QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2025

Numru 23

Rikors numru 303/2021/1 LM

Nicholas Jensen Testaferrata u Irene Bache;

u b'digriet tat-2 ta' Ġunju, 2022, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta'

David Colin Bache wara l-mewt ta' Irene Bache

v.

Avukat tal-Istat u Pauline Mifsud

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mir-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza Kostituzzjonali nhar it-3 ta' Mejju 2023, wara li l-Ewwel Qorti laqgħet ir-

raba' eċċezzjoni tal-konvenuta Pauline Mifsud, li r-rikorrenti kellhom iressqu prova tat-titolu, u ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontrihom.

Daħla

2. Ir-rikorrenti jgħidu li huma s-sidien tal-fond bin-numru 38, Triq Inguanez, Rabat, li jikkonsisti fi ġnien u kmamar soġġett għall-kirja favur il-konvenuta Pauline Mifsud versu l-kera ta' €48.92 fis-sena. Jgħidu li Mifsud tuża l-fond għall-skopijiet kummerċjali billi tikkoltiva u tbiegħ fjuri. Ir-rikorrenti jisħqu li akkwistaw il-fond billi l-ewwel akkwistaw is-sehem ta' 4/5 permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat it-12 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri. Is-sehem ta' 1/5 akkwistawh mingħand Mario Galea Testaferrata permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat il-15 ta' Lulju 1998. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-kirja hi protetta kemm bit-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li din il-kirja tledi d-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif sanċiti b'Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'Artikolu 6 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Għaldaqstant huma talbu li:

> *(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. u/jew d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari imma mhux biss għall-Artikolu 3 u 4 ta' l-istess Kap, qiegħdin jagħtu dritt*

ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud tal-ġnien u kmamar b'entrata minn numru 38, Triq Inguanez, Rabat, proprjetà tar-rikorrenti, u jirrenduha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-ġnien u kmamar b'entrata minn numru 38, Triq Inguanez, Rabat, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.

(III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli
għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti
mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni
hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi, preliminarjament, hemm lok għal korrezzjoni fir-raba' paragrafu tar-rikors
promotur, fejn id-data hemm indikata bħala d-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt hemm imsemmi huwa il-15 ta' Lulju 2021, meta skont id-dokument stess DOK. C għandu jaqra l-15 ta' Lulju 1998;

2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, b'referenza għall-ewwel talba, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu liema reġime japplika għall-fond in kwistjoni – u ċioé jekk humiex id-dettami tal-Kap. 69 jew tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Nonostante dak premess fil-5, 6 u 7 premessa tar-rikors promotur, u b'kull rispett lejn il-Bordijiet konċernati, tapplika Liġi

waħda għall-kirja, u r-rikorrenti jaf ben tajjeb x'inhu r-reġime applikabbli, kif jirriżulta mill-paragrafi 9 sa 13 tar-Rikors Promotur;

3. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu
jressqu prova konvinċenti li l-proprjetà inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap, 199 jew bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma
ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti jista' jużufruwixxi ruħhu minnhom biex
jipprendi l-pussess tal-fond de quo;

5. Illi fil-mertu, l-esponenti jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ma hemm ebda vjolazzjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif se jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża, u kif spjegat ulterjorment iżjed 'l
quddiem f'din ir-Risposta;

L-Ewwel Talba

6. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3,
4, u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u
lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà de
quo;

7. L-Artikolu 3 tal-Kap. 199 ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel
talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa'. Dan l-Artikolu
jipprovdi biss il-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja.

8. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi varji istanzi meta l-kirja tista' jew ma tiġġeddidx jew tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;

9. Jirriżulta ċar mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni

tagħha – altru li r-rikorrenti jibqa' sfurzat f'kirja li ma jridx ad eternum. Madankollu, ir-rikorrenti jonqsu milli japprezzaw illi meta huma akkwistaw jew wirtu l-fond de quo huma daħlu fi ftehim vinkolanti li huwa res inter alios acta, u għaldaqstant, jekk huma jridu jirrexxindu dan il-ftehim, jew iridu jippatteġġjaw mal-inkwilin jew inkella jużufruwixxu mill-mekkaniżmu legali applikabbli għall-każ tagħhom.

10. L-Artikolu 14 tal-Kap. 199 ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'l fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkanizmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;

11. Illi sa fejn l-ilment jolqot il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-ewwel lok jiġi eċċepit illi l-Kap. 69 ma hux applikabbli għall-kirja de quo;

12. Fit-tieni lok, l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba wkoll, għall-istess raġuni, u ċioe' illi ma hux minnu li l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà de quo;

It-Tieni Talba

13. Illi, sa fejn il-lanjanza tar-rikorrenti tolqot il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli stante li hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skont ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

14. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. La l-Kap 69 u lanqas il-Kap. 199 ma jagħmlu dan;

15. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma

dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew, il-Kap
199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-Liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. L-istess jingħad għall-Kap. 69 bid-differenza li jassigura li ebda inkwilin jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap 199 u l-Kap. 69 għandhom jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

16. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet, u kwindi kull każ irid jiġi eżaminat skont il-fatti tiegħu. Madankollu, huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju
importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case
pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."
(fn. 1 Amato Gauci v Malta paragrafu 55;)

17. Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha
tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

18. Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu rimedju minn dina l-Onorabbli Qorti, u jispeċifikaw li jixtiequ r-ripreża tal-fond de quo, ossia l-iżgumbrament effettiv ta'
l-inkwilin, l-intimata l-oħra, l-esponenti joġġezzjona għal din it-talba stante li hija
ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li talbiet għall-iżgumbrament ma jintlaqgħux f'dan il-forum;

It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Talba
19. Illi jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

20. Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw
biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw 'just satisfaction' għall-iskop tal-Artikolu

41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

21. Illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss

f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux għall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidħlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

22. Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skont l-Artikoli 33-45 tal-istess Kostituzzjoni;

23. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;
24. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;
25. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti.

26. Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

27. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

4. Rat ir-risposta tal-konvenuta Pauline Mifsud:

"Teċċepixxi bir-rispett:-
(I) Illi preliminarjament l-esponenti ssegwi il-liġijiet li hemm viġenti fil-pajjiż u ma għandha ebda funzjoni jew poter leġislattiv;

(II) Illi, għalhekk, in vista ta' dak suespost, ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tiġi avvanzata fil-konfront tal-esponenti;

(III) Illi l-esponenti għalhekk ma għandhom ibatu xejn mill-ispejjeż ta' din il-kawża;

(IV) Illi Intant, qabel xejn, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, trid issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti kollha;

(V) Illi preliminarjament wkoll, ir-rikorrenti naqsu milli jużufruwixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji li kellhom għad-disposizzjoni tagħhom, u ċioe dak dispost għaż-żidiet fil-kera u b'hekk tibbilanċja d-drittijiet tas-sidien ma' dawk tal-inkwilini. Minflok, għal għexieren ta' snin, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom qabilhom ippreżentaw kawża wara kawża għall-iżgumbrament tal-intimata/awturi tagħha mill-proprjetà 'de quo' u għamlu kulma setgħu biex jivvesaw lill-intimata fit-tgawdija tagħha tal-istess proprjetà skont il-Liġi;

(VI) Illi l-lokazzjoni in kwistjoni hija waħda 'sui generis' għaliex il-proprjetà tikkonsisti fi ġnien ta' daqs sostanzjali esistenti f'lokazzjoni urbana u mhux agrikola u retropost għall-fond urban li jġib l-indirizz 38, Triq Inguanez, Rabat,
Malta liema fond urban huwa liċenzjat skont il-liġi għall-bejgħ tal-fjuri/prodotti
oħra li jitkabbru ġewwa l-istess ġnien retropost u jinbiegħu mill-fond urban. Dan huwa u kien l-iskop tal-lokazzjoni in kwistjoni mid-data tal-bidu tagħha għexieren ta' snin ilu - fatt risaput mir-Rabat kollu fosthom ir-rikorrenti/l-awturi
tagħhom li ġieli xtraw il-fjuri mingħand l-intimata/awturi tagħha;

(VII) Illi huwa mgħallem ukoll li "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorities, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective".

(VIII) Illi l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom wkoll kull eċċezzjoni mogħtija mill-intimat
Avukat tal-Istat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż."

5. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tat-3 ta' Mejju 2023 ġie deċiż li:

"(1) Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Mifsud, u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontrihom."

6. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mifsud. Tibda bir-raba' eċċezzjoni li qegħda ssir minn din tal-aħħar, fejn tissottometti li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom kollha.

14. Il-Qorti mill-ewwel tagħraf li din il-prova ma saritx b'mod konvinċenti. Jirriżulta mid-denunzja li ġiet debitament ippreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fil-15 ta' Jannar, 1980 mir-rikorrenti Irene Bache12 fir-rigward tal-wirt ta' ommha, li hi u ħuha r-rikorrent Nicholas Jensen wirtu 4/5 ishma ndiviżi mill-utile dominium temporanju tal-fond hekk kif dan dak iż-żmien kien jagħmel parti mill-proprjetà nru. 29 f'Buskett Road, Rabat, liema konċessjoni kellha tagħlaq xi tletin sena wara, u kienet soġġetta għad-dritt ta' użufrutt favur Helen Miles. 13 Fin-nuqqas ta' prova ulterjuri ċara u inekwivoka min-naħa tar-rikorrenti dwar kif huma effettivament akkwistaw l-ishma indiviżi fil-fond wara li għalqet tali konċessjoni sub-enfitewtika, kemm kif huma allegaw fir-rikors promotur tagħhom in piena proprjetà, jew kif sussegwentement sostnew fir-rikors tagħhom tat-23 ta' Jannar, 2023, dejjem permezz tal-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika, il-Qorti tikkunsidra li llum saħansitra għalaq iż-żmien tal-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika, u huma m'għandhom l-ebda titolu fuq il-proprjetà għar-rigward ta' dawk l-ishma. L-istess għandu jingħad fir-rigward tas-sehem rimanenti ta' 1/5 li r-rikorrenti akkwistaw mingħand Mario Galea Testaferrata permezz ta' kuntratt ta' xiri tal-15 ta' Lulju, 199814, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, fejn ġie dikjarat li r-rikorrenti kienu qegħdin jakkwistaw is-sehem ta' 1/5 tal-utile dominium temporanju tal-fond għar-rimanenti sbatax-il sena. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li r-rikorrenti għamlu tentattiv sabiex jistabbilixxu d-debita prova lejn l-aħħar tal-proċeduri odjerni li l-konċessjoni subenfitewtika m'għalqitx u dan permezz tal-preżentata ta' żewġ atti, iżda xorta waħda huma jonqsu li juru kif il-fond iddevolva għal fuq ommhom mill-wirt ta' Joseph Edward Henry Gatt, u jekk l-estensjoni tal-konċessjoni enfitewtika kellhiex tapplika allura anki fil-konfront tas-suċċessuri tal-istess Joseph Edward Henry Gatt."

7. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u ressqu appell nhar it-22 ta' Mejju 2023 fejn argumentaw li ressqu prova tat-titolu tagħhom u li din il-Qorti għandha tgħaddi biex tiddeċiedi l-kawża u ssib leżjoni tad-drittijiet

fundamentali tagħhom. Kemm l-Avukat tal-Istat u kemm Pauline Mifsud ressqu r-risposti tagħhom, fid-29 ta' Mejju 2023 u d-9 ta' Ġunju rispettivament. L-Avukat tal-Istat saħaq li f'każ li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti, l-atti għandhom jintbagħtu lura biex l-Ewwel Qorti tiddeċiedi fuq il-mertu.

Fatti

8. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti bbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-fond 38, Triq Inguanez, Rabat, magħmul minn ġnien u kmamar, bħala l-fond soġġett għall-kirja li r-rikorrenti jgħidu hi leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Madankollu fir-rikors tal-appell jagħmlu referenza wkoll għall-fond 29 Triq Ġorġ Borg Olivier ġia Boschetto Road, Rabat *ossija* Villa Bijoux (ġia Casa Bisazza), li jidher li hi konnessa mal-fond in kwistjoni.

9. Il-Qorti ssib li rat li r-rikorrenti akkwistaw l-ishma f'dawn iż-żewġ propjetajiet billi l-ewwel akkwistaw sehem ta' 4/5 minn att ta' diviżjoni u wara sehem ta' 1/5 minn att ta' bejgħ.

10. Permezz ta' Att ta' diviżjoni tat-12 ta' Marzu tal-1998[1] fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, r-rikorrenti (i) n-Nobbli Nicholas u (ii) n-Nobbli Irene mart John Bache, aħwa Jensen, u terzi persuni oħra ċjoe (iii) in-Nobbli

[1] *Fol.* 10 *et sequitur*

Helen armla minn Malcolm Miles (iv) il-Markiża Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonnici Għaxaq (v) in-Nobbli Annamaria Spiteri Debono (vi) il-Kontessina Caren Preziosi u (vii) Alfred Gera de Petri bħala l-eżekutur testamentarju u fl-interess tal-wirt tan-Nobbli Markiż Alfio Testaferrata Għaxaq, kienu jipposjedu in komuni: kwoti ta' kwart parti ndiviża għall-eredità ta' Alfio Testaferrata Bonnici Għaxaq, kwarta parti ndiviża għall-eredi ta' Lino Testaferrata Bonnici, kwarta parti ndiviża oħra għal Helen Miles u r-rimanenti kwarta parti ndiviża għall-eredi ta' Florence Jensen.

11. Li permezz tal-Att ta' Diviżjoni suċċitat, r-rikorrenti ġew assenjat lilhom erba' kwinti (4/5) indiviżi tad-dar numru sebgħa u tletin (37), bil-garage anness magħha numru tmienja u tletin (38), Inguanez Street, Rabat, Malta, kif ukoll id-dar numru disgħa u tletin (39), Inguanez Street, Rabat, Malta, inkluża l-ġardina u ż-żewġt ikmamar li hemm fil-ġardina u erba' kwinti ndiviżi (4/5) tad-dar numru disgħa u għoxrin (29), George Borg Olivier Street, Rabat, Malta, kif imdawwra bi ġnien, kif ukoll il-ġnien li jiġi fuq wara tad-dar, soġġetti għaċ-ċens annwu u temporanju għaż-żmien li fadal bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom tal-valur komplessiv ta' sebgħin elf Lira Maltija (LM70,000)[2].

12. Fuq l-Att ta' Diviżjoni ġie ddikjarat li:

[2] *Fol. 36 u 37*

- l-proprjetà urbana disgħa u għoxrin (29) George Borg Olivier Road, Rabat, mhux mikrija bl-esklużjoni tal-ġnien li hemm fuq wara;

- l-propjetajiet akkwistati mir-rikorrenti ġew mill-wirt ta’ Marianna u Joseph konjuġi Gatt li mietu rispettivament fil-wieħed u għoxrin (21) ta’ April, tal-elf disa’ mija u disgħa u ħamsin (1959) u fil-ħdax (11) ta’ Novembru, tal-elf disa’ mija u sittin (1960). Il-wirt ta’ Marianna Gatt ġie debitament preżentat lill-Kummissarju tat-Taxxa Interni bl-avviż 2553/59 u l-wirt ta’ Joseph Gatt ġie debitament preżentat lill-Kummissarju tat-Taxxa Interni bl-avviż 2609/60. Peress li għaddew għoxrin sena mill-mewt tal-konjuġi Gatt mhux rikjest permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni għall-pubblikazzjoni ta’ dan l-att;

- l-awtur tar-rikorrenti, Florence Jensen mietet fit-8 ta’ Marzu tal-1978 u l-wirt tagħha għadda fuq ir-rikorrenti (u l-awtur tar-rikorrent David Colin Bache)[3].

13. Fid-denunzja ta’ Florence Jensen, datata l-15 ta’ Jannar 1980[4] (Form DDD 1), ġie ddikjarat li 4/5 porzjoni mhux diviż tal-*utile* dominju temporanju ta’ numru 29, Buskett Road, Rabat li għandu ġnien bl-entratura minn Triq Inguanez kien soġġett għall-*canone* ta’ LM5.50 fis-sena u li jiskadi fi żmien ta’ bejn wieħed u ieħor tletin sena (jiġifieri fl-

[3] *Fol. 55*
[4] *Fol.* 56 *et sequitur.*

2010). Dan il-fond kien soġġett għall-użufrutt *vita durante* favur Helen Miles[5], li skont l-Att ta' Diviżjoni kienet waħda mill-partijiet li rċeviet sehem mill-patrimonju miżmum bħala komproprjetà.

14. Permezz ta' att ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, datat it-22 ta' Lulju 1998[6], ir-rikorrenti Irene Bache u Nicholas Jensen akkwistaw wieħed minn ħamsa (1/5) sehem indiviż tal-*utile* dominju temporanju għall-kumplament, ċirka sbatax – il sena, ta' Villa Bijoux, numru 29, f'Ġorġ Borg Olivier Street, Rabat Malta, qabel magħrufa Boschetto Road, bil-ġonna u art annessa magħha. Dan l-akkwist seħħ mingħand Mario Galea Testaferrata u fl-istess att ġie wkoll imniżżel li l-fond huwa soġġett għall-użufrutt *durante vita* a favur Helen Miles.

15. Permezz tal-istess att ġie akkwistat ukoll wieħed minn ħamsa (1/5) sehem indiviż tal-*utile* dominju temporanju għall-kumplament, ċirka sbatax – il sena (17), tal-proprjetà 37, 38 u 39 fi Triq Inguanez, Rabat, Malta, u li dan mhux suġġett għall-użufrutt. Ġie ddikjarat li dawn l-ishma għaddew għand il-bejjiegħ Mario Galea Testaferrata permezz ta' wirt mis-suċċessjoni ta' Marianna Gatt.

---

[5] *Fol. 70*
[6] *Fol.* 84 *et sequitur*

16. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea, ġiet inkarigata mill-Ewwel Qorti, fuq talba tar-rikorrenti[7], biex tistabbilixxi l-valur lokatizzju. Hi għamlet aċċess speċifikament fuq il-fond 38, Triq Inguanez, Rabat, Malta, u skont ir-rapport preżentat fil-15 ta' Frar 2022[8] u maħluf fil-mori[9], il-fond ġie deskritt bħala li għandu faċċata wiesa ta' ċirka 2.28m, hu fond ċirka 54.2m, il-kmamar u aċċess msaqqfa għandhom kejl kumulattiv internament ta' ċirka 79 metru kwadru u *area* totali ta' ċirka 3,272.5 metri kwadri jiġifieri tomnejn, ħames sigħan, erba' kejliet u nofs u li l-fond hu magħmul minn kmamar u ġonna u li ma kinitx qed tintuża bħala residenza u anqas kienet mgħammra b'faċilitajiet bażiċi ta' residenza bħall-kamra tal-banju. Tressqu diversi domandi in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat[10] fosthom fir-rigward tan-natura tal-fond u ġie kkonfermat li l-fond jintuża bħala maħżen għall-skop agrikolu[11].

17. Fl-affidavit tagħha Irene Bache[12] xehdet li sehem ta' 4/5 ġie għandha u għand ħuha mis-suċċessjoni ta' ommha Florence Jensen u li sehem 1/5 ġie akkwistat ma ħuha mingħand Mario Galea Testaferrata. Tgħid li l-fond in kwistjoni hu aċċessibbli anke minn Triq Ġorg Borġ Olivier.

---

7 *Fol.* 114
8 *Fol.* 128 *et sequitur*
9 *Fol.* 152
10 *Fol.* 172 *et sequitur*
11 *Fol.* 179 *et sequitur*
12 *Fol. 121 u 122*

18. Il-konvenuta Pauline Mifsud, permezz ta' affidavit[13], xehdet illi l-fond in kwistjoni kien inkera minn missierha u ħuh mingħand il-familja Testaferrata Bonnici u li eventwalment il-kirja għaddiet fuqha. Din il-Qorti rat li tressqet kopja ta' xhieda li ġiet preżentata fl-atti tal-kawża fl-ismijiet Nicholas Jensen Testaferrata vs Giovanna Grima bir-rikors numru 154/99 u li f'din ix-xhieda, f'seduta tas-16 ta' Mejju 2002, Mifsud xehdet li parti mill-qbiela tal-ġnien kienet li tingħata tiġieġa lill Mrs. Miles, iz-zija tar-rikorrent Nicholas Jensen Testaferrata; din il-Qorti tifhem li Mrs. Miles hi Helen Miles.

19. Id-difensur tal-konvenuta Pauline Mifsud għamel is-segwenti verbal fis-seduta tat-23 ta' Settembru 2022[14].

> *"L-Avukat Francis Lanfranco ghall-intimata Pauline Mifsud jaghmel riferiment 1. ghad-dokument B esebit mir-rikorrenti li huwa kopja tad-denunzja ta' Florence Jensen, il-mama tar-rikorrenti li dakinhar kienet tallega li kienet proprjetarja ta' 4/5 indivizi flimkien ma' hutha tal-proprejta mertu ta' din il-kawza inkluz il-Villa Bijoux li tmiss maghha. Minn din id-denunzja jirrizulta li din il-propjeta li qed jallegaw li hija taghhom kienet ipposseduta minnha mid-decujus u minn hutha b'titolu ta' utile dominju temporanju illi fin-1980 d-data tad-denunzja r-rikorrenti iddikjaraw li kellu jaghlaq fi zmien tletin sena approssimattivament u ghalhekk dan ic-cens temporanju ghalaq fl-2010 jekk id-dikjarazzjoni taghhom kienet korretta; 2. Permezz tad-dokument A esebit mill-istess rikorrenti li huwa kopja ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri tat-12 ta' Marzu 1998 ir-rikorrenti gew assenjati l-4/5 indivizi mill-proprjeta Villa Bijoux, 29, Boscetto Road, Rabat, adjacenti ghaliha u l-istess kuntratt ta' divizjoni jindikaha bhala proprjeta libera u ma jaghmel ebda referenza ghall-utile dominju temporanju; 3. L-istess rikorrenti permezz tal-kuntratt Dok. C xtraw minghand Mario Galea Testaferrata proprju erba' xhur wara d-divizjoni imsemmija u cioe fil-15 ta' Lulju 1998 ir-rimanenti sehem ta' kwint indiviz pero hawnhekk dan il-kwint gie imsemmi bhala the temporary utile*

[13] *Fol. 162 et sequitur*
[14] *Fol.* 175

dominium "for the remaining aproximate seventeen years". Ghalhekk Mario Galea Testaferrata u z-zewg rikorrenti ikkonfermaw li t-titolu kien ta' utile dominju temporanju u mhux proprjeta libera u fl-istess kuntratt qeghdin jghidu li dan it-titolu taghhom kellu jaghlaq fl-2015. Minn dawn id-dokumenti A, B u C esebiti mill-istess rikorrenti in sostenn tat-titolu taghhom jirrizulta li in effetto li l-proprjeta mhix taghhom u li kien hemm cens temporanju li ghalaq fit-2010 skont id-denunzja tal-mama taghhom jew fl-2015 skont ix-xiri tal-kwint indiviz minghand Mario Galea Testaferrata."

20. Wara li tressqet in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dan wara li l-provi ġew iddikjarati bħala magħluqa fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2022[15], ir-rikorrenti ressqu rikors sabiex jippreżentaw provi oħra rigward it-titolu[16], liema talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet tas-26 ta' Jannar tal-2023[17].

21. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' kuntratt li jgħidu li juri li l-konċessjoni enfitewtika temporanja ma skaditx u dan skont kuntratt tal-1 ta' Awwissu 1899, fejn ċertu Santi Bisazza akkwista artijiet b'sub-ċens temporanju ta' 150 sena u dan b'effett mill-14 ta' Awwissu 1898[18]. Il-Qorti tqis li sar att fl-1899 bejn ċertu Michele Borg u Santi Bisazza fejn jidher li Michele Borg ta subenfitewsi temporanja lil Santi Bisazza. Jissemmew artijiet li jmissu ma Villa Bisazza.

[15] *Fol.* 182 u 183
[16] *Fol.* 203 *et sequitur*
[17] *Fol.* 223
[18] *Fol.* 203 u 204

22. Ir-rikorrenti preżentaw ukoll kopja ta' kuntratt datat is-6 ta' Lulju 1922[19], li juri li ġiet akkwistata Casa Bisazza (Villa Bijoux) flimkien mal-artijiet u ġardini anke retroposti, minn Joseph Edward Henry Gatt, li akkwista mingħand Santi Bisazza.

Konsiderazzjonijiet Legali

23. Ir-rikorrenti appellanti jilmentaw li huma ressqu prova fir-rigward ta' kif għaddiet fuqhom il-konċessjoni emfitewtika li tiskadi fis-sena 2040. Permezz tal-kuntratti tal-1 ta' Awwissu 1898, Santi Bisazza akkwista l-fond mertu ta' din il-kawża flimkien ma proprjetà bl-isem ta' Villa Bijoux (jew Casa Bisazza), soġġetti għall-subċens ta' 150 sena dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1890. Villa Bijoux, flimkien mal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, sussegwentement ġew trasferiti lil ċertu Joseph Edward Henry Gatt *ossia* Joseph Gatt, għar-rimanenti perjodu minn 150 sena u dan permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju 1922. Joseph u martu Marianna Gatt mietu fil-21 ta' April 1959 u l-11 ta' Novembru 1960 rispettivament. Il-wirt ta' Joseph u martu Marianna Gatt ġie debitament preżentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bl-avviż numru 2553/59, 4195/83 u 2609/60.

[19] *Fol.* 228 *et sequitur*

24. Fit-12 ta' Marzu tal-1998, sar att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

25. Jargumentaw li l-proprjetà deskritta f'paragrafi 53 u 54 fl-atti tad-diviżjoni huma s-sehem 4/5 tal-fond 29 Triq Ġorġ Borg Olivier ġia Boschetto Road Rabat ossija Villa Bijoux (ġia Casa Bisazza) u l-4/5 indiviżi tal-fond 37, 38, u 39, Triq Inguanez Rabat, *ossija* l-fond mertu tal-kawża.

26. Jgħidu li b'hekk iħossuhom aggravati għaliex irnexxielhom jipprovaw li huma jgawdu l-konċessjoni emfitewtika. Inoltre huma ġabu prova li l-konċessjoni emfitewtika ma skadietx u għadha viġenti sas-sena 2040. Jargumentaw ukoll li ma hemm anqas l-ebda dubju għall-inkwilina li r-rikorrenti huma meqjusa bħala s-sidien tal-fond mikri lilha, li kull sena ħallset il-kirja b'mod infallibbli u anke ddepożitat il-kera b'ċedola ġewwa l-Qorti.

27. Fi kwalunkwe każ l-Ewwel Qorti ma kellhiex tixtarr bir-reqqa l-prova tat-titolu għaliex joħroġ ċar mill-Gwida Uffiċjali tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem li l-kunċett ta' possediment fil-parametri tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll huwa wieħed awtonomu li jkopri *"existing possessions" and assets including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has at least a "legitimate expectation".*

"Possessions" include rights "in rem" and "in personam". The term encompasses immovable and movable property and other proprietary interest." In oltre li *"The concept of possessions has an autonomous meaning which is independent from the formal classification in domestic law and is not limited to the ownership of physical goods; certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as "property rights", and thus as "possessions" for the purposes of this provision. The issue that needs to be examined in each case is whether the circumstances of the case, considered as a whole, conferred on the applicant title to a substantive interest protected by Article 1 of Protocol No 1".*

28. Il-provi mressqa juru li r-rikorrenti għandhom interess sostantiv. Il-qrati tagħna saħqu li fejn hemm rikonoxximent mill-inkwilin dan ir-rikonoxximent huwa daqslikieku tressqet prova tat-titolu. Konsegwentement anke li kieku ma ppruvawx li l-konċessjoni emfitewtika għadha għaddejja, dan xorta ma kellux iwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet.

29. Jilmentaw li jħossuhom aggravati li l-Ewwel Qorti ma llikwidatx danni u dan anqas għaż-żmien meta ma kienx hemm bżonn li titressaq prova ta' titolu u għaliex xorta waħda r-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għall-għexieren ta' snin u ta' l-anqas kellu jiġi llikwidat

kumpens sal-2015. Ma hemmx dubju li r-rikorrenti sofrew leżjoni bejn l-1987 u l-2020.

30. Min-naħa l-oħra l-appellati jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha u li fi kwalunkwe każ jekk din il-Qorti ssib li l-prova tat-titolu saret, l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem l-Ewwel Qorti.

31. Il-Qorti tifhem li l-kawża tirrigwarda biss fond 38, Triq Inguanez, Rabat, anke għaliex l-aċċess li għamel il-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti fuq talba tar-rikorrenti kien limitat biss għall-fond 38, Triq Inguanez, Rabat magħmul minn ftit kmamar u ġonna. Ma sar l-ebda aċċess fuq Villa Bijoux ġia Casa Bisazza, u ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan, u b'hekk dak li ser tqis din il-Qorti huwa biss il-fond 38, fi Triq Inguanez, Rabat.

32. Tqis li huma t-tnejn il-kwistjonijiet preżenti quddiem din il-Qorti; (i) il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti u (ii) il-perjodu rimanenti, jekk inhu l-każ, mill-konċessjoni emfitewtika temporanja għaż-żmien ta' 150 sena.

33. Irid jingħad li l-parti li tressaq ilment kostituzzjonali ta' din ix-xorta trid tressaq prova li hi għandha interess sostantiv fil-mertu tal-azzjoni. Jgħidu sew ir-rikorrorenti illi possediment jinkludi fih kemm drittijet reali u/jew personali liema kunċett hu differenti mill-klassifikazzjoni

tradizzjonali ta' dritt ta' proprjetà fil-liġi domestika. Mandankollu jrid jiġi pruvat l-interess protett li jista' jwassal għal eżitu pożittiv skont ma trid il-Konvenzjoni. Issa f'dan il-każ l-interess hu stabbilit mill-fatt innifsu li l-inkwilin stess jirrikonoxxi t-titolu tar-rikorrent għax iħallas lilhom l-ammont dovut ta' kera u saħansitra ddepożita l-kera fil-Qorti meta nqala' d-diżgwid mingħajr qatt ma qajjem ilment lil min hi dovuta l-kera. Dan waħdu kellu jwassal għal prova li r-rikorrenti mill-anqas kienu fil-pussess legali tal-fond mikri minnhom lill-intimata inkwilina.

34. Madankollu l-Qorti eżaminat fid-dettal il-prova tat-titolu mill-fatti prodotti. Il-Qorti rat li rikorrenti ottjenew il-fond 38, Triq Inguanez, Rabat permezz ta' żewġ atti: l-ishma ta' erba' minn ħamsa (4/5) ta' fond 38, Triq Inguanez, Rabat ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' Att ta' Diviżjoni tal-1998 filwaqt li s-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-1998.

35. Tqis li għall-finijiet tal-kawża odjerna, ma għandux ikun hemm dubju li t-titolu tar-rikorrenti fuq <u>is-sehem ta' 1/5</u> ġie pruvat u dan għaliex is-sehem ġie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, datat it-22 ta' Lulju 1998, senjatament: sehem indiviż tal-*utile* dominju temporanju għall-kumplament, ċirka sbatax – il sena (17), tal-proprjetà 37, 38 u 39 fi Triq Inguanez, Rabat, Malta, u li dan mhux suġġett għall-użufrutt.

36. Issa fir-rigward tas-sehem ta' 4/5, ir-rikorrenti ottjenew dan is-sehem tramite Att ta' Diviżjoni tat-12 ta' Marzu tal-1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. F'dak l-att hemm imniżżel illi fond 38, Triq Inguanez, Rabat, ġie mill-wirt ta' ċertu Marianna u Joseph konjuġi Gatt.

37. Il-Qorti rat li in atti tressaq kuntratt li juri li ċertu Santi Bisazza għamel trasferiment ta' Villa Bijoux ġia Casa Bisazza u artijiet u ġonna madwar l-istess art a favur Joseph Gatt. Din il-Qorti rat li dak l-att ma jindikax ismijiet ta' toroq oħra ħlief għal Triq Boschetto, jew tal-entratura 38 fi Triq Inguanez Rabat, madankollu jsemmi li d-dar hi mdawwra b'ġonna u artijiet li din il-Qorti tifhem li kienu parti mill-proprjetà ta' Villa Bijoux ġia Casa Bisazza. Meqjus dan din il-Qorti tqis li għall-finijiet tal-kawża odjerna, din il-Qorti hi sodisfatta mill-provenjenza tat-titolu fis-sehem ta' 4/5 u li l-Att ta' Diviżjoni tat-12 ta' Marzu tal-1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri għandu jservi bħala prova kif ir-rikorrenti ottjenew is-sehem ta' 4/5 f'38, Triq Inguanez, Rabat.

38. Konsegwentement din il-Qorti tqis li fl-1998 ir-rikorrenti saru s-sidien tal-kumplament tal-*utile* dominju temporanju tal-fond 38, Triq Inguanez, Rabat.

39. Jonqos issa l-kwistjoni tal-perjodu rimanenti tal-*utile* dominju temporanju. Il-kopji tal-kuntratti esebiti tas-snin 1899 u 1928, ma jagħmlu l-ebda referenza għall-fond 38, Triq Inguanez, Rabat iżda għall-ġonna u għelieqi mdawwrin ma Villa Bijoux ġia Casa Bisazza u li ngħatat b'konċessjoni emfitewtika temporanja għall-perjodu rimamenti minn 150 sena li kienu bdew jiddekorru fl-1890. Minn naħa l-oħra kemm l-att ta' diviżjoni u kemm l-att ta' bejgħ, li permezz tagħhom ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni, jipprovdu li l-perjodu rimanenti tal-*utile* dominju, kien dak ta' sbatax-il sena (17).

40. Jekk din il-Qorti timxi mal-kuntratti tal-1899 u 1928, mela l-konċessjoni enfitewtika tiskadi fl-2040 u dan għaliex beda jiddekorri fl-1890. Jekk din il-Qorti timxi mal-atti tal-1998, mela l-kumplament tal-*utile* dominju temporanju skada fl-2015 u dan għaliex f'dawn iż-żewġ atti hemm imniżżel li l-konċessjoni tiskadi f'ċirka sbatax-il sena (17). Tqis li għall-finijiet tal-kawża odjerna, t-titolu tar-rikorrenti jemani direttament mill-atti tal-1998 u mhux minn atti aktar qodma u konsegwentement tqis li l-*utile* dominju temporanju skada fl-2015, irrispettivament mill-atti tal-1899 u 1928.

41. Madankollu hemm punt ieħor li din il-Qorti ser ikollha tindirizza u din hi l-kwistjoni tal-użufrutt a favur Helen Miles. Ma hemmx dubju li hemm konnessjoni bejn il-proprjetajiet li għaddew għand ir-rikorrenti.

Jidher li inizjalment il-proprjetà li kienet titqies bħala villa (Villa Bijoux sive Casa Bisazza) bil-ġonna u li din possibbilment setgħet inqasmet f'diversi propjetajiet oħra b'aċċessi minn triq oħra, cjoè, Triq Inguanez.

42. Fuq naħa minnhom din il-Qorti rat li Villa Bijoux kienet soġġetta għall-użufrutt ta' Helen Miles. Fil-formola DDD1 mimlija wara l-mewt ta' Florence Jensen, l-awtur tar-rikorrenti, ġie inkluż referenza għad-dar numru 29, ġewwa Gorg Borg Olivier Street ġia Boschetto Road, soġġetta għall-użufrutt *vita durante* ta' Helen Miles, b'entrata minn Triq Inguanez.

43. Madankollu snin wara meta saret id-diviżjoni r-rikorrenti akkwistaw mhux biss numru 29, Villa Bijoux ġewwa Triq Ġorġ Borg Olivier iżda akkwistaw ukoll numru 38, Triq Inguanez u proprjetajiet oħra. Fl-att ta' bejgħ fejn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' 1/5 minn Mario Galea Testaferrata issir ukoll distinzjoni bejn numru 38, Inguanez Street u Villa Bijoux u fl-istess att ta' bejgħ jingħad li numru 38 mhux soġġett għall-użufrutt ta' Helen Miles, li sal-1998 kienet għadha ħajja u li jekk kienet ħajja sal-2015 u cjoè d-data meta din il-Qorti qed tikkonsidra li spiċċa l-perjodu tal-*utile* dominju, mela fl-2015 kellha mitt sena.

44. Ifisser li għall-finijiet ta' din il-kawża, għalkemm jiġi meqjus li bejn l-1998 u l-2015 ir-rikorrenti kienu s-sidien tal-kumplament tal-*utile* dominju

temporanju, l-użufrutt kien ta' Helen Miles jew li Helen Miles ma kellha l-ebda użufrutt fuq il-fond in kwistjoni?

45. Din il-Qorti reġgħet rat ix-xhieda li l-konvenuta Pauline Mifsud tat fil-kawża tal-Bord li Jirregola l-Kera f'liema xehdet, fl-2002, li kien hemm perjodu fejn kienet tħallas il-qbiela u tagħti tiġieġa fis-sena lill-Mrs Miles. Pauline Mifsud kellha dritt biss fuq numru 38, Triq Inguanez Street, Rabat u fuq l-ebda parti oħra tal-proprjetà. Ifisser li kien hemm perjodu taż-żmien meta kienet Helen Miles li kienet tgawdi minn dan l-użufrutt jew kienet tiġbor il-kirja jew li l-proprjetajiet kienu meqjusa bħala proprjetà waħda.

46. Madankollu fl-att ta' diviżjoni tal-1998, <u>li fuqu Helen Miles kienet komparenti,</u> ma hemm imkien imniżżel li dan il-fond kien soġġett għall-użufrutt, u anqas fuq l-att ta' bejgħ tal-1998. Infatti fuq dan tal-aħħar ġie ddikjarat li fond 38, Triq Inguanez, Rabat ma kienx soġġett għall-użufrutt.

47. Meqjus dan kollu, din il-Qorti ser tikkonkludi li Helen Miles ma kinitx tgawdi minn użufrutt ta' fond 38, Triq Inguanez, Rabat fil-perjodu 1998 sal-2015 u billi saret il-prova tat-titolu tul il-perjodu indikat din il-Qorti ser tirrimanda l-atti tal-kawża lura quddiem l-Ewwel Qorti u dan biex l-Ewwel Qorti tiddetermina l-kumplament tal-mertu.

Deċide

48. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi milqugħ għar-raġunijiet hawn fuq premessi u b'hekk sejra tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-Ewwel Qorti u sejra tibgħat l-atti lura sabiex l-Ewwel Qorti tiddeċiedi fuq il-mertu u l-kumplament tal-eċċezzjonijiet. Spejjeż ta' dawn il-proċeduri għandha tbatihom l-intimata Pauline Mifsud u dan għaliex kienet l-konvenuta Mifsud biss li ressqet l-eċċezzjoni li tirrassenta l-fieragħ mertu ta' dan l-appell, liema eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb