QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 14 ta' Marzu 2019

Numru 2

Rikors maħluf numru 19/2012 JA

Raymond Bugeja
v.
Augusto Cardinali u
Dolores *sive* Doreen Cardinali

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Jannar 2014 li ordnat l-iżgumbrament tagħhom minn immobbli tal-attur wara li ċaħdet eċċezzjoni tagħhom li għandhom titolu taħt l-art. 12A tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"].

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attur jgħid illi Josephine Bugeja, l-awtriċi tiegħu, kienet sidt biċċa art f'Raħal Ġdid li b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1887 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani kienet ingħatat b'enfitewsi għal disgħa u disgħin (99) sena lill-awturi tal-konvenuti. Sussegwentement fuq din l-art ittellgħu xi binjiet, fosthom il-fond

okkupat mill-konvenuti. Iċ-ċens għalaq fil-11 ta' Novembru 1986, u fl-20 ta' Mejju 1987 l-*ex*-utilisti, fosthom l-awturi tal-konvenuti tallum, fetħu kawża biċ-ċitazzjoni numru 432/1986 fl-ismijiet Mary Vella *et v.* Josephine Bugeja *et* kontra l-awtriċi tal-attur biex din tiġi kundannata tersaq fuq att biex tagħraf il-konverżjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158.

3. It-talba tal-atturi f'dik il-kawża (fosthom l-awturi tal-konvenuti tallum) intlaqgħet b'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju 1993 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001.

4. Imbagħad l-awtriċi tal-attur bir-rikors numru 1/2002 fetħet kawża kostituzzjonali (li tkompliet mill-attur tallum wara l-mewt tagħha) kontra l-awturi tal-konvenuti tallum fl-ismijiet Josephine Bugeja *et v.* Avukat Ġenerali *et* u talbet dikjarazzjoni illi l-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 u, konsegwentement, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru 2001 jiksru d-dritt tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"].

5. B'sentenza tat-3 ta' Ottubru 2008 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali ċaħdet it-talbiet tal-awtriċi tal-attur iżda din appellat u l-Qorti Kostituzzjonali, b'sentenza tas-7 ta' Diċembru 2009 laqgħet l-appell u iddeċidiet hekk:

> »(1) tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(4), (5), u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għall-proprjetà msemmija fl-istess rikors promotorju tilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellanti (u

illum ta' Raymond Bugeja) għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti taghha (tiegħu) kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u

»(2) tiddikjara li s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet Mary Vella *et v.* Josephine Bugeja *et* (ċitaz 432/86 JSP) hija, b'effett mil-lum, mingħajr effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u għalhekk mhux eżegwibbli.«

6. Saret talba għat-tħassir tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali u smigħ mill-ġdid tal-kawża iżda dik it-talba ġiet miċħuda b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2010.

7. Imbagħad saret il-kawża tallum: billi l-attur igħid illi l-konvenuti issa ma għandhomx titolu biex ikomplu jżommu l-immobbli, talab illi l-qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom.

8. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»Illi, fl-ewwel lok, fir-rikors promotur qed jingħad illi l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent jiġifieri Josephine Bugeja kienet proprjetarja tal-art f'Raħal Ġdid fejn qed jingħad ukoll illi nbena l-fond numru 147 bl-isem *El Prado*, fi Triq il-Foss, Paola, meritu ta' din il-kawża; u għalhekk, fid-dawl ukoll taċ-ċens annwu u perpetwu gravanti l-imsemmija art ġà pagabbli lill-Knisja u llum pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt, għandha ssir il-prova meħtieġa skont il-liġi tat-titolu talvolta spettanti lill-awtriċi tar-rikorrent Raymond Bugeja. Għandha ssir il-prova *inoltre* illi l-fond indikat inbena fuq l-art riferenzjata.

»Illi, fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti huma intitolati li jiġu protetti fl-okkupazzjoni tal-fond *ai termini* tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet.«

9. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … il-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti, u filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba attriċi *stante* d-digriet tat-8 ta' Frar 2010[1], tilqa' t-tieni talba u għal fini tal-istess talba tipprefiġġi terminu ta' erba' (4) xhur.

»L-ispejjeż tal-kawża kollha jkunu a kariku tal-konvenuti.«

---

[1] L-attur kien talab ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ taħt l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili iżda din it-talba ġiet miċħuda, il-konvenuti tħallew iressqu eċċezzjonijiet u l-kawża tkompliet taħt il-proċedura normali.

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Ikkunsidrat;
>
> »Illi l-attur qed jirreklama li l-konvenuti abbusivament u mingħajr [*sc.* titolu] qed jokkupaw proprjetà tiegħu u allura qed jitlob l-iżgumbrament tagħhom minnha. Il-konvenuti qed jeċċepixxu li l-attur irid l-ewwel jipprova li huwa l-proprjetarju in kwistjoni u wkoll li huma għandhom il-protezzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma hemmx dubju minn dak li ngħad, allura, illi din hija l-hekk imsejħa azzjoni rivendikatorja.
>
> »Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju … … …
>
> »… … …
>
> »Illi l-attur mal-att promotorju esebixxa diversi kuntratti u dokumenti oħra li jistabbilixxu mingħajr ebda dubju li huwa l-uniku proprjetarju tal-art in kwistjoni, u dan ġie wkoll konfermat mir-relazzjoni *ex parte* tal-Perit Arkitett A.I.C. Mario Cassar, esebita wkoll fl-atti. Fil-fatt dan anke l-konvenuti jafuh għaliex huma preċedentement fetħu kawża fil-konfront tal-awtriċi tiegħu (ommu) fejn talbuha tersaq għall-att ta' enfitewsi skond kif jgħid l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ċitat minnhom kif spjegat fir-rikors promotur.
>
> »Illi l-unika difiża allura għall-konvenuti hija dik li jipprovdi l-artikolu 12A tal-istess Kap 158. Madankollu kif jidher mis-sentenza finali tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-7 ta' Diċembru 2009 u li fiha l-partijiet kienu parti fil-kawża dan l-artikolu ġie dikjarat li jilledi d-drittijiet fundamentali tal-attur (li wiret lil ommu r-rikorrenti fil-kawża) u l-istess qorti ddikjarat nulla s-sentenza preċedenti li kienet ordnat li jsir l-att t'enfitewsi perpetwa skond l-istess Kap 158. Allura indubbjament il-konvenuti ma jistgħux jistrieħu fuq dik il-protezzjoni, u t-talba attriċi għandha tiġi milqugħa.«

11. Il-konvenuti appellaw b'rikors tat-18 ta' Frar 2014 li għalih l-attur wieġeb fis-7 ta' April 2014.

12. Billi l-attur ressaq eċċezzjoni ta' nullità tar-rikors tal-appell, il-qorti seja qabel xejn tqis dik l-eċċezzjoni, li ġiet imfissra hekk:

> »Illi qabel xejn u *in vista* tal-mod kif ġiet formulata t-talba kontenuta fir-rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti u wkoll mill-aggravji mressqa minnhom, jiġi osservat kif l-appellanti qegħdin jirrikonoxxu li l-ewwel onorabbli qorti kienet korretta fid-determinazzjoni u l-konsegwenti ċaħda tal-ewwel eċċezzjoni minnhom imressqa permezz tar-risposta ġuramentata tagħhom dwar il-ħtieġa li r-rikorrent hawn appellat jagħti l-prova tat-titolu tiegħu u li jagħti wkoll prova li l-fond mertu tal-kawża odjerna nbena fuq l-art in kwistjoni. Għaldaqstant l-esponent jissolleva n-nullità tar-rikors tal-appell hawn trattat billi t-talba mressqa quddiem

> din l-onorabbli qorti kellha tkun waħda għar-riforma tas-sentenza appellata u mhux sabiex din tiġi mħassra u revokata kif fil-fatt intalab.«

13. Din l-eċċezzjoni hija fiergħa. Il-kawżi ma jintrebħux billi tintuża kelma flok oħra, bħallikieku hemm xi forma sagramentali. Anzi, il-liġi stess, fl-art. 143(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tgħid espressament illi "talba għal tħassir għandha titqies li tinkludi talba għal … tibdil tas-sentenza".

14. L-eċċezzjoni ta' nullità, li hija għalkollox fiergħa, hija għalhekk miċħuda, u l-qorti sejra tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-konvenuti appellanti.

15. Verament, l-aggravji mressqa mill-konvenuti huma għal kollox irrelevanti għall-meritu tal-kawża tallum.

16. Li jfittxu li jagħmlu l-konvenuti fir-rikors tal-appell tagħhom huwa illi jfissru għala, fil-fehma tagħhom, id-dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-art. 12 tal-Kap. 158 jikser il-jeddijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk ma għandux jingħata effett, ma għandhiex twassal għall-iżgumbrament tagħhom. Li kieku kellu xi meritu – li huwa ferm dubbjuż – dan l-argument kien ikollu forsi relevanza f'kawża konstituzzjonali bħala kontestazzjoni tal-konsegwenza illi dikjarazzjoni li disposizzjoni partikolari tal-liġi tikser drittijiet fondamentali għandha twassal biex dik id-disposizzjoni tkun bla effett fir-relazzjoni bejn il-partijiet fil-kawża. Bla ma tidħol fil-kwistjoni jekk dan l-argument jistax qatt ikollu meritu – billi kemm il-Kostituzzjoni kif ukoll l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jgħidu

xort'oħra – il-qorti tosserva illi l-argument huwa għalkollox irrelevanti għax il-konvenuti fil-kawża tallum ma humiex qegħdin jistrieħu fuq l-art. 12 iżda fuq l-art. 12A, u d-dikjarzzjoni ġudizzjarja ta' inapplikabilità tolqot l-art. 12 u mhux l-art. 12A. Dan il-fatt jidher li sfuġġa lill-konvenuti li għalhekk sejsu l-appell tagħhom fuq linja għalkollox żbaljata.

17. Madankollu, il-qorti ma tistax ma tqisx illi llum ingħataw sentenzi f'erba' kawżi oħra [2] fuq l-istess sub-enfitewsi li dwraha saret il-kawża tallum, li fihom kien parti bħala attur l-istess attur tallum, għalkemm kontra *ex*-sub-utilisti differenti. L-appell f'dawk il-kawżi indirizza korrettement il-qofol tal-kwistjoni: li l-ewwel qorti naqset milli tqis jekk il-każ jintlaqatx bl-art. 12A għax dehrilha, erronjament, illi hemm dikjarazzjoni ta' inapplikabilità tal-art. 12A meta fil-verità dik id-dikjarazzjoni kienet tolqot disposizzjonijiet tal-art. 12 u mhux tal-art. 12A.

18. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk tkun anomalija serja jekk din il-qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti meta f'ċirkostanzi identiċi laqgħet l-appelli fil-kawżi l-oħra.

19. Kif imfisser fis-sentenzi l-oħra mogħtija llum, ukoll jekk, kif igħid l-attur fit-tweġiba tiegħu, l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jolqotx il-każ tallum, dan ma huwiex għar-raġuni mogħtija mill-ewwel qorti, *viz.* illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġie dikjarat illi l-konvenuti ma jistgħux jinqdew b'dak l-artikolu, għax, kif ġà għedna, dak li ddikjarat il-Qorti

2 Rikorsi maħlufa numru 16, 17, 18 u 57 tal-2012.

Kostituzzjonali jolqot uħud mis-sub-artikoli tal-art. 12 u mhux ukoll l-art. 12A. Għamlet ħażin għalhekk l-ewwel qorti li ma qisitx l-art. 12A tal-Kap. 158.

20. F'dan l-istadju għalhekk jinħtieġ illi naraw jekk l-art. 12A jolqotx il-każ tallum (bla ħsara, naturalment, għall-kwistjioni ulterjuri – fil-każ li nsibu li l-art. 12A huwa applikabbli – jekk, kif ukoll igħid l-attur fit-tweġiba tiegħu, l-applikazzjoni ta' dik id-disposizzjoni tkunx bi ksur tal-jedd fondamentali tal-attur. Din tkun kwistjoni li jkollha tintbagħat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili).

21. L-art. 12A(1) tal-Kap. 158 igħid illi l-art. 12A japplika "fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(*a*) jew (*b*) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5)". Sitwazzjoni fejn id-disposizzjonijiet tal-art. 12 ma japplikawx hija meta jkun hemm enfitewsi (imsejħa "l-enfitewsi oriġinali" jew "preċedenti") u sub-enfitewsi (imsejħa "s-sub-enfitewsi l-aktar reċenti" jekk ikun hemm aktar minn sub-konċessjoni waħda) li ma jagħalqux fl-istess żmien[3], *i.e.* meta, fi tmiem is-sub-enfitewsi l-enfitewsi oriġinali tkun għadha ma ntemmitx.

22. Fil-każ tallum l-enfitewsi oriġinali hija dik bejn l-Uffiċċju Konġunt, li huwa d-direttarju, u l-attur, li huwa l-utilista, u hija enfitewsi perpetwa; is-sub-enfitewsi hija dik bejn l-attur, li issa jitqies sub-direttarju, u l-konvenuti, li huma sub-utilisti. Is-sub-enfitewsi kienet temporanja, u fil-fatt intemmet, waqt li l-enfitewsi oriġinali, li hija perpetwa, għadha

3 Ara *e.g.* <u>Nutar Herbert Cassar *et v.* Alice Turner, *et*</u>, App. 30 ta' Ġunju 2004.

għaddejja: fi kliem ieħor, ma jintemmux fl-istess żmien u għalhekk is-sub-enfitewsi, li dwarha saret il-kawża tallum, ma tintlaqatx bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 u konsegwentement tintlaqat bl-art. 12A.

23. Lanqas ma jista' jingħad illi bis-saħħa tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru 2001 ġie deċiż bejn il-partijiet li għall-każ japplika l-art. 12 tal-Kap. 158 u għalhekk ma japplikax l-art. 12A, għax dik is-sentenza tħassret mill-Qorti Kostituzzjonali u għalhekk ma torbotx lill-partijiet. Lanqas ma tgħid hekk is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali: li qalet il-Qorti Kostituzzjonali hu illi jekk jiġi applikat l-art. 12 għall-każ tallum jinkisru d-drittijiet fondamentali tal-attur, u mhux li fil-fatt dak l-artikolu huwa applikabbli: dak kienet qalitu l-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tħassret, u ma huwiex kwistjoni fil-kompetenza ta' qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali.

24. Tassew illi, kif igħid l-attur fit-tweġiba tiegħu, l-art. 12A kien introdott fl-2007, bl-Att XVIII ta' dik is-sena, waqt li s-sub-enfitewsi ntemmet qabel, fl-1986. Madankollu l-art. 12A(4) igħid illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12A japplikaw ukoll meta s-sub-enfitewsi l-aktar reċenti tkun għalqet qabel l-2007 sakemm is-sub-enfitewta jkun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, bħal ma huwa l-każ illum.

25. L-attur iżda igħid illi l-applikazzjoni tal-art. 12A tkun bi ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, bħal ma ġà ġie deċiż li kienet bi ksur ta' dak il-jedd l-applikazzjoni tal-art. 12.

26. Billi fil-fehma ta' din il-qorti t-tqanqil ta' din il-kwistjoni mill-attur ma hijiex sempliċement frivola jew vessatorja, il-qorti wara li rat l-art. 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-art. 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex din tgħid jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 tkunx bi ksur tal-jedd tal-attur imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tħassarha fejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni. Billi, qabel tiddeċiedi tilqax jew tiċħadx it-tieni eċċezzjoni, tkun meħtieġa t-tweġiba għall-kwistjoni mibgħuta lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, il-qorti tħalli l-appell *sine die* b'dan li fuq talba ta' min ikollu interess jerġa' jitqiegħed fuq il-lista biex ikompli jinstema' wara li tkun ingħatat deċiżjoni finali fuq il-kwistjoni fuq imsemmija, u b'dan ukoll illi ma jitqigħedx fuq il-lista tal-kawżi li jmorru deżerti sakemm ma tkunx għadha ngħatat deċiżjoni finali fuq dik il-kwistjoni.

28. Dwar l-ispejjeż ikun hemm deċiżjoni fis-sentenza finali.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb