QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEFJOSEPH R. MICALLEF
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu, 2024.

Numru 2

Rikors numru 688/18/2 AF

Nutar Dottor John Cachia Zammit u martu Daniela Cachia Zammit għal kull interess li jista' jkollha, u Kathryn Gambin u żewġha n-Nutar Dottor John Gambin għal kull interess li jista' jkollu

v.

L-Awtorità tal-Artijiet u l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar, 2021, wara li b'sentenza tat-12 ta' Jannar, 2024, din il-Qorti laqgħet it-talba magħmula mill-atturi biex issir ir-ritrattazzjoni tal-appell tagħhom fuq il-kawżali

misjuba fis-**subartikolu (l) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, u b'hekk ħassret f'parti s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022 u ordnat li jinstema' mill-ġdid l-appell li ġie maqtugħ bl-istess sentenza.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-27 ta' Ġunju, 2018, l-atturi fissru li b'kuntratti magħmula fid-9 ta' April, 1869, il-proprjetajiet bin-numri 32, 33 u 34 fi Triq Rodolfu, tas-Sliema u l-artijiet ta' biswithom kienu ngħataw b'konċessjoni enfitewtika temporanja għaż-żmien ta' 99 sena lill-predeċessuri fit-titlu tagħhom mingħand il-Katidral ta' Malta. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet imtawla b'ħamsin sena oħra b'kuntratt ieħor tal-4 ta' Lulju, 1888. Spjegaw ukoll li eventwalment, din il-konċessjoni enfitewtika għaddiet għandhom b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom, sakemm imbagħad din ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Diċembru, 2017.

3. Ma' tmiem il-konċessjoni enfitewtika l-proprjetajiet imsemmija kienu okkupati minn ċittadini Maltin bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Għalhekk b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju, 2018, l-atturi fittxew li jinqdew bl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, billi talbu lill-konvenuti jagħrfuhom bħala l-utilisti perpetwi tal-imsemmija proprjetajiet. Madankollu, il-konvenuti baqgħu ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-att

pubbliku relattiv u għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti bħala enfitewti perpetwi tal-fondi hawn imsemmija u ċjoè 32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjaċenti fl-istess triq, għandhom dritt jikkonvertu din il-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa rivedibbli darba kull ħmistax-il sena skont l-għoli tal-ħajja ai termini tal-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, versu ċens annwu u perpetwu ta' €3.54c jew somma oħra verjuri rivedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2018 u dan skont ir-rata ta' inflazzjoni, liema żieda m'għandha qatt tkun iktar mid-doppju ta' dak li jkun qed jitħallas qabel tali awment.*
>
> *2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala l-utilitsti perpetwi tal-fondi ossia 32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjaċenti fl-istess triq kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €3.54c jew somma oħra verjuri rivedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2018 skont ir-rata tal-inflazzjoni.*
>
> *3. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa rivedibbli a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta skont l-Artikoli 12(4), (5) u (6) f'data, ħin u lok kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.*
>
> *4. Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja tal-intimati fuq l-att relattiv.*
>
> *Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali surreferita tal-20 ta' Ġunju 2018, Dokument J, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.»*

4. Il-konvenuti ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fis-26 ta' Lulju, 2018 u qalu hekk:

> *«1. In linea preliminari, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju minnufih stante li hija l-Awtorità tal-Artijiet li skont il-liġi għandha twieġeb għal dawn it-talbiet u għandha personalità ġuridika distinta [Vide Art. 6[1] tal-Kap. 563]. Il-fatt li l-Bord tal-Gvernaturi għandu r-rappreżentanza legali f'isem l-Awtorità (Art. 6[2]) ma jfissirx li għandu jkun dan il-Bord li jwieġeb għat-talbiet;*
>
> *2. Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana*

stante huma qed jiċċitaw a favur tagħhom dispożizzjonijiet tal-liġi li huma jafu ben tajjeb li ġà ġew iddikjarati leżivi l-jedd fundamentali għall-proprjetà privata skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Jeddijiet Fundamentali tal-Bniedem. Għalhekk isegwi li din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet 'in toto' ħalli ma tħallix li dan iseħħ.

3. Illi in ogni caso u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jippruvaw dak li huma qed isostnu fil-kawża tagħhom u kif huma jikkwalifikaw a tenur tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi.

4. Illi llum hemm l-Att Numru XXVII tas-sena 2018 li ser jirregola din il-materja u per konsegwenza meta tasal għall-ġudizzju tagħha għandha tapplika tali liġi [u dana għalkemm meta ġiet imressqa din ir-risposta dik il-parti tal-Att kienet għadha ma daħlitx fis-seħħ].

5. It-talbiet kollha hekk kif dedotti huma ġuridikament improponibbli stante li huma msejsa fuq il-liġi li fil-mument li din l-Onorabbli Qorti tgħaddi għall-ġudizzju tagħha dawn ser ikunu aboliti u l-pożizzjoni tar-rikorrenti ser tkun irregolata permezz tal-Att suindikat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.»

5. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: (i) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u b'hekk ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet mill-ħarsien tal-ġudizzju; (ii) laqgħet it-tieni eċċezzjoni u b'hekk ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi; u (iii) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandha tħallashom l-Awtorità tal-Artijiet.

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tiddeċiedi b'dan il-mod kienu dawn:

«Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-intimati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv sabiex jirrikonoxxu lill-istess rikorrenti bħala l-utilisti tal-konċessjoni perpetwa ta' parti mill-proprjetajiet 32, 33 u 34 Triq Rudolfu, Sliema u talvolta kull fond ieħor adjaċenti u dan a tenur tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-provi prodotti jirriżulta li missier ir-rikorrenti Nutar Dottor John

Cachia Zammit u oħtu Kathryn Gambin u ċjoè t-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit kien rikonoxxut bħala l-utilist tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' parti diviża minn tliet porzjonijiet art ossia parti mill-ġnien ta' kull dar, 32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, li fuqhom kien jitħallas iċ-ċens annwu u temporanju komplessiv ta' Lm0.36.7, ekwivalenti llum għal madwar €0.85, lill-Uffiċju Konġunt. Din il-konċessjoni skadiet fil-31 ta' Diċembru 2017.

Il-padrun dirett hija l-intimata Awtorità tal-Artijiet u dan peress li d-dirett dominju tal-proprjetà għadda għand il-Gvern ta' Malta bis-saħħa tal-ftehim li kien sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede u ċjoè l-Att IV tal-1992. Dawn il-proprjetajiet huma amministrati mill-Uffiċju Konġunt.

Minn l-uniċi żewġ atti leġibbli fl-atti tal-kawża, u ċjoè d-dikjarazzoni causa mortis tat-Tabib Cachia Zammit u dik ta' martu Dolores sive Doris Cachia Zammit, jirriżulta li din il-konċessjoni tolqot porzjon diviża ta' ċirka 73 metru kwadru mid-dar bin-numru 34, porzjon diviża ta' ċirka 32 metru kwadru mid-dar bin-numru 33 u porzjon diviża ta' ċirka 26 metru kwadru mid-dar bin-numru 32. Għalkemm f'dawn l-atti ġie dikjarat illi ċ-ċens komplessiv kien ta' €0.59 fis-sena, kif diġà ntqal jirriżulta li skont ir-rekords tal-Uffiċju Konġunt iċ-ċens huwa aktar minn hekk.

Id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 jaqraw hekk:

...

Ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu għall-kuntratt relattiv skont l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 permezz ta' ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2018 iżda l-intimati baqgħu inadempjenti.

In linea preliminari, l-intimati jeċċepixxu li l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju stante li hija l-Awtorità tal-Artijiet li għandha twieġeb għat-talbiet attriċi a tenur tal-artikolu 6(1) tal-Kap. 563 filwaqt li skont l-artikolu 6(2) il-Bord tal-Gvernaturi għandu biss ir-rappreżentanza legali f'isem l-Awtorità.

F'din l-eċċezzjoni l-intimati għandhom raġun. Filwaqt illi huwa minnu li skont it-tieni subinċiż tal-artikolu 6 tal-Kap. 563, ir-rappreżentanza legali u ġuridika tal-Awtorità għandha tkun vestita fil-Bord, ladarba l-ewwel subinċiż jgħid ċar u tond li 'l-Awtorità għandha tkun korp li jkollu personalità ġuridika distinta u tkun tista', bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, tagħmel kuntratti, takkwista, iżżomm u tiddisponi minn kull xorta ta' proprjetà għall-finijiet tal-funzjonijiet tagħha, tħarrek u tiġi mħarrka, u tagħmel dak kollu u tidħol fit-transazzjonijiet kollha li jkunu inċidentali jew li jwasslu għall-eżerċizzju jew it-twettiq tal-funzjonijiet tagħha taħt dan l-Att, inkluż is-self ta' flus', il-Bord intimat ġie mħarrek inutilment f'dawn il-proċeduri.

L-intimati imbagħad jeċċepixxu li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw favur tagħhom ġew dikjarati li huma leżivi tad-dritt

fundamentali għall-proprjetà mill-Qorti Kostituzzjonali. Skont l-intimati, il-Qorti hija allura prekluża milli tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Il-Qorti ma tistax ma tistagħġibx bl-ironija ta' din l-eċċezzjoni. L-istat, li għandu l-jedd u l-obbligu jilleġisla biex ixejjen mil-liġijiet dak li hu leżiv għall-jeddijiet fondamentali qiegħed huwa stess jinqeda b'sentenzi ta' dawn il-Qrati li tul is-snin ddikjaraw lilu stess mankanti.

L-istess awtoritajiet li jilqgħu għad-diversi kawżi kostituzzjonali fil-konfront tagħhom biċ-ċaħda kontinwa li l-istess liġi hija leżiva, illum b'wiċċhom minn quddiem jirrifjutaw li japplikawha għaliex jammettu li leżiva tad-drittijiet fondamentali.

Din il-Qorti tinnota l-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li permezz tagħha ġie kostantement meqjus illi dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' jedd kostituzzjonali f'liġi tal-pajjiż tgħodd biss għall-partijiet f'dik il-kawża.

Madankollu din il-Qorti hija tal-fehma illi ma tistax tinjora u tiskarta l-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kuntest tal-fuq ċitat Art. 12 (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tissenjala partikolarment s-sentenza pronunzjata fis-7 ta' Dicembru 2009 fejn il-Qorti ddeċidiet billi:

> *«(1) tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(4), (5), u (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet 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 tagħha (tiegħu) kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.»*

Ma waqfitx hemm il-Qorti Kostituzzjonali. Is-sentenza fuq ċitata ddeċidiet oltre. Kompliet billi ddikjarat:

> *«(2) tiddikjara li s-sentenza mogħtija 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.»*

Is-sentenza Mary Vella et vs Josephine Bugeja kienet preċiżament is-sentenza b'talba identika għal dik tar-rikorrenti odjerni. Kienet ordnat lil Josephine Bugeja tersaq għall-publikazzjoni tal-att ta' konversjoni tat-titolu ta' enfitewsi f'wieħed perpetwu.

Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma illi kieku kellha tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti lilha nnifisha tiġi strumentalizzata biex tiġi perpetwata illegalità. Iċ-ċensura li tiġi diretta lejn l-istat meta jaġixxi in forza ta' liġi li tikser il-kostituzzjoni għandha loġikament tgħodd ukoll meta l-istat ikun ser jissokkombi l-effetti ta' tali liġi. Għalkemm pjenament tort tal-istess stat, is-sitwazzjoni ma tinbidilx. Liġi dikjarata leżiva tibqa' hekk leżiva. Is-sentenza ċitata mill-intimati fil-kawża ta' Pauline Busuttil (30 ta' Jannar 2020) mhijiex meqjusa li tgħin

l-argument tar-rikorrenti stante li l-ammissjoni fiha kienet tirrigwarda biss il-kap tal-ispejjeż u din waslet wara ftehim milqugħ, kif il-Qorti tawgura li jsir hawnhekk.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' t-tieni eċċezzjoni u b'hekk tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Fic-ċirkostanzi partikolari tal-każ l-ispejjeż jitħallsu kollha mill-Awtorità tal-Artijiet.»

7. B'rikors tat-8 ta' Frar, 2021, l-atturi appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti. Fl-appell tagħhom, l-atturi talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex: (i) tħassar is-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fis-27 ta' Jannar, 2021; (ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fosthom it-tieni eċċezzjoni tagħhom minħabba li dawn, bħala entitajiet governattivi, ma jistgħux ibatu minn ksur kostituzzjonali u konvenzjonali ta' liġi li għadda l-Gvern stess; u (iii) b'hekk tilqa' t-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

8. Illi b'sentenza mogħtija fis-26 ta' Ottubru, 2022, din il-Qorti b'Imħallfin differenti ddeċidiet: (i) li tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi mill-ħarsien tal-ġudizzju; (ii) li tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u minflok ċaħdet din l-eċċezzjoni; (iii) li tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-talbiet tal-atturi; għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk li tat l-Ewwel Qorti; u (iv) li l-ispejjeż tal-ewwel grad għandhom jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk tal-appell għandhom jitħallsu hekk: tliet ishma minn erbgħa (3/4) mill-atturi u sehem minn erbgħa (1/4) mill-Awtorità tad-Djar [*recte*: tal-Artijiet].

9. Wara dik is-sentenza, fl-20 ta' Jannar, 2023, l-atturi ressqu rikors fejn saħqu li hemm raġunijiet tajba biżżejjed biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022 tiġi mħassra u ritrattata skont is-**subartikoli (l)** u **(e) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

10. B'sentenza mogħtija fit-12 ta' Jannar, 2024, din il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022 sa fejn din saret fuq il-kawżali marbuta mal-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** iżda ċaħditha sa fejn din issejset fuq il-kawżali marbuta mal-**Artikolu 811(e)** tal-istess **Kodiċi**.

11. Madankollu, hija żammet fis-seħħ is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ottubru, 2022 fejn jolqot l-ewwel u t-tieni kapi tagħha, jiġifieri fejn din: (i) ikkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet inħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju; u (ii) ħassret is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn din laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u minflok ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tagħhom; iżda ħassritha biss u limitament sa fejn jolqot it-tielet kap tagħha, jiġifieri fejn għal raġunijiet differenti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, hija kkonfermat is-sentenza ta' din l-aħħar Qorti u b'hekk ċaħdet it-

talbiet tal-atturi.

12. B'hekk fl-istess sentenza din il-Qorti ordnat is-smigħ mill-ġdid tal-appell imressaq mill-atturi fit-8 ta' Frar, 2021 sa fejn dan jolqot biss dak deċiż fit-tielet kap tas-sentenza tas-26 ta' Ottubru, 2022, li ġie mħassar.

13. Dan is-smigħ seħħ fis-seduta tas-26 ta' Jannar, 2024, li matulha l-avukati tal-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm tagħhom u qablu li din il-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-mertu tal-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet, jiġifieri kemm dwar it-talbiet tal-atturi u kif ukoll dwar l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet li s'issa għadhom ma ġewx deċiżi. Minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

14. L-ilment prinċipali mressaq mill-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom huwa dwar dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u sabet li l-atturi ma jistgħux jagħmlu użu mill-jedd mogħti lilhom fl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** minħabba li dan l-artikolu tal-liġi ġie ddikjarat kemm-il darba mill-Qrati tagħna li jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Fuq is-saħħa tal-argument li entitajiet governattivi ma jistgħux ibatu minn ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali ta' liġi li għadda l-Gvern stess, huma

talbu lil din il-Qorti biex tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tagħhom.

15. Kif ingħad aktar 'il fuq, din il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti ġiet imħassra bis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti, b'Imħallfin differenti, fis-26 ta' Ottubru, 2022 u l-eċċezzjoni ġiet miċħuda minħabba li l-Istat ma jistax jilmenta li liġi li ngħatat effett bir-rieda tiegħu, tikser id-drittijiet tiegħu.

16. Il-parti tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn ġiet miċħuda t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti nżammet fis-seħħ minn din il-Qorti fis-sentenza maqtugħa minnha *in rescindendo* fit-12 ta' Jannar, 2024, u għalhekk dan il-kwistjoni llum tinsab magħluqa. Bi qbil mal-avukati tal-partijiet, din il-Qorti sejra tiddeċiedi l-mertu tat-talbiet mill-atturi, inkluż billi tistħarreġ ukoll it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet li s'issa għadhom ma ġewx deċiżi.

17. Nibdew mir-**raba'** u l-**ħames eċċezzjonijiet** tal-Awtorità tal-Artijiet, fejn lura fis-sena 2018 din saħqet li f'dak iż-żmien li tressqet it-tweġiba maħlufa tagħha, kien għadu jrid jidħol fis-seħħ l-**Att numru XXVII tas-sena 2018**, li kien sejjer iħassar il-liġi li fuqha l-atturi qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom.

18. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ma huma siewja xejn. Id-dħul fis-seħħ tal-**Att numru XXVII tas-sena 2018** kien prinċipalment jinvolvi ż-żieda tal-**Artikolu 12B fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, li jolqot l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li fuqhom hemm titlu ta' kera stabbilit bis-saħħa tal-**Artikoli 5, 12** jew **12A tal-Ordinanza**. L-Att hawn fuq imsemmi ma wassalx għat-tħassir jew tibdil tal-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, li jagħti l-jedd lill-enfitewta jaqleb l-enfitewsi ta' dar ta' abitazzjoni minn waħda temporanja għal waħda perpetwa, u li fuqu l-atturi qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tal-liġi għadu fis-seħħ sal-lum il-ġurnata u ma seħħ ebda tibdil fih minn dakinhar li l-atturi ressqu r-rikors maħluf tagħhom.

19. Għalhekk, dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet qegħdin jiġu miċħuda.

20. Ngħaddu issa għat-**<u>tielet eċċezzjoni</u>** tal-Awtorità tal-Artijiet, fejn din issostni li l-atturi jridu jippruvaw li huma jissodisfaw il-ħtiġijiet kollha tal-liġi biex jeżerċitaw il-jedd li jaqilbu l-enfitewsi temporanja fuq il-proprjetajiet immobbli inkwistjoni għal waħda perpetwa. Dan huwa essenzjalment il-mertu tal-kawża mressqa mill-atturi.

21. Kif qieset din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ***Cynthia Genovese et v. l-Awtorità tal-Artijiet et***, li ngħatat fit-30 ta' Novembru, 2023, it-tliet

ħtiġijiet imsemmija fl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, u li jeħtieġu li jintlaħqu kollha sabiex l-atturi jkollhom dan il-jedd, huma dawn: (i) li l-enfitewsi temporanja tkun fuq dar ta' abitazzjoni; (ii) li din id-dar tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta fiż-żmien li tagħlaq l-enfitewsi temporanja; u (iii) li fl-għeluq tal-enfitewsi temporanja, din id-dar tkun tintuża bħala r-residenza ordinarja ta' dak iċ-ċittadin Malti.

22. Din il-Qorti tqis li l-artijiet li fuqhom illum jinsabu l-proprjetajiet inkwistjoni, kienu ngħataw b'konċessjoni enfitewtika temporanja mill-Katidral ta' Malta għal perjodu ta' 99 sena, li kellu jibda miexi mill-1 ta' Jannar, 1869, permezz ta' tliet kuntratti magħmula fl-atti tan-Nutar Vincenzo Paolo Frendo fid-9 ta' April, 1869. Din il-konċessjoni ġiet imbagħad imtawla b'ħamsin sena oħra b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Pietro Xerri fl-4 ta' Lulju, 1888, u b'hekk kellha tibqa' fis-seħħ sal-31 ta' Diċembru, 2017.

23. Aktar tard, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Giovanni Gabaretta fl-20 ta' Jannar, 1914, John Francis Asphar ġie rikonoxxut mill-Katidral ta' Malta bħala l-enfitewta temporanju tal-proprjetajiet bin-numri 32, 33 u 34 fi Triq Rodolfu, f'Tas-Sliema, flimkien mal-ġardina li tagħmel parti minnhom. Eventwalment, dawn il-proprjetajiet għaddew għand il-ġenturi tal-atturi, it-Tabib Alexander Cachia Zammit u martu Doris Cachia Zammit: (i) permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni magħmul fl-atti tan-Nutar

Salvatore Abela fis-6 ta' Ġunju, 1974; (ii) permezz ta' kuntratt ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela fid-19 ta' April, 1973; u (iii) permezz ta' wirt mingħand Agnes Asphar, li tiġi z-zija materna tat-Tabib Alexander Cachia Zammit. Kemm hu hekk, skont ix-xhieda ta' Karl Borg, li jokkupa l-kariga ta' institur fl-Awtorità tal-Artijiet, jidher li l-Uffiċċju Konġunt, li llum jagħmel parti mill-Awtorità konvenuta, kien għaraf lit-Tabib Alexander Cachia Zammit bħala l-enfitewta temporanju tal-imsemmija proprjetajiet.

24. It-Tabib Alexander Cachia Zammit u martu Doris Cachia Zammit mietu fit-30 ta' Lulju, 2014 u fl-4 ta' Marzu, 2016 rispettivament, u wirtuhom l-atturi, in-Nutar John Cachia Zammit u Kathryn Gambin. Jiġi b'hekk, li l-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-proprjetajiet inkwistjoni eventwalment għaddiet għand l-atturi.

25. Magħluqa l-kwistjoni dwar it-titlu ta' enfitewsi temporanja li għandhom l-atturi fuq il-proprjetajiet imsemmija, din il-Qorti tqis li m'hemmx dubju li dawn il-proprjetajiet kienu jintużaw bħala dar ta' abitazzjoni minn ċittadini Maltin, meta ġiet fi tmiemha l-enfitewsi fil-31 ta' Diċembru, 2017. Kemm hu hekk, matul is-smigħ tal-kawża ġie ppruvat mill-atturi li dawn il-proprjetajiet kienu u għadhom jinsabu mikrija liċ-ċittadini Maltin, William u Anne Vella, John Formosa u Andrew Cachia Zammit sa minn qabel id-data hawn fuq imsemmija.

26. B’hekk it-tliet ħtiġijiet misjuba fl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** sabiex l-atturi jkollhom il-jedd idawru l-konċessjoni enfitewtika temporanja f’waħda perpetwa rivedibbli, jinsabu lkoll sodisfatti.

27. Fl-aħħar nett, din il-Qorti tqis ukoll li biex l-atturi jirnexxu fit-talbiet tagħhom huma kellhom jiftħu din il-kawża fi żmien sitt xhur minn meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika (ara ***Josephine Micallef v. L-eredi ta’ Agatha Borg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Lulju, 2010). F’din il-kawża hekk ġara, peress li l-enfitewsi għalqet fil-31 ta’ Diċembru, 2017, filwaqt li l-atturi fetħu din il-kawża fis-27 ta’ Ġunju, 2018. Li kieku l-atturi ma fetħux din il-kawża fl-imsemmija sitt xhur, il-jedd li l-proprjetajiet jingħataw b’enfitewsi perpetwa kien jgħaddi għand l-okkupanti tagħhom skont l-**Artikolu 12(5) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**.

28. Kif rajna, għalkemm l-atturi kienu l-enfitewti temporanji tal-proprjetajiet imsemmija, huma ma kinux ukoll l-okkupanti ta’ dawn il-proprjetajiet. Li kieku l-atturi kienu jgħixu f’dawn il-proprjetajiet, huma ma kinux ikunu marbuta b’dan iż-żmien ta’ sitt xhur, għaliex fin-nuqqas tagħhom li jiftħu l-kawża fiż-żmien hawn fuq imsemmi, huma xorta kien jibqgħalhom il-jedd li jirċievu dawn il-proprjetajiet b’enfitewsi perpetwa fil-kwalità tagħhom ta’ okkupanti (ara ***Vincent Sultana et v. Joseph***

Aquilina nomine et maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju, 1996 u ***Cynthia Genovese et v. l-Awtorità tal-Artijiet*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2023, fejn f'din l-aħħar sentenza l-kawża nfetħet minn żewġ atturi enfitewti wara s-sitt xhur mill-għeluq tal-enfitewsi iżda kienet biss waħda minnhom li kienet l-okkupanta tal-post fi tmiem l-enfitewsi u għalhekk kienet hi biss, li rnexxiet fit-talbiet tagħha biex l-enfitewsi tinqaleb għal waħda perpetwa).

29. Madankollu, f'dan il-każ xejn minn dan ma jidħol fis-seħħ għaliex l-atturi fil-fatt ressqu t-talbiet tagħhom fi żmien sitt xhur mit-tmiem tal-konċessjoni temporanja u b'hekk seħħilhom jippruvaw li huma jissodisfaw il-ħtiġijiet kollha li ssemmi l-liġi biex jaqilbu l-enfitewsi temporanja fuq il-proprjetajiet inkwistjoni għal waħda perpetwa.

30. B'hekk it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

31. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-appell tal-atturi qiegħed jintlaqa', hekk kif qegħdin jintlaqgħu wkoll it-talbiet kollha tagħhom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-

appell imressaq mill-atturi. Il-Qorti qiegħda b'hekk **<u>tħassar</u>** is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar, 2021, fejn din ċaħdet it-talbiet tal-atturi u minflok **<u>tiċħad</u>** it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet, filwaqt li **<u>tilqa'</u>** t-talbiet tal-atturi billi:

(i) **<u>tiddikjara</u>** li bħala enfitewti tal-proprjetajiet bin-numri 32, 33 u 34 fi Triq Rodolfu, f'Tas-Sliema u tal-ġardina li tagħmel parti minnhom, l-atturi għandhom jedd idawru l-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa rivedibbli skont l-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**;

(ii) **<u>tordna</u>** lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn hija tirrikonoxxi lill-atturi bħala l-utilisti perpetwi tal-proprjetajiet bin-numri 32, 33 u 34 fi Triq Rodolfu, f'Tas-Sliema u tal-ġardina li tagħmel parti minnhom, fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza u għal dan il-għan **<u>tinnomina</u>** lin-Nutar tal-Gvern, Keith Francis German, sabiex jippubblika l-att relattiv; u

(iii) **<u>taħtar</u>** lill-Avukat Manuel Galea bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-Awtorità tal-Artijiet fuq l-att notarili hawn fuq imsemmi jekk kemm-il darba hija tonqos li tersaq għalih.

L-ispejjeż marbuta mas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

fis-27 ta' Jannar, 2021 jibqgħu kif deċiżi f'dik is-sentenza, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-appell tal-atturi għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-Awtorità tal-Artijiet.

Fl-aħħar nett, **tordna** wkoll li kopja ta' din is-sentenza tintbagħat mir-Reġistatur tal-Qorti b'mod elettroniku lin-Nutar Keith Francis German u lill-Avukat Manuel Galea.

Joseph R. Micallef Aġent President	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm