MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 2/2010/1

Michael u Cecilia konjugi Xerri

Vs

Av. Michelle Tabone fil-kwalita' taghha ta' Ekonomu ta' l-Eccellenza tieghu Monsinjur Arcisqof Pawl Cremona fil-kwalita' tieghu ta' Amministratur tal-Kurja Arciveskovili ta' Malta u tal-Beni tal-Entijiet Ekklesjastici ta' Malta annessi mal-istess Kurja u tal-Giuspatronat Lajkali ta' Sant'Antnin Abbati della Navarra kif ukoll Richard Stagno Navarra bhala attwali pussessur tal-imsemmi Giuspatronat Lajkali ta' Sant'Antnin Abbati delli Navarra u b'digriet tal-31 ta' Awwissu 2010 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem James Stagno Navarra f'ismu proprju u bhala mantadatarju ta' hutu msefrin Peter Stagno Navarra u ta' Stephen Stagno Navarra, Adrian Stagno Navarra, patrick Stagno Navarra u Lorraine mart Manuel Portelli stante l-mewt ta' Richard Stagno Navarra fil-mori tal-kawza

Talbiet.

Din hi kawza identika ghal dik fl-ismijiet **John Mercieca vs Avukat Michelle Tabone** (Rikors numru:- 3/2010AE) li dwarha nghatat sentenza *in parte* llum. L-ghan tal-azzjoni hi sabiex issir konverzjoni ta’ enfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa b’applikazzjoni tal-Artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta. Fil-fatt l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li ghandhom dritt li jinghataw il-fond Aussie Cottage u l-art annessa, Triq il-Kuncizzjoni, Qala, Ghawdex b’enfitewsi perpetwa. Talbu wkoll li l-qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku li permezz tieghu ssehh din il-konverzjoni, u sabiex il-qorti tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att relattiv f’dak il-jum, hin u post li jigu ffissati mill-qorti u tinnomina kuraturi deputati ghall-eventwali kontumaci.

L-atturi ippremettew li b’kuntratt li sar fis-26 ta’ Jannar 1891 fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Frendo Micallef, in-Nobbli Manfrendo de’ Conti Stango Navarra f’isem il-Giuspatronat Lajkali ta’ Sant Antonio Abbati delli Navarra ta b’enfitewsi temporanja lil Antonio Bartolo, iben Angelo, imwieled u residenti Qala, Ghawdex u Giuseppe Bartolo, bin il-mejjet Giovanni, imwieled u residenti n-Nadur, Ghawdex, art maghrufa bhala tal-Margia fil-Qala, Ghawdex, kif tinsab deskritta ahjar fl-istess kuntratt, u dana versu c-cens ta’ tlettax-il lira sterlina u hmistax-il xelin fis-sena.

Sussegwentement l-utli dominju ta’ l-imsemmija art ghadda f’idejn Maria Antonia Mercieca, cioe’ l-ewwel mara ta’ l-attur, illum mejta.

L-imsemmija Maria Antonia Mercieca mietet minghajr testament fis-6 ta’ Novembru, 1983, u ghaldaqstant wirtu kollox id-dixxendenti taghha, salv ghall-uzufrutt u drittijiet ohra riservati mil-ligi a favur l-attur.

Permezz ta’ kuntratt ta’ qasma datat l-20 ta’ Jannar, 1987, fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, l-eredi ta’ Maria Antonia Mercieca qasmu bejniethom l-wirt, inkluz l-utli dominju ta’ l-art tal-Margia msemmija aktar il-fuq. L-attrici Cecilia Xerri hi wahda minn ulied Maria Antonia Mercieca.

Skond l-imsemmi kuntratt parti mill-art ta’ Margia b’kejl ta’ 4,260 metri kwadri giet assenjata lill-attrici, li flimkien ma’ zewgha bnew id-dar matrimonjali taghhom li llum iggib l-isem Aussie Cottage, Triq il-Kuncizzjoni, Qala, Ghawdex u kienu u ghadhom ighixu fl-istess fond.

Ippremettew ukoll li l-enfitewsi temporanja ghalqet u fil-gurnata kienu jokkupaw id-dar u l-art bhala r-residenza ordinarja taghhom. Inoltre l-atturi huma cittadini Maltin u ghalhekk bis-sahha tal-Ordinanza dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158), l-atturi ghandhom il-jedd li jikkonvertu c-cens f’wiehed perpetwu.

<u>Eccezzjonijiet.</u>

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fl-4 ta’ Frar 2010 **l-avukat Michelle Tabone nomine** eccepiet illi:-

1. Fl-ewwel lok, il-konvenut Richard Stagno Navarra mhux legittimu kontradittur stante li la ghandu r-rapprezentanza tal-Guspatronat mertu ta’ din il-kawza u wisq anqas ghandu xi jedd li jippossjedih.

2. Il-provvediment tal-Kap 158 tal-ligijiet ta’ Malta li fuqhom qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu l-attur huma lezivi tad-disposizzjonijiet tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem kemm kif enuncjati fil-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta’ Malta kif ukoll fil-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Difatti gie hekk iddikjarat mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) in **re Mario Galea Testaferrata v Prim Ministru et** 03.10.2000 – u – **Paola Vassallo v. Marija Dalli** – 30.10.2008 P.A. (R.C.P.) u ricentement mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza deciza fis-7 ta’ Dicembru 2009 fl-ismijiet **Josephine**

Bugeja et vs Avukat Generali et, u ghalhekk tapplika wkoll ghall-partijiet f'din il-kawza.

3. Fi kwalunkwe kaz billi hemm pendenti kawzi b'mertu identiku quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili li huma differiti ghas-sentenza, jkun opportun li din l-Onorabbli Qorti tissoprassjedi sakemm ikun hemm pronunzjament minn dik il-Qorti fir-rigward.

4. Fin-nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-tieni eccezzjoni, l-eccipjenti umilment jitolbu li ssir riferenza tal-punt kostituzzjonali lill-Prim Awla' tal-Qorti Civili.

5. Minghajr pregudizzju ghas-suepost, jinkombi fuq l-attur li jipprova li l – fattispecje substrat tal-azzjoni taghhom jinkwadraw ruhhom fid-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta Malta.

6. Il-Kap 158 (Art. 12(2)) japplika biss meta dar t'abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewzi tempronja mentri fil-kaz prezenti b'enfitewzi temporanja ma nghatatx dar ta' residenza imma biss porzjon art.

Rat ir-risposta guramentata tal-4 ta' Marzu 2010 minn **Richard Stagno Navarra** bhala attwali pussessur tal-imsemmi Giuspatront Lajkali ta' Sant'Antnin Abbati della Navarra eccepixxa illi:-

1. Qabel xejn l-esponenti jixtieq jirrileva illi l-konvenuta Dottor Michelle Tabone nomine ma ghandhiex ir-rapprezentanza gudizzjarja tal-Giuspatronat Lajkali ta' Sant'Antnin Abbati della Navarra, u ghalkemm ghal xi zmien il-Kurja kienet tamminstra dan il-giuspatronat tali ammistrazzjoni kienet wahda bla ebda titolu. Ir-rapprezentanza gudizzarja ta' tali Giuspatronat tispetta unikament u esklussivament lill-esponenti, u ghalhekk il-prezenza tal-Avukat Michelle Tabone f'din il-kawza ghal kollox barra minn lokha.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jirrileva illi d-disposizzjoni tal-ligi illi fuqha l-atturi qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom giet illum dikjarata anti-kostituzzjonali

b'sentenza tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, u ghalhekk it-talbiet tal-atturi kif intavolati ma jistghu qatt jirnexxu.

3. B'riferenza ghal kull paragrafu tar-rikors guramentat l-esponenti jiddikjara illi f'dan l-istadju huwa la jista' jikkonferma u lanqas jichad id-dikjarazzjonijiet tal-atturi, u jirrizerva illi jaghti spegazzjoni aktar dettaljata fuq dawn il-punti wara li jkun ra u ezamina aktar fid-dettal id-dokumenti u x-xhieda u provi ohra prodotti mill-atturi.

Fatti.

1. Il-fatti rilevanti huma s-segwenti:-

a. B'kuntratt li sar fis-26 ta' Jannar 1891 fl-atti tan-nutar Dr Giuseppe Frendo Micallef, in-Nobbli Manfredo dei Conti Stagno Navarra f'isem il-Guspatronat Lajkali ta' Sant Antonio Abbati delli Navarra kkonceda enfitewsi temporanja lil Antonio Bartolo u Giuseppe Bartolo solidalment bejniethom, porzjon art maghrufa bhala tal-Margia, Qala, Ghawdex ghal cens ta' tlettax-il lira u hmistax il-xelin kull sena b'kejl ta' tletin tomna u zewg mondelli. L-enfitewsi kienet ghall-perjodu ta' 99 sena li bdiet mill-15 ta' Awwissu 1891.
b. L-attrici Cecilia Xerri hi bint Maria Antonia Mercieca li mietet fis-6 ta' Novembru 1983.
c. Fuq parti mill-art inbena l-fond Aussie Cottage, Triq il-Kuncizzjoni, Qala, Ghawdex. L-atturi jghixu f'dan il-fond.
d. B'kuntratt ta' qasma li sar bejn ulied Maria Antonia Mercieca fl-20 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo, l-art fejn inbena l-fond Aussie Cottage giet assenjata lill-attrici Cecilia Xuereb.
e. L-atturi jsostnu li bejn l-1989 u l-bidu tal-1990 dahlu jghixu fid-dar in kwistjoni (ara nota guramentata prezentata fit-2 ta' Frar 2010).
f. L-enfitewsi skadiet f'Awwissu 1990.
g. L-atturi jridu li b'applikazzjoni tal-Artikoli 12(5) tal-Kap. 158 jinghataw il-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi qalu li t-talbiet taghhom huma bazati fuq l-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158, dan m'huwiex possibbli in kwantu dak il-

provvedimenti jaghmilha car li l-enfitewta jrid jezercita d-dritt ta' konverzjoni fi zmien sitt xhur minn meta taghlaq l-enfitewsi temporanja. Haga li ma jirrizultax li saret f'dan il-kaz.

L-atturi qieghed jippretendi li fuq il-proprjeta' meritu tal-kawza kien dovut cens ta' €7.55 kull sena. Kalkolu li waslu ghaliha ghaliex fuq l-art ta' Margia kien qieghed jithallas cens ta' €25.62 (ekwivalenti ghal Lm11) skond ir-ricevuti esebiti (fol. 39-44), u li skond il-kuntratt ta' qasma tal-20 ta' Jannar 1987 (fol. 25) fiha kejl ta' 14,459 metri kwadri.

Jekk wiehed kellu japplika dak li jipprovdi l-Kap. 158 ghal dan il-kaz partikolari skond l-informazzjoni li taw l-atturi fin-nota li pprezentaw fit-2 ta' Frar 2010 (fol. 37):-

a. Ic-cens annwu u perpetwu ikun ta' €15.1 kull sena ghall-perjodu ta' 15 il-sena, li hu sitt darbiet ic-cens li kien jithallas qabel issehh il-konverzjoni, u li skond l-atturi kien ta' €7.55 fis-sena;
b. Wara hmistax-il sena jigi awmentat b'daqstant mic-cens, izda mhux iktar mid-doppju, u li jkun jirraprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens ikun gie stabbilit l-ahhar. Ifisser li mal-ewwel awment ic-cens ma jistax ikun ta' iktar minn €30.2;
c. B'applikazzjoni tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili qabel l-eghluq tal-ewwel hmistax il-sena, ic-cens ikun jista' jinfeda ghas-somma ta' €604.

Konsiderazzjonijiet.

1. Fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2010 gie verbalizzat:-

"Il-partijiet qeghdin jaqblu li f'dan l-istadju ghandhom jigu trattati dawn il-materji:

1. Jekk il-Kap. 158 japplikax ghal dan il-kaz (ara eccezzjoni 6 tal-Kurja).
2. Jekk is-sentenzi li nghataw mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili sede Kostituzzjonali u mill-Qorti Kostituzzjonali japplikawx jew jorbtux ukoll ghall-kaz odjern (ara

eccezzjoni tal-Kurja u l-konvenut Richard Stagno Navarra).”.

Hu fatt li bhalissa hemm kawza fl-ismijiet **Joseph Aquilina nomine vs Richard dei Conti Stagno Navarra** (Citaz. Numru. 584/1992) deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta’ Frar 2010 , fejn fost affarjiet ohra qieghed jigi kontestat id-dritt tal-konvenut li jkun l-imsejjah fuq il-Beneficcju ta’ Guspatronat Lajkali ta’ San Antonio Abbate delli Navarra. Bhalissa l-kaz pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Madankollu dik il-kawza mhi ser taghmel l-ebda differenza ghall-konvenuti in kwantu fil-kawza odjerna qeghdin jigbdu l-istess habel u fuq l-istess naha.

2. Il-qorti a skans ta’ ripetizzjoni inutli qeghda tapplika *mutatis mutandis* ir-ragunament li ghamlet fis-sentenza parzjali li tat illum fil-kawza **John Mercieca vs Av. Michelle Tabone nomine et** (Rikors: 3/2010AE). Trid tirrileva pero’ li jekk kif tippretendi l-attrici kienet utilista bhala werrieta ta’ ommha, m’hemmx dubju li tilfet id-dritt li titlob il-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa ai termini tal-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 ghaliex ma ezercitatx id-dritt fi zmien sitt xhur minn meta ghalqet l-enfitewsi. Hu zewgha li semmai jista’ ghandu dritt bhala okkupant tad-dar li nbniet fuq l-art, b’applikazzjoni tal-Artikolu 12(5) tal-Kap. 158.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tichad is-sitt eccezzjoni tal-konvenuta Dr Michelle Tabone nomine bl-ispejjez kontra taghha.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Dr Michelle Tabone nomine sa fejn qeghda tippretendi li s-sentenza Mario Galea Testaferrata vs Prim’Ministru deciza fit-3 ta’ Ottubru 2000, tapplika *erga omnes*. Bl-istess mod tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra. Spejjez a karigu tal-istess konvenuti.

3. F’dan l-istadju tordna riferenza lill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali) sabiex tiddikjara jekk

mehud in konsiderazzjoni l-principji li gew stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza Josephine Bugeja et vs Avukat Generali et deciza fis-7 ta' Dicembru 2009:-

i) F'dan il-kaz bil-korrispettiv li jista' jircievi l-proprjetarju, hu min hu, bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 ghall-interferenza fil-proprjeta tieghu u li jikkonsisti f'kontroll ta' uzu tal-istess proprjeta', inzammx il-principju ta' proporzjonalita' bejn il-htigijiet tal-komunita' in generali u dak tal-privat ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ?

ii) Jekk f'dan il-kaz partikolari l-Artikoli 12(4), (5) u (6) jammontawx ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-proprjetarju ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokkol tal-Konvenzjoni Ewropeja ?

Salv ghal dak li diga' nghad dwar spejjez, il-kumplament tal-ispejjez jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet.

Tordna li l-inkartament jintbaghat minnufih quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha, u tiddiferixxi l-kawza *sine die* rijapuntabbli wara li jkun hemm ezitu defenittiv ghal kwistjoni li dwarha saret riferenza.

< Sentenza In Parte >

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