25 ta' Jannar, 1989

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Fedele Magro

versus

Alfred Mc Elhatton

Enfitewsi Temporanja – Lokazzjoni – Tiġdid tal-Lokazzjoni

Skond l-art. 10B(3) ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ta' l-1959 – kif introdott f'dik l-Ordinanza bl-Att XXIII ta' l-1979 – il-kerrej fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi li jkun qed jokkupa l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li jkun ċittadin Maltin jkollu dritt li jkompli jokkupa l-fond taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fil-paragrafi (i) u (ii) tas-sub-artikolu (2) ta' l-istess artikolu ***dwar l-enfitewsi.***

Dan is-sub-artikolu (2) jagħti d-dritt lill-enfitewta temporanju li jkompli jokkupa l-fond fit-terminazzjoni ta' l-eniftewsi b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi miżjud kif ingħad fl-istess sub-artikolu.

Il-Qorti: –

Rat l-att ta' ċitazzjoni Numru 188/84CS ippreżentata fl-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla li biħ premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni; peress li l-attur hu l-proprjetarju tal-fond 1, *Verdala Flats, Garden Drive,* Paceville; u peress li l-konvenut kera mingħand il-Kaptan Joseph M. Wismayer, l-appartament numru wieħed (1) *Verdala Flats, Garden Drive,* Paceville; u peress li Wismayer kien jiddetjeni l-istess appartament b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja li l-perijodu tagħha skada fis-7 ta' Jannar, 1983; u peress li dan l-appartament jifforma parti minn korp ta' tmien (8) appartamenti u s-subċens totali qabel l-iskadenza tat-terminu

subenfitewtiku kien ta' elf u mitejn lira (Lm1,200) fis-sena; ċjoè mija u ħamsin lira (Lm150) fis-sena kull appartament; u peress li l-appartament in kwistjoni hu dekontrollat; u peress li a tenur ta' l-Att XXIII ta' l-1979 il-konvenut akkwista d-dritt li jibqa' jokkupa l-fond b'dan li l-kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi miżjud a tenur ta' l-istess Att; u peress li l-konvenut ilu ma jħallas kera mis-7 ta' Jannar, 1983, u hu moruż fil-pagament ta' ħames trimestri, ċjoè mis-7 ta' Jannar, 1983 sas-6 ta' April, 1984; u peress li l-kera dovut jammonta għal tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375) u qed jirrifjuta li jħallas għalkemm debitament interpellat;

L-attur talab lill-konvenut jgħid għaliex għar-raġunijiet premessi din il-Qorti m'għandhiex tikkundannah iħallas lill-attur is-somma ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375) kera tal-fond 1, *Verdala Flats, Gardenia Drive,* Paceville għal ħames trimestri mis-7 ta' Jannar, 1983, sas-6 ta' April, 1984;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fis-sens illi:

1. Il-lokazzjoni li għandu l-eċċipjenti bdiet fit-2 ta' Awissu, 1972, u għalhekk fil-konfront tiegħu l-ordni ta' dekontroll tal-fond li sar fis-7 ta' Settembru, 1976, ma għandhiex effett;

2. Il-kera ta' l-appartament ġie stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tad-9 ta' Ottubru, 1979, fis-somma ta' tmienja u sittin lira Maltija u ħamsa u erbgħin ċenteżmu, fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, b'effett mill-bidu tal-kirja, u

3. Għalhekk il-premessi taċ-ċitazzjoni kif ukoll it-talba huma inattendibbli;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla *fl-4 ta'* April, 1986 fl-ismijiet premessi li biha ddeċidiet il-kawża billi ddeċidiet li l-ammont ta' kera dovut mill-konvenut lill-attur huwa ta' ħamsa *u tmenin* lira u sitta u ħamsin ċenteżmu u tliet milleżmi. L-ispejjeż, minħabba l-konfużjoni tal-fatti li kienu fil-qiegħ tat-talba attriċi bin-nofs bejn il-partijiet u dan wara li rat u kkunsidrat dak li ġej:

Illi *dwar* il-*fatti* jidher ċar li kien hemm konfużjoni f'moħħ il-partijiet tant li hemm nuqqas ta' qbil f'aspetti serji bejn id-dikjarazzjonijiet ġuramentati tagħhom u l-fatti kif jirriżultaw min-Nota tal-kontendenti diġà msemmija tat-22 ta' Lulju, 1985;

Ikkunsidrat illi l-partijiet qablu (para. 3 tan-Nota tal-Kontendenti) li l-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta' Ottubru, 1979, kien stabbilixxa l-kera xieraq tal-fond in kwistjoni fis-somma ta' tmienja u sittin *lira u* ħamsa u erbgħin ċenteżmu fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Fl-istess ħin kurjożament qablu wkoll li l-kera tal-fond kellu jkun ta' tmenin lira fis-sena minn Settembru ta' l-1982 (para. 1 tal-ftehim bejn il-partijiet tas-6 ta' Awissu, 1982) (Dok. B meħmuż ma' l-imsemmi ftehim). *Iżda kien x'*kien il-ftehim dwar il-kera, la l-kera xieraq kien *ex admissis* iffissat mill-Bord, huwa l-ammont iffissat mill-Bord li għandu jipprevali fuq l-ammont miftiehem u mhux bil-maqlub, peress illi l-kera xieraq iffissat mill-Bord huwa ta' *ordni* pubbliku u jipprevali fuq il-ftehim bejn il-partijiet;

Mid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' l-attur jirriżulta li l-kera kien għadu ma tħallasx għal ħames tremestri b'hekk jiġi:

68.45 ÷ 4 = 17.11.25 × 5 = 85.56,3;

Għalhekk jiġi li l-ammont ta' kera dovut mill-konvenut lill-attur huwa ta' ħamsa u tmenin lira u sitta u ħamsin ċenteżmu u tliet milleżmi;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur ippreżentata fl-14 ta' April, 1986;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' Fedele Magro ppreżentata fit-30 ta' April, 1986, li biha talab bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija billi tilqa' t-talba ta' l-appellant. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Rat ir-risposta tal-konvenut appellat; ippreżentata fit-23 ta' Ġunju, 1986;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Minn eżami tal-proċess u b'mod speċjali mid-Dok. B (fol. 21) tal-proċess datat 6 ta' Awissu, 1982, jidher ċar li l-konvenut kien qiegħed jiddetjeni l-*flat "de quo"* b'titolu ta' kera sa mit-8 ta' Settembru, 1976 u kien hekk qed jiddetjenih meta tterminat l-enfitewsi magħmula favur il-Kaptan Joseph M. Wismayer bil-kuntratt tas-7 ta' Jannar, 1966 ippubblikat min-Nutar Joseph Raymond Grech;

Għalhekk il-kwistjoni preżenti għandha tiġi rregolata bl-art. 10B(3) ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ta' l-1959 kif introdott f'dik l-Ordinanza bl-Att XXIII ta' l-1979;

Skond dan l-artikolu l-kerrej fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi li jkun qed jokkupa l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li jkun ċittadin Malti (u ma jidhirx li huwa kkontestat li dan kien il-każ preżenti) jkollu d-dritt li jkompli jokkupa l-fond taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fil-paragrafi (i) u (ii) tas-sub-artikolu (2) ta' l-istess artikolu **dwar l-enfitewta.** Dan is-sub-artikolu (2) jagħti d-dritt lill-enfitewta temporanja li jkompli jokkupa l-fond fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi miżjud kif ingħad fl-istess sub-artikolu;

Ma jidhirx ikkontestat li ċ-ċens temporanju relattiv għall-fond in kwistjoni kien Lm150 fis-sena. Kwindi l-konvenut kellu d-dritt jiddetjenih b'kera b'dak l-ammont kif miżjud skond l-art. 10B(2), ċjoè *"by so much of the groundrent payable immediately before such commencement being on account not exceeding such ground-rent, as represents in proportion to such ground rent, the increase in inflation since the time the groundrent to be increased was last established"*;

Issa l-indiċi ta' inflazzjoni għas-sena 1966 (data tal-konċessjoni enfitewtika) juri l-figura 428.06 (ara skeda għall-Att XXIII ta' l-1979 u Avviż Legali 18 ta' l-1984 rispettivament). Skond l-artikolu 10C(3) żieda fl-inflazzjoni tkun stabbilita billi tittieħed id-differenza bejn il-punti ta' persentaġġ għas-sentejn rilevanti bħala proporzjon ta' l-ewwel waħda minn dawk is-snin. F'dan il-każ id-differenza bejn 428.06 u 175.65 hija 253.41 liema

l-aħħar figura hija aktar minn dik ta' l-ewwell figura ċjoè 175.68. Isegwi għalhekk li l-atturi għandhom dritt għas-somma ta' Lm300 kera fis-sena. Billi qiegħed jintalab il-ħlas ta' ħames trimestri (sena u tliet xhur) u l-perijodu ma jidhirx li hu kkontestat, it-talba għall-ħlas ta' Lm375 hija ġustifikata;

Għandu jingħad li r-riferenzi li saru għall-artikolu 5 huma għal kollox irrilevanti billi dak l-artikolu qiegħed jikkontempla ipotesi kompletament differenti minn dak preżenti li tirrigwarda d-dritt ta' kerrej ta' fond enfitewtiku fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi; kif lanqas hija rilevanti r-riferenza għall-artikolu 16 tal-Kap. 109 tal-liġijiet ta' Malta (illum Kap. 69) billi d-disposizzjonijiet fuq ċitati ta' l-artikolu 10B għandhom ikollhom effett minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew **f'xi liġi oħra;**

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tilqa' l-appell ta' Fedele Magro u tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla fl-4 ta' April, 1986, fl-ismijiet premessi, tilqa' t-talba ta' l-attur appellanti u għalhekk tikkundanna lill-konvenut appellat iħallas lill-attur appellant is-somma ta' Lm375 għar-raġunijiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jiġu ssopportati mill-konvenut appellat.