MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 33/2007/1

Mary Anne Busuttil

v.

Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar

Il-Qorti:

1. Dan hu provvediment li ser jinghata in segwitu ghall-verbal registrat quddiem din il-Qorti fl-udjenza tas-17 ta' Novembru 2008. Sabiex wiehed jifhem ahjar x'gara u

x’ser jigri, tajjeb li jigi delineat fil-qosor l-*iter* ta’ din il-kawza.

2. Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-jurisdizzjoni taghha Superjuri, Mary Anne Busuttil fissret li hija kellha d-dritt, skond l-Artikolu 12(4)(5) tal-Kap. 158, li tikkonverti c-cens temporanju li kellha tal-fond 245 Main Street, Balzan (Malta) f’wiehed perpetwu. Fissret ukoll li ghalkemm il-konvenuti Cassar kienu gew interpellati diversi drabi sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv, dawn baqghu inadempjenti. Ghalhekk hija talbet lil dik il-Qorti tiddikjara li hija ntitolata li tikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq il-fond imsemmi ghal wahda perpetwa; tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv; u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-jum, hin u lok li tistabilixxi dik il-Qorti u tinnomina wkoll kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.

3. B’risposta, il-konvenuti Cassar eccepew in sostanza li d-dispozizzjoni invokata mill-attrici li a bazi taghha qed titlob li tikkonverti l-koncessjoni enfitwetika minn wahda temporanja ghal wahda perpetwa tikser id-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti bl-Artikoli 37 u 1 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea rispettivament.

4. Fl-ewwel udjenza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), li nzammet fl-24 ta’ Mejju 2007, dik il-Qorti ghamlet ordni ta’ referenza skond l-Artikoli 46(3) u 4(3) tal-Kostituzzjoni u tal-Kap. 319 rispettivament sabiex tigi deciza mill-Prim Awla proprju l-kwistjoni sollevata mill-konvenuti fir-risposta taghhom, u cioe` jekk d-dispozizzjoni invokata mill-attrici li a bazi taghha qed titlob li tikkonverti l-koncessjoni enfitwetika minn wahda temporanja ghal wahda perpetwa tiksirx o meno d-drittijiet fondamentali tal-imsemmija konvenuti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea – u dan wara li dik il-Qorti ddikjarat li t-tqanqil ta’ tali kwistjoni la kienet wahda

frivola u lanqas vessatorja. Intant dik il-Qorti ddifferiet il-kawza *sine die*, riappuntabbli appena tkun giet deciza l-kwistjoni riferuta.

5. Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ordnat in-notifika tad-digriet ta’ referenza lill-partijiet kif ukoll lill-Avukat Generali (fol. 27 tal-atti). Quddiem il-Prim Awla, il-partijiet ma ressqux provi, izda llimitaw ruhhom ghal skambju ta’ noti ta’ osservazzjonijiet[1] fuq il-punti legali involuti – li fil-verita` huwa punt wiehed u semplici.  Jinghad, pero`, li t-Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar talbu, permezz ta’ rikors[2], li jigi stabbilit il-valur – mhux car mir-rikors jekk hux il-valur lokatizju jew xi valur iehor – tad-dar in kwistjoni f’Hal-Balzan, izda il-Prim Awla, wara li rat ir-risposta ta’ Mary Anne Busuttil[3], cahdet it-talba ghan-nomina ta’ perit ghal dana l-fini[4].

6. Wara li l-partijiet iddikjaraw, fl-udjenza tal-20 ta’ Frar 2008, li huma ma kellhomx aktar provi xi jressqu, il-Prim Awla halliet il-kawza ghas-sentenza.

7. Fis-sentenza taghha li nghatat fit-18 ta’ Settembru 2008, dik il-Qorti, cioe` l-Prim Awla tal-Qorti Civili, wara li ghamlet xi osservazzjonijiet dwar l-Att XXIII ta’ l-1979, dwar in-natura u l-iskop ta’ ordni ta’ referenza kostituzzjonali u dwar kif il-Prim Awla ghandha tipprocedi meta jkollha quddiemha tali ordni ta’ referenza, u dwar l-effett ta’ decizjoni precedenti li tkun iddikjarat dispozizzjoni ta’ ligi leziva tad-drittijiet fondamentali ta’ terzi – <u>osservazzjonijiet kollha, dawn, li din il-Qorti taghmilha cara, b’ebda mod, anqas indirettament, ma jiddeterminaw il-meritu tal-kwistjoni riferuta lil dik il-Qorti mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)</u> – kompliet hekk:

“Illi kif diġa` ngħad aktar ’il fuq f’din is-sentenza, il-Qorti trid tistħarreġ ir-Riferenza billi tqis biss il-fatti li jirriżultaw miċ-ċirkostanzi tal-każ. Din il-Qorti sejra timxi tul din it-triq, u jekk kemm-il darba sejra ssib li, miċ-ċirkostanzi

[1] Ara fol. 36 sa 40, u fol. 43 sa 46.
[2] Fol. 48.
[3] Fol. 52.
[4] Ara d-digriet a fol. 48.

riżultanti, jirriżultaw il-kundizzjonijiet xierqa, tgħaddi biex tqis jekk dawk il-kundizzjonijiet jagħtuhiex raġuni għaliex għandha tadotta l-ħsibijiet ta' dik is-sentenza, jew jekk tasalx biex taħsibha mod ieħor;

"Illi minn dak li jingħad fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li biha qanqlu l-kwestjoni tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u mill-mod kif inhu mfassal id-degriet tar-Riferenza (li jsemmi speċifikatament l-istess eċċezzjoni) joħroġ li l-intimati jemmnu li huwa t-tħaddim tal-Artikoli 12(4) u (5) tal-Kapitolu 158 (safejn dawn l-artikoli jitkellmu dwar bdil ta' enfitewsi għal żmien li jagħlaq f'enfitewsi għal żmien li ma jagħlaq qatt) li sejjer iġibilhom preġudizzju li jissarraf fil-ksur tal-jedd għall-ħarsien mill-privazzjoni ta' proprjeta` bla kumpens, u mill-jedd għat-tgawdija minn persuna tal-possedimenti tagħha. Fi kliem ieħor, din il-Qorti tifhem li l-kwestjoni tirrigwarda l-kostituzzjonalita` tal-**applikazzjoni** ta' liġi għall-każ konkret, u mhux daqstant is-siwi tal-liġi nfisha;

"Illi minħabba li r-Riferenza saret minnufih fl-ewwel smigħ bla ma l-Qorti riferenti kienet semgħet xi xhieda jew tressqu quddiemha xi provi, din il-Qorti trid tqis ir-Riferenza fuq dak li jirriżulta biss mill-atti tal-kawża. F'dan il-każ, filwaqt li l-intimati iddikjaraw (fl-istess Risposta Maħlufa tagħhom) li huma jaqblu mal-fatti msemmijin mir-rikorrenti, kienu l-istess partijiet li quddiem din il-Qorti iddikjaraw ukoll li ma kellhomx provi xi jressqu f'dan l-istadju tal-każ. Għalhekk, il-Qorti jkollha toqgħod fuq il-provi mressqa mir-rikorrenti waħedha fl-istadju tal-proċeduri bil-miktub;

"Illi mill-imsemmija provi jirriżulta tassew li r-rikorrenti hija Maltija u toqgħod fil-post bħala r-residenza ordinarja tagħha. Jirriżulta li l-għotja oriġinali tal-enfitewsi kienet waħda għal żmien ta' aktar minn tletin sena u ngħatat qabel Ġunju tal-1979. Jirriżulta li r-rikorrenti kisbet il-post għaż-żmien li kien fadal mill-għotja ta' enfitewsi oriġinali, u kisbet dan il-post mingħand min wiret it-titolu mingħand iċ-ċenswalist oriġinali. Jidher li r-rikorrenti kisbet il-post mingħand l-utilisti, u għalhekk hija sub-enfitewta, u mingħandhom setgħet tikseb biss dawk il-jeddijiet li huma

kellhom fuq il-post sa dak inhar tal-kuntratt u mhux aktar minn hekk. Ma jirriżultax li, f'xi żmien, l-utilisti kisbu d-dirett dominju tal-post. Jidher ukoll li l-konċessjoni enfitewtika oriġinali u ż-żmien tas-subenfitewsi kienu jagħlqu fl-istess jum;

"Illi minn dak li joħroġ mill-ġabra ta' dawn il-fatti għandu jirriżulta li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(4), marbutin ma' l-Artikolu 12(9) tal-Kapitolu 158 jolqtu l-post imsemmi u jestendu għar-rikorrenti. Hija kwestjoni oħra jekk l-intimati jistgħux tassew jgħidu li jintlaqtu ħażin bit-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet ladarba m'humiex is-sidien diretti tal-fond u ladarba fiż-żmien tal-għeluq tal-enfitewsi tal-post f'Novembru, 2004, ma kinux joqogħdu fih bħala r-residenza ordinarja tagħhom u lanqas setgħu jeżerċitaw huma l-jedd li jibdlu l-enfitewsi f'waħda li ma tagħlaqx fil-konfront tas-sidien diretti tal-post f'dak iż-żmien. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li qari xieraq tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 juri li l-jedd mogħti biex enfitewsi temporanja tinbidel f'waħda perpetwa huwa jedd eżerċitabbli biss kontra s-sid dirett, u li b'rieda espressa tal-liġi nnifisha, b'dik il-frażi wieħed jifhem **biss** il-persuna li jkollha jedd tirċievi ċ-ċens oriġinali[5]. Ma ntweriex li l-intimati Cassar jaqgħu f'din il-kategorija;

"Illi fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi – li dwarhom għandha tiddelibera biss il-Qorti Riferenti msejħa biex tqis it-talba mressqa quddiemha – din il-Qorti ma tarax kif l-intimati Cassar jistgħu b'xi mod jintlaqtu ħażin fit-tgawdija ta' xi jeddijiet fundamentali tagħhom jekk kemm-il darba u safejn it-talbiet tar-rikorrenti jistrieħu biss fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, u bla ħsara għal dak li jista' jirriżulta mod ieħor waqt is-smigħ tal-kawża (jekk dan ikun il-każ), din il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li tidħol fi stħarriġ tal-effetti tal-imsemmi artikolu għall-finijiet ta' allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali fil-każ konkret, liema eżerċizzju jista' jkun biss wieħed akkademiku;

[5] Ara App Ċiv. **30.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Nutar Dr. Herbert Cassar et vs Alice Turner et***

"Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar ir-riferenza lilha magħmula billi:

"**Twieġeb għall-kwestjoni riferita lilha mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Ġenerali** bid-digriet tagħha tal-24 ta' Ottubru, 2007, billi tgħid li ma jirriżultalhiex fl-istat attwali tal-provi u tal-atti tal-kawża li tressqu quddiemha li l-intimati Cassar ġarrbu jew hemm tassew il-biża' li jġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif jilmentaw fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom; u

"Għalhekk **tordna** lir-Reġistratur sabiex jgħaddi lura l-atti tal-akkuża lill-Qorti Riferenti sabiex tkompli tisma' l-każ skond din is-sentenza."

8. Kif jidher car minn din is-sentenza, l-ewwel Qorti, cioe` l-Prim Awla, waslet ghall-konkluzjoni taghha fuq il-premessa li l-intimati Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar ma kienux "is-sidien diretti tal-fond".

9. L-imsemmija Cassar appellaw minn din is-sentenza. Huma jikkontendu li l-ewwel Qorti erroneament waslet ghall-konkluzjoni li huma fil-fatt ma kienux id-direttarji tal-proprjeta` meritu tal-kawza. Wara li spjegaw kif huma kienu effettivament id-direttarji tal-imsemmija proprjeta`, huma komplew jispjegaw hekk fir-rikors ta' appell taghhom:
"Illi l-fuq premess (cioe` it-titolu ta' l-esponenti) ma giex spjegat lill-Prim Istanza, u dan peress li qatt ma kien hemm xi kontestazzjoni la dwar it-titolu tal-intimati appellanti u lanqas tar-rikorrenti. Tant li fil-fatt ir-rikorrenti stess iddikjarat li nterpellat l-intimati Cassar 'diversi drabi sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv' u fil-fatt ressqet l-azzjoni kontrihom. Wiehed ma ghandux jinsa' li l-azzjoni mertu tar-referenza odjerna hija esperibbli biss kontra s-sidien, ossia d-*directus dominus* tal-proprjeta`, u hadd iehor, u dana kif ghamluha cara l-emendi recenti tal-Kap. 158. Lanqas ma huwa minnu, u minn imkien ma jirrizulta, li r-rikorrenti kellha titolu ta' subcens u mhux titolu ta' cens. Ghalhekk qatt ma nhass

[recte: inhasset] il-htiega li jigu ezibiti ir-ricerki dwar it-titolu taghha.”

10. Effettivament flimkien mar-rikors ta’ l-appell gew ezibiti d-dokumenti li jippruvaw li l-appellanti Cassar huma d-direttarji tal-proprjeta` meritu tal-kawza.

11. Fl-udjenza quddiem din il-Qorti – il-Qorti Kostituzzjonali – tas-17 ta’ Novembru 2008, gie registrat is-segwenti verbal:
“Id-difensuri kollha tal-partijiet[6] jaqblu ghall-kull buon fini illi t-Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar huma fil-fatt proprjetarji tad-dirett dominju tal-proprjeta` imsemmija fic-citazzjoni [recte: rikors guramentat] u cioe` tal-fond 245, Triq il-Kbira, Hal-Balzan. In vista ta’ dan il-verbal u ta’ dan il-qbil il-partijiet jaqblu tramite d-difensuri taghhom li l-kwistjoni taghhom issa hija jekk din il-Qorti ghandhiex tiddeciedi l-meritu li ma giex deciz mill-Prim Awla, jew inkella jekk ghandhiex tirrinvija l-atti lill-Prim Awla ghal tali decizjoni biex ebda wahda mill-partijiet ma tigi pprivata mill-beneficcju tad-doppju ezami.”

12. Din il-Qorti halliet il-kawza ghal provvediment fuq dan il-punt ghal-lum.

13. Fil-fehma tal-Qorti, galadarba issa gie stabbilit it-titolu rispettiv tal-partijiet fil-kawza, jidher li jkun aktar milli gust li l-atti jigu rinvjati lill-ewwel Qorti biex din tiddetermina jekk, bl-applikazzjoni tas-subartikoli (4) u (5) tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ghall-kaz konkret, u, okkorrendo, wara li jinstemghu xi provi, ikunx hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali tal-imsemmija Tabib John Cassar u ta’ Mary Yvonne Cassar kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. Ghall-motivi premessi tipprovdi billi, filwaqt li thassar u tirrevoka id-decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-18

---

[6] L-Avukati Dott. Ian Refalo u Dott. Mark Refalo ghall-appellanti Cassar, l-Avukata Dott. Ingrid Bianco ghal Mary Anne Busuttil, u l-Avukata Dott. Josette Demicoli ghall-Avukat Generali.

ta’ Settembru 2008 fl-ismijiet premessi in kwantu gie deciz illi lil dik il-Qorti ma kienx jirrizultalha “fl-istat attwali tal-provi u tal-atti tal-kawza li tressqu quddiemha li l-intimati Cassar garrbu jew hemm tassew il-biza’ li jgarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom”, kif ukoll in kwantu dik il-Qorti ordnat lir-Registratur sabiex jibghat l-atti lura lill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) biex dik il-Qorti Riferenti tkompli tisma’ l-kawza skond il-ligi, tordna li l-atti jigu rinvjati lill-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex din tiddeciedi jekk, bl-applikazzjoni tas-subartikoli (4) u (5) tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ghall-kaz konkret, u wara li jinstemghu, jekk il-kaz ikun hekk jehtieg, xi provi, ikunx hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali tal-imsemmija Tabib John Cassar u ta’ Mary Yvonne Cassar kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ispejjez, kemm dawk tal-ewwel istanza kif ukoll dawk ta’ dana l-appell, ghandhom, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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