QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
AĠENT PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021.

Numru 15

Rikors maħluf numru 402/2012/1 JA

Emanuel Aquilina, Rita Aquilina u Rose Calleja

v.

Carmen Gatt

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru 2013 illi ċaħdet talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn immobbli wara li sabet li l-konvenuta kellha titolu taħt l-art. 12(8) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap 158]. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi huma uħud mid-direttarji ta' fond fil-Ħamrun li kien mogħti b'enfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena mis-17 t'April 1990 lil missier il-konvenuta. Missier il-konvenuta miet qabel ma għalqet l-enfitewsi. Il-konvenuta kienet toqgħod ma' missierha meta miet,

kienet ukoll toqgħod fil-fond meta għalqet l-enfitewsi, u baqgħet toqgħod hemmhekk sallum.

3. Billi dehrilhom illi l-konvenuta qiegħda żżomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »tordna lill-konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju, li din l-onorabbli qorti jogħġobha tipprefiġġi, tiżgombra mill-fond … … …, u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluż dikjarazzjoni li l-konvenuta qiegħda tokkupa l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.«

4. L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili iżda l-qorti laqgħet it-talba tal-konvenuta biex titħalla tikkontesta l-kawża, u l-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »illi r-rikorrenti jridu qabel xejn jippruvaw t-titolu tagħhom bħala sidien ħalli jipprovaw l-interess ġuridiku rikjest mill-liġi ħalli jressqu din l-azzjoni;
>
> »illi l-intimata għandha llum titolu lokatizju validu skond il-liġi għaliex tikkwalifika għal dan skond id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta … … …;
>
> »… … … wara li miet ċ-ċenswalist Joseph Gatt (li jiġi missierha), l-istess rikorrenti (Rita Aquilina) baqgħu jaċċettaw iċ-ċens mingħand l-intimata.«

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi laqgħet l-eċċezzjoni illi l-konvenuta għandha titolu u ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »… … … din il-qorti trid tiddeċiedi jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta' lokazzjoni u dan evidentement skond il-Kapitolu 158 peress li ma hemmx kwistjoni ta' xi lokazzjoni *ut sic* bejn il-partijiet iżda l-kwistjoni hija jekk skattawx bejniethom il-provvedimenti tal-liġi msemmija.
>
> »Illi l-atti prodotti fil-kawża jindikaw dak li ġie msemmi fir-rikors; il-kwistjoni li ma hemmx qbil dwarha hija jekk il-konvenuta kinitx tgħix fil-fond in kwistjoni meta miet missierha fl-1995. Il-konvenuta xehdet li hija minn dejjem għexet fil-fond in kwistjoni, u qatt ma telqet minn hemm, liema verżjoni tidher li hija veritjera tant li ġiet ikkonfermata fid-depożizzjoni li taw ħutha.

»Illi missier il-konvenuta, Joseph Gatt, akkwista l-*utile dominium* temporanju mingħand missier l-atturi fis-sena 1990 u allura biex il-konvenuta jkollha il-protezzjoni tal-Kap. 158 iridu jissodisfaw il-provvedimenti tal-artikolu 12 (8) ta' dik il-liġi.

»Illi infatti dan artikolu 12 (8) jagħmilha ċara li l-protezzjoni li tagħti dik il-liġi f'kaz li "l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi tkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju 1979" tapplika biss skond is-sub-inċiż (*a*) jekk:

> »"1. il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha sakemm mietet; u
>
> »2. il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għal finijiet ta' dan l-artikolu."

»Illi dan kjarament ma japplikax fil-każ odjern għaliex missier il-konvenuta akkwista l-fond fl-1990 u allura wara d-data in kwistjoni. Is-sub-inċiz (*b*) imbagħad ma japplikax żgur għaliex kienet klawsola transitorja li kellha tapplika għal min kien jabita fil-fond mogħti in enfitewsi meta ġiet fis-seħħ il-liġi. Kif kien risaput fiċ-ċirku legali fiż-żmien in kwistjoni, dik il-liġi kienet *piu o meno* tipproteġi min kien ġewwa u mhux min kien barra fid-data msemmija, u ċjoè l-21 ta' Ġunju 1979, salv dawk li kienu jgħixu maċ-ċenswalist li jmut qabel l-egħluq taċ-ċens. Dan sakemm ġiet introdotta l-emenda permezz tal-Att XVIII tas-sena 2007 li ħaseb għal dawn it-tip ta' każi. Din tgħid illi:

> »"(7) Meta fil-każ ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti li tkun tagħlaq wara l-1 ta' Lulju 2007 l-enfitewta, is-sub-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-1 ta' Lulju 2007 id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 12(8)(*a*) u (*b*) liema paragrafi għandhom *japplikaw mutatis mutandis* dwar l-enfitewsi u s-sub-enfitewsi regolati b'dan l-artikolu, b'dan iżda illi referenzi għall-"21 ta' Ġunju 1979" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"1 ta' Lulju 2007", referenzi għall-"enfitewsi" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti" u r-referenza għat-"30 ta' Settembru 1979" għandha tinqara bħala referenza għall-"31 ta' Diċembru 2007".

»Illi din allura hija d-dispożizzjoni li tapplika f'dan il-każ jekk jirriżulta li japplika dak li jingħad fl-istess artikolu 12(8)(*a*) u (*b*). Huwa allura evidenti li peress illi l-konvenuta, kif ġà ssemma, kienet tgħix ma' missierha, skond il-provi prodotti minnha, fiż-żmien illi dan ġie nieqes, u kienet hija li qed tokkupa l-fond in kwistjoni fl-egħluq tal-enfitewsi fis-sena 2001, li hija għandha l-protezzjoni ta' dawn il-provvedimenti u allura t-talbiet tal-atturi ma jistgħux jiġu akkolti.

»Għalhekk in konklużjoni l-qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta u tiċħad it-talbiet attriċi.

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess atturi.«

6. L-atturi appellaw b'rikors tal-11 ta' Novembru 2013 li għalih il-konvenuta wieġbet fid-29 ta' Novembru 2013. L-appell hu msejjes fuq żewġ aggravji: l-ewwel wieħed hu illi l-art. 12(8) tal-Kap. 158 ma għandux jingħata effett għax hu bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali; it-tieni aggravju, li ngħata bla ħsara għall-ewwel wieħed, igħid illi f'kull każ l-art. 12 tal-Kap. 158 ma jolqotx il-każ.

7. B'sentenza tas-7 ta' Frar 2019 din il-qorti ċaħdet it-tieni aggravju, bil-konsegwenza għalhekk illi issa hemm deċiżjoni illi l-każ jaqa' taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li jagħtu titolu lill-konvenuta. Dwar l-ewwel aggravju, *viz.* jekk dak l-artikolu, għalkemm jolqot il-każ tallum, għandux jingħata effett, il-qorti fis-sentenza tas-7 ta' Frar 2019 qalet hekk:

> »6. Fl-ewwel aggravju l-atturi jgħidu illi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jiksru l-jedd fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Billi din hija materja ta' kompetenza kostituzzjonali u mhux ta' din il-qorti, li għandha tagħmel din il-qorti meta titqajjem quddiemha kwistjoni dwar il-ksur ta' xi disposizzjoni li tħares jedd fondamentali hu li tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (kemm-il darba ma tqisx it-tqanqil tal-kwistjoni bħala sempliċement frivolu jew vessatorju). … … …
>
> »… … …
>
> »13. Peress illi biex tista' tiddeċiedi fuq dan l-aggravju l-qorti teħtieġ ukoll deċiżjoni dwar kwistjoni li ma taqax fil-kompetenza tagħha iżda f'dik tal-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali, bi provvediment mogħti llum din il-qorti iddeċidiet li … … … tibgħat il-kwistjoni kostituzzjonali quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.
>
> »14. Għaldaqstant, wara li tiċħad it-tieni aggravju tal-atturi, tiddifferixxi l-appell *sine die* b'dan illi jerġa' jitqiegħed fuq il-lista fuq talba ta'

min mill-partijiet ikollu interess wara li tkun ingħatat deċiżjoni finali fuq il-kwistjoni kostituzzjonali.

8. Il-kwistjoni kostituzzjonali nqatgħet b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-8 ta' Lulju 2020 li minnha ma sar ebda appell. B'dik is-sentenza l-qorti iddeċidiet hekk:

> »… … … din il-qorti taqta' u tiddeċiedi din ir-referenza kostituzzjonali billi tiċħad [*sic*] l-istess *stante* li ma tqisx illi, fiċ-ċirkostanzi tallum u b'effett mill-introduzzjoni tal-artikolu 12B(2) fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12A tal-istess Kapitolju 158 hija bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi mħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.«

9. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

10. Il-konklużjoni għalhekk hija mhux biss illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li fuqhom tistrieħ il-konvenuta jolqtu l-każ tallum u għalhekk jagħtuha titolu li jiswa fil-liġi biex iżżomm il-fond tal-atturi, iżda wkoll dawk id-disposizzjonijiet għandhom jingħataw effett.

11. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

12. L-ispejjeż iħallsuhom l-atturi.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm