QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 10 ta' Jannar 2018

Kawża Nru: 20

Rikors Ġuramentat Nru: 579 / 13 JA

Charles *sive* Charles u Rita konjuġi Caruana

-vs-

Lorenza Vincenza *sive* Laura Zarb

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-13 ta' Ġunju 2013 li permezz tiegħu ġie premess:

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-immobbli numru sebgħa (7), Triq Nestu Laviera, Birgu.

Illi permezz ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, datat 14 ta' Diċembru 1995 Alfred u Liliane konjuġi Desira biegħu, assenjaw u ttrasferew lil Joseph, illum deċedut, u lill-konvenuta Lorenza Vincenza *sive* Laura konjuġi Zarb l-*utile dominju* temporanju għall-perjodu li kien baqa' minn wieħed u għoxrin (21) sena li beda jiddekorri mill-15 ta' Jannar 1992, il-proprjeta' immobbli surriferita numru sebgħa (7), Triq Nestu Laviera, Birgu. L-atturi, dehru fuq dan l-att *qua* sidien tal-fond in kwistjoni.

Illi jirriżulta għalhekk illi kull konċessjoni enfitewtika tal-proprjeta' immobbli numru sebgħa (7), Triq Nestu Laviera, Birgu ntemmet fil-15 ta' Jannar 2013.

Illi permezz ta' ittra ġudizzjarja datata 15 ta' Novembru 2012 (referenza numru 3646/2012) l-atturi nterpellaw lill-konvenuta sabiex, sal-15 ta' Jannar 2013, din tal-aħħar tivvaka l-fond surriferit u tikkonsenjaw iċ-ċwievet tal-istess lill-interpellanti. Debitament notifikati fit-3 ta' Diċembru 2012, il-konvenuta njorat din l-interpellanza u baqgħet inadempjenti.

Illi fis-16 ta' Jannar 2013, il-konvenuta Lorenza Vincenza *sive* Laura Zarb ddepożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta), l-kera pagabbli mill-15 ta' Jannar 2013 sal-15 ta' Ġunju 2013, u dan bis-saħħa, skont hi, tal-applikazzjoni tal-konverżjoni kontemplata mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta; l-atturi jikkontendu dan id-dritt tal-konvenuta.

Illi l-atturi Carmel *sive* Charles u Rita konjuġi Caruana, jafu personalment b'dawn il-fatti kollha.

<u>Raġuni għat-Talba</u>

Illi l-konċessjoni enfitewtika tal-proprjeta' immobbli numru sebgħa (7) Triq Nestu Laviera, Birgu ntemmet fil-15 ta' Jannar 2013, u billi l-konvenuta intimata qiegħda tirrifjuta illi tirrilaxxja l-pussess tal-

istess, fid-dawl tad-dispost tal-Artikolu 1521 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll fid-dawl tad-diversi pronunzjament tal-Qrati tagħna f'materji identiċi, kellhom jiġu stitwiti dawn il-proċeduri.

Talbiet

Illi jgħidu għalhekk il-konvenuti intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara, għar-raġunijiet premessi, illi l-konċessjoni enfitewtika tal-proprjeta' immobbli numru (7) Triq Nestu Laviera, Birgu ntemmet fil-15 ta' Jannar 2013; tiddikjara konsegwentement illi l-istess proprjeta' immobbli għandha tirriverti lill-atturi rikorrenti.

2. Tawtorizza lill-atturi rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta' immobbli numru (7) Triq Nestu Laviera, Birgu u tordna konsegwentement lill-istess konvenuta intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju illi għandu jiġi prefiss lilha minn din l-Onorabbli Qorti, tiżgombra mill-istess immobbli.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra ġudizzjarja datata 15 ta' Novembru 2012 (referenza numru 3646/2012) kontra l-konvenuta intimata illi hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta ppreżentata fis-6 ta' Awwissu 2013 li permezz tagħha eċċepiet:

Illi *in linea preliminari* l-esponenti qed teċċepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti *stante* illi si tratta ta' kirja kif fil-fatt jirriżulta mill-istess rikors ġuramentat u mill-fatti hemm riportati fi skond il-ligi in

partikolari tal-Kap 158 hekk iċċitat. Illi konsegwentement fejn hemm kirja l-kompetenza esklussiva hija l-Bord li jirregola l-kera.

Illi fil-mertu u bla preġudizzju għal dak hawn fuq eċċepit, a tenur tal-Kap 158 l-esponenti hija intitolata għad-dritt ta' konverżjoni tal-kirja hekk ikkontemplata fil-liġi u fil-fatt ġja' bdiet tiddepożita l-kirja l-Qorti kif riportat fl-istess rikors ġuramentat, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Settembru 2016 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrent biex jinvestiga wkoll il-kwesit kostituzzjonali tal-vertenza;

Semgħet il-provi;

Rat id-dokumenti;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-atti imsemmija l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi peress li skadiet il-konċessjoni enfitewtika msemmija. Naturalment kollox jiddependi f'din il-kawża jekk il-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-intimat skond il-Kap. 158 hijiex kostituzzjonalment aċċettabbli fid-dawl tal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qrati tagħna u l-Qorti tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi huwa fatt magħruf li l-Qrati tagħna s'issa kellhom okkażjoni jiddeċiedu numru ta' kawżi dwar dawn il-provvedimenti tal-Kapitolu 158 li kienu ntiżi biex jittrasformaw kuntratt t'enfitewsi temporanja f'waħda perpetewa jew f'kuntratt ta' lokazzjoni. Dawn qed isiru aktar numerużi aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar qed jikber u għalkemm wieħed ma jistax

jgħid li hemm qbil assolut f'dawn is-sentenzi li ngħataw s'issa, minħabba li numru minnhom ġew finalment deċiżi mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem hemm forma ta' gwida fir-rigward. Dan qed jingħad anke jekk wieħed jista' wkoll jgħid li mill-aħħar sentenzi li *"ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni assoluta dwar jekk l-artikolu 12 tal-Kap. 158 'ut sic' jiksirx id-drittijiet kostituzzjonali tad-direttarju, u kull każ għandu jiġi deċiż skond iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu."* (**"Albert Cassar vs Prim Ministru et**" deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2011 wara finalment deċiża mod ieħor fl-appell minħabba raġunijiet oħra).

Illi din il-kawża pero' b'differenza ta' xi oħrajn huwa wieħed fejn l-awtur tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond in enfitewsi fl-1991 u allura wara li ġiet in vigore l-Att in kwistjoni li huwa tas-sena 1979. Fil-fatt b' att pubbliku li ġie ppubblikat fl-1995, ir-rikorrent aċċetta l-konvenuti odjerni bħala l-enfitewti tal-fond wara li fl-istess att il-konċessjonarji oriġinali trasferiet dak id-dritt lill-konvenuti. Dwar dan, il-Qorti tikkummenta aktar 'il quddiem. Illi l-ewwel darba li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ġie ritenut li jmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jidher li kien fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) **"Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru** et", deċiża fit-3 t'Ottubru 2000 li ddikjarat illi l-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158 huma nulli u bla effett peress li jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem skond l-artikolu 37. Din is-sentenza għaddiet in ġudikat peress li l-appell ġie dikjarat deżert.

Illi l-Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha peress illi qalet li għalkemm l-artikolu in kwistjoni jġiegħel lid-direttarju jikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u allura huwa se jibqa' jirċievi l-kanone annwu, l-ammont ta' kanone (sitt darbiet dak eżistenti) huwa tant irriżorju li jikkostitwixxi forma ta' espropjazzjoni forzata mingħajr kumpens adekwat. Il-Qorti ċċitat f'dan is-sens numru ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja, per eżempju, **"Papamichalopulos vs Grecja"**, deċiża fl-24 ta' Ġunju 1993 fejn intqal is-segwenti:

"In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of. Since the convention is intended to guarantee rights that are 'practical and effective' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation."

Illi din il-konstatazzjoni saret anke mill-Qrati tagħna fis-sentenzi **"Perit Domenic Mintoff vs Onor. Prim Ministru et"** (deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' April 1996) u **"John Mousu vs Direttur tal-Lottu Pubbliku"** (deċiża mill-Prim' Awla fit-22 ta' Jannar 1999). Fl-ewwel każ il-Qorti qalet illi l-artikolu 37 jipproteġi mhux biss kontra espropazzjoni vera u proprja iżda anke kontra esproprjazzjoni *di fatto* u ċjoe' f'dawk is-sitwazzjonijiet li fis-sustanza jekwivalu għall-esproprjazzjoni.

Illi l-Qorti fis-sentenza ta' **Galea Testaferrata** rrikonoxxiet id-dritt tal-istat illi jilleġisla biex itaffi l-problemi ta' *housing* – u dan huwa anke rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropeja – per eżempju fil-kawża **"Mellacher vs Austria"**. F'każijiet bħal dawn, kif qalu diversi awturi, wieħed irid isib dejjem bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-bżonn ta' tali leġislazzjoni. (eżempju **"Sporrong and Lonnorth"** deċiża fl-1982).

Illi l-istess Prim' Awla fis-Sede Kostituzzjonali tagħha pero' tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Bugeja vs Avukat Generali et"** (deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008). F'din is-sentenza l-Qorti l-ewwelnett qalet li s-sentenza ta' Galea Testaferrata kienet tapplika biss għall-partijiet u mhux ***erga omnes***. Għalhekk reġgħet eżaminat il-kwistjoni u kkonkludiet illi: *"din il-Qorti kif preżentament preseduta ma taqbilx li bis-saħħa tal-emendi ntrodotti ... il-padrun dirett għandu d-drittijiet tiegħu reali fuq il-propjeta' mnaqqsa; id-dritt t'użu u ta' tgawdija favur is-sid ġie mtawwal in perpetwu pero' d-drittijiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa nkluż id-dritt tiegħu li jitlob l-eżekuzzjoni ta' xi drittijiet imqegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjeta'*

f'każ li l-enfitewta jikser xi kundizzjonijet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi." Il-Qorti ċċitat ukoll il-kawża **"Galea vs Briffa"** (deċiża fit-30 ta' Novembru 2001) fejn il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet li l-artikolu li jagħti dritt lill-enfitewta jdawwar il-konċessjoni ta' inqas minn tletin sena f'kirja ma kinitx tikser id-dritt ta' proprjeta' sanċit mill-artiklu 37 peress li ma jikkostitwixxix teħid ta' proprjeta'. Anke l-Kummissjoni Ewropeja fis-sentenza **"Zammit vs Malta"** (deċiża fit-12 ta' Jannar 1991) qalet li:

"The Commission recalls the case-law of the commission and Court which recognize that state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

Illi għalhekk f'dan il-każ il-Qorti ċaħdet it-talba attriċi; iżda permezz ta' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2009 din is-sentenza ġiet imbagħad revokata u l-Qorti sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

Illi qabel dan, din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"John Bugeja vs Alfred Calleja"** (deċiża l-ewwel darba fl-4 ta' Marzu 2009) qalet testwalment illi:

"... din il-Qorti tħoss li għandha taqbel mal-konklużjonjijiet raġġunti fil-kawża ***"Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et"*** *(fil-Prim istanza – l-appell kien għadu ma ġiex deċiż). Kif ġja' ingħad, kull Gvern għandu fakoltajiet wiesgħa ħafna anke rikonoxxuti mill-ogħla Qorti anke rikonoxxuti mill-ogħla Qorti Ewropeja biex jilleġisla fir-rigward ta' djar u abitazzjoni u wieħed jifhem li tista' tinħoloq kaos f'dan ir-rigward jekk artijiet li llum saru fondi t'abitazzjoni u li ngħataw b'enfitewsi żmien twil ilu ma jkunux koperti b'xi forma ta' protezzjoni. Kif qalet dik is-sentenza id-direttarju se jibqagħlu dak id-dritt u m'huwa se jittiħiedlu xejn jekk*

mhux id-dritt awtomatiku li jieħu lura l-fond li l-antenati tiegħu kienu ittrasferew mija u ħamsin sena qabel (f'dan il-każ). Huwa veru li kif qalet il-Qorti fis-sentenza ta' Galea Testaferrata, li l-kanone għalkemm se jiżdied mhux se jikkumpensa adekwatament għall-valur tal-fond li kieku kellu jiġi rkuprat iżda f'dan ilkaż wieħed ma jlumx il-leġislatur li ried jevita l-kaos li ssemma aktar qabel."

Illi għalhekk kif qalet din l-istess Qorti fil-kawża **"Briffa vs Merten"** deċiża fil-25 ta' Mejju 2011:

"F'sitwazzjoni bħal din wieħed jifhem id-diffikolta' tal-Qorti li tiddeċiedi l-kawża anke għaliex f'dawn il-kawżi trid tibbilanċja mhux biss id-dritt tas-sid fil-konfront tal-istat iżda anke fil-konfront tal-persuna li tkun qed tokkupa l-fond u allura din tista' tiġi ordnata tiżgombra mill-fond ta' abitazzjoni tagħha (dejjem ċirkostanza trawmatika, anke għal xi ħadd bħall-intimata li mill-provi jirriżulta li għandha proprjetajiet oħra)."

Illi wieħed allura jrid jara qabel xejn kemm minn dak li ġja' ngħad japplika għall-każ odjern. Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal bran ċitat mis-sentenza ta' **"Amato Gauci vs Malta"** deċiża mill-Qorti Ewropeja fejn intqal illi:

"Having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property which has already been subject to this regime for nine ears, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over he past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant ... it follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."

Illi madankollu huwa wkoll ċert illi l-artikoli li qed jinvokaw ir-rikorrenti għandhom limitazzjoni ċara bi provisos immedjatament segwenti. Il-Konvenzjoni tgħid illi: *"id-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhiex*

b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni." Il-Kostituzzjoni fis-subartikolu 4, tal-artikolu 37 tgħid illi: *"Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi għat-teħid ta' pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta' xi proprjeta'".* Għalkemm il-liġijiet tagħna in kwistjoni ma jieħdux il-proprjeta' tas-sid, ċertament jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u allura wieħed irid jara din ir-restrizzjoni hijiex ġustifikata fiċ-ċirkostanzi preżenti.

Illi l-istess sentenza ta' **Amato Gauci** rrikonoxxiet illi: *"the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws."* Il-Qorti Ewropeja kompliet tgħid ukoll li din id-diskrezzjoni għalkemm wiesgħa m'għandhiex tkun bla limitu.

Illi fil-każ in eżami r-rikorrent irriserva d-dritt li jressaq il-prova teknika fir-rigward tal-valur tal-propjeta' wara li l-Qort tiddeċiedi dan il-kwesit kostituzzjonali. Illi madankollu l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ġja' msemmija, **"Albert Cassar vs Prim Ministru"** (deċiża fit- 22 ta' Frar 2013) finalment ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għaliex meta huwa akkwista l-fond in kwistjoni kienet ġja' ġiet fis-seħħ il-liġi li, allura, lmenta minnha.

Illi l-Qorti, allura ċaħdet it-talba tiegħu proprju għalhekk u qalet illi:

"F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew privati mill-użu tal-proprjeta' tagħhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u li ġie leż id-dritt tagħhom taħt dan l-artikolu tal-liġi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 għażlu li jixtru l-fond wara li kienet diġa' saret il-konverżjoni fil-15 ta' Ġunju 1987.

Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et"** deċiża fid-19 ta' Jannar 2010: *"... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjeta' b'ċens temporanju ... ... ma ġie mpost xejn fuq l-appellanti!"* Dan l-insenjament ġie abbraċċjat minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha **"Franco Buttigieg vs Avukat Generali et"** deċiża fid-29 ta' Jannar 2014 u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-6 ta' Frar 2015 fejn dik il-Qorti qalet ukoll li *"Fil-fehma tal-Qorti għalhekk, ladarba l-awturi tal-atturi daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt tal-1981 meta setgħu kisbu kondizzjonijiet aħjar li kienu jiġu riflessi wkoll illum, ma jistax jingħad illi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom."* F'dan l-aħħar każ imsemmi, il-fatti specje tal-każ kienu identiċi għal dak preżenti.

Illi għalhekk dan l-insenjament japplika ndubbjament f'dan il-każ għaliex l-awturi tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli mill-effetti legali tat-trasferiment tal-fond in enfitewsi fl-1991 u allura anke fil-każ tagħhom ma kien ġie mpost xejn fuqhom.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonjiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attrici;

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur