BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GĦAL GĦAWDEX U KEMMUNA

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 8 ta' Lulju 2022

Rikors numru: 2/2003 BS

Michael Bugeja

-vs-

George u Francis aħwa Schembri

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent illi ppremetta:

ILLI permezz ta' kuntratt tal-għaxra (10) ta' Frar tal-elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) atti Nutar Michael Refalo l-esponenti kien ħa b'titolu ta' enfitewsi temporanja mingħand Joseph, Anthony u Rosa lkoll aħwa Schembri l-fond numru ħmistax (15) fi Triq il-Karmnu, Victoria, Għawdex u dan versu ċ-ċens annu u tomparanu ta' mija u għoxrin Lira Maltija (Lm120) fis-sena;

ILLI l-istess konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-tnejn (2) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta (2003). L-esponenti huwa

ċittadin ta' Malta u kien u għadu jabita f'dan il-fond bħala residenza ordinarja tiegħu;

ILLI l-esponeti talab lill-intimat li jżomm l-istess dar b'titolu ta' lokazjoni u dan kif għandu kull dritt li jagħmel in forza tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 b'kera awmentat skont kif hemm ipprovdut fl-istess liġi;

ILLI l-intimati baqgħu ma tawh ebda tweġiba.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbi Bord jogħġbu japprova l-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi a favur tiegħu bil-kera b'effett mit-tnejn (2) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta (2003) 'l quddiem, bil-kera u b'dawk il-kundizzjonijiet kif jiġi determinat minn dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-intimati George u Francis aħwa Schembri illi eċċepixxew:

1. ILLI l-Artikolu tnax (12) tal-Kap. mija u tmienja u ħamsin (158) tal-Liġijiet ta' Malta huwa wieħed antikostituzzjonali kwindi jikser id-dittijiet funadamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-istess Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk r-rikorrenti ma jista' qatt jinvoka dak l-Artikolu a favur tiegħu;

2. ILLI fil-meritu d-domandi attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt;

3. ILLI l-intimati ma għandux dritt, u barra minn hekk l-anqas jikkwalifika, sabiex jikkonverti dan iċ-ċens temporanju f'kera;

4. ILLI fi kwalunkwe każ l-esponenti għandhom bżonn dan il-fond għall-użu tagħhom jew ta' membri tal-familja

tagħhom kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi fis-seduta tal-4 ta' Frar 2004 il-partijiet iddikjaraw illi in vista tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati r-rikorrenti għandu jressaq il-provi tiegħu mingħajr preġudizzju għall-istess eċċezzjoni. Qablu wkoll illi l-kawża ma tmurx għas-sentenza u li l-intimat ma jressaqx il-provi tiegħu qabel ma tiġi deċiża l-kawża fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata vs Prim Ministru**;

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Frar 2007 il-Bord kif dakinhar presedut ħalla l-kawża sabiex ir-rikorrenti jirregola l-pożizzjoni tiegħu in vista ta' sensiela ta' sentenzi kostituzzjonali f'kawżi dwar mertu simili għal dak tal-lum;

Rat illi fit-13 ta' Jannar 2011 il-kawża tħalliet sabiex il-konvenuti jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom;

Rat illi mis-seduta tas-7 t'April 2011 sas-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019 il-kawża baqgħet dejjem tiġi differita għal probabbli transazzjoni;

Rat illi fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019 dan il-Bord diversament preseduta ta lill-partijiet l-aħħar possibilità sabiex jilħqu ftehim;

Rat illi fis-seduta tas-27 ta' Frar 2020 il-partijiet infurmaw lill-Bord li t-transazzjoni ma seħħitx u stante l-iżviluppi legali li seħħew fil-mori ta' din il-kawża rigwardanti l-mertu ta' din il-vertenza, il-konvenuti talbu żmien ulterjuri sabiex jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom;

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Lulju 2020 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti li talbu differiment sabiex jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom fid-dawl tal-emendi li saru fil-liġi;

Rat illi l-konvenuti baqgħu ma rregolawx il-pożizzjoni tagħhom;

Rat l-atti kollha tal-kawża u x-xhieda ġa miġbura;

Rat in-nota ta' referenzi tal-konvenuti u n-nota responsiva tal-atturi;

Rat illi l-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum bil-fakoltà li l-partijiet jippreżentaw in-noti ta' eċċezzjonijiet tagħhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur;

Rat illi minkejja l-fakoltà lilhom konċessa il-konvenuti baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali;

Ikkunsidrat:

B'kuntratt tal-10 ta' Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, Joseph, Anthony u Rosa aħwa Schembri kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temoranja l-fond numru 15, Triq il-Karmnu Victoria, Għawdex favur l-attur. Din il-konċessjoni kienet għal sbatax(17)-il sena u versu ħlas ta' ċens fis-somma ta' mija u għoxrin Liri Maltin (Lm120) fis-sena.

Il-konċessjoni skadiet fit-2 ta' Jannar 2003 u b'ittra tad-29 ta' Settembru 2003 il-konvenuti talbu lill-attur jiżgombra mill-post u jirritornah lura lilhom bil-pussess battal. L-attur irrisponda li hu xtaq jibqa' fil-post b'titolu ta' kera fit-termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

L-attur xehed illi fiż-żmien li sar il-kuntratt dwar l-enfitewsi temporanja huwa kellu disgħa u għoxrin (29) sena u ħa l-post biex jgħix fih. Mill-provi jirriżulta sodisfaċentement ippruvat illi l-attur huwa ċittadin Malti. Jirriżulta wkoll illi l-Karta tal-Identità tal-attur ilha reġistrata fuq il-fond de quo sa mit-2 ta' Jannar 1996.

L-attur xehed illi l-fond de quo huwa l-uniku residenza tiegħu. Diversi xhieda, ġirien tal-attur, ikkonfermaw illi l-attur ilu jgħix fil-post għal snin twal.

Joseph, Anthony u Rosa Schembri lkoll ġew nieqsa u l-post illum għadda b'wirt fil-poteri tal-konvenuti li jirriżultaw huma aħwa u wlied Joseph Schembri.

Il-konvenut Francis Schembri xehed illi minnufih mal-iskadenza tal-konċessjoni l-konvenuti ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas u l-attur beda jiddepożita l-ħlas il-Qorti. Żied jgħid illi l-konvenuti jixtiequ jieħdu l-post lura u huwa għalhekk illi waqfu jaċċettaw il-ħlas taċ-ċens.

Ikkunsidrat:

B'kuntratt tal-10 ta' Frar 1986 l-attur ingħata konċessjoni enfitewtika temporanja. Il-konċessjoni oriġinali ġiet fi tmiemha fit-2 ta' Jannar 2003 iżda minkejja dan kollu l-attur baqa' jokkupa l-fond mertu ta' din il-vertenza.

Permezz tal-azzjoni odjerna l-attur qiegħed jitlob li l-konċessjoni enfitewtika tiġi konveritita f'titolu ta' kera favur tiegħu. Il-pretensjoni attriċi hija msejjsa fuq l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 liema dispożizzjoni taqra hekk:

> *12.(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-*

kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar waral-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Maltau jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu susseġwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia)suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti eċċepew illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jikser id-drittijiet fondamentali tal-konvenuti u għalhekk l-attur ma jista' qatt jinvoka dan l-Artikolu tal-Liġi favur tiegħu.

Il-kawża odjerna ġiet intavolata fis-sena 2003, fi żmien meta l-proċeduri legali għar-rigward l-applikazzjoni tal-Art. 12 tal-Kap.

158 u l-impatt li dan għandu fuq id-drittijiet tal-bniedem, kienet għada materja novella għall-Qrati tagħna. Fil-mori ta' din il-kawża l-Qrati tagħna kellhom infinità ta' opportunitajiet li jistudjaw l-Artikolu 12 billi l-kawżi abbażi ta' din id-dispożizzjoni u l-impatt fuq id-drittijiet tal-bniedem saru pjuttost kawżi komunissimi. Il-lista ta' deċiżjonijiet li fihom ġie trattat l-impatt ta' l-Artikolu 12 fuq id-drittijiet umani hija llum waħda eżawrjenti u faċilment traċċjabbli.

Il-kwistjoni tal-impatt tal-Artikolu 12 fuq id-drittijiet tal-konvenuti qua sidien hija materja ta' indole kostituzzjonali, materja li din il-Qorti mhix adita bil-komptenza li tippronunzja ruħha dwarha.

Mill-atti jirriżulta li kien hemm diversi okkażjonijiet fejn il-konvenuti talbu differiment sabiex jirregolaw ruħhom abbażi tad-deċizjonijiet tal-Qrati nostrana dwar l-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Jidher però illi l-konvenuti qatt ma rregolaw ruħhom. Il-partijiet għamlu wkoll tentattivi ta' transazzjoni biss dawn sfumaw fix-xejn bl-uniku konsegwenza tkun dik li l-kawża twalet iżżejjed u inutilment.

Għalkemm fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti ma jgħidux liema Artiklu tal-Kostituzzjoni qiegħed jiġi leż bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12, għal din il-Qorti li hija familjari mal-każistika dwar l-Artikolu 12, jidher evidenti li l-ilment tal-konvenuti huwa dwar leżjoni tad-dritt tagħhom kif sanċit permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. F'dan ir-rigward għandu jingħad li l-pożizzjoni tal-Qrati tagħna mhux dejjem kienet konformi b'tant illi waqt li hemm sentenzi li jgħidu li l-Artikolu 12 mhuwiex leżiv tal-Artikolu 37 għar-raġuni li ma hemmx teħid forżuż tal-proprjetà, hemm imbagħad sentenzi oħra li jsibu leżjoni tal-Artikolu 37 għar-raġuni li jekwiparaw il-konverżjoni awtomatika fit-titolu ma teħid forżuż. Madankollu, hija ġurisprudenza kostanti dik li tirribadixxi li l-iskop wara l-

introduzzjoni tal-Artikolu 12 kien wieħed leġittimu neċessitat minn ambjent soċjoekonomiku partikolari fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn individwi jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-Qrati għalhekk dejjem sostnew il-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku u huwa għal din ir-raġuni li l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem qatt ma ddikjaraw l-Artikolu 12 bħala antikostituzzjonali[1].

Ferm il-premess, il-Qorti hija perplessa dwar ir-raġuni li mmotivat lill-attur jintavola l-proċeduri odjerni. Tgħid dan għaliex il-konverżjoni minn enfitewsi għal kera hija waħda *ope legis* dment li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji stabbiliti taħt is-subinċiż illi jsegwi l-Artikolu 12(2)(b). Jidher illi fil-każ in diżamina dawn ir-rekwiżiti ġew sodisfatti billi l-enfitewta huwa ċittadin Malti u jokkupa l-fond de quo bħala d-dar residenzjali tiegħu. Għalhekk, anki jekk is-sid ma jaqbilx mal-konverżjoni fit-titolu, m'għandux diskrezzjoni li jirrifjuta l-konverżjoni. Semmai is-sid iħossu urtat b'dan hemm rimedji oħra disponibbli għalih biss dawn ma jikkontemplawx iċ-ċaħda għall-konverżjoni.

Il-Qorti sejra għalhekk tiddikjara li l-konċessjoni enfitewtika favur l-attur ġiet ikkonveritita f'titolu ta' kera minnufih mal-iskadenza tal-konċessjoni oriġinali u ċjoè mit-2 ta' Jannar 2003. Dan premess, il-quantum tal-kirja għandu jiġi aġġustat skont il-liġi sabiex jirrifletti l-għoli tal-ħajja.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

---

[1] Ara: **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; **Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'Ottubru 2013

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni kif dedotta.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.

Tilqa′ t-talba attriċi fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta′ din il-kawża għandhom jitħallsu fi kwoti ugwali bejn il-partijiet.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur