MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 316/2009

Michael Angelo Briffa, Joseph Briffa, Carmelo Briffa, Maria Concetta mart Robert Doneo, Tarcisio Briffa

-vs-

Nadia Merten

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fis-27 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi b'kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok A, missier l-attur llum mejjet Antonio Briffa kkonċeda b'titolu ta' ċens lil Frank Cremona l-fond Palazzo Gian Battista, fiż-Żurrieq fi Triq il-Kunċissjoni bin-numri 13, 14, 15 bil-ġnien anness miegħu, b'bieb ieħor għal sqaq il-Kunċizzjoni li jġib in-numru 1 u l-

ġardina li fiha kejl ta' ċirka tomna u li nofs hija konfinanti mill-Punent mal-fond imsemmi, mir-riħ t'isfel mal-proprjeta' ta' l-aħwa Saliba, mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Antonio D'Amato kif soġġetta għal piż piju ta' 0.69 u dan għal perjodu ta' erbgħin sena b'ċens anwu u temporanju ta' Lm365 ekwivalenti għal €850.22 u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

2. Illi dan il-piż piju ta' €0.69 infeda mal-Kurja Arċiveskovili biex b'hekk il-fond illum huwa liberu u frank.

3. Illi b'kuntratt ta' l-1 ta' Awissu 1997, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, il-konvenuta akkwistat il-fond imsemmi għal perjodu li kien għad fadal mill-erbgħin sena li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awissu 1968, tal-fond fuq imsemmi, skond kopja tiegħu li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok B.

4. Illi din il-konċessjoni enfitewtika tterminat fl-14 ta' Awissu 2008.

5. Illi skond l-Artikolu 1521 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, it-terminazzjoni ta' konċessjoni enfitewtika temporanja l-fond in kwistjoni fl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament, il-fond bil-miljoramenti jintradd lura lil padrun dirett *ipso iure.*

6. Illi dan ifisser li l-konvenuta m'għandhiex dritt tkompli tokkupa wara l-15 ta' Awissu 2008, il-fond u l-ġnien li kien jifforma s-suġġett tal-kuntratt tas-16 ta' Mejju 1968, fl-atti tan-Nutar Dr Antonio Carbonaro, kif il-konvenuta qed tippretendi illi tagħmel u dan *stante* illi tali proprjeta' għandha tirriverti lura *ipso iure* lill-atturi bil-benefikati kollha skond l-Artikoli tal-Liġi hawn fuq ċitat.

7. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-Palazz Gian Battista, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, b'bieb ieħor fi Sqaq il-Kunċiżżjoni, numru 1.

8. Illi b'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sede tagħha Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **"Mario Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et"** deċiża fit-3 ta'

Ottubru, 2000, il-Qorti ddikjarat li l-Artikoli 12(4), 12(5), 12(6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, permezz ta' liema ċens temporanju ta' terminu li jeċċedi t-tletin sena ta' dar ta' abitazzjoni li tkun użata minn ċittadin ta' Malta, li jkun jista' jiġi kkonvertit f'wieħed perpetwu, ġew iddikjarati nulli u bla effett *stante* li jilledu d-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, u ċjoe' l-Artikolu 37 (1) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Artikoli 6 u 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan *oltre* dak li hemm stipulat fil-Kap 305 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja ossia l-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Illi s-sentenza fl-ismijiet **"Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru"** – deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000, ġiet dikjarata deżerta mill-Qorti tal-Appell – Sede Kostituzzjonali fis-16 ta' Ottubru 2006, b'hekk din it-tali sentenza llum tifforma stat.

10. Illi għalhekk kella ssir din il-kawża.

Tgħid il-konvenuta prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għal raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-16 ta' Mejju 1968, fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, Dokument A, li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok A, missier l-atturi llum mejjet Antonio Briffa kkonċeda b'titolu ta' ċens lil Frank Cremona l-fond Palazzo Gian Battista, fiż-Żurrieq fi Triq il-Kunċissjoni bin-numru 13, 14, 15, bil-ġnien anness miegħu, b'bieb ieħor għal sqaq il-Kunċizzjoni li jġib in-numru 1 u l-ġardina li fiha kejl ta' ċirka tomna u li nofs hija konfinanti mill-Punent mal-fond imsemmi, mir-riħ t'isfel mal-proprjeta' tal-aħwa Salilba, mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Antonio D'Amato kif soġġetta għal piż piju ta' 0.69 u dan għal perjodu ta' erbgħin sena b'ċens anwu u temporanji ta' Lm365 ekwivalenti għal €850.22 u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulat, skadiet fl-14 ta' Awissu 2008, u li għalhekk Palazzo Gian Battista, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, b'bieb ieħor għal sqaq il-

Kunċizzjoni li jġib in-numru 1, Żurrieq, bil-ġnien anness miegħu u li kienu jiffurmaw is-suġġett tal-istess enfitewsi temporanja, irrevertew *ipso iure* lill-atturi u l-konvenuta m'għandhiex jhedd tkompli tokkupaha.

2. Tawtorizza lill-atturi jirriprendu l-pussess tal-imsemmi Palazzo Gian Battista, fi Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, bl-ambjent tiegħu kollha, kif fuq deskritt u għal dan l-iskop tiffissa lill-konvenuta terminu qasir u perentorja sabiex tiżgombra mill-istess fond.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 10 ta' Marzu 2009, u bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta ppreżentata fit-23 ta' April 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi l-esponenti għandha kull dritt tibqa' inokkupazzjoni tal-fond 23 Palazzo Gian Battista (qabel bin-nurmi 13, 14, u 15) fi Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, bil-ġnien anness miegħu u bieb ieħor numru 1 Sqaq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, in kwantu hija għażlet li tikkonverti t-titolu tagħha ta' enfitewsi temporanju għal dak ta' enfitewsi perpetwu kif jirriżulta mill-ittra tas-26 ta' Ġunju 2008, kopja Dok NM1 u dana a tenur tal-Artikolu 12(4) Kap 158 Liġijiet ta' Malta;

2. Illi l-esponenti kkwalifikat biex teżerċita' dan id-dritt ta' konverżjoni ta' titolu in kwantu l-fond minn mindu akkwistatu fl-1 ta' Awissu 1997 intuża mill-esponenti bħala l-unika residenza tagħha u in kwantu hija għandha ċittadinanza Maltija;

3. Illi l-esponenti kienet akkwistat il-fond waħedha għalkemm miżżewġa u dana *stante* li b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Maurice Gambin fit-18 ta' Novembru 1994 hi u żewġha kienu eskludew l-applikazzjoni tar-*regime* matrimonjali tal-komunjoni tal-

akkwisti u għaldaqstant id-dritt ta' konverżjoni tat-titolu f'enfitewsi perpetwa kien jispetta lilha biss.

4. L-esponenti b'ittra tas-6 ta' Awissu 2008 – kopja Dok NM2 – bagħtet pagament ta' €2,540.66 għal sitt xhur ċens perpetwu, kif revedut bir-rata ta' sitt darbiet iżjed a tenur tal-Artikolu 12 (4) Kap 158 iżda dan il-pagament ma ġiex aċċettat u għaldaqstant l-esponenti ddepożitat l-ammont dovut il-Qorti permezz ta' ċedola – kopja dok NM3 – u baqgħet tagħmel hekk għall-paġamenti sussegwenti.

5. Illi s-sentenza ċitata mill-kontroparti fl-ismijiet **"Mario Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et"** deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000 ma tistax tagħmel stat ta' fatt fil-konfront tal-esponenti *stante* li ma kienetx parti f'dawk il-proċeduri;

6. Illi l-esponenti tirreferi minflok għas-sentenza mogħtija minn dina l-istess Qorti fl-4 ta' Marzu 2009 fl-ismijiet **"John Bugeja vs Provinċjal Reverendu Alfred Calleja nomine"** fejn ġie ribadit id-dritt ta' konverżjoni f'każ identiku.

7. Illi b'ittra uffiċjali numru 1296/09 ippreżentata fit-30 ta' Marżu 2009 – kopja Dok NM4 – l-esponenti nterpellat lilr-rikorrenti biex jersqu għal kuntratt pubbliku għall-rikonoxximent tat-titolu tagħha ta' enfitewsi perpetwu fuq l-istess fond a tenur tal-Artikolu 12 (6) Kap 158 iżda dana ma' għamluhx. Għalhekk qed tiġi ppreżentata kontro-talba.

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

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta stess fejn ġie premess:

Illi hija kienet akkwistat l-*utile dominju* temporanju tal-fond 23 (qabel 13, 14, 15) Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, bil-ġnien anness miegħu u bieb ieħor numru 1, Sqaq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, għal żmien li fadal mill-konċessjoni oriġinali ta' erbgħin (40) sena li bdew jgħaddu fil-15 ta' Awissu 1968 (Dok A mar-rikors) kif soġġett għaċ-ċens annwu ta' Lm365

(illum €850.22) li jitħallas lir-rikorrenti aħwa Briffa u dana bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fl-1 ta' Awissu 1997 (Dok B mar-rikors);

Illi l-esponenti hija ta' ċittadinanza Maltija u wżat il-fond dejjem bħala residenza tagħha kif sejjer jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni;

Illi fit-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanju, l-esponenti kellha dritt tikkonverti t-titolu tagħha ta' enfitewsi temporanju għal titolu ta' enfitewsi perpetwu a tenur tal-artikolu 12 (4) Kap 158 Liġijiet ta' Malta *stante* li japplikaw ir-rekwiżiti kollha u fil-fatt eżerċitat dan id-dritt permezz tal-ittra tas-26 ta' Ġunju 2008 (Dok NM1).

Illi r-rikorrenti naqsu li jersqu għall-kuntratt pubbliku fejn jiġi rikonoxxut it-titlu, kif konvertit f'enfitewsi perpetwu, a tenur tal-artikolu 12(6) tal-Kap 158 għalkemm interpellati bis-saħħa tal-ittra uffiċjali tat-30 ta' Marzu 2009 (1296/09) eżebita bħala Dok NM4.

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett kollu li dina l-Qorti:

1 Tiddikjara illi l-konċessjoni temporanja tas-16 ta' Mejju 1968 ġiet fil-mument ta' terminazzjoni validament konvertita għal waħda perpetwa a tenur tal-Artikolu 12(4) Kap 158;

2 Tordna li r-rikorrenti jersqu għal kuntratt pubbliku fejn tiġi rikonoxxuta dina l-konversjoni favur l-esponenti a tenur tal-Artikolu 12(6) tal-Kap 158 fuq il-fond Palazzo Gian Battista, numru 23 (qabel 13, 14, 15) Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, bil-ġnien anness u bieb ieħor fi Sqaq il-Kunċizzjoni nurmu wieħed (1) Żurrieq taħt l-istess kundizzjonijiet tal-konċessjoni oriġinali ħlief għall-perjodu u għall-ammont taċ-ċens skond kif provdut fl-Artikolu 12(4) Kap 158;

Tappunta nutar pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u tiffissa data, ħin u lok għal dan u tinnomina kuratur għal kull eventwali kontumaċi;

Bl-ispejjeż taż-żewġ kawżi kontra r-rikorrenti nġunti minn issa in subizzjoni

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenzjonati ppreżentata fl-1 ta' Ġunju 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-attriċi m'għandhiex dritt titlob il-konverżjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa tal-fond Palazzo Gian Battista – 23 ġja' 13, 14, 15 Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, bil-ġnien anness miegħu u biex ieħor fi sqaq il-Kunċizzjoni, numru 1, Żurrieq, *stante* illi l-artikolu 12(4)(5)(6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew ġja' dikjarati anti Kostituzzjonali b'sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rik Nru: 348/91 **"Mario Galea Testaferrata vs Onorevoli Prim Ministru"** deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000 liema sentenza ġiet deżerta fl-appell u għalhekk tifforma stat bejn il-partijiet fis-16 ta' Ottubru 2006.

2. Illi l-Artikolu 12(4)(5)(6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjonijiet dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, u ċjoe' l-Artikolu 37(1) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 6 u 46 tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta u dan *oltre* dak li hemm stipulat fil-Kap 305 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja ossia Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-16 ta' Mejju 1968, fl-atti tan-Nutar Dr Antonio Carbonaro – Dokument A fil-proċess, fejn missier l-atturi ikkonċeda b'titolu ta' ċens temporanju lil Frank Cremona l-fond imsemmi, kif soġġett għal kondizzjonijiet kollha hemm stipulati kien għal perjodu ta' erbgħin sena u mhux għal perjodu perpetwu.

4. Illi a tenur tal-Artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti in *buona fede* u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għal konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwita, bl-użu jew bil-Liġi.

5. Illi għalhekk fiż-żmien tal-kontrattazzoni ma kien hemme bda intiża li l-proprjeta' in kwistjoni tista' tiġi konvertita' f'waħda perpetwa, dan qatt ma ġie patwit bejn il-partijiet u għalhekk l-interpretazzjoni li Nadia Merten jista' jkollha xi dritt li tikkonverti tali konċessjoni f'waħda perpetwa, tmur kontra l-ekwita' u l-Liġi Suprema tal-pajjiż ossia l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja.

6. Illi in *oltre* l-kuntratti kif jistipula l-Artikolu 1001 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss u ma jistax ikun ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor u għalhekk Nadia Merten li ma kienetx parti fil-kontrattazzjoni illi kienet saret bejn missier l-atturi u Frank Cremona, ma tistax issa tippretendi illi hia akkwistat drittijiet li l-istess Frank Cremona ma kellux u ma jistax ikollu.

7. Illi għalhekk qabel din il-Qorti ma tiddeċiedi din il-kawża jeħtieġ illi ssir referenza Kostituzzjonali biex jiġi deċiż f'din il-kawża l-punt sollevat hawn fuq.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra

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

Rat l-atti proċesswali; kompriżi l-istima tal-perit tekniku, u n-noti ta' sottomissjonjiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Frar 2011 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mill-espożizzjoni tal-fatti kontenuti fir-rikors promotur u r-risposta u l-kontro-talba illi filwaqt li l-atturi

qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuta minħabba li l-konċessjoni enfitewtika skadiet, il-konvenuta qed titlob li l-atturi jiġu mġiegħla jittrasferulha l-fond imsemmi taħt titolu ta' enfitewsi perpetwa, u dan taħt dak li jipprovdi l-Artiklu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-fond kien ġie trasferit minn missier l-atturi taħt titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1968, u iktar tard u ċjoe' fl-1997 il-konvenuta akkwistat l-utile dominju li kien baqa'.

Illi huwa fatt magħruf li dwar sitwazzjonijiet simili mill-aspett legali (fuq kollox din hija kwistjoni purament legali) il-Qrati tagħna sa issa kellhom okkażjoni jiddeċiedu numru ta' kawżi illi aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar qed jikber, u sfortunatament fil-fehma ta' din il-Qorti għad ma hemmx qbil assolut f'dawn is-sentenzi illi ngħataw sa issa. Jidher anzi mill-aħħar sentenzi illi ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni assoluta dwar jekk l-Artikolu 12 *ut sic* jiksirx id-drittijiet Kostituzzjonali tad-direttarju, u kull każ għandu jiġi deċiż skond iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu.

Illi l-ewwel darba li l-Artikolu 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, fejn ġie dikjarat 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.

Illi l-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."

Illi din il-kostatazzjoni saret anke mill-Qrati tagħna fis-sentenzi **"Perit Domenic Mintoff vs Onor. Prim Ministru et"** (Qorti Kostituzzjonali – 30 ta' Ġunju 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 għall-espropjazzjoni.

Illi l-Qorti fis-sentenza ta' Galea Testaferrata rrikonoxxiet id-dritt tal-istat illi jilleġisla biex itaffi l-problemi ta' *housing* – u dan huwa anke rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropeja – per eżempju fil-kawża **"Mellacher vs Austria"**. 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).

Illi l-istess Prim' Awla fis-sede Kostituzzjonali tagħha pero' tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Bugeja vs Avukat Generali et"** (3 ta' Ottubru 2008). F'din is-sentenza il-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 tal-emendi introdotti ... il-padrun dirett għandu d-drittijiet tiegħu reali fuq il-proprjeta' imnaqqsa; id-dritt t' użu u ta' tgawdija favur is-sid ġie imtawwal in perpetwu pero' d-drittjiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa nkluż id-dritt tiegħu li jitlob l-eżekuzzjoni ta' xi drittijiet imqegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjeta' f'każ li l-*

enfitewta jikser xi kondizzjonijet 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 kenitx tikser id-dritt ta' proprjeta' sancit 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.

Illi ftit ġranet wara, u ċjoe' fit-30 ta' Ottubru 2008 l-istess Qorti fis-Sede Ċivili tagħha iżda diversament presjeduta fil-kawza **"Paola Vassallo vs Marija Dalli"** dehrilha li s-sentenza ta' Galea Testaferrata ma kienitx biss torbot lill-partijiet ta' fiha iżda billi l-Qorti ddikjarat 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 qegħda, bit-tħaddim ta' dik l-istess liġi, tikser ukoll il-konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni. Huwa minnu li ebda sentenza ma tħassar liġi – l-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 m'għandu jistenna li xi Qorti tapplika liġi bħal dik fi kwistjoni li titqajjem quddiemha sempliċiment għaliex il-Parlament ma jkunx (għadu) ħassarha wara sentenza tal-Qorti."*

Illi din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"John Bugeja vs Alfred Calleja"** (deċiża l-ewwel darba fl-4 ta' Marzu 2009) qalet testwalment illi:

*"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 mmedjatament applikata biex tkun tifforma stat għal kulħadd. Madankollu l-Qorti tħoss li kollox ma' kollox ladarba sal-lum 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 hiex 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 Ġenerali et"**. Kif ġja' ingħad, 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 id-direttarju se jibqagħlu dak id-dritt u mhuwa se jittiħidlu xejn jekk mhux id-dritt awtomatiku li jieħu lura l-fond li l-antenati tiegħu kienu ttrasferew 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."*

Illi din l-istess sentenza u bħala dik fl-ismijiet **"Bugeja vs Avukat Generali"**, ġiet appellata u l-eżitu tagħhom ma kienx l-istess mill-ewwel għalkemm ġew deċiżi fl-istess ġurnata (7 ta' Diċembru 2009) mill-Qorti tal-Appell; dan għaliex filwaqt li fil-kawża **"Bugeja vs Avukat Generali"** l-Qorti Kostituzzjonali ma qablitx mal-konklużjonijiet raġġunti mill-ewwel Qorti u ddikjarat l-Artikolu in kwistjoni lesiv għall-Kostituzzjoni, fil-kawża l-oħra **"Bugeja vs Calleja"** l-Qorti tal-Appell irriskontrat nullita' fis-sentenza u

reġgħet irrinvjata lill-Prim' Awla illi allura permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2011 ma qablitx ma' l-ewwel sentenza u ddikjarat ukoll li l-Artikolu in kwistjoni jikser id-drittijiet Kostituzzjonali tad-direttarju, anzi ddikjarat ukoll illi l-mekkaniżmu pprovdut fil-Kap. 158 **qatt** ma jista' joħloq il-proporzjon adegwat bejn l-interess tal-istat li jipprovdi djar u d-dritt ta' proprjeta' tal-individwu.

Illi f'sitwazzjoni bħal din wieħed jifhem id-diffikolta' tal-Qorti li tiddeċiedi l-kawża anke għaliex f'dawn il-kawżi trid tibbilanċja mhux biss id-dritt tas-sid fil-konfront tal-istat iżda anke fil-konfront tal-persuna li tkun qed tokkupa l-fond u allura din tista' tiġi ordnata tiżgombra mill-fond ta' abitazzjoni tagħha (dejjem ċirkostanza trawmatika, anke għal xi ħadd bħal konvenuta li mill-provi jirriżulta li għandha proprjetajiet oħra) – l-aktar f'każ bħal dan fejn il-konvenuta ħallset flus tajba (Lm17,000 – għalkemm dan żgur mhux tort tal-atturi) biex akkwistat l-utile dominju u żgur li għamlet hekk bl-aspettattiva li tkun tista' tibqa tgawdi l-fond anke wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja għaliex il-Kap. 158 huwa ċar biżżejjed dwar dan il-fatt. Dan il-każ jerġa' għandu partikolarita' oħra (din id-darba timmilita favur l-atturi) għaliex l-enfitewsi originali ingħatat għal perjodu ta' erbgħin sena – u għalhekk għal terminu relattivament qasir meta wieħed jinkludiha taħt il-konċessjonijiet enfitewtiċi koperti mill-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158. Fil-fatt solitament is-sitwazzjonijiet li jirrigwardjaw dawn l-artikoli ikunu naxxenti minn konċessjonijiet ta' ħafna aktar snin, u ċjoe' minn disgħa u disgħin sena 'l fuq. Dan il-punt huwa fil-fehma tal-Qorti important għaliex kif sewwa argumenta l-konvenut fil-kawża **"John Grima et vs Avukat Ġenerali"** (deċiża fil-25 ta' Marzu 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali) l-istitut tal-enfitewsi kien maħsub proprju biex jinkorraġixxi l-iżvilupp tal-proprjeta', u għalhekk kienu jingħataw konċessjonijiet għal perjodi twal ħafna (jekk mhux in perpetwu) biex l-utilista' jkollu l-inċentiv li jiżviluppa l-proprjeta' u d-direttarju ma kienx ikollu dawk il-meżżi biex jagħmel dan. Dan l-argument pero' sa issa ftit kellu influwenza fuq is-sentenzi msemmija speċjalment mill-Qorti Ewropeja fejn f'ċerti brani donnu l-kunċett ta' enfitewsi twaħħad ma' dak ta' lokazzjoni.

Illi fil-kawża **"Grima vs Avukat Generali et"**, il-Qorti reġgħet irribadiet illi kienet taqbel mal-konklużjonijiet milħuqa fil-kawża ta' Josephine Bugeja. Il-Qorti kompliet tgħid hekk:

"F'dik il-kawża din il-Qorti osservat illi l-effetti tal-Artikolu 12 (4) u (5) m'għandhomx jiġu eżaminati 'in vacuo' iżda in relazzjoni maċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, bid-deċizjoni allura tkun tiddependi mill-fattispeċje kollha tal-każ."

Illi għalhekk wieħed jifhem li l-insenjament tal-kawża Bugeja jibqa' dak preżentement approvat mill-Qorti Kostituzzjonali. F'dik il-kawża l-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-Artikoli in kwistjoni ma jammontawx *per se* għal teħid forzat tal-proprjeta' għaliex finalment id-direttarju xorta jibqgħulu d-drittijiet tiegħu nkorpotati fil-konċessjoni oriġinali *sia pure* dawn huma ftit fin-numru u fl-entita' u dan japplika anke fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Artiklu 1501 tal-Kodiċi Ċivili li jawtorizża lill-utilista' perpetwu jifdi ċ-ċens. Il-Qorti kkonkludiet għalhekk li f'dan ir-rigward l-ilment tad-direttarju ma kienx fondat u ċċitat anke sentenzi tal-Qorti Ewropeja nklużi l-każ **"Amato Gauci vs Malta"** deċiż fil-15 ta' Settembru 2009.

Illi madankollu l-Qorti wara illi ċċitat estensivament anke mill-istess sentenza ta' Amato Gauci kkonkludiet, wara ukoll li għamlet eżami matematiku ta' kemm kellu jkun il-ħlas taċ-ċens wara l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u qabblitu mal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni, waslet għall-konklużjoni li d-dritt tad-direttarju kif sancit mill-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni kien ġie miksur.

Illi f'dan il-każ, skond l-istima tal-perit tekniku nominat mill-Qorti l-proprjeta' in kwistjoni illum tiswa miljun, ħames mija u erbatax-il elf u ħames mitt Ewro (€1,514,500.00) – (ara l-korrezzjoni taċ-ċifra a fol 70), filwaqt li wara li jsir il-mekkaniżmu *ai termini* tal-Artikolu 12 imsemmi il-kanone pagabbli lid-direttarju jkun ta' ħamest elef, mija u wieħed Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€5,101.32) kif jirriżulta mill-atti. Dan ifisser li anke ħlas ta' wieħed fil-mija imgħax fuq il-valur tal-proprjeta' jammonta għal tlett darbiet il-ħlas

tal-kanone u tenut kont l-ammont involut il-Qorti ma tista' tasal għal ebda konklużjoni oħra ħlief li tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikolu in kwistjoni jikser id-dritt imsemmi wkoll.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-atturi fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenuta in kwantu jikkonċerna l-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u għalhekk tiċħad l-istess kontro-talba, u a bażi tal-istess Artikolu tilqa' t-talbiet attriċi. Għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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