MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-20 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 1128/2003

Catherine, Guzeppa u Salvatore ahwa Camilleri u b'digriet tat-28 ta' Awissu 2008 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Catherine u Guzeppa Camilleri sabiex ikomplu l-kawza minflok Salvatore Camilleri li miet fil-mori tal-kawza
vs
Antonio Camilleri u Grace Camilleri

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fid-29 ta' Ottubru, 2003, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi l-atturi kienu l-utilitisti tal-utile dominium temporanju ta' mitt sena tal-fond residenti 5/6, Triq Luret Vella, gia Sqaq Nru. 1, Triq l-Isqof, Haz-Zebbug, qua eredi tal-genituri taghhom li talvolta kienu l-utilitisti huma u dan permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanju hawn anness u mmarkat Dok. A liema enfitewsi beda fid-9 ta' Marzu 1901 u ghalaq

fid-9 ta' Marzu 2001 versu c-cens annwu u temporanju ta' LM 5.50c kif jirrizulta ahjar mill-istess kuntratt;

Illi permezz ta' ittra ufficjali tas-27 ta' Frar 2001 kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok. B l-atturi kienu interpellaw lill-konvenuti, bhala d-dominus directum, sabiex jersqu fuq att notarili biex issehh il-konverzjoni tac-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu u dan skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikoli 12 (4) u 12 (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Izda l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Illi l-atturi m'ghandhomx alternattiva hlief li jintavolaw din l-istanza sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att notarili opportun ta' konverzjoni ta' dan ic-cens ghar-ragunijiet fuq premessi.

Talbu li il-konvenuti in vista tal-premess ighidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara li l-atturi ghandhom id-dritt li jikkonvertu l-utile dominium temporanju ta' mitt sena tal-fond residenzjali 5/6, Triq Luret Vella, gia Sqaq Nru. 1, Triq l-Isqof, Haz-Zebbug liema cens temporanju skada fid-9 ta' Marzu 2001 ghal cens perpetwu skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikoli 12 (4) u 12 (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghar-ragunijiet fuq premessi;
2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jersqu ghall-kuntratt notarili opportun ta' konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed perpetwu tal-fond residenzjali 5/6, Triq Luret Vella, gia Sqaq Nru 1, Triq l-Isqof, Haz-Zebbug ghar-ragunijiet fuq premessi;
3. Tinnomina nutar biex jippubblika l-att notarili relattiv ghal tali konverzjoni, tappunta gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tieghu u tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil eventwali kontumaci fuq l-att opportun;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Antonio Camilleri u Grace Camilleri, li *in forza* taghha huma eccepew :

Illi in linja preliminari n-nullita tac-citazzjoni ghaliex fil-korp ma humiex premessi l-fatti ghab-bazi ta’ liema l-atturi huma intitolati jikkonvertu c-cens temporanju tal-fond in kwistjoni f’wiehed perpetwu;

Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jipprovaw li jissusistu l-estremi tal-ligi biex issir il-konversjoni mitluba;

Illi fit-tieni lok tali konversjoni tac-cens temporanju f’wiehed perpetwu hija in vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-eccipjenti kif protetti bl-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk ma tistax issehh fil-konfront tal-eccipjenti;

Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Semghet lix-xhieda illi tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li gew prodotti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat id-digriet taghha tas-16 ta’ Jannar 2008 illi permezz tieghu hatret lil Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti bhala espert tekniku sabiex jevalwa il-proprjeta li tinsab 5/6, Triq Luret Vella, gja Sqaq Nru 1, Triq l-Isqof, Haz-Zebbug Malta.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti minnu ipprezentat u ikkonferma bil-gurament fil-21 ta’ Mejju 2009;

Rat illi l-Perit Tekniku ikkonkluda illi l-valur fis-suq illum tal-fondi numru hamsa (5) u sitta (6) Triq Loretu Vella

Zebbug, bhala liberu u frank minn kull pis u bhala vakant minn kull kirja huwa ta’ erba mija u sitta u sittin elf ewro (€466,000) u illi l-kera fair and reasonable ghal dan il-fond, illum hi ta’ elf tmien mija u erbgha u sittin ewro (€1,864) fix-xahar.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti;

Rat illi l-kawza tinsab differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat :

Illi l-attrici Catherine Camilleri xehdet illi il-fond in kwistjoni kien inghata b’cens temporanju ta’ mitt sena lin-nannu taghha Filippu Camilleri u illi meta miet in-nannu taghha halla bhala eredi universali tieghu lil unika ibnu Pawl Camilleri illi jigi missierha. Hija xehdet illi missierha izzewweg lil Grace nee Micallef u kellu disat itfal u permezz ta’ testament datat 2 ta’ Lulju 1967 halla b’titolu ta’ prelegat l-utili dominju temporanju tad-dar in kwistjoni ghaz-zmien kollu li kien fadal ta’ cirka hamsin sena lit-tlett uliedu Guzeppa, Katerina u Salvatore illi kienu jghixu fid-dar mieghu u illi ghadhom jghixu fiha wara l-mewt ta’ missierhom. Hija xehdet illi billi ic-cens temporanju huwa konvertibbli f’cens perpetwu ai termini tal-Ligi hi u hutha interpellaw lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att relattiv ta’ konverzjoni tac-cens temporanju f’wiehed perpetwu, izda il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha issir il-kawza odjerna.

Illi l-attur Salvatore Camilleri ikkonferma bil-gurament tieghu il-kontenut tal-affidavit bix-xiehda tal-attrici Catherine Camilleri u l-istess ghamlet l-attrici Guzeppa Camilleri.

Ikkunsidrat :

Illi meta il-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti xehed in eskussjoni huwa qal illi l-istima illi ta tal-valur tal-proprjeta in kwistjoni u tal-kera li tista iggib fis-sena, huwa ta’ l-istima tieghu fuq bazi kummercjali peress illi id-dar

qeghda fic-centru tar-rahal u tista facilment tinkera per ezempju minn bank.

Ikkunsidrat :

Illi l-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincent, ipprezenta Nota ta’ korrezzjoni ghar-rapport tieghu fejn indika illi l-kera fair and reasonable ghal dan il-fond in kwistjoni bhala valur fis-suq illum hija ta’ elf tmien mija u erbgha u sittin ewro (€1,864) fix-xahar, ekwivalenti ghas-somma ta’ cirka tmien mitt lira Maltin (LM800) fix-xahar.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat illi l-konvenuti fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghhom jghidu illi il-konversjoni tac-cens temporanju f’wiehed perpetwu hija in vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti bl-Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi l-Qorti tara illi dan bil-fors li kien xi lapsus, peress illi l-Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni jitkellem dwar il-fatt illi hadd ma ghandu jkun assoggettat ghal piena jew trattament inuman jew degradanti u illi l-Artikolu tal-Kostituzzjoni li kellu jigi ikkwotat mill-konvenuti kien l-Artikolu 37, izda il-Qorti tirrileva illi l-konvenuti ma talbu l-ebda korrezzjoni f’dan is-sena u ghalhekk jibqa illi huma ikkwotaw l-Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u mhux l-Artikolu 37.

Ikkunsidrat ;

Illi l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta jghid illi :
“Meta taghlaq enfitewsi temporanja ta’ dar ta’ abitazzjoni okkupata minn cittadin ta’ Malta bhala r-residenza ordinarja tieghu fi zmien dak l-eghluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu id-dritt jikkonverti l-enfitewsi f’wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet ta’ enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu ghaz- zmien u ghac-cens. Ic-cens illi jkollu jithallas b’effett mill-konversjoni ta’ l-enfitewsi f ’wahda perpetwa u sakemm

jghaddu hmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan ghandu jizdied kull hmistax-il sena b’daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.”

Illi l-Ligi tghid ukoll illi :

“Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f’wahda perpetwa taht is-subartikoli (4) jew (5), dan jista’ jitlob li jsir kuntratt nutarili f’dan is-sens, u il-padrun dirett jew il-proprjetarju ghandu jilqa’ dik it-talba.”

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet John u Anna Grima vs Avukat Generali tar-Repubblika ta’ Malta u Micheal Camilleri, il-Qorti kienet cahdet l-eccezzjonijiet ta’ l-intimati u iddikjarat illi l-emendi introdotti permezz ta’ l-Att Numru XX111 ta’ 1979 u cioe Artikolu 10 B illum 12 subartikoli (4) u (5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta huma anti-kostituzzjonali u kontra Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u ghalhekk nulli ghaliex jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Izda din is-sentenza giet revokata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz ta’ sentenza datata 25 ta Marzu 2011.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali kienet qalet illi l-Artikolu 12 subartikoli (4) u (5) tal-Kap. 158 ma jiksirx il-Kostituzzjonali ghaliex in forza tieghu ma hemmx esproprjazzjoni forzata bla kumpens tal-proprjeta izda dan l-artikolu ibiddel biss ir-relazzjonijiet bejn id-direttarju u l-enfitewta meta javveraw ruhhom certi kundizzjonijiet.

Ikkunsidrat :

Illi fil-kawza fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta’

Dicembru 2009, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ikkonkludiet billi iddikjarat illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5), u (6) tal-Kap.158 ghall-proprjeta` imsemmija fl-istess rikors promotorju tilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellanti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Il-Qorti kienet iddikjarat ukoll illi is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Ottubru 2001 fl-ismijiet Mary Vella et vs Josephine Bugeja et (Citaz 432/86 JSP) hija, b’effett millum, minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u ghalhekk mhux ezegwibbli. Fl-ahharnett, wara li rat l-Artikolu 242(1) tal-Kap. 12, il-Qorti kienet ordnat li kopja tas-sentenza tigi trasmessa mir-Registratur, Qrati u Tribunali Civili lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati. Il-Qorti kienet irreferiet ukoll ghas-sentenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta deciza fil-15 ta’ Settembru 2009 fejn intqal hekk :

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property.”

Konsegwentement il-Qorti kienet sabet li kien hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Protocol numru 1 tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat :

Illi fil-kawza fl-ismijiet Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et deciza minn din il-Qorti fid-19 ta’ Jannar 2010, fejn lid-

direttarju giet michuda talba li l-Artikolu in kwistjoni jikser id-drittijiet fundamentali tieghu peress li hu kien ikkonceda l-proprjeta` b'cens temporanju meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien se jigri f'gheluq ic-cens, il-Qorti qablet mal-mod kif l-istess Qorti, diversament komposta, kienet iddecidiet il-kawza ta' Josephine Bugeja. F'dik il-kawza, il-Qorti osservat li l-effetti tal-Artikolu 12(4)(5) m'ghandhomx jigu ezaminati in vacuo, izda in relazzjoni mac-cirkostanzi kollha tal-kaz, bid-decizjoni, allura, tkun tiddependi mill-fatti specie kollha tal-kaz. Il-Qorti ma ratx il-htiega li toqghod tikwota partijiet minn dik is-sentenza u ghamlet biss riferenza ghal insenjament profond u dettaljat li din il-Qorti ghamlet f'dik is-sentenza peress li "the right to dispose of one's property constitutes a traditional and fundamental aspect of the right of property", l-appellanti, volontarjament u liberament minghajr ebda sfurzar minn haddiehor, ezercitat dan id-dritt taghha meta bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Portelli tat-2 ta' Marzu tas-sena 1990, appena msemmi, hija tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data tal-att lill-appellat il-fond de quo. Tali relazzjoni guridika attivat il-mekkanizmu illi kien diga` jezisti li jinsab fl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158 tal- Ligijiet ta' Malta], li fid-data tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja kien ilu fis-sehh disgha u ghoxrin sena, u f'tali perijodu l-Qrati taghna u l-Qorti ta' Strasburgu ippronunzjaw ruhhom kemm-il darba x'jiggustifika tali provvediment. Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, l-appellanti volontarjament accettat li tossottometti ruhha ghall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u ghalhekk ghall-kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu.

Illi fil-kaz odjern, kif diga diga kellha okkazzjoni tirrimarka din il-Qorti: il-konvenuti eccepew vjolazzjoni tal-Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni illi jirrigwarda vjolazzjoni tad-dritt tal-bniedem li ma jigix sogettat ghal trattament inuman u degradanti kif protett bl-Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat :

Illi fil-kaz odjern, il-koncessjoni enfitewtika bdiet qabel ma dahlu in vigore l-emendi bl-Att XX111 tal-1979 ghal Artikolu 12 tal-Kap. 158, u ghalhekk l-konvenuti ma kienux jafu x'kienet tipprovdi l-ligi dak iz-zmien, u hemm lok ghall-vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda sfortunatament il-konvenuti allegaw vjolazzjoni tal-Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u ghalhekk il-Qorti ma tistax tilqa din l-eccezzjoni billi certament fil-kaz odjern ma kien hemm l-ebda lok ghal trattament inuman jew degradanti.

Illi l-konvenuti allegaw li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropej illi jghid hekk :

"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties."

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti rat sentenza tal-Qorti Civili Gurisdizzjoni Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet John u Anna Grima vs Avukat Generali tar-Repubblika u Michael Camilleri deciza fil-25 ta' Marzu 2011, fejn il-Qorti iddecidiet il-kwistjoni dwar jekk l-Artikolu 12 subartikoli 4 u 5 ta-Kap. 158 kienux jiksru il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

Il-Qorti irreferiet ghal sentenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta deciza fil-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti wara li rat illi ir-Rent Regulation Bord kien ser jiffissa il-valur tal-kera bhala baxx u ikkunsidrat ukoll illi l-applikant kellu stat ta' incertezza dwar jekk qattx kien ser ikollu il-proprjeta tieghu f'idejh aktar. Il-Qorti rat ukoll illi the standard of

living f'Malta ghola ferm u ghalhekk iddecidiet illi kien hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni.

Illi fil-kaz odjern, ghalkemm kull kaz irid jigi deciz fuq il-fatti speci tieghu, il-Qorti tara illi l-kaz odjern jigbah ferm din il-kawza imsemmija Amato Gauci vs Malta.

Illi fil-kaz odjern il-Perit Tekniku xehed illi il-proprjeta in kwistjoni ghandha valur lokatizzju ta' mitejn u tnejn u sittin elf sitt mija sebgha u ghoxrin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€262,627.53), mentri jekk ic-cens jigi konvertit b'cens perpetwu, il-valur lokatizzju kien ser ikun ta' cirka sebgha u sebghin ewro fis-sena, li jizdied kull hmistax il-sena b'daqstant mic-cens kurrenti li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens u li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

Ghalhekk jirrizulta car illi l-kumpens ser ikun inadegwat, ma hemm l-ebda skop pubbliku involut stante li si tratta ta' persuna privata u mhux ghaliex il-proprjeta in kwistjoni hija rikjesta ghall-skopijiet pubblici, u jirrizulta car illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa in vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija l-Qorti taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt illi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti peress illi l-atturi effettivament ippruvaw illi jissussistu l-estremi tal-Ligi biex issir il-konverzjoni mitluba, tilqa it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara illi tali konverzjoni tac-cens temporanju f'wiehed perpetwu hija in vjolazzjoni tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk ma tistax issehh fil-konfront tal-konvenuti. Ghaldaqstant il-Qorti qeghda tichad it-talbiet attrici, Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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