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 6

Rikors maħluf numru 18/2012 JA

Raymond Bugeja
v.
Sarah Rita Mansour

1. Dan huwa appell tal-konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Jannar 2014 li ordnat l-iżgumbrament tagħha minn immobbli tal-attur wara li ċaħdet eċċezzjoni tagħha li għandha 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-konvenuta.

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-konvenuta 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 per-petwa taħt l-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158.

3. It-talba tal-atturi f'dik il-kawża (fosthom l-awturi tal-konvenuta 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-konvenuta 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-konvenuta issa ma għandhiex titolu biex tkompli żżomm l-immobbli, talab illi l-qorti tordna l-iżgumbrament tagħha.

8. Il-konvenuta ressqet 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 2 bl-isem *Massabielle*, fi Triq Athlone, 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 hija intitolata li tiġi protetta 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-konvenuta, 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.

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,

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

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-konvenuta abbusivament u mingħajr [*sc.* titolu] qed jokkupaw proprjetà tiegħu u allura qed jitlob l-iżgumbrament tagħha minnha. Il-konvenuta qed teċċepixxi li l-attur irid l-ewwel jipprova li huwa l-proprjetarju in kwistjoni u wkoll li hija għandha l-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-konvenuta 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-konvenuta ma tistax tistrieħ fuq dik il-protezzjoni, u t-talba attriċi għandha tiġi milqugħa.«

11. Il-konvenuta appellat 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 fid-dawl tad-dikjarazzjoni li għamlet l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħha… meta hija ddikjarat hekk:

---

il-konvenuti tħallew iressqu eċċezzjonijiet u l-kawża tkompliet taħt il-proċedura normali.

> »"Hawnhekk l-esponenti jibdew biex jissenjalaw illi r-rikorrent infatti rnexxielu juri b'mod ċar illi l-proprjetà meritu ta' din il-kawża nbniet fuq l-art denominata *iċ-ċens ta' Sant'Ubaldesca*, jiġifieri s-sit fabbrikabbli fejn ġie provat ukoll da parti tal-esponenti illi bnew il-proprjetà illi fiha jirrisjedu.

> »jiġi osservat umilment kif l-appellanti qiegħda allura tirrikonoxxi li l-ewwel onorabbli qorti kienet ċertament korretta tal-anqas fid-determinazzjoni u l-konsegwenti ċaħda tat-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni minnha mressqa permezz tar-risposta ġuramentata tagħha dwar il-ħtieġa li r-rikorrent hawn appellat jagħti prova li l-fond mertu tal-kawza 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. Fil-parti dispositiva tagħha s-sentenza appellata tgħid illi "… il-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuta, u … tilqa' t-tieni talba …". Biex jintlaqa' l-appell tagħha l-konvenuta għalhekk kellha titlob li titħassar kemm il-parti fejn ġiet miċħuda l-eċċezzjoni (jew, aħjar, fejn ġew miċħuda ż-żewġ eċċezzjonijiet, għax kien hemm tnejn) kif ukoll il-parti fejn tintlaqa' t-talba tal-attur. Għalhekk għamlet sew li talbet it-tħassir mhux it-tibdil tas-sentenza.

14. Barra minn hekk, 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".

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

16. L-ewwel aggravju tal-konvenuta jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li tiċħad l-eċċezzjoni tagħha dwar it-titolu tal-attur. Effettivament il-konvenuta tgħid illi għalkemm l-attur jivvanta titolu ta' proprjetà fil-fatt għandu biss l-*utile dominium* perpetwu. Kompliet fissret l-aggravju hekk:

> »Hawnhekk l-esponenti jibdew biex jissenjalaw illi r-rikorrent infatti rnexxielu juri b'mod ċar illi l-proprjetà meritu ta' din il-kawża nbniet fuq l-art denominata *iċ-ċens ta' Sant'Ubaldesca*, jiġifieri s-sit fabbrikabbli fejn ġie provat ukoll da parti tal-esponenti illi bnew il-proprjetà illi fiha jirrisjedu.
>
> »Irriżulta f'din il-kawża illi fuq l-istess sit jitħallas ċens annwu u perpetwu lill-Uffiċċju Konġunt li qabel kien jitħallas lill-Knisja.
>
> »… … … Fis-sentenza appellata jingħad bir-rispett illi bl-ebda mod ma ġiet indirizzata r-riżultanza tal-ħlas ta' ċens annwu u perpetwu lill-Uffiċċju Konġunt, fil-kontest dejjem tal-ħtieġa li kellu r-rikorrent illi jipprova t-titolu tiegħu. Bil-fatt biss illi kif jingħad mill-ewwel onorabbli qorti l-esponenti kienu 'preċedentement fetħu kawża fil-konfront tal-awtrici' tar-rikorrent, ma ġietx newtralizzata prova ċara li saret illi jeżisti ċens annwu u perpetwu pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt, ġà lill-Knisja, għall-art fejn inbniet id-dar ta' residenza tal-esponenti.
>
> »… … …
>
> »Dak illi effettivament ġie provat f'din il-kawża huwa, kif ingħad, illi *oltre* ċ-ċens li kien jitħallas skont il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li spiċċat fil-11 ta' Novembru 1986, l-esponenti flimkien mal-possessuri l-oħrajn tal-art *iċ-cens ta' Sant'Ubaldesca* fejn inbnew ir-residenzi tagħhom iħallsu ċens annwu u perpetwu lill-Uffiċċju Konġunt.
>
> »Hawnhekk fejn jekk kif qalet l-ewwel onorabbli qorti l-azzjoni promossa mir-rikorrent hija evidentement l-azzjoni rivendikatorja, allura kien meħtieġ illi l-azzjoni tiġi ttrattata bħala tali b'dak kollu li jinkombi li jiġi provat f'istanza simili.«

17. Dan l-aggravju huwa x'aktarx fieragħ. Bla ma tidħol fil-kwistjoni jekk l-azzjoni tal-attur hijiex tassew l-azzjoni revindikatorja – għax fil-verità l-azzjoni hija dik taħt l-art. 1505 tal-Kodiċi Ċivili msejsa fuq l-obbligazzjoni li titnissel mir-relazzjoni bejn direttarju u utilista (fil-każ tallum bejn sub-direttarju u sub-utilista) li torbot lill-utilista li jrodd il-fond lid-direttarju meta tintemm enfitewsi temporanja (jew li torbot lis-sub-utilista li jrodd il-fond lis-sub-direttarju meta tintemm sub-enfitewsi

temporanja), u l-prova li kellha ssir ma hijiex il-*probatio diabolica* tal-azzjoni revindikatorja iżda l-prova tar-relazzjoni ta' sub-direttarju u sub-utilista bejn l-attur u l-konvenuti – il-qorti tosserva illi t-titolu ta' enfitewsi li għandu l-attur (li tagħmlu utilista quddiem is-sid, l-Uffiċċju Konġunt, għalkemm sub-direttarju quddiem il-konvenuta) tagħti lill-attur, mhux lill-Uffiċċju Konġunt, il-jedd li jieħu lura l-pussess materjali tal-immobbli meta tintemm is-sub-enfitewsi temporanja li hemm bejnu u l-konvenuta.

18. Għalhekk, għall-għanijiet tal-kawża tallum, il-fatt illi l-attur huwa sub-direttarju u mhux direttarju huwa għalkollox irrelevanti, għax il-prova tat-titolu ta' sub-direttarju hija biżżejjed biex jista' jmexxi bil-kawża tallum. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

19. Fit-tieni aggravju l-konvenuta tgħid illi għalkemm huwa minnu illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tgħid illi l-konvenuta ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158, hija qiegħda ssejes it-titolu tagħha mhux fuq l-art. 12 iżda fuq l-art. 12A tal-Kap. 158. Kompliet fissret l-aggravju hekk:

> »Fis-sentenza appellata saret riferenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Dicembru 2009, illi fiha "il-partijiet kienu parti fil-kawża". Ikompli jingħad illi fil-kawża ċitata ġie dikjarat illi l-artikolu 12A tal-Kap. 158 "jilledi d-drittijiet fondamentali tal-attur", u li l-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat nulla s-sentenza preċedenti li kienet ordnat li jsir l-att ta' enfitewsi perpetwa skont l-istess Kap 158. B'hekk l-ewwel onorabbli qorti iddeċidiet li "indubbjament il-konvenuti ma jistgħux jistrieħu fuq dik il-protezzjoni".
>
> »Għall-preċiżjoni għandu jingħad rispettosament kif ġej:
>
> »(a) Fil-kawża deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2009, ġà istitwita minn Josephine Bugeja awtriċi tar-rikorrent odjern, kienet biss l-applikazzjoni tal-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 li ġiet dibattuta u deċiża.

»(b) L-artikolu 12A tal-Kap.158 ġie introdott biss fl-2007 u bl-ebda mod ma kien jew seta' jiġi konsidrat fil-kawża surriferita, kontrarjament għal dak illi ddeċidiet l-ewwel onorabbli qorti.

»(ċ) B'hekk jirriżulta li l-eċċezzjoni mogħtija mill-esponenti in bażi għall-imsemmi artikolu 12A tal-Kap. 158, kif ukoll il-provi li nġiebu 'l quddiem in sostenn ta' tali eċċezzjoni, bl-ebda mod ma ġew konsidrati mill-ewwel onorabbli qorti li ma kellha l-ebda lanjanza sollevata quddiemha fis-sens li l-istess artikolu tal-liġi jilledi d-drittijiet tar-rikorrent.«

20. L-attur wieġeb hekk:

»It-tieni aggravju tal-appellanti jippernja fuq il-pretensjoni tagħha illi l-artikolu 12A għandu japplika fil-każ tagħha. Fil-verità jiġi osservat kif fir-rikors tal-appell tagħha l-appellanti m'hijiex tagħti spjegazzjoni ċara dwar kif effettivament dan l-artikolu huwa applikabbli fil-konfront tagħha. Hija la titratta dak li jgħid dan l-artikolu u wisq anqas b'xi mod teżamina jekk ir-rekwiżiti dettati minn dan l-artikolu ġewx sodisfatti minnha. Hija donnha tikkunsidra illi ġjaldarba hija ma rnexxilhiex li tikkonverti ċ-ċens taħt l-artikolu 12(4), (5) u (6) allura awtomatikament għandu japplika l-artikolu 12A. Dan m'huwiex il-każ u l-pretensjonijiet tagħha f'dan is-sens huma infondati.

»L-esponent ser jgħaddi għalhekk sabiex jitratta hu l-portata tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan sabiex juri kif tali artikolu m'huwiex [*recte*, ma huwa] bl-ebda mod applikabbli għall-każ odjern. L-appellat huwa tal-fehma umli li kif jinsab preskritt b'mod ċar f'dan l-istess artikolu, tali artikolu japplika biss fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li ma tkunx wahda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2) (*a*) jew (*b*) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5). Kienu l-istess antenati tal-appellanti u *cioè* Teresa Cardinali, flimkien ma ħutha Mary Vella, Anthony Annati, John Mary Vella u Margaret Valletta li għarfu bl-aġir tagħhom stess li t-tmiem tal-enfitewsi minnhom gawduta kienet regolata bl-artikolu 12(4) u (5) u dan billi fetħu kawża fil-konfront tal-antenati tal-esponent, *cioè* kontra Josephine Bugeja (ċitazzjoni numru 432/86) u permezz tagħha talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li fit-termini tal-artikolu 12(4), (5), u (6) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) l-istess Josephine Bugeja tiġi kkundannata tersaq għall-att opportun ta' konverżjoni tat-titolu ta' enfitewsi temporanja tal-art in kwistjoni, li fuq parti minnha llum jinsab mibni l-fond mertu tal-kawża odjerna.

»Illi ma kinetx sitwazzjoni fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kkonkludiet li dan l-artikolu ma kienx japplika fil-konfront tal-enfitewsi hawn in eżami; anzi, kif tirrepeti kemm-il darba l-istess appellanti, din il-qorti kienet laqgħet it-talba tal-predeċessuri fit-titolu tagħha permezz ta' sentenza mogħtija minnha fil-11 ta' Ġunju 1993 (li giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001) għaliex irriteniet li huma kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti dettati minn dan l-artikolu sabiex isseħħ il-konverżjoni. Prova ulterjuri tal-fatt li tali artikolu kien japplika fir-rigward tal-enfitewsi tinsab proprju fil-konklużjoni raġġunta mill-Qorti Kostituzzjonali li sabet fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Diċembru 2009 illi l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu għal *fattispecie* ta' dan il-każ jammonta

għal leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u proprju għalhekk iddeċidiet illi tħassar l-effetti tas-sentenza mogħtija. Għaldaqstant huwa skorrett da parti tal-appellanti illi meta kien jaqblilha argumentat li l-artikolu 12(4), (5) u (6) kien japplika għall-każ tagħha u issa, għaliex is-sitwazzjoni nbidlet, donnha qed tippretendi mod ieħor.

»*Inoltre* jiġi wkoll sottomess bir-rispett illi l-artikolu 12A ġie miżjud fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) permezz tal-Att Numru XVIII tas-sena 2007. Jiġi mfakkar umilment illi l-enfitewsi hawn in eżami skadiet fil-11 ta' Novembru 1986 u għalhekk l-artikolu 12A daħal fis-seħħ għexieren ta' snin wara, meta ġà kien skada ċ-ċens temporanju. L-Att Numru XVIII tas-sena 2007 ma jipprovdix b'mod espress għal effett retroattiv ta' dan l-artikolu. Huwa ammess li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza aktar 'il quddiem imsemmija AIĊ Joseph Barbara *et v.* L-Onorevoli Prim' Ministru *et*, attribwiet effett retroattiv lil dan l-artikolu, iżda huwa utli li jiġi riprodott hawnhekk il-bran fejn ġie trattat tali punt li fil-fatt ikompli jsaħħaħ it-teżi tal-esponent kif aktar 'il fuq sottomessa. L-onorabbli qorti qalet hekk:

> »"Provvediment li jidher li jfisser li min kien qiegħed jokkupa fond illegalment għaliex il-koncessjoni enfitewtika jew subenfitewtika tkun skadiet u ma setax jiggranfa ma' xi provvediment ta' qabel l-emendi introdotti bl-Att XVIII tal-2007, ingħata dritt personali (kirja) bis-saħħa ta' liġi."

