MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 1508/2000/1

John Bugeja

-vs-

Il-Provinċjal Reverendu Alfred Calleja OFM CONV. bħala amministratur tal-beni tal-provinċja tal-Franġiskani Minuri Konventwali

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-20 ta' Lulju 2000 li permezz tagħha l-attur ppremetta:

Premess illi skond il-kuntratt datat 15 ta' Frar, 1962 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bħala Dok. A ġiet assenjata l-bqija tal-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-fond bin-numru 15, Tigne Street, Sliema lil missier l-attur.

U premess illi b'kuntratt datat 10 ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Maurice Gambin, hawn anness u mmarkat bħala Dok. B, dan Frankie Bugeja iddona l-bqija tal-konċessjoni emfitewtika lil ibnu li jiġi l-attur.

U premess illi din l-emfitewsi temporanja tagħlaq u tiskadi fil-21 ta' Lulju, 2000.

U premess illi skond id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jissussistu dawk ir-rekwiżiti kollha neċessarji sabiex din il-konċessjoni emfitewtika tiġi konvertita skond il-liġi għal waħda perpetwa.

U premess illi għalkemm l-konvenut ġie debitament interpellat sabiex jidher għall-kuntratt dan baqa' inadempjenti.

Jgħid il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konċessjoni temporanja għandha tiġi konvertita għal wahda perpetwa skond il-liġi.

2. Tappunta u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirrediġi l-kuntratt tal-konċessjoni perpetwa tal-fond bin-numru 15, Triq Tigne', Sliema.

3. Tordna lill-konvenut illi jidher u jiffirma l-kuntratt tal-konċessjoni perpetwa.

4. Tordna illi, f'każ tal-kontumaċja tal-konvenut, jinħatru kuraturi deputati sabiex jidhru minflok il-konvenut fuq l-imsemmi kuntratt.

Il-konvenut minn issa nġunt in subizzjoni.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, ippreżentata fit-8 ta' Novembru 2000 li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-liġi citata mill-attur mhix applikabbli għall-każ.

Illi dawk id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-konvenut kif protetti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-bniedem;

Illi fit-tieni lok l-irritwalita' taċ-ċitazzjoni għax m'hemmx spjegat kif il-proprjeta' tikkwalifika biex tiġi l-konċessjoni enfitewtika konvertita waħda perpetwa;

Fit-tielet lok illi ma jirsistux dawk ir-rekwiżiti neċessarji biex tali konċessjoni enfitewtika tiġi hekk konvertita;

Illi *inoltre* t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali; kompriżi n-noti ta' sottomissjonjiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi qabel il-Qorti tidħol fil-mertu reali ta' din il-kawża, peress li l-atturi qajmu l-kwistjoni setax il-konvenut jagħti l-eċċezzjoni tiegħu fis-sens li l-liġi in kwistjoni hijix applikabbli jew kellux huwa stess jistitwixxi kawża kostituzzjonali fir-rigward, l-istess Qorti trid allura tara jekk dan l-ilment huwiex ġustifikat. Din is-sitwazzjoni hija simili għal meta konvenut jeċċepixxi nullita' ta' kuntratt u allura tqum il-kwistjoni jekk għandux huwa jiftaħ proċedura biex jattakka dak il-kuntratt jew jistax jagħti eċċezzjoni f'dak is-sens.

Dwar din it-tip ta' eċċezzjoni wieħed jista' liberament jgħid li hemm sentenzi tal-Qrati tagħna illi ma jaqblux ma'

xulxin, anke forsi tenut kont ta' l-eċċezzjoni x'tirrigwardja. Hemm diversi sentenzi illi jiddistingwu bejn **nullita'** u **annullabilta'** anke jekk il-liġijiet tagħna ma jagħmlux din id-distinzjoni.

L-artiklu 1226 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

L-eċċezzjoni tan-nullita' tista' f'kull żmien tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekuzzjoni tal-kuntratt fil-każijiet li fihom hu inniffsu seta' jaġixxi għar-rexissjoni.

