MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 1620/1993/1

Nutar Dottor Herbert Cassar u martu Rosanne Cassar

v.

Alice Turner u b'digriet tas-27 ta' Novembru, 1996, il-gudizzju gie trasfuz f'isem George Debono in rapprezentanza ta' l-eredita` gjacenti ta' Alice Turner li mietet fil-mori tal-kawza u b'digriet tat-3 ta' April, 1998, gew imdahhla fil-kawza George Debono, Erminia sive Amy Magri Demajo, Anthony Debono, Erminia (sive Sinia) Scerri, Joseph Debono, Agatha sive Ena Refalo, Michael Angelo Refalo, Maria Elena sive Mariella Abela, Hon Michael Refalo LL.D, John

Refalo, Mary Camilleri, Luigi Marrone, Giuseppe Corrado Marrone, Dr. Luigi Mazzano, Dr. Elena Nicoletti, Alice Bianchi, Cynthia Caruana Turner, u Dr. Edward Turner M.D.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Din hija sentenza dwar appell interpost mill-atturi minn decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru, 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi li kienet iddecidiet kif gej:-

"Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-31 ta' Dicembru, 1993, li permezz taghha l-atturi wara li ippremettew illi permezz ta' kuntratt atti Nutar Victor Bisazza tal-15 ta' Jannar, 1960, il-mejjet Eduardo Turner bhala prokuratur generali ta' martu l-konvenuta ikkonceda lit-Tabib Andre` Cassar b'titolu ta' subenfitewsi ghaz-zmien ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Jannar, 1960, il-fond numru 8, fi Strada San Vincenzo, Tas-Sliema, bil-kundizzjonijiet elenkati fl-imsemmi att li vera kopja tieghu qeghdha tigi annessa bhala Dok. A; illi permezz ta' kuntratt atti Nutar Victor Bisazza tad-19 ta' Jannar, 1962, il-mejjet Eduardo Turner bhala prokuratur generali ta' martu l-konvenuta ipproroga s-subenfitewsi fuq imsemmija favur it-Tabib Andre` Cassar ghal zmien ulterjuri ta' sittax-il sena u b'hekk il-koncessjoni subenfitewtika saret ghal tlieta u tletin sena kif jidher mill-imsemmi att li vera kopja qeghdha tigi annessa bhala Dok B; illi l-imsemmi tabib Andre` Cassar miet u wirtuh martu Josephine Cassar u t-tfal Norman Cassar, Michael Cassar u l-attur Nutar Herbert Cassar; illi skond l-Artikolu 12 subartikolu (5) tal-Kap. 158 f'kaz li meta taghlaq enfitewsi temporanja l-enfitewta ma jezercitax id-dritt li jikkonvertu l-istess enfitewsi

temporanja f'wahda perpetwa fi zmien sitt xhur minn meta jaghlaq l-enfitewsi temporanja kif jipprovdi s-subartikolu 4 ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 dan id-dritt jghaddi favur minn qed jokkupa d-dar, f'dan il-kaz l-atturi; illi l-enfitewti ma ezercitawx dan il-jedd fiz-zmien stipulat mil-ligi; illi dan il-jedd ghadda, bil-modifiki mehtiega favur l-atturi li kienu jokkupaw id-dar in kwistjoni bhala cittadini ta' Malta u bhala r-residenza ordinarja taghhom; illi l-proprjetarja tad-dar hija l-konvenuta; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi, bhala l-persuni li kienu qeghdin jokkupaw id-dar numru 8, Strada San Vincenzo, Tas-Sliema, fit-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika fuq imsemmija fl-1 ta' Jannar, 1993, ghandhom il-jedd li jikkonvertu l-enfitewsi f'wahda perpetwa taht l-istess kundizzjonijiet ta' l-enfitewsi temporanja barra minn dawk li jirreferu ghaz-zmien u ghac-cens u taht dawk l-kundizzjonijiet elenkati fis-subartikoli (4), (5) u (6) ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. tordna lill-konvenuta sabiex tidher fuq l-att notarili relattiv in forza ta' l-ewwel talba;

3. tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv;

4. tinnomina kuratur sabiex jidher ghan-nom tal-konvenuta f'kaz tal-kontumacja taghha;

5. tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li tibqa' ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti esebiti.

Rat in-nota tal-konvenuta prezentata fl-14 ta' Marzu, 1994, li permezz taghha eccepiet:-

1. Illi ma jidhirx li l-atturi ghandhom dritt jitolbu dak li qed jitolbu ghax skond l-Artikolu 12 (9)(b) tal-Kap. 158 is-subenfitewta u in subsidium l-occupier jistghu jezercitaw id-dritt kontemplat fis-subartikolu (4) u (5) ta' l-istess Artikolu fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi originali, u f'dan il-kaz, l-enfitewsi originali ghadha ma skadietx.

2. Minghajr pregudizzju jekk l-attur kellu dritt jitlob il-proroga in perpetwu ta' l-enfitesi qua subenfitewta u ma ezercitax dan id-dritt fit-terminu preskritt mil-ligi, ma jistax jippretendi li jezercita dan l-istess dritt qua occupier.

3. Minghajr pregudizzju l-atturi f'kull kaz, iridu jippruvaw dak kollu minnhom allegat fil-paragrafi tlieta sa sebgha tad-dikjarazzjoni taghhom u dan peress li dawn il-fatti m'humiex a konoxxenza ta' l-esponenti.

4. F'kull kaz l-atturi qatt ma avvicinaw lill-esponenti qabel ma istitwew il-kawza biex jikkoltivaw akkordju u, allura, jekk jirrizulta li ghandhom dritt ghal dak li qed jitolbu, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ispejjez tal-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenuta.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Fil-qosor il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti:

a) Fl-1881 l-awturi tal-konvenuti kienu akkwistaw il-fond numru 8 Strada San Vincenzo, Tas-Sliema, flimkien ma' proprjeta` ohra, in enfitewsi temporanja. Din il-koncessjoni giet konvertita f'wahda perpetwa in forza ta' kuntratt ta' l-14 ta' Jannar, 1884, fl-atti tan-Nutar Pierre Mifsud.

b) B’kuntratt tal-15 ta’ Jannar, 1960, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, Alice Turner, bhala uzufruttwarja tal-fond in ezami, kif rapprezentata minn zewgha, ikkoncediet l-imsemmi fond b’titolu ta’ subenfitewsi ghal sbatax-il sena lill-Dottor Andre` Cassar missier l-attur, u dana b’effett mill-1 ta’ Jannar ta’ dik is-sena. B’kuntratt sussegwenti tad-19 ta’ Jannar, 1962, il-perjodu ta’ din il-koncessjoni gie mizjud b’sittax-il sena ohra u b’hekk b’kollox il-koncessjoni subenfitewtika saret ghal tlieta u tletin sena.

c) Dr. Cassar miet fid-9 ta’ Marzu, 1985, u cirka erba’ xhur wara l-mewt tieghu omm l-attur u mart id-decujus, harget mill-fond in kwistjoni billi marret tabita f’post iehor u l-attur, wiehed mill-eredi tieghu, dahal jabita fil-fond, fejn ghadu hemm sal-lum.

d) Is-subenfitewsi ghalqet fl-ahhar tas-sena 1993 u dakinhar stess l-atturi talbu, permezz ta’ dawn il-proceduri, li jigi dikjarat li bhala l-persuni li kienu qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond “fit-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika” ghandhom il-jedd li jikkonvertu l-enfitewsi f’wahda perpetwa ai termini tas-subincizi (4), (5) u (6) ta’ l-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

e) Din it-talba qed tigi kontestata fuq zewg binarji mill-konvenuti: (a) fl-ewwel lok qed jinghad li skond l-Artikolu 12(9)(b) ta’ l-istess Kap id-dritt kontemplat fis-subartikli (4) u (5) huwa ezercitabbli fit-<u>terminazzjoni ta’ l-enfitewsi originali</u>, li ghandha ma skaditx, u (b) la darba l-attur qua sub enfitewta ma ezercitax id-dritt moghti lilu mil-ligi ma jistax issa jezercitah qua occupier.

Ikkunsidrat:-

L-emendi introdotti ghall-Ordinanza tal-1959 li tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-att XXIII tal-1979 u atti sussegwenti, ghandhom fost affarijiet ohra, l-ghan li jipprotegu l-okkupanti ta’ djar ta’ abitazzjoni fit-terminazzjoni ta’ koncessjonijiet enfitewtici billi dawn jinghataw id-dritt li jibqghu jokkupaw l-istess fond b’titolu ta’ cens perpetwu fil-kazi u taht l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess Att.

Din il-ligi specjali kellha konsegwenzi enormi fil-godiment ta’ proprjeta` billi qalbet ta’ taht fuq ir-relazzjonijiet kuntrattwali naxxenti mill-istitut ta’ l-enfitesi, kemm ghal dawk gia` ezistenti kif ukoll ghall-futur. Id-drittijiet tad-direttarju in virtu` ta’ dan l-att ma baqghux aktar cirkoskritti b’dak li ghal decenni kien stabbilit fil-Kodici Civili billi issa d-direttarju, li jkun legalment u in bona fede ikkuntratta ma’ terz dwar l-uzu tal-proprjeta` tieghu ghal terminu stabbilit, sab ruhu privat mill-godiment assolut tal-proprjeta` tieghu wara t-terminazzjoni ta’ dik il-koncessjoni billi l-enfitewta u sahansitra l-persuna li tkun qed tokkupa l-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni, gew moghtija drittijiet li qatt ma kellhom.

Dan stabbilit wiehed irid ihares lejn il-provediment ta’ l-emendi ghall-Ordinanza tal-1959 b’certa kawteli billi l-kazi milquta bl-istess Ordinanza ma ghandhomx jigu estizi ghal aktar minn dak li riedet u fisret il-ligi u dana b’rispett mhux biss lejn il-provvedimenti tal-Kodici Civili izda wkoll b’garanzija tad-drittijiet tal-partijiet koncernati.

Ikkunsidrat:-

L-attur qed jitlob l-applikazzjni tal-protezzjoni koncessa taht l-Ordinanza tal-1959 kif emendata in forza ta’dak li hu provdut fis-subinciz (4) u (5) ta’ l-Artikolu 12 gia` Artikolu 10B ta’ l-Att XXIII tal-1979. Dawn jghidu hekk:-

12(4) “Meta taghlaq enfitewsi temporanja ta’ dar ta’ abitazzjoni okkupata minn cittadin ta’ Malta bhala residenza ordinarja tieghu fi zmien dak l-gheluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fil-paragrafi (a) u (b) tas-subartikolu (2) ta’ dan l-artikolu, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f’wahda perpetwa taht l-istess kundizzjonijiet ta’ enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu ghaz-zmien u ghac-cens.”

“12(5) Jekk l-enfitewta ma jezercitax il-jedd moghti lilu bis-subartikolu (4) ta’ dan l-Artikolu fi zmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun ezercitabbli, dak il-jedd ghandu, bil-modifiki mehtiega, jghaddi ghand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-eskluzjoni ta’ l-enfitewta, li d-dar

ta' abitazzjoni tinghata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taht l-istess kundizzjonijiet li kienu jigu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'wahda perpetwa."

Il-kaz odjern ma jaqax taht il-possibilitajiet kontemplati fil-paragrafi (a) u (b) tas-subartikolu (2) ta' l-Artikolu 12 billi l-koncessjoni sub-enfitewtika in kwistjoni kienet ghal aktar minn tletin sena u saret qabel il-21 ta' Gunju, 1979. Ghalhekk f'dan ir-rigward sa hawn l-attur kien korrett li jinvoka l-provvedimenti tas-subartikoli (4) u (5) imsemmija. Izda l-kwistjoni mhux daqstant semplici billi qed jigi eccepit li d-dritt moghti b'dawn is-subartikoli ma jikkompetix lill-attur billi, skond is-subartikolu 12(9)(b) ta' l-istess Ordinanza d-drittijiet moghtija fis-subartikoli (4) u (5) ta' l-istess artikolu jistghu jigu ezercitati biss <u>fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi originali</u>, li fil-kaz in ezami ghadha ma skadietx.

Is-subartikolu (9) ta' l-Artikolu 12 ta' l-Ordinanza originarjament kien jaqra hekk:

"Ghall-fini ta' dan l-artikolu, enfitewsi tfisser l-enfitewsi originali, izda jekk meta jaghlaq dak l-enfitewsi, id-dar ta' abitazzjoni tkun mizmum b'sub-enfitewsi d-drittijiet moghtija b'dan l-artikolu lill-enfitewta jkunu jistghu jigu ezercitati mill-ahhar subenfitewta….."

Dan is-subartikolu kien intiz sabiex ma jigux imtiefsa d-drittijiet tad-direttarju fid-dekorrenza tal-koncessjoni originarjament koncessa minnu izda biss fil-mument meta dik il-koncessjoni tigi terminata u dejjem jekk il-fond ikun okkupat minn subenfitewta jew okkupant iehor. B'hekk il-ligi riedet li tinholoq relazzjoni diretta bejn is-sid u s-subenfitewta jew okkupant ad eskluzjoni ta' sub-enfitewta iehor li jkun ittrasferixxa l-utili dominju fil-mori tal-koncessjoni lilu maghmula.

Fl-1986 is-subartikolu (9) gie emendat billi gie introdott paragrafu (a) gdid li jghid specifikatament li "For the purposes of this section in respect of any emphyteusis mentioned in paragraphs (a) or (b) of subsection (2) of

this section, emphyteusis includes a sub-emphyteusis." Filwaqt li dak li originarjament kien jikkostitwixxi s-subartikolu (9) issa gie ndikat bhala paragrafu (b) ta' l-istess subartikolu b'dana li giet introdotta distinzjoni preciza billi dan issa gie jaqra hekk: "in respect of <u>any other emphyteusis, emphyteusis means the *original* *emphyteusis*</u>,…" Ghalhekk insibu li l-ligi riedet taghmel distinzjoni netta bejn il-kazi kontemplati fis-subartikolu (2) (a) u (b) u cioe` ghal dawk il-koncessjonijiet li jkunu ghall-anqas minn 30 sena jew saru wara l-21 ta' Gunju, 1979, u ghal dawk il-koncessjonijiet l-ohra kollha, bhal kaz sotto ezami, li ma jaqghux taht l-imsemmija provvedimenti tas-subartikolu (2).

B'din l-emenda ghalhekk jidher li l-legislatur li filwaqt li rrikonoxxa d-dritt li jibqghu jokkupaw fond b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa fit-terminazzjoni tas-subenfitewsi temporanja, dawk is-subenfitewti jew okkupanti ta' fond li jkunu dderivaw it-titolu taghhom minghand subenfitewta iehor, anke waqt id-dekorrenza tal-koncessjoni originali, l-istess legislatur ried li fil-kazi mhux kontemplati fil-paragrafi (a) u (b) tas-subinciz (2) ta' l-Artikolu 12, dan id-dritt jinghata biss meta l-koncessjoni originali tiskadi.

Issa fil-kaz in ezami l-koncessjoni originali u cioe` dik tal-1884 favur Gio Domenico Debono, awtur tal-konvenuti, kienet wahda perpetwa u konsegwentement ma tiskadix. Ghalhekk il-fehma ta' din il-qorti l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti hija gusta billi s-sitwazzjoni rizultanti mill-fatti tal-kaz, ma tinkwadrax fil-provvedimenti tas-subinciz (9)(b) ta' l-Artikolu 12 ta' l-Ordinanza u ghalhekk l-atturi ma jistghux jivvantaw drittijiet kontemplati fis-subincizi (4) u (5) ta' l-istess Artikolu 12 ta' l-Ordinanza.

Naturalment dak li jinghad hawn fuq japplika sew fil-kaz ta' subenfitewta kif ukoll fil-kaz ta' occupier u ghalhekk din il-Qorti mhux ser tezamina aktar in fondo t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talba attrici b'dana illi minhabba n-natur kumplessa tal-kaz tordna li l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-APPELL TA' L-ATTURI

2.1 L-appell ta' l-atturi huwa wiehed prettament ta' indole legali. L-appellanti m'humiex jaqblu mal-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti ghar-raguni li skond huma l-ewwel Qorti m'hijiex tinterpreta korrettement il-partijiet relativi tal-ligi li jinsabu fl-Ordinanza dwar id-Dekontroll tal-1959 kif in segwitu emendata bl-Att XXIII tal-1979 u mill-gdid fl-1986 (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta). Ma jaqblux ma' l-ewwel Qorti in kwantu din irriteniet li ladarba l-proprjeta` de quo kienet gia` soggetta ghal enfitewsi perpetwa favur terzi, l-okkupant/enfitewta temporanju li jgawdi l-proprjeta` ghal izjed minn tletin (30) sena ma jistax jipprevalixxi ruhu mid-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza surreferita u b'hekk jirrendi c-cens tieghu perpetwu.

2.2 Skond l-appellanti, invece, l-kuntratt ta' enfitewsi johloq relazzjoni bejn id-direttarju u l-enfitewta u mhux bejn il-proprjetarju assolut u t-terz detentur tal-fond. L-enfitewta jista' jissubkoncedi l-fond b'titlu ta' enfitewsi b'mod li jkun hemm diversi subenfitewti ta' l-istess fond. Ghalhekk huwa perfettament legittimu, skond l-appellant, li jkollok zewg enfitewsijiet perpetwi wahda fl-ohra.

2.3 Skond l-appellanti, l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti hija zbaljata billi meta l-ligi tiddistingwi bejn enfitewsi originali u subenfitewsi hija tkun qeghdha tirreferi ghal sitwazzjoni fejn l-enfitewsi originali u s-subenfitewsi jaghlqu flimkien u ghalhekk ifisser li d-dritt ta' konverzjoni jkun jispetta lill-ahhar subenfitewta/okkupant u mhux lil dawk intermedjarji li f'xi zmien kellhom il-godiment ta' tali dritt. Skond l-appellanti, meta fond hu suggett ghal enfitewsi perpetwa, il-konverzjoni tac-cens f'wahda perpetwa ghandha ssir mis-subenfitewta/okkupant versu l-enfitewta li jkun izomm l-istess fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa.

2.4 L-appellanti jissottomettu li huma jiddetjenu l-fond numru 8, Strada San Vincenzo, f'Tas-Sliema, ghal izjed minn tletin (30) sena bhala r-residenza ordinarja taghhom

u huma cittadini Maltin. L-atturi kellhom kwindi d-dritt li jikkonvertu c-cens f'wiehed perpetwu. Wiehed irid jara fil-konfront ta' min tali konverzjoni tista' ssir. Skond l-atturi, "…. l-uzu tal-kliem mil-legislatur ….. ghandu jinduci lil wiehed biex jikkonkludi li tali konverzjoni kienet possibbli u permissibbli". Fi kliem iehor, proprjeta` moghtija b'cens temporanju ghal izjed minn tletin (30) sena, li hija soggetta ghal cens perpetwu, tista' tibbenefika mid-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar id-Dekontroll.

Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu r-revoka tas-sentenza appellata.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI APPELLATI

3.1 Skond l-appellati konvenuti s-sentenza appellata timmerita konferma. In succint huma jissottomettu li l-emendi li gew introdotti fl-1979 fil-ligi civili dwar l-istitut ta' l-enfitewsi jnaqqsu d-dritt tas-sid li jirriprendi l-fond f'gheluq iz-zmien tac-cens u kwindi l-import ta' dawn l-emendi m'ghandux jigi estiz 'l hinn minn dak li gie koncess mil-legislatur. L-emenda ntrodotta fl-1986 saret bl-iskop li zzid il-protezzjoni lil dawk il-kazijiet ta' enfitewsi ndikati fis-subartikolu (2), filwaqt li ghall-bqija l-ligi baqghet kif gia` emendata fl-1979.

3.2 Bl-emenda tal-1986, il-ligi ekwiparat l-enfitewsi ghas-subenfitewsi, pero` dana biss f'kazi ta' enfitewsi ghal zmien ta' anqas minn tletin sena ghal dawk maghmulin qabel l-1979 jew enfitewsi maghmulin wara l-1979. B'dana pero` li, fir-rigward ta' enfitewsijiet ohrajn, il-posizzjoni baqghet l-istess u d-drittijiet tas-subenfitewta japplika biss "on the expiration of the emphyteusis".

3.3 Kuntrarjament ghal dak li jissottomettu l-atturi ma jistax ikun hemm zewg cnus perpetwi fuq l-istess fond. Jista' jkollok enfitewsi perpetwa u subenfitewsi perpetwa imma ma jistghux jissussistu zewg enfitewsi f'daqqa. Kien ghalhekk li l-legislatur ried li l-konverzjoni ta' l-enfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa setghet tkun possibbli biss minn persuna wahda. Is-subenfitewta ma jistax jikkonverti t-titoli tieghu ta' subenfitewta f'wiehed ta' enfitewsi perpetwa meta diga` jezisti titolu ta' enfitewsi

perpetwa f'idejn persuna ohra. Il-ligi, kif emendata, mhix tikkontempla l-konverzjoni ta' subenfitewsi temporanja ghal subenfitewsi perpetwa imma tikkontempla invece l-fidi tac-cens originali bil-ghan li dan jintemm. Il-ligi tghid li r-redenzjoni tista' ssir mis-subenfitewta izda biss wara li jaghlaq ic-cens biex min jaghmel tali redenzjoni jakkwista l-proprjeta` shiha u b'hekk tispicca kull enfitewsi.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4.1 Ghalkemm l-aggravju ta' l-atturi huwa dwar interpretazzjoni ta' ligi, ikun utli li jsir accenn qasir ghall-fatti tal-kaz in ezami.

Mill-provi akkwiziti jirrizulta li Dottor Annetto Caruana u Gio Domenico Debono akkwistaw il-fond numru 8, Strada San Vincenzo, Sliema, flimkien ma' proprjeta` ohra, in enfitewsi temporanja, li pero` giet konvertita f'enfitewsi perpetwa (ara Dok. WW a fol. 59 et seq. tal-process). Il-fond in kwistjoni in segwitu gie assenjat lil Gio Domenico Debono, <u>l-awtur tal-konvenuti</u>, permezz ta' kuntratt ta' l-14 ta' Jannar, 1884 (ara Dok XX a fol. 73 et seq. tal-process).

B'kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1960, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, Alice Turner, rapprezentata minn zewgha, bhala uzufruttwarja tal-fond, ikkoncediet l-istess fond lil Dr. Andre` Cassar, missier l-attur, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien sbatax-il sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 1960. In segwitu, permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Jannar, 1962, il-perijodu ta' koncessjoni gie estiz b'sittax-il sena ohra. Fi kliem iehor, il-koncessjoni saret wahda ta' tlieta u tletin (33) sena.

Dr Andre` Cassar miet fid-9 ta' Marzu, 1985, u madwar erba' (4) xhur wara l-akkadut, martu vvakat il-fond <u>de quo</u> u marret tirrisjedi band'ohra. Il-fond <u>de quo</u> gie minflok okkupat mill-attur (wiehed mill-eredi) u martu flimkien mal-familja taghhom. L-atturi ghadhom jghixu f'din ir-residenza sal-lum.

Il-koncessjoni subenfitewtika ghalqet fis-sena 1993 u l-atturi ntavolaw il-kawza in ezami fejn talbu li jigi dikjarat li huma, bhala l-persuni li qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond

"fit-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika" ghandhom id-dritt li jikkonvertu l-enfitewsi f'wahda perpetwa ai termini tas-subincizi (4), (5) u (6) ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

4.2 Din il-Qorti, wara li gharblet is-sottomissjonijiet tal-partijiet fid-dawl tas-sentenza appellata, kif ukoll rat il-gurisprudenza dwar il-materja, jidhrilha li ma hemmx lok ghar-revoka tas-sentenza appellata u dan ghar-raguni li d-decizjoni moghtija mill-ewwel Qorti hija korretta.

4.3 Ghandu jigi rilevat, kif tajjeb gie sottomess mill-konvenuti appellati, li l-ligi qatt ma kellha l-iskop, almenu sa issa, li tinkludi wkoll il-konverzjoni ta' subenfitewsi temporanja f'ohra ta' subenfitewsi perpetwa izda kellha invece l-iskop li taghmel possibbli r-redenzjoni tac-cens, ossija enfitewsi, originali biex dan jispicca. F'decizjoni in propozitu moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Gunju 1993 in re: <u>Mary Vella et –vs– Josephine, mart Carmel Bugeja et</u> saret osservazzjoni interessanti dwar ir-<u>ratio legis</u> ta' l-emendi li saru fl-Ordinanza tal-1959 u intqal hekk,

"……mhux korrett li jinghad li l-ligi kienet mahsuba biss biex jigu protetti mill-izgumbrament dawk ic-cittadini Maltin li jkunu qed jokkupaw fondi b'titolu ta' enfitewsi temporanja li tkun ser tiskadi. Dan hu veru biss ghall-parti minn din il-ligi li kienet temenda l-Att dwar id-Dekontroll tad-Djar, imma zgur mhux ghall-Artikoli 12(4) u (5) ta' l-Att. Id-dibattitu (fil-Kamra tar-Rapprezentanti) ma jhalli l-ebda dubju illi l-hsieb tal-legislatur kien li jiehu pass konkret fid-direzzjoni ta' l-abolizzjoni tac-cnus temporanji, pass li eventwalment seta' jwassal ghall-abolizzjoni ta' l-istitut tac-cens fih innfisu, liema statut kien qed jigi kkunsidrat anakronistiku u barra minn zmienu miz-zewg nahat tal-kamra."

Minkejja dak li kienet tghid il-ligi u dak li qalet din is-sentenza, kien ghadu mhux ghal kollox car jekk (1) dawk il-kazi ta' subenfitewsi kienux ukoll komprizi taht il-kappa ta' enfitewsi; u (2) fil-kaz affermattiv, jekk dan kellux jghodd u japplika ghal kull proprjeta` li qeghdha in

subenfitewsi. Fid-dawl ta' l-emenda li giet fis-sehh fl-1986 (Abbozz numru 11 datat l-14 ta' Ottubru 1986), il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza in re: Oliver Siracusa noe –vs– Onor Prim Ministru noe et, deciza fis-16 ta' Novembru, 1989, ikkummentat kif gej,
"L-ghanijiet u ragunijiet ta' l-Abbozz numru 11 datat 14 ta' Ottubru, 1986, li eventwalment gie ppromulgat fl-Att de quo jinghad li l-ghan tieghu kien li jnehhi certi dubji li hemm ghall-finijiet ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li tnehhi l-kontroll tad-Djar dwar jekk koncessjonijiet enfitewtici kellhomx jinkludu wkoll koncessjonijiet sub-enfitewtici. Jidher ukoll li dan l-Att hareg proprju biex jiccara l-posizzjoni dwar dan b'mod retroattiv in vista tad-decizjonijiet fuq dan il-mertu moghtija mill-Qrati taghna."

4.4 L-Artikolu 12 ta' l-Ordinanza dwar Dekontroll tad-Djar (Kap. 158) jitkellem proprju dwar disposizzjonijiet rigwardanti enfitewsi temporanja ta' djar ta' abitazzjoni. Fis-sub-artikolu 9 ta' l-Artikolu 12 insibu li gej:
"Ghall-finijiet ta' dan l-artikolu – (a) dwar enfitewsi msemmi fis-sub-artikolu (2) (a) jew (b) l-enfitewsi tinkludi sub-enfitewsi; (b) dwar kull enfitewsi iehor, enfitewsi tfisser l-enfitewsi originali, izda jekk meta jaghlaq dak l-enfitewsi, id-dar ta' abitazzjoni tkun mizmuma b'sub-enfitewsi – (i) il-jeddijiet moghtija b'dan l-artikolu lill-enfitewta jkunu jistghu jigu ezercitati mill-ahhar sub-enfitewta u, bla hsara ghall-jeddijiet moghtija lill-okkupant bis-sub-artikolu (5) minnu biss…."