»Din il-qorti kompliet biex tagħti l-konsiderazzjonijiet tagħha li wasslu-ha sabiex issib favur is-sid u l-ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif aktar 'il quddiem imsemmi. Però, f'dan l-istadju il-fuq ċitat bran ġie hawn riprodott bħala konferma ulterjuri tal-fatt illi ġaldarba kif għamlet l-appellanti, jew aħjar il-predeċessuri fit-titolu tagħha, fil-fatt iggranfaw mal-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158, hija ma tistax issa tinvoka dan id-dritt personali li tkellmet dwaru l-onorabbli qorti fis-sentenza ċitata.

»B'żieda ma' dan, tant huwa minnu dak li qed jiġi hawn sottomess mill-appellat, li lanqas l-appellanti stess ma invokat tali artikolu fil-mument li ġiet rinfaċċjata bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali. Kieku verament, *dato ma non concesso*, l-appellanti setgħet tinvoka l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu, hija kienet ċertament tippretendi dan immedjatament kif saret taf bis-sentenza mogħtija kontra tagħha jew inkella talanqas x'ħin irċeviet interpellazzjoni mingħand ir-rikorrent fejn ġiei mitluba li tivvaka mill-fond mertu tal-kawża odjerna. Madanakollu dan m'huwiex il-każ. Fil-fatt, kif xehed l-istess appellat quddiem l-ewwel onorabbli qorti, huwa lanqas biss irċeva risposta għall-interpellazzjoni tiegħu magħmula lill-appellanti biex tirritorna l-pussess tal-fond lura f'idejh. Kien biss meta nfetħu l-proċeduri odjerni kontra tagħha li hi invokat tali artikolu *per via d'eccezione*, u hija lanqas biss issostanzjat tali pretensjoni quddiem l-ewwel onorabbli qorti li għalhekk kienet korretta meta ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-appellanti.

»Ir-rikorrent hawn appellat jissottometti ulterjorment li jekk fl-agħar ipotesi, u dejjem mingħajr preġudizzju għal dak suespost, din l-onorabbli qorti jogħġobha tikkunsidra l-argument tal-appellanti bħala wieħed validu, qed jiġi minn issa senjalat li fi kwlaunkwe każ l-eventwali applikazzjoni tal-artikolu 12A fil-konfront tar-rikorrent u l-fond proprjetà tiegħu mertu tal-kawża odjerna jikkostitwixxi ksur ulterjuri

tad-dritt fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kif imħarsa mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan kemm a bazi tal-kunsiderazzjonijiet ġà magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Diċembru 2009 li japplikaw anke fil-każ illi wieħed jiġi biex japplika l-aritkolu 12A, fosthom in-nuqqas ta' kumpens xieraq u adegwat sabiex jibbilanċja għal kontroll ta' użu da parti tal-istat tal-immobbli proprjetà tal-appellat; kif ukoll a bazi tar-raġunijiet mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u/jew mill-Qorti Kostituzzjonali skond il-każ, fil-kawzi: AIĊ Joseph Barbara *et v.* L-Onorevoli Prim'Ministru *et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali) fit-28 ta' Novembru 2011 u kkonfermata riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha datata 31 ta' Jannar 2014; u Angela Balzan *v.* L-Onorevoli Prim'Ministru *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012.«

21. Huwa ovvju, anke mit-tweġiba tal-attur, illi anke jekk, kif igħid l-attur, 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-konvenuta ma tistax tinqeda b'dak l-artikolu, għax dak li ddikjarat il-Qorti 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.

22. 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 igħid l-attur, 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).

23. 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[2], *i.e.* meta, fi tmiem is-sub-enfitewsi l-enfitewsi oriġinali tkun għadha ma ntemmitx.

24. Fil-każ tallum l-enfitewsi oriġinali hija dik bejn l-Uffiċċju Konġunt, li huwa d-dir達ettarju, 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-konvenuta, li hija sub-utilista. Is-sub-enfitewsi kienet temporanja, u fil-fatt intemmet, waqt li l-enfitewsi oriġinali, li hija perpetwa, għadha 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.

25. 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.

[2] Ara *e.g.* Nutar Herbert Cassar *et v.* Alice Turner, *et*, App. 30 ta' Ġunju 2004.

26. Tassew illi, kif igħid l-attur, 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.

27. 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.

28. 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 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta 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.

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

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Noel Cuschieri
President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
mb