QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 27 ta` Settembru 2018

Kawza Nru. 3
Rik. Gur. Nru. 509/06 JZM

Vincent u Jane konjugi Zerafa

kontra

Emmanuel Cilia u b`digriet tal-15 ta` April 2013 l-atti tal-kawza gew trasfuzi mid-defunt Emanuel Cilia f`isem Svetlana Cilia (I.D. 516311L)

u

Dr. Leslie Cuschieri u l-P.L. Hilda Ellul Mercer nominati b`digriet tal-15 ta` Gunju 2006 bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lis-sidien ohrajn mhux maghrufa tal-fond Numru 5 fi Sqaq Numru 1, Hospital Square, Zebbug (Malta)

u

b`digriet tas-16 ta` Marzu 2007, Fr Joseph Bugeja, u wara korrezzjoni awtorizzata tat-30 ta` Marzu 2007 f`ismu propju u kif ukoll bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tal-Opri Missjunarji

Ponteficcji, Lina Zerafa, Josephine Pomarico Cilia, Filippa Catania, Theresa Debono, Grace Cilia, Antoinette Resta, Janie Saliba u Suor Concetta Cilia gew kjamati fil-kawza

u

b`digriet tat-30 ta` Settembru 2010 gie kjamat fil-kawza d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-1 ta` Gunju 2006 li jaqra hekk –

1. Illi in forza ta` kuntratt datat tnejn u ghoxrin (22) ta` Mejju tas-sena elf disa` mija u sitta u disghin (1996) fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman, hawn anness u markat Dokument A, ir-rikorrenti xtraw l-utile dominium temporanju ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta` mitt (100) sena [erroneament indikata fil-kuntratt bhala disgha u disghin (99) sena], li bdiet tiddekorri mill-hmistax (15) ta` Mejju tas-sena elf disa` mija u sitta (1906), skond ma jirrizulta mill-kuntratt datat tnejn u ghoxrin (22) ta` Settembru tas-sena elf disa` mija u hamsa (1905) fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Forno li qed jigi anness u markat bhala Dokument B, u t-traduzzjoni tieghu qeghda tigi annessa u markata bhala Dokument C, tal-fond residenzjali bil-giardina u ghalqa formanti parti integrali minnu, li hu bla isem u jgib in-numru 5 fi sqaq numru 1, Hospital Square, Zebbug (Malta), soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` tmien liri Maltin (Lm 8) fis-sena, altrimenti liberu u frank, liema fond hu indikat fl-annessa pjanta markata Dokument D.

2. Illi ghaldaqstant din il-koncessjoni enfitewtika dwar il-fond intemmet fil-hmistax (15) ta` Mejju tas-sena elfejn u sitta (2006).

3. Illi r-rikorrenti huma cittadini ta` Malta u bdew jokkupaw din il-propjeta` bhala r-residenza ordinarja taghhom fis-sena elf disa` mija u sitta u disghin (1996) u ghadhom hekk jokkupawha sal-lum.

4. Illi r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-fakolta` moghtija lilhom mill-artikolu 12(4) tal-Kapitolui 158 tal-Ligijiet ta` Malta u jikkonvertu din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal wahda perpetwa.

5. Illi l-intimat Emmanuel Cilia gie interpellat f`ismu propju u f`isem is-sidien l-ohrajn ta` dan il-fond biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notorali relattiv izda baqa` inadempjenti.

Ighidu l-intimati ghalhekk ghaliex ghar-ragunijiet premessi dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex –

1. Tiddikjara li r-rikorrenti huma ntitolati li jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika temporanja dwar il-fond residenzjali bil-gjardina u ghalqa formanti parti integrali minni, li hu bla isem u jgib in-numru 5 fi sqaq numru 1, Hospital Square, Zebbug (Malta), ghal wahda perpetwa ai termini tal-artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, b`rata ta` cens annwa u perpetwa ta` tmienja u erbghin lira Maltin (Lm48) ghall-ewwel hmistax-il sena mill-konverzjoni, u liema cens ghandu mbaghad jizdied f`kull hmistax-il sena sussegwenti b`daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv fejn din il-koncessjoni enfitewtika temporanja tigo konvertita ghal wahda perpetwa skond il-kundizzjonijiet appena elenkati.

3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-kum, hin u lok li joghgobha tiddetermina din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-28 ta` Lulju 2005 u tal-ittra ufficjali tal-5 ta` Ottubru 2005 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati Dr. Leslie Cuschieri u l-P.L. Hilda Ellul Mercer prezentata fit-12 ta` Settembru 2006 li taqra hekk –

1. Illi b`digriet tal-15 ta` Gunju 2006, huma gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa tal-fond 5 fi Sqaq numru 1, Hospital Square, Zebbug, Malta.

2. Illi huma ghad ma kellhomx bizejjed zmien biex jiksbu aktar informazzjoni fuq dan il-kaz u ghalhekk mhumiex edotti mill-fatti tal-kaz odjern.

3. Illi fi kwalunkwe kaz ma jirrizultax li l-konvenut Emmanuel Cilia ghandu r-rapprezentanza tas-sidien l-ohra tal-fond in kwistjoni, u ghalhekk f`ebda kaz l-esponenti m`ghandhom jigu ordnati jhallsu spejjez ta` din il-procedura.

4. Illi ghal kull buon fini huma jirrizervaw li jeccepixxu ulterjorment.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Emanuel Cilia prezentata fit-2 ta` Jannar 2007 li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament il-provvedimenti tal-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta in kwantu jippreskrivu ghall-konverzjoni ta` koncessjoni enfitewtika temporanja f`wahda perpetwa hu rrisorju u anti-kostituzzjonali billi, fost l-ohrajn, il-kostituzzjoni tipprovdi li ghandu jkun hemm kumpens ghal kisba ta` kull xorta ta` propjeta` u dan skond gurisprudenza, li ricentement marret in gudikat, fejn l-artikoli 12 (4) u (5) tal-Kap 158 gew dikjarati nulli u bla effett billi huma anti-kostituzzjonali u konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dan sabiex id-drittijiet fundamentali tal-esponent ma jigux lesi ;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ir-rikorrenti ma ezercitawx dan id-dritt fit-terminu preskritt mil-ligi ;

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju, ghas-success tal-azzjoni r-rikors kellu jigi istitwit kontra l-propjetarji kollha tal-fond imsemmi. L-esponent kull ma jmissu mill-propjeta` msemmija hija madwar sitta fil-mija (6%) ;

4. Illi fir-raba` lok u bla pregudizzju, ir-rikorrenti f`kull kaz iridu jippruvaw dak kollu minnhom allegat fil-paragrafi tad-dikjarazzjoni taghhom u dan minhabba li dawn il-fatti mhux a konoxxenza tal-esponenti ;

5. Illi f`kull kaz ir-rikorrenti qatt ma avvicinaw lill-intimat qabel ma istitwew din il-kawza biex jikkoltivaw akkordju, u allura jekk jirrizulta li ghandhom dritt ghal dak li qed jitolbu l-esponent m`ghandux ibati l-ispejjez tal-kawza aktar talli huwa propjetarju biss ta` sitta fil-mija (6%).

Salvi jekk ikun il-kaz, risposti ossia eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fis-16 ta` Marzu 2007 fejn laqghet it-talba tal-atturi ghall-kjamata fil-kawza ta` Fr Joseph Bugeja f`ismu propju u kif ukoll bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tal-Opri Missjunarji Pontifici, Lina Zerafa, Josephine Pomarico Cilia, Filippa Catania, Theresa Debono, Grace Cilia, Antoinette Resta, Janie Saliba u Suor Concetta Cilia.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza Sr. Josephine (maghrufa ukoll bhala Sr. Concetta) Cilia prezentata fid-29 ta` Marzu 2007 li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament il-provvedimenti tal-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta in kwantu jippreskrivu ghall-konverzjoni ta` koncessjoni enfitewtika temporanja f`wahda perpetwa hu rrisorju u anti-kostituzzjonali billi, fost l-ohrajn, il-kostituzzjoni tipprovdi li ghandu jkun hemm kumpens ghal kisba ta` kull xorta ta` propjeta` u dan skond gurisprudenza, li ricentement marret in gudikat, fejn l-artikoli 12 (4) u (5) tal-Kap 158 gew dikjarati nulli u bla effett billi huma anti-kostituzzjonali u konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dan sabiex id-drittijiet fundamentali tal-esponent ma jigux lesi ;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ir-rikorrenti ma ezercitawx dan id-dritt fit-terminu preskritt mil-ligi ;

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju, ghas-success tal-azzjoni r-rikors kellu jigi istitwit kontra l-propjetarji kollha tal-fond imsemmi ;

4. Illi fir-raba` lok u bla pregudizzju, ir-rikorrenti f`kull kaz iridu jippruvaw dak kollu minnhom allegat fil-paragrafi tad-dikjarazzjoni taghhom u dan minaba li dawn il-fatti mhux a konoxxenza tal-esponenti ;

5. Illi f`kull kaz ir-rikorrenti qatt ma avvicinaw lill-intimata qabel ma ititwew din il-kawza biex jikkoltivaw akkordju, u allura jekk jirrizulta li ghandhom dritt ghal dak li qed jitolbu l-esponent m`ghandux ibati l-ispejjez tal-kawza aktar talli huwa propjetarju biss ta` sitta fil-mija (6%).

Salvi jekk ikun il-kaz, risposti ossia eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati fil-kawza Carmelina sive` Lina Zerafa, Filippa sive` Phyllis Catania, Marija Grazia sive` Grace Cilia f`isimha propju u bhala prokuratrici tal-assenti Josephine Pomarico Cilia, Theresa Debono u Maria Antonia sive` Antoinette Resta li kienet prezentata fid-29 ta` Marzu 2007 u taqra hekk –

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti jeccepixxu l-antikostituzzjonalita`, in-nullita` u l-invalidita` tas-subinciizi erbgha (4) u (5) tal-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet li a abbazi taghhom qed issir din il-kawza stante illi dawn l-artikoli jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem pretizi taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta in kwantu jikkostitwixxu tehid b`mod obbligatorju ta` propjeta` minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu li bih jippretendu li jistghu jintavolaw din il-kawza.

3. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-atturi ma ezercitawx id-drittijiet taghhom fit-termini preskritti fl-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet.

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, l-eccipjenti minkejja li huma jippossjedu kwoti ndivizi tal-imsemmi fond numru hamsa (5) fi Sqaq numru wiehed (1), Hospital Square, Zebbug (Malta), qatt ma gew interpellati mill-atturi ai termini tal-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap.158 tal-Ligijiet.

5. Illi dwar il-fatti kif imsemmija fir-rikors guramentat l-esponenti jiddikjaraw illi ma jaqblux, u jikkontestaw dak kontenut fil-hames (5) premessi tar-rikors guramentat u ghalhekk l-atturi ghandhom iressqu l-provi in sostenn ta` dak li qed jallegaw.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat fil-kawza Reverendu Monsinjur Joseph Bugeja f`ismu propju u bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tal-Opri Missjunarji Ponteficcji li kienet prezentata fid-29 ta` Marzu 2007 u taqra hekk –

1. Illi preliminarjament is-sehem indiviz tal-fond numru hamsa (5) fi Sqaq numru wiehed (1) Hospital Square, Zebbug (Malta) jappartjeni lill-Opri Missjunarji Ponteficcji kif rapprezentati mill-eccipjent u mhux lill-eccipjent proprio u ghalhekk l-atti ghandhom jigi debitament legittimati.

2. Illi preliminarjament ukoll l-eccipjent jeccepixxi l-antikostituzzjonalita`, in-nullita` u l-invalidita` tas-subinciizi erbgha (4) u (5) tal-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet li a abbazi taghhom qed issir din il-kawza stante illi dawn l-artikoli jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem pretizi taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta in kwantu jikkostitwixxu tehid b`mod obbligatorju ta` propjeta` minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu li bih jippretendu li jistghu jintavolaw din il-kawza.

4. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-atturi ma ezercitawx id-drittijiet taghhom fit-termini preskritti fl-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet.

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, l-eccipjent minkejja li jippossjedu kwota ndiviza tal-imsemmi fond numru hamsa (5) fi Sqaq numru wiehed (1), Hospital Square, Zebbug (Malta), qatt ma gie nterpellat mill-atturi ai termini tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap.158 tal-Ligijiet.

6. Illi dwar il-fatti kif imsemmija fir-rikors guramentat l-esponenti jiddikjaraw illi ma jaqblux, u jikkontestaw dak kontenut fil-hames (5) premessi

tar-rikors guramentat u ghalhekk l-atturi ghandhom iressqu l-provi in sostenn ta` dak li qed jallegaw.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza Jane Saliba prezentata fil-25 ta` April 2007 li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament il-provvedimenti tal-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta in kwantu jippreskrivu ghall-konverzjoni ta` koncessjoni enfitewtika temporanja f`wahda perpetwa hu rrisorju u anti-kostituzzjonali billi, fost l-ohrajn, il-kostituzzjoni tipprovdi li ghandu jkun hemm kumpens ghal kisba ta` kull xorta ta` propjeta` u dan skond gurisprudenza, li ricentement marret in gudikat, fejn l-artikoli 12(4) u (5) tal-Kap 158 gew dikjarati nulli u bla effett billi huma anti-kostituzzjonali u konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dan sabiex id-drittijiet fundamentali tal-esponent ma jigux lesi ;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ir-rikorrenti ma ezercitawx dan id-dritt fit-terminu preskritt mil-ligi ;

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju, ghas-success tal-azzjoni r-rikors kellu jigi istitwit kontra l-propjetarji kollha tal-fond imsemmi ;

4. Illi fir-raba` lok u bla pregudizzju, ir-rikorrenti f`kull kaz iridu jippruvaw dak kollu minnhom allegat fil-paragrafi tad-dikjarazzjoni taghhom u dan minhabba li dawn il-fatti mhux a konoxxenza tal-esponenti ;

5. Illi f`kull kaz ir-rikorrenti qatt ma avvicinaw lill-intimat qabel ma ititwew din il-kawza biex jikkoltivaw akkordju, u allura jekk jirrizulta li ghandhom dritt ghal dak li qed jitolbu l-esponent m`ghandux ibati l-ispejjez tal-kawza aktar talli huwa propjetarju biss ta` sitta fil-mija (6%).

Salvi jekk ikun il-kaz risposti ossia eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet li tat fit-30 ta` Settembru 2010 fejn ordnat il-kjamat fil-kawza tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat ukoll l-atti tal-procedimenti kostituzzjonali.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Xiehda</u>

<u>L-attur</u> xehed illi bis-sahha ta` kuntratt tat-22 ta` Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman, huwa u martu l-attrici akkwistaw l-*utile dominium* temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta` 100 sena li bdiet tiddekorri mill-15 ta` Mejju 1906, skont kuntratt tat-22 ta` Settembru 1905 fl-atti tan-Nutar Dottor Luigi Gauci Forno tal-fond residenzjali bil-gjardina u ghalqa formanti parti integrali minnu li jgib in-nru 5 fi Sqaq nru 1, Hospital Square, Zebbug, Malta, soggett ghal cens annwu u temporanju ta` Lm 8 fis-sena, altrimenti liberu u frank. Originarjament ic-cens kien ta` tmien sterlini, zewg tigigiet u serduq fis-sena, izda imbaghad bi ftehim bdiet tithallas is-somma ta` Lm 8 fis-sena.

Xehed illi l-koncessjoni enfitewtika ghalqet fil-15 ta` Mejju 2006. Kemm hu u kif ukoll martu huma cittadini Maltin u ilhom jokkupaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom ghal aktar minn hdax-il sena. Spjega li qabel saret din il-kawza, huma nterpellaw lill-intimat Emanuel Cilia f`ismu proprju u f`isem is-sidien l-ohra ta` l-fond sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv izda baqa` ma resaqx. Intbaghtet ittra legali fit-28 ta` Lulju 2005 segwita b`ittra ufficjali fil-5 ta` Ottubru 2005. Huma kienu nkarikaw lin-Nutar Joseph Smith La Rosa biex jaghmel ricerka estensiva dwar min huma s-sidien l-ohrajn ta` l-fond izda ma rnexxielux isib min huma. Ghalhekk fil-kawza tal-lum intalbet il-hatra ta` kuraturi deputati sabiex jidhru ghas-sidien l-ohra mhux maghrufa ta` l-fond.

Kompla jixhed illi l-kawza saret fi zmien sitt xhur minn meta ghalaq ic-cens. Fil-kuntratt tat-22 ta` Mejju 1996, huma akkwistaw l-utile dominju temporanju tal-fond minghand il-genituri ta` martu gha-zmien li kien ghad fadal

mill-100 sena originali. Gara illi meta n-Nutar John Patrick Hayman ippubblika l-kuntratt, minflok kiteb fil-kuntratt li z-zmien tal-koncessjoni kien ta` 100 sena, kiteb li z-zmien kien 150 sena. Huwa qal lin-Nutar b`dan u fil-fatt saret korrezzjoni billi flok 100 sena tnizzlu 99 sena. Il-kuntratt kien insinwat fl-1999.

Stqarr illi kemm kien ilhom fil-post ghamlu miljoramenti kbar peress li meta dahlu fih ma kienx fi stat abitabbli. Nefqu fih `il fuq minn Lm 40,000.

L-attrici kkonfermat id-deposizzjoni ta` zewgha l-attur.

Joseph Genovese mir-Registru Pubbliku pprezenta zewg noti ta` l-insinwa registrati fir-Registru Pubbliku : Nru. 197/1997 u u Nru 2600/1999.

Nutar Dr Cora Vella xehdet illi l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi kien insinwat darbtejn ; iz-zmien tac-cens mhuwiex l-istess fiz-zewg noti.

Nutar Dr Joseph Smith La Rosa xehed li huwa nghata l-inkariku mill-atturi sabiex isib min huma d-direttarji tac-cens tal-fond de quo. Mill-provenjenza sab illi Matthew u Victoria konjugi Buhagiar li ttrasferew lill-atturi kienu akkwistaw minghand Filomena Attard li mietet testata skont testment tal-20 ta` Settembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt. Filomena Attard kienet akkwistat b`wirt skont testment fl-atti tan-Nutar Dr. Salvatore Borg Olivier tat-23 ta` Mejju 1915. Mattia Attard kien akkwista b`titolu ta` cens ghal zmien mitt sena fil-15 ta` Mejju 1906.

Rosario Galea mill-Ufficcju Kongunt xehed illi l-Ufficju Kongunt kien ircieva ittra mill-Kurja Arciveskovili ta` Malta sabiex il-fond in kwistjoni jsir in kwantu ghal 60% sehem indiviz proprjeta` tal-Gvern. It-talba kellha tkun trattat mill-Control Committee li huwa kumitat kostitwit bejn il-Gvern u l-Knisja ta` Malta. It-talba saret fit-18 ta` Mejju, 2010.

Vincent Gilson - Direttur tal-Ufficcju Kongunt - xehed li kienet saret ricerka mal-Istat tal-Vatikan sabiex jigi stabbilit jekk l-proprjeta` ta` l-Opri Pontificji Missjunarji jaqghux parti mill-Ftehim bejn l-Istat Malti u l-Knisja ta` Malta. Ir-risposta li waslet kienet fis-sens illi l-proprjeta` ta` l-Opri Missjunjarji kellhom ighaddu ghand il-Gvern Malti.

Xehed illi in segwitu, ghar-rigward tal-fond de quo, il-Control Committee kien ha decizjoni li dan il-fond kellu jghaddi ghand il-Gvern Malti ghall-kwota ta` 60% sehem indiviz. Ipprezenta l-*property form* u l-*correction sheet* relattivi.

Ikkonferma li sehem ta` 60% indiviz tal-fond in kwistjoni sar propjeta` tal-Gvern ta` Malta.

Stqarr illi sakemm jibqa fis-sehh il-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, l-Ufficcju Kongunt ma kienx ser joggezzjona li jkun hemm konverzjoni tac-cens temporanju ghal cens perpetwu.

III. <u>Fatti</u>

Fit-22 ta` Mejju 1996, l-atturi akkwistaw l-utli dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal tal-fond residenzjali bil-gjardina u ghalqa formanti parti integrali minnu tal-fond 5, Sqaq 1, Hospital Square, Zebbug, Malta.

L-enfitewsi temporanja ghalqet fil-15 ta` Mejju 2006.

Billi l-atturi huma cittadini ta` Malta u kienu residenti b`mod ordinarju fil-fond de quo, ghamlu din il-kawza fejn talbu dikjarazzjoni li huma ntitolati jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal wahda perpetwa skont l-Art 12(4) tal-Kap 158, bir-rata ta` cens annwu u perpetwu ta` tmienja u erbghin lira Maltin (Lm 48) ghall-ewwel hmistax-il sena mill-konverzjoni, u liema cens kellu mbaghad jizdied kull hmistax-il sena sta` wara, b` daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

Fil-kors ta` din il-kawza, uhud mill-konvenuti taw l-eccezzjoni illi l-Art 12(4) u (5) tal-Kap 158 kienu jiksru l-Kostituzzjoni (Art 46) u l-Konvenzjoni (Art 4). In vista ta` din it-talba, din il-Qorti ikkonvertiet ruhha ghal Qorti ta` Gurisdizzjoni Kostituzzjonali. Il-materja kostituzzjonali kienet deciza fl-Ewwel Istanza. Marret imbaghad quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li tat sentenza fil-25 ta` Ottubru 2013.

Il-Qorti Kostituzzjonali hassret *is-sentenza appellata u* laqghet *l-eccezzjoni meritu tal-appell fis-sens biss illi … l-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja tal-proprjeta` tal-konvenuti appellanti f`wahda perpetwa*

b`applikazzjoni tal-art 12(4) tal-Kap 158, b` cens ta` mija u hdax-il euro u wiehed u tmenin centezmu (EUR 111.81) fis-sena ghall-ewwel hmistax-il sena li jizdied kull hmistax-il sena kif tipprovdi l-istess disposizzjoni tal-ligi, tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti appellant mhares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art 1 tal-Ewwel Protokoll minhabba nuqqas ta` kumpens xieraq u proporzjonat."

Il-Qorti Kostituzzjonali spjegat illi :-

> *"Ghandu jinghad illi din is-sentenza hija dwar kwistjoni li qamet f` kawza civili, specifikament dwar eccezzjoni b` aspetti kostituzzjonali mressqa mill-konvenuti. Ghalhekk, biex il-qorti ma tkunx iddecidiet ultra jew extra petita, is-sentenza ghandha tkun arginata b` dan il-meritu. Din il-qorti ghalhekk sejra tiddeciedi biss dwar l-eccezzjoni; imiss imbaghad lill-ewwel qorti tghid xi jkun l-effett tad-decizjoni fuq it-talbiet tal-atturi u x` ghandu jkun ir-rimedju. Jekk din il-qorti tippronunzja ruhha dwar dan f` dan l-istadju, billi kif iridu l-atturi, effettivament tiddeciedi wkoll fuq it-talbiet taghhom, tkun qieghda b` hekk iccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju."*

In segwitu qamet kwistjoni ohra li kienet sollevata mill-atturi fis-sens li jekk il-ligi ma kellhiex tinghata effett, huma kienu sejrin jitilfu l-pussess tal-immobbli. B`hekk skont l-atturi, kien ser ikun hemm ksur tal-jedd taghha ghat-tgawdija ta` hwejjighom.

Il-kwistjoni sollevata mill-atturi kienet deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta` Marzu 2018.

Fis-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali fissret l-import tas-sentenza li kienet tat fil-25 ta` Ottubru 2013.

Fissret hekk :

> "*12. Sabiex tinghata twegiba korretta ghal din il-kwistjoni jehtieg qabel xejn li jigi precizat x` inhu l-meritu ta` din il-kawza. Il-kawza, li bdiet bhala kawza purament civili, hija dwar jekk l-atturi ghandhomx jedd jikkonvertu enfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa bis-sahha ta` l-art 12(4) tal-kap 158. Eccezzjoni tal-konvenuti qanqlet il-kwistjoni jekk dik il-*

konverzjoni tkunx bi ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom, bhala direttarji, ghat-tgawdija ta` hwejjighom. F` dawn il-proceduri gia` nghatat sentenza li issa saret finali li tghid illi l-applikazzjoni tal-art 12(4) tal-kap 158 fic-cirkostanzi tal-kaz tallum tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti taht l-art 37 tal-Kostituzzjoni u l-art 1 tal-Ewwel Protokoll. Billi ligi ordinarja, bhal ma hu l-Kap 158, li tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvezjoni ghandha, safejn inkonsistenti, tkun bla effett, l-art 12(4) tal-Kap 158 ma jistax jinghata effett ghall-ghanijiet tal-kawza tallum.

13. Is-setgha tal-qorti fejn issib inkonsistenza ta` ligi ordinarja mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni hija appuntu dik li ma taghtix effett lil dik il-ligi. Ghalhekk ma tistax taghti r-rimedji alternativi li pproponew l-atturi fir-rikors tal-appell u l jitolbu bir-rikors tat-3 ta` Frar 2014. Ma tistax thalli li ssir il-konverzjonin tac-cens u taghti, bhala rimedju, kumpens fi flus, ghax b` hekk tkun qieghda taghti effett lil ligi li l-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jridu li tkun "bla effett". Lanqas ma tista` tibdel ir-rata tal-konverzjoni tal-canone temporanju f` wiehed perpetwu biex tindirizza n-nuqqas ta` proporzjonalita` ghaliex dan ma hux ir-rimedju previst mill-Kostituzzjoni u mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea."

IV. <u>Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti</u>

Tqis illi fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Ottubru 2013 kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-Art 12(4) tal-Kap 158 kien jikser il-jedd fondamentali tal-konvenuti hekk kif tutelat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk l-Art 12(4) tal-Kap 158 setax jigi applikat.

Il-konsegwenza ta` l-pronunzjament kostituzzjonali huwa li l-Art.12(4) tal-Kap. 158 m`ghandux ikollu effett fir-relazzjoni bejn il-partijiet, ghaliex l-atturi ma jistghux jistriehu aktar fuq dawk id-disposizzjonjiet citati minnhom fir-rikors guramentat biex jivvantaw titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

Il-Qorti taghmel referenza ghal dak li nghad fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Mejju 2017fil-kawza fl-ismijiet **Victor Portanier vs Edward Pillow et.**

Hemm kien rilevat illi :-

> *Dan kollu hu konformi mad-detami tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta) skont liema kwalsiasi ligi li hija inkonsistenti mad-disposizzjonijiet hemm enuncjati ikunu bla effett. Dan huwa punt diga ampjament trattat anke f`sentenzi ohra tal-Qorti Kostuzzjonali (**Raymond Cassar Torreggiani et vs AG et** Qorti Kost. deciza fit-22 ta` Frar 2013; **AIC Joseph Barbara et vs Av. Generali et**, 471/2005, deciza fis-27 ta` Ottubru 2016).*
>
> *Hekk ukoll fil-kaz **Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten**, deciz fl-24 ta` April 2015 gie ritenut: "Dwar ir-rimedju - jekk dan ghandux ikun l-izgumbrament mitlub mill-atturi jew kundanna tal-gvern ghall-hlas ta` danni – din il-qorti tosserva illi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi "jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni............il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett." Il-Qorti ghalhekk, jekk issib ksur tal-kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-artikolu 12(4) tal-kap 158, issir konverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qeghda thalli li jinghata effett lill-ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni." (Ara **Cedric Mifsud et noe vs Avukat Generali u Carmelo Camilleri**, Kost. 31 ta` Jannar 2014).*
>
> *Relevanti ferm huwa l-kaz **AIC Joseph Barbara et vs On. Prim Ministru et**, Qorti Kost. deciza fil-31 ta` Jannar 2014 fejn gie deciz li anke l-Artikolu 12A tal-Kap 158 kien leziv tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti f`dak il-kaz ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u cioe`:*
>
> *"Ghalhekk, darba li l-ewwel Qorti ddecidiet li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar gie ritenut li jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni dan jikkomporta li l-istess artikolu fir-relazzjonijiet ta` bejn il-partijiet*

ghall-kawza huwa bla effett u jikkomporta li l-Artikolu 12A ma jistax jigi nvokat fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet inkwantu ghall-fond in kwistjoni. Ghalhekk, ma hemm ebda kontradizzjoni f`dak li ordnat l-ewwel Qorti u anzi dak li ordnat il-Qorti huwa pjenament in armonija ma` dak li trid il-Kostituzzjoni."

Jigi osservat ukoll, li fit-trattazzjoni, l-avukati difensuri tal-partijiet zammew biss mar-rizultanzi fattwali, u ma dahlux f`din il-materja legali, li hija krucjali ghall-vertenza odjerna.

Izda johrog car mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li dik il-Qorti qieset li l-kondizzjonijiet tat-tigdid tal-kirja li kienu qed igawdu l-intimati kienu lezivi fil-konfront tar-rikorrent u b`konsegwenza ddisapplikat l-artikolu tal-Ligi applikabbli.

Konsegwentement, kemm-il darba l-artikolu 12 tal-Kap 158 huwa bla effett, u ladarba din il-Qorti ma tistax tqis lanqas l-effetti tal-artikolu 12A tal-Kap 158, l-intimati ma jistghux jitqiesu li ghandhom it-titolu ta` kera derivanti mis-sub-cens precedentement ezistenti, hekk kif pretiz minnhom."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta` Jannar 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et**

Inghad hekk :-

"Illi l-attrici f`din il-kawza qeghda tinvoka favur taghha dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, cjoè tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll introdotti bl-Att Nru. XXIII tal-1979.

Fl-istess hin dawn l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi gew attakkati b`success mill-konvenuti bhala li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali taghhom, kif gie kkonfermat bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014.

Illi certament huwa konsiljabbli li dan il-kunflitt bejn id-dritt tal-attrici li tinvoka favur taghha l-

applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta u d-dritt tal-konvenuti li jizguraw il-harsien tad-drittijiet fundamentali taghhom, jigi rizolt kemm jista` jkun malajr mil-legizlatur.

Illi quddiem sitwazzjoni bhal din ta` kunflitt bejn id-drittijiet tal-partijiet, li sa issa ghadha ma gietx rizolta mil-legizlatur, hemm konkluzjoni wahda li l-Qorti tista` tasal ghaliha. Bejn drittijiet li joriginaw minn dispozizzjonijiet ta` ligi ordinarja u drittijiet fundamentali li huma mharsa mill-Kostituzzjoni tal-pajjiz, konformi mal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, ghandhom jipprevalu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dik il-ligi ordinarja safejn tkun inkonsistenti, ghandha titqies li hi bla effett.

Illi kif intqal fis-sentenza tat-30 ta` Ottubru 2008 fl-ismijiet ***Paola sive Pawlina Vassallo vs Marija Dalli*** *(Cit. Nru. 938/2007) "la darba tali dispozizzjonijiet tal-ligi citati ... gew ddikjarati nulli u bla effett u dan ghaliex jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u tali sentenza ghaddiet in gudikat, in vista tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni din il-Qorti ma tistax tapplika l-istess u dan peress li tipprevali l-istess Kostituzzjoni, u fejn l-istess ligi hija inkonsistenti ma` dan, dik il-ligi skont l-istess artikolu ghandha tigi kkunsidrata bhala nulla u bla effett u dan indipendentement mill-fatt jekk l-organu legislattiv jiehux il-passi sabiex jnehhi l-istess ligi jew jevita tali ksur".*

Illi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jghid illi jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Illi l-Artikolu 3 (2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropeja, ukoll tkun bla effett.

Illi din il-Qorti kif diversament presjeduta, meta ddecidiet (u kif sussegwentement gie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali), li l-applikazzjoni tal-Artikoli 12(4),(5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta tilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement tilledi d-drittijiet fundamentali tad-direttarji, din id-

decizjoni ma kellhiex l-effett li tabroga ligi li sa issa ghadha in vigore. Imma l-effett ta` dik is-sentenza kien li safejn id-drittijiet tal-attrici a tenur tal-Kap. 158 kienu inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali tal-konvenuti taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, kellhom jipprevalu d-drittijiet fundamentali tal-konvenuti.

Illi kif gie osservat minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fis-sentenza ***<u>Paola sive Pawlina Vassallo vs Marija Dalli</u>*** *"konsistentement ma` dak li jinghad fl-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni, meta l-Qorti ssib li xi ligi tikser il-Kostituzzjoni jew xi dritt fundamentali mhares minnha jew mill-Konvenzjoni, ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-ligi tibqa` tithaddem jew jinghataw bis-sahha taghha rimedji li xi parti f`kawza, bla ma l-qorti nnifisha tkun qieghda, bit-thaddim ta` dik l-istess ligi, tikser ukoll il-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni".*

Ghaldaqstant, fid-dawl ta` dak li ntqal hawn fuq, it-talba attrici ma tistax tigi milqugha."

Tenut kont ta` l-premess, din il-Qorti qeghda tesprimi ruhha fis-sens illi dak vantat mill-atturi a tenur tad-disposizzjonijiet tal-ligi citati minnhom ma jistax iregi.

L-atturi ma jistghux issa jinvokaw id-disposizzjoni favur taghhom sabiex ic-cens temporanju li kellhom fuq il-fond de quo jsir perpetwu bis-sahha tal-istess disposizzjoni.

L-atturi huma marbuta bid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta` Ottubru 2013 fis-sens illi ghar-ragunijiet li johorgu mid-decizjoni ma jistghux jinvokaw id-disposizzjonijiet citati minnhom sabiex jibqghu fil-fond de quo b`titolu ta` cens perpetwu.

Minkejja d-decizjonijiet li tat il-Qorti Kostituzzjonali, wahda wara l-ohra, id-disposizzjonijiet tal-ligi in kwistjoni ghadhom jaghmlu parti mill-*corpus juris* ta` pajjizna billi <u>sal-lum</u> ma kienet promulgata ebda ligi mill-Parlament Malti li ticcara darba ghal dejjem is-sitwazzjoni.

Il-Qorti qieset b`reqqa n-noti ta` osservazzjonijiet.

Huwa minnu li fil-kawza tal-lum, irrizulta li sehem ta` 60% indiviz mill-fond de quo jappartjeni lill-Ufficju Kongunt u li dan kien favur illi c-cens temporanju jsir perpetwu. Madanakollu rrizulta wkoll illi fil-kaz tas-sidien tar-rimanenti sehem indiviz ta` 40% tal-proprjeta`, kien deciz mill-Qorti Kostituzzjonali li eventwali konverzjoni ghal cens perpetwu hija lesiva ghall-jeddijiet fondamentali u konvenzjonali taghhom. Fic-cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti tghid illi ladarba l-fond de quo baqa` ndiviz, u allura baqa` sal-lum <u>fond wiehed</u>, ghalkemm in kompropjeta`, il-Qorti ghandha idejha marbuta *ex lege* u jkollha tieqaf hawn.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet, billi qeghda tichad it-talbiet kollha tal-atturi. Tordna illi l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu bla taxxa, b`dan illi l-kuraturi deputati ghandhom jithallsu skont il-ligi.

Onor. Joseph Zammit McKeon

Imhallef

Amanda Cassar

Deputat Registratur