4.5 Mis-suesppost ghandu jirrizulta bic-car li, in forza tas-subartikolu 9 ta' l-Artikolu 12 il-kazi fejn enfitewsi kellha titqies bhala wahda li tinkludi sub-enfitewsi kienet limitata biss fir-rigward tas-sub-artikolu (2) (a) u (b) u mhux ukoll ghall-kazijiet kollha ta' enfitewsi msemmija fl-Artikolu 12. Isegwi wkoll li l-ewwel Qorti kienet korretta meta rriteniet li l-ewwel trid taghlaq l-enfitewsi originali biex il-ligi, anke kif emendata, tigi operattiva. Fil-kaz in ezami dak li qed jitlobu l-atturi ma jistax jattwa ruhu trattandosi hawn ta' enfitewsi (originali) perpetwa.

4.6 Li kieku l-legislatur ried ikopri kull kaz ta' sub-enfitewsi ma kienx jillegisla bil-mod specifiku kif fuq accennat. Il-kliem tal-ligi huwa car u ghalhekk ubi nulla ambiguitas verborum sit non est facienda voluntatis quaestio. Dwar meta l-jeddijiet tas-sub-enfitewta jistghu jigu nvokati, issir riferenza ghal dak li gie ritenut in re: Mary Caruana –vs– Anthony Cassar deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Novembru, 1985, fejn inter alia intqal hekk,
"….. Biex il-jeddijiet moghtija bl-Artikolu (12) jistghu jigu ezercitati mill-ahhar sub-enfitewta, jehtieg (a) li taghlaq l-enfitewsi originali u (b) meta taghlaq l-enfitewsi originali, id-dar ta' abitazzjoni tkun mizmuma b'sub-enfitewsi. Mela biex l-ahhar sub-enfitewta jkollu drittijiet jehtieg li taghlaq l-enfitewsi originali. Id-drittijiet tieghu huma marbuta mat-tmiem ta' l-enfitewsi originali u mhux mat-terminazzjoni tas-subenfitewsi tieghu, u jekk ma taghlaqx l-enfitewsi originali, is-subenfitewta ma jkollux drittijiet. Bl-imsemmija kliem fis-sub-artikolu (9), il-ligi riedet taghti, b'eccezzjoni, dritt lill-ahhar subenfitewta biss imma anke dak id-dritt rabtitu ma' l-gheluq ta' l-enfitewsi originali."

4.7 Kif tajjeb ukoll qalet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata,
"(Dan stabbilit) wiehed irid ihares lejn il-provvediment ta' l-emendi ghall-Ordinanza tal-1959 b'certa kawteli billi l-kazi milquta bl-istess Ordinanza ma ghandhomx jigu estizi ghal aktar minn dak li riedet u fissret il-ligi u dana b'rispett mhux biss lejn il-provvedimenti tal-Kodici Civili izda wkoll b'garanzija tad-drittijiet tal-partijiet koncernati."

Wara li ezaminat l-aspetti kollha nvoluti fl-aggravji u sottomissjonijiet ta' l-appellanti, din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, hija tal-fehma li l-ligi, kif emendata, riedet espressament taghmel distinzjoni netta bejn il-kazi kontemplati fis-subartikolu (2) (a) u (b), u cioe` dawk il-koncessjonijiet li jkunu ghal anqas minn tletin (30) sena jew li saru wara l-21 ta' Gunju, 1979, u, ghal dawk il-koncessjonijiet l-ohra kollha, bhal kaz in ezami, li ma jaqghux taht l-imsemmija provvedimenti tas-sub-artikolu

(2) (a) u (b). Ghalhekk l-atturi appellanti ma jistghux jivvantaw jeddijiet kif hemm kontemplat fis-sub-artikolu (4) u (5) ta’ l-Artikolu 12 ta’ l-Ordinanza.

Ghalhekk l-aggravji ta’ l-atturi huma nfondati.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta’ l-atturi bl-ispejjez ta’ din it-tieni istanza kontra taghhom, b’dawk relattivi ghall-ewwel istanza jibqghu invarjati minn kif deciz mill-ewwel Qorti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------