-appellati jew mill-inqas Stephen Warrington huma sidien il-keru.

19. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju tal-appellanta għustifikat, u tiċċdu.

*It-tielet aggravju: [il-Bord għamel kunsiderazzjonijiet żbaljati meta ddeċieda it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tagħha]*

20. L-appellanta tissottometti li t-tielet aggravju tagħha jirrigwarda l-mod kif il-Bord iddeċieda t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tagħha. Tikkontendi li hawnhekk il-Bord kien żbaljat għaliex l-appellati ma setgħux permezz tal-proċeduri kostituzzjonali li huma kienu istitwew, isostnu li ma kellhom l-ebda rimedju, u dan filwaqt li fil-preżenti proċeduri jippretendu li għandhom rimedju. Tgħid li anki wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69, l-appellati baqgħu ma kkwalfikawx il-proċeduri Kostituzzjonali li huma kienu ntavolaw, u dan isaħħaħ l-ewwel aggravju tagħha li l-artikolu 4A ma japplikax għall-każ odjern. L-appellati dan kienu jafuh, iżda xorta waħda ppruvaw jieħdu ċans. L-appellanta tikkontendi li għalihom ma jimpurtax li filwaqt li huma jhallsu ftit Euro fis-sena, huma kienu qegħdin jippretendu li hija li bis-saħħa tagħha akkwistaw il-fond, għandha tħallas kera lilhom bir-rata ta' 2% fuq il-valur eżagerat li huma kienu qegħdin jippretendu.

---

<sup>2</sup> 'Dok G' a fol. 191.

21. L-appellati jissottomettu li dan l-aggravju wkoll huwa fieragħ u vessatorju, u magħmul bil-għan li jitwalu l-proċeduri odjerni, filwaqt li t-tifla tal-appellanta tkompli tgawdi l-fond b'kera irriżorja ta' €210 fis-sena. Jirrivevaw li l-kawża kostituzzjonali kienet ġiet intavolata qabel l-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021. Jkomplu jgħidu li skont il-verbal tas-27 ta' Frar, 2023 f'dik il-kawża, huma kien ddikjaraw li wara l-ħruġ tal-Att XXIV tal-2021, huma ma kienux qegħdin jinsistu iktar fuq l-iżgumbrament, iżda kienu qegħdin iżommu ferm id-dritt tagħhom li jirċievu kumpens mingħand l-Istat minħabba l-ksur tad-drittijiet fundamentali li huma sofrew. L-appellati jinsistu li huma kellhom kull dritt li jifitħu proċeduri kostituzzjonali, u anki l-kawża odjerna, liema proċeduri kienu kompatibbli, fejn filwaqt il-proċeduri kostituzzjonali jwasslu għal rimedju għall-ksur soffert fil-passat, u l-kawża odjerna tagħti rimedju sabiex b'hekk il-ksur ma jippersistix.

22. Il-Qorti hawnhekk ukoll ma ssibx l-aggravju tal-appellanta ġustifikat. Dwar it-tieni eċċezzjoni tagħha, il-Bord ikkunsidra li l-appellati kienu ntavolaw il-proċeduri kostituzzjonali 124/2001 permezz ta' rikors li huma pprezentaw fit-3 ta' Marzu, 2021 fejn għamlu s-soliti talbiet, inkluż dik għall-iżgumbrament tal-inkwilina. Irrileva li dan kien sar qabel ma ġie fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, li jipprovdi r-rimedju li huma qegħdin ifittxu permezz tal-proċeduri odjerni, u għalhekk kellhom raġun jilmentaw min-nuqqas ta' rimedju. Għalhekk il-Bord ġustament għaraf li ma kien hemm l-ebda kontradittorjetà bejn iż-żewġ proċeduri, anki għaliex il-proċeduri kostituzzjonali kienu jwasslu għal rimedju għall-ksur soffert fil-passat, iżda r-rimedju li jipprovdi l-Att XXIV tal-2021 kien intiz sabiex ma jkunx hemm iktar ksur. Wara li ċċita fit-tul il-ħsieb imfisser minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Lulju, 2020 fl-ismijiet **Louis Vincenti et**

**vs. Maria sive May Herrera et**, App. Inf. 237/2018LM, il-Bord afferma l-pożizzjoni meħuda hemmhekk minn din il-Qorti, u iddikjara li l-preżentata tal-kawża kostituzzjonali ma kienet tippreżenta l-ebda ostakolu għall-preżenti proċeduri. Il-Qorti tgħid li għalhekk il-Bord mexa skont il-ħsieb ta' din il-Qorti, u għal dak li jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni tal-appellanta, fid-dawl ta' dak ċitat minnu mis-sentenza tagħha, hija tistqarr li m'għandha xejn iktar x'izzid mal-fehma hemmhekk imfissra minnha.

23. Għal dak li jirrigwarda t-tielet eċċezzjoni tal-appellanta, il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, ikkunsidrat l-applikabilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-każ odjern, anki permezz ta' riferiment għal dak li qal il-Bord. Għaldaqstant tgħid li m'għandhiex iktar x'izzid f'dan ir-rigward, u għar-raġunijiet imfissra iktar 'il fuq f'din is-sentenza, issib li dan l-aħħar aggravju mhux ġustifikat, u tiċħdu.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premissi, il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, kontra l-appellanta.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**