MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2012

Rikors Numru. 34/2010

Dr Cedric Mifsud u Dr Michael Camilleri bhala mandatarji specjali ta' Nazzareno Bezzina, Joseph Bezzina, Miriam Bezzina, Catherine Avero, George Bezzina, Angelo Bezzina, kollha eredi ta' Bartolomeo u Guseppa konjugi Bezzina

Vs

L-Avukat Generali u Carmelo Camilleri ghal kull interess li jista' jkollu.

<u>Rikors.</u>

Permezz ta' rikors prezentat fid-19 ta' Mejju 2010 ir-rikorrenti ppremettew li huma proprjetarji tal-fond 13, Charlotte Alley, Gharghur.

Il-fond kien inghata lill-intimat Camilleri b'enfitewsi temporanja minn Giuseppa Bezzina, omm ir-rikorrenti, permezz ta' att tad-9 ta' Awissu 1974, ghall-perjodu ta' 17 il-sena li ghalaq f'Awwissu 1991. Ic-cens kien ta' Lm90 fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

L-intimat Azzopardi ghandu dritt ikompli jokkupa l-fond b'lokazzjoni skond l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li gie mizjud bl-Att XXIII tal-1979.

Ir-rikorrent qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija ta' hwejjgu. Il-kundizzjonijiet impost mil-ligi huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi. L-uniku kumpens offrut hu li jithallas id-doppju tac-cens, meta llum il-valur lokatizju tal-fond hu ferm iktar minn Lm180 fis-sena.

Fil-kawza Amato Gauci v Malta, il-Qorti Ewropea ezaminat kaz identiku u sabet favur ir-rikorrent. Ghalkemm il-qorti ikkonfermat li l-istat ghandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, madankollu xorta ghandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-gdida humiex sproporzjonati kontra s-sid originali.

Ghalkemm ir-rikorrenti baqghu sidien tal-fond, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu indefinit. Inoltre ma hemmx rimedju effettiv biex jiehu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma jistax jiehu lura l-fond jekk ghandu bzonn ghall-uzu personali, jew dak ta' qraba tieghu. Lanqas ma jezistu salvagwardji procedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Il-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess principji fil-kaz Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deciza fis-7 ta' Dicembru 2009, ghalkemm dak il-kaz kien jitratta l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa. F'dik is-sentenza l-qorti enfasizzat li mill-gurisprudenza

tal-Qorti Ewropea johrog li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jigi stabbilit li hemm bilanc bejn id-drittijiet tal-individwu u d-dritt tal-Istat.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbu li l-qorti:-

1. Tiddikjara li l-ligijiet vigenti qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
2. Tiddikjara li l-ligijiet nulli u bla effett ghaliex jilledu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jergghu jiehdu l-pussess tal-art.

Risposta Avukat Generali[1].

Ir-rikorrenti ghandhom jindikaw liema huma l-Atti jew l-Artikli li skond hu *"qed jimponu kundizzjonijiet li qeghdin jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti noe ghat-tgawdija tal-proprjeta fuq msemmija."*.

L-Artikolu 12 jipprovdi ghall-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa, b'dan li sakemm ighaddu 15 il-sena mid-data li fiha tkun ghalqet l-enfitewsi, ic-cens ikun daqs sitt darbiet dak li kien pagabbli qabel il-konverzjoni. Wara dan jizdied kull 15 il-sena skond iz-zieda li tkun sehhet fl-inflazzjoni. Jekk id-dritt ma jigix ezercitat fi zmien sitt xhur, id-dritt ighaddi ghand l-okkupant.

B'dan il-mod il-legislatur ried:-

i. Iserrah ras l-enfitewta, l-inkwilin jew l-okkupant hu x'inhu t-titolu li mhux ser isib ruhu barra l-post.

[1] Fol. 34.

ii. Issir gustizzja biex dawk li ilhom jokkupaw fond ghal tul ta’ zmien ma jkunux ipprivati minnu wara li jkunu nefqu hafna flus f’miljoramenti. F’dan il-kuntest issir riferenza ghall-kaz James and Others vs UK.

Dak li jipprovdi l-Kap. 158 hu kontroll ta’ proprjeta jew ahjar regolamentazzjoni ta’ kuntratt u mhux esproprijazzjoni.

Jekk wiehed jiddeskrivi l-mizura bhala tehid tal-utile dominju, dan hu permess mill-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

Risposta ta’ Carmelo Camilleri[2].

1. Kif jammettu l-istess rikorrenti, l-esponent ghandu dritt jokkupa l-fond b’kera skond il-ligi.
2. Ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-Kostituzzjoni jew Konvenzjoni Ewropea.
3. F’kull kaz l-esponent m’ghandux ibati spejjez.

Konsiderazzjonijiet.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

i. Il-fond numru 13, Charlotte Alley, Gharghur kien inghata lil Carmelo Camilleri b’enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta’ 17 il-sena permezz ta’ kuntratt tad-9 ta’ Awwissu 1974, b’cens ta’ disghajn lira Maltija (Lm90) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem. L-enfitewsi bdiet mis-27 ta’ Awwissu 1974.
ii. L-enfitewsi skadiet fis-27 ta’ Awwissu 1991.
iii. L-enfitewta hu cittadin Malti u fiz-zmien li skadiet l-enfitewsi kien jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu. Ghalhekk bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kellu dritt ikompli jokkupa l-fond b’lokazzjoni.
iv. Is-sidien qatt ma accettaw il-kera u ghalhekk l-intimat Camilleri beda jiddepozitaha fil-qorti.

[2] Fol. 27.

Illum il-qorti tat decizjoni li jittratta kaz identiku fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et nomine vs l-Avukat Generali et** (Rikors 33/2010), u li nstemghu kontestwalment.

Ghalhekk, qed taghmel referenza ghas-sentenza moghtija f'dik il-kawza u ghal fini ta' din il-kawza taddotta fl-intier taghhom il-konsiderazzjonijiet hemm maghmula u l-konkluzjonijiet li waslet ghalihom.

Il-perit tekniku[3] rrelata li fil-fehma tieghu l-valur lokatizju tal-fond hi:-

1. Fid-9 ta' Awwissu 1991 - €2,100 fis-sena, cjoe' €175 fis-sena.
2. Fid-9 ta' Awwissu 2006 - €7,000 fis-sena, cjoe' €583.33 fis-sena.
3. Illum[4] - €7,800 fis-sena, cjoe' €650 fis-sena.

In eskussjoni spjega li l-miljoramenti li saru fil-fond minn Camilleri *"....ziedu l-valur lokatizju tal-fond b'madwar seba mitt Euro (€700) kemm fl-istima tal-2006 u kif ukoll fl-istima tal-2011 tenut kont dak li rajt u gie verbalizzat fl-access."*[5].

B'applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-kap. 158, l-iktar kera li tista' tintalab illum mir-rikorrenti hi ta' €838.57 fis-sena wara li l-inkwilin ilu fil-pussess tad-dar ghall-iktar minn ghoxrin (20) sena.

Wara li l-qorti kkunsidrat dak li jinghad fis-sentenza fuq imsemmija dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens li ghandhom jircievu r-rikorrenti, ser tillikwida s-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000). F'dan il-kuntest il-qorti hadet ukoll in konsiderazzjoni dak li xehed Camilleri fis-seduta tat-8 ta'

---

[3] Ara digriet tal-14 ta' Gunju 2011.
[4] Rapport gie pprezentat fid-29 ta' Awwissu 2011.
[5] Fol. 133.

Lulju 2011[6] u dak li rrelata l-perit tekniku dwar xoghol li sar wara li skadiet l-enfitewsi temporanja:

"Billi jirrizula illi lejn is-sena 1991 saru xogholijiet f'dan il-fond ta' natura strutturali fejn fil-kamra kif tidhol mill-bieb ta' barra, bieb infetah ghal hnejja u s-saqaf tal-istess kamra minn konkos inbidel ghal travi tal-injam u xorok; il-kcina fuq wara giet estiza lateralment u s-saqaf taghha wkoll sar bit-travi tal-injam u xorok; sar il-madum tac-ceramika fil-pjan terran inluz fuq l-ewwel indana tat-tarag hdejn il-bitha interna; saru l-aperturi kollha tad-dar u nbidlu t-travi tal-injam tat-tromba tat-tarag u l-kamra tas-sodda fl-ewwel sular, dawn ix-xogholijiet jigu kkunsidrati li kienu ghadhom ma sarux fid-9 ta' Awwissu 1991.".

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Ordninanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 13, Charlotte Alley, Gharghur, u ghalhekk m'ghandux effett. Ghaldaqstant l-intimat Camilleri ma jistax jinvoka dan il-provvediment biex jibqa' jabita fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri.
2. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000).

Spejjez a karigu tal-intimati.

< Sentenza Finali >

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

[6] Fol. 113.