Hemm sentenzi illi jiddistingwu bejn nullita' u annullabbilta' u din id-distinzjoni jagħmluha l-awturi taljani. Din id-distinzjoni għal ħafna żmien ġiet segwita mill-Qrati tagħna bħala ġustifikażżjoni għar-regola li meta n-nullita' ma tkunx espressament dikjarata mill-liġi iżda tirriżulta biss wara eżami serju tal-każ allura tali kuntratt jista' jiġi annullat biss mill-Qorti permezz ta' azzjoni. Kif innutat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"George Borg nomine vs Ronald Camilleri"** deċiża fit-28 ta' Frar 1997 l-artikolu 1226 imsemmi hu riprodott mill-artikolu 934 ta' l-Ordinanza numru VII tal-1868. Il-Qorti ta' l-Appell sa mill-1876 kellha okkażjoni tikkumenta illi:

Attessoche' l' idea predominante nell articolo 934 … e certamente di elevare la regola di diritto comune ... temporalia ad agendum sunt perpetua ad exceptionem ... ad una espressa disposizione patria e non certamente quella di sanzionare che tutte le specie di nullita' si possono proporre in via di eccezione.

Dan il-bran hu meħud mis-sentenza fl-ismijiet **"Carmela Agius vs Dr Francesco Frendo"** (15 ta' Marzu 1876).

Il-Qorti ta' l-Appell pero' fis-sentenza msemmija **"Borg vs Camilleri"** qalet ukoll:

Din il-ġurisprudenza tabbraċċja allura dik Taljana li tiddistingwi bejn nullita' u annullabbilta' … u bejn nullita' assoluta u nullita' parzjali imma dan f'qasam fejn fil-verita d-disposizzjonijiet fil-kodiċi ċivili Taljan ma jittaljawx għal kollox ma dawk nostrani. Is-sottomissjoni li l-liġi tagħna

ma tagħmel ebda distinzjoni … tidher li hija sostanzjalment korretta fil-kuntest ta' ammissibbilta' ad hoc anke jekk kif fuq aċċennat il-liġi tipprovdi f'ċerti każi ... għan-nullita' relattiva ta' obbligazzjoni. Relattiva fis-sens li tista' tiġi sollevata biss minn persuna li l-liġi trid espressament tipproteġi.

Ikkunsidrata l-materja b'dan il-mod. Jidher li l-leġislatur għażel li jiddetermina liema każijiet kien permess li tingħata l-eċċezzjoni ta' nullita u dana lil' hinn mill-konsiderazzjoni ta' kunċetti pjuttost astratti… Eċċezzjoni ta' nullita' li allura teskludi l-ħtieġa ta' azzjoni ta' dikjarazzjoni ta' nullita' liema rimedju jibqa' dejjem miftuħ lill-parti nteressata fejn iċ-ċirkostanzi hekk jiġġustifikaw.

Wieħed irid jgħid għall-benefiċċju tal-verita' storika li l-Qorti imbagħad ċaħdet l-eċċezzjoni tan-nullita' minħabba raġunijiet oħra u ċjoe' li l-konvenut li kien qed jeċċepixxi n-nullita' għaliex ma kienx għalaq tmintax-il sena meta ffirma l-kuntratt, wara issana dan billi kompla jesegwih. Il-valdita' ta' din is-sentenza għar-rigward tal-kawża odjerna hija pero' li l-Qorti ma qablitx mad-distinzjoni msemmija u qalet li *una volta* l-konvenut jista' jaġixxi għan-nullita', tali eċċezzjoni tista' tingħata u għalhekk hija ammissibbli.

Fil-każ in eżami l-Qorti tħoss li *multo magis* il-konvenut jista' jagħti din l-eċċezzjoni għaliex huwa addirittura qed jeċċepixxi illi l-artikolu tal-liġi invokat mill-attur jikser id-drittijiet fundamentali tiegħu u allura ma jiswiex.

Kif jidher ċar mill-esposizzjoni tal-fatti kontenuti fiċ-ċitazzjoni u n-nota ta' l-eċċezzjonijiet, l-attur qed jitlob li l-konvenut jiġi mġiegħel jittrasferilu taħt titolu ta' enfitewsi perpetwa l-fond imsemmi u dan taħt dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-fond kien ġie trasferit lil missier l-attur taħt titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1962 u iktar tard l-attur ġie mogħti b'titolu ta' donazzjoni l-*utile* dominju li kien baqa'. Oriġinarjament il-fond kien ingħata għal 150 sena, naturalment dejjem taħt enfitewsi temporanja.

Huwa fatt magħruf li dwar sitwazzjonijiet simili mill-aspett legali (fuq kollox din hija kwistjoni prettament legali) il-Qrati tagħna sa issa kellhom okkażjoni jiddeċiedu numru żgħir ta’ kawżi u sfortunatament ma hemmx qbil f’dawn is-sentenzi. Is-sentenzi ngħataw minn din il-Qorti diversament preseduta u sa issa għad ma hemmx pronunzjament tal-Qorti ta’ l-Appell li jista’ jkun deċisiv.

L-ewwel darba li l-artiklu in kwistjoni ġie ritenut li jmur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien fis-sentenza mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) **“Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru et”** deċiża fit-3 ta’ Ottubru 2000 illi ddikjarat illi l-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap. 158 huma nulli u bla effett peress li jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem skond l-artikolu 37. Din is-sentenza għaddiet in ġudikat peress li l-appell ġie dikjarat deżert (din is-sentenza li ddikjarat l-appell deżert qed tiġi attakkata fi proċeduri separati li għadhom pendenti).

Il-Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha peress illi qalet li għalkemm l-artikolu in kwistjoni jġiegħel lid-direttarju jikkonċedi l-fond b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa u allura huwa se jibqa’ jirċievi l-kanone annwu, l-ammont ta’ kanone (sitt darbiet dak eżistenti) huwa tant irriżorju li jikkostitwixxi forma ta’ espropjazzjoni forzata mingħajr kumpens adekwat. Il-Qorti ċċitat f’dan is-sens numru ta’ sentenzi tal-Qorti Ewropeja, per eżempju **“Papamichalopulos vs Grecja” – 24 ta’ Ġunju 1993** fejn intqal illi:

In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of ... Since the convention is intended to guarantee rights that are ‘practical and effective’ it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation.

Din il-kostatazzjoni saret anke mill-Qrati tagħna fis-sentenzi **“Perit Domenic Mintoff vs Onor. Prim Ministru et”** (Qorti Kostituzzjonali 30 04 1996) u **“John**

Mousu vs Direttur tal-Lottu Pubbliku" (Prim' Awla - 22 ta' Jannar 1999). Fl-ewwel każ il-Qorti qalet illi l-artikolu 37 jipproteġi mhux biss kontra esproprazzjoni vera u proprja iżda anke kontra esproprjazzjoni *di fatto* u ċjoe' *f' dawk is-sitwazzjonijiet li fis-sustanza jekwivalu għal esproprjazzjoni.*

Il-Qorti fis-sentenza ta' Galea Testaferrata rrikonoxxiet id-dritt ta' l-istat illi jilleġisla biex itaffi l-problemi ta' *housing* – u dan huwa anke rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropeja (ezempju l-każ **"James Case vs Mellacher Case").** F'każijiet bħal dawn, kif qalu diversi awturi, wieħed irid isib dejjem bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-bżonn ta' tali leġislazzjoni. (eżempju **"Sporrong and Lonnorth"** – 1982).

L-istess Prim' Awla fis-Sede Kostituzzjonali tagħha pero' tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et"** (3 ta' Ottubru 2008). F'din is-sentenza l-Qorti l-ewwelnett qalet li s-sentenza ta' Galea Testaferrata kienet tapplika biss għall-partijiet u mhux *erga omnes.* Għalhekk reġgħet eżaminat il-kwistjoni u kkonkludiet illi *"din il-Qorti kif preżentament preseduta ma taqbilx li bis-saħħa ta' l-emendi ntrodotti ... il-padrun dirett għandu d-drittijiet tiegħu reali fuq il-proprjeta' mnaqqsa; id-dritt t' użu u ta' tgawdija favur is-sid ġie mtawwal in perpetwu pero' d-drittjiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa inkluż id-dritt tieħu li jitlob l-eżekuzzjoni ta' xi drittijiet imqegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjeta' f'każ li l-enfitewta jikser xi kundizzjonijiet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi".* Il-Qorti ċċitat ukoll il-kawża **"Galea vs Briffa"** (30 ta' Novembru 2001) fejn il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet li l-artikolu li jagħti dritt lill-enfitewta jdawwar il-konċessjoni ta' inqas minn tletin sena f'kirja ma kienitx tikser id-dritt ta' proprjeta sanċit mill-artikolu 37 peress li ma jikkostitwixxix teħid ta' proprjeta'. Anke l-Kummissjoni Ewropeja fis-sentenza **"Zammit vs Malta"** (12 ta' Jannar 1991) qalet li *"The Commission recalls the case-law of the commission and Court which recognize that state intervention in socio economic matters such as housing is*

often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures".
Għalhekk f'dan il-każ il-Qorti ċaħdet it-talba attriċi.

Ftit ġranet wara u ċjoe' fit-30 ta' Ottubru 2008 l-istess Qorti fis-sede ċivili tagħha iżda diversament preseduta fil-kawża **"Paola Vassallo vs Marija Dalli"** dehrilha li s-sentenza ta' Galea Testaferrata ma kienitx biss torbot lill-partijiet ta' fiha iżda billi l-Qorti iddikjarat liġi partikolari illi tmur kontra l-kostituzzjoni, kellha saħħa fil-konfront ta' kulħadd - *erga omnes.* Hija qalet illi *"ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-liġi tibqa' titħaddem jew jingħataw xi rimedji lil xi parti f'kawża, bla ma l-Qorti nnifisha tkun qiegħda, bit-tħaddim ta' dik l-istess liġi, tikser ukoll il-konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni. Huwa minnu li ebda sentenza ma tħassar liġi – li għamil u t-tħassir tal-liġi hija funzjoni esklussiva tal-Parlament; iżda meta b'sentenza xi liġi titqies li hija nulla u bla effett, ħadd ma għandu jistenna li xi Qorti tapplika liġi bħal dik fi kwistjoni li titqajjem quddiemha sempliciment għaliex il-Parlament ma jkunx (għadu) ħassarha wara sentenza tal-Qorti".*

Din is-sitwazzjoni tpoġġi problema kbira lill-Qorti għaliex iż-żewġ teżijiet għandhom il-piż tagħhom. Ċertament ma jkunx ġust għal kull min jirrikorri għall-Qrati tagħna li f'dan l-aspett ikollu żewġ riżultati differenti u ċertament hemm bżonn leġislazzjoni mingħajr dewmien biex is-sitwazzjoni tiġi kristallizzata. Din għandha tkun fis-sens li jkun hemm mekkaniżmu ċar biex sentenza finali li tiddikjara li liġi tmur kontra d-dettami tal-kostituzzjoni tiġi immedjatament applikata biex tkun tifforma stat għal kulħadd. Madankollu l-Qorti thoss li kollox ma kollox ladarba llum l-unika regola li għandna fir-rigward hija dik inkorporata fl-artikolu 237 tal-Kap. 12, sentenza finali għandha saħħa biss fuq il-partijiet fil-kawża. Għalhekk il-Qorti ma hix marbuta li tapplika dak li qalet is-sentenza msemmija **f'din il-kawża**.

Stabbilit dan din il-Qorti tħoss li għandha taqbel mal-konklużjonijiet raġġunti fil-kawża **“Josephine Bugeja vs Avukat Generali et”**. Kif ġja’ ngħad, kull Gvern għandu fakoltajiet wiesgħa ħafna anke rikonoxxuti mill-ogħla Qorti Ewropeja biex jilleġisla fir-rigward ta’ djar u abitazzjoni u wieħed jifhem li tista’ tinħoloq kaos f’dan ir-rigward jekk artijiet li llum saru fondi ta’ abitazzjoni u li ngħataw b’ enfitewsi żmien twil ilu ma jkunux koperti b’xi forma ta’ protezzjoni. Kif qalet dik is-sentenza d-direttarju se jibqagħlu dak id-dritt u m’huwa se jittiħidlu xejn jekk mhux id-dritt awtomatiku li jieħu lura l-fond li l-antenati tiegħu kienu ittrasferew mija u ħamsin sena qabel (f’dan il-każ). Huwa veru li kif qalet il-Qorti fis-sentenza ta’ Galea Testaferrata, li l-kanone għalkemm se jiżdied mhux se jikkumpensa adekwatament għall-valur tal-fond li kieku kellu jiġi rkuprat iżda f’dan il-każ wieħed ma jlumx il-leġislatur li ried jevita l-kaos li ssemma aktar qabel.

Ma hemmx kwistjoni li l-attur ipprova li jabita fil-fond in kwistjoni u kien jagħmel hekk meta skadiet il-konċessjoni in kwistjoni. Il-kanone li kien ta’ tnax-il ċenteżmu u ħames milleżmi kellu jsir ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm0.75) u allura Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75).

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa’ t-talbiet attriċi u għalhekk:

1. Tiddikjara illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja għandha tiġi konvertita f’waħda perpetwa bil-kanone annwu jsir Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75);

2. Tinnomina lin-Nutar Daniela Borg biex tippubblika l-att relattiv;

3. Todna lill-konvenut jidher u jiffirma l-kuntratt in kwistjoni li għandu jsir fil-bini tal-Qorti f’data li tiġi ffissata mill-Qorti fuq talba tan-Nutar nominand jew xi ħadd mill-partijiet;

4. Tinnomina lill-Avukat Dottor Gabrielle Buttigieg bħala kuratriċi għall-kontumaċi;

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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