MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 509/2006/1

Vincent u Jane konjuġi Zerafa
v.
Emmanuel Cilia u b'digriet tal-1 ta' Lulju 2013 stante l-mewt ta' Emanuel Cilia l-atti ġew trasfużi f'isem Svetlana Cilia
u
Dr. Leslie Cuschieri u l-P.L. Hilda Ellul Mercer nominati b'digriet tal-15 ta' Ġunju 2006 bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lis-sidien oħrajn mhux magħrufa tal-fond Numru 5 fi Sqaq Numru 1, Hospital Square, Żebbuġ (Malta)
u
B'digriet tas-16 ta' Marzu 2007, Fr. Joseph Buġeja, u wara korrezzjoni awtoriżżata tat-30 ta' Marzu 2007

f'ismu propju u kif ukoll bħala Direttur għan-nom u in rappreżentanza tal-Opri Missjunarji Ponteficċji, Lina Żerafa, Josephine Pomarico Cilia, Filippa Catania, Theresa Debono, Grace Cilia, Antoinette Resta, Janie Saliba u Suor Conċetta Cilia ġew kjamati fil-kawża
u
L-Onorevoli Prim Ministru u l-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja
u
B'digriet tat-30 ta' Settembru 2010 ġie kjamat fil-kawża d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt għal kull interess li jista' jkollu.
u
B'digriet tas-17 ta' Ottubru 2011 ġiet kjamata fil-kawża l-Avukat Generali

1. Dan huwa appell ta' wħud mill-konvenuti ["il-konvenuti appellanti"] minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fid-9 ta' Ottubru 2012 li ċaħdet eċċezzjoni tagħhom illi l-applikazzjoni tal-art. 12(4) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] (dwar konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa) hija bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"].

2. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi kellhom l-utli dominju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni oriġinali ta' mitt sena tad-dar fejn joqogħdu f'Ħaż Żebbuġ. Il-konvenuti appellanti kellhom erbgħin fil-mija (40%) tad-dirett dominju waqt illi l-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kellu sittin fil-mija (60%)[1]. Iċ-ċens għalaq fil-15 ta' Mejju 2006 u, billi huma ċittadini ta' Malta u kienu joqogħdu fid-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, l-atturi fittxew illi jinqdew bil-jedd li jagħtihom l-art. 12(4) u

[1] Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt issejjaħ fil-kawża "għal kull interess li jista' jkollu".

(5) tal-Kap. 158 illi jikkonvertu l-enfitewsi f'waħda perpetwa. Għalhekk fetħu l-kawża tallum biex il-konvenuti bħala sidien jiġu mġiegħla jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relativ bil-kondizzjonijiet li trid il-liġi.

3. Il-konvenuti appellanti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12(4) u (5) tal-Kap. 158, safejn iridu l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa, huma bi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk, b'rikors tat-8 ta' Mejju 2008, talbu illi l-qorti tagħtihom rimedju taħt l-art. 46 tal-Kostituzzjoni u l-art. 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja ["Kap. 319"].

4. Billi l-kwistjoni dwar il-ksur tad-disposizzjonijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali qamet fi proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, dik il-qorti, wara li sejħet fil-kawża lill-Avukat Ġenerali għall-integrità tal-ġudizzju, iddeċidiet il-kwistjoni, kif irid l-art. 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-art. 4(3) tal-Kap. 319, bis-sentenza li minnha sar dan l-appell.

5. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjoni għax qalet illi, għalkemm huwa minnu li l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa hija teħid ta' proprjetà, u għalhekk huwa meħtieġ illi s-sid li titteħidlu dik il-proprjetà jingħata kumpens xieraq u proporzjonat, fil-kawża tallum inġiebet biss xiehda dwar il-kumpens, *viz.* iż-żjieda fiċ-ċens kif irid l-art. 12(4) tal-Kap. 158, iżda ma nġiebet ebda xiehda dwar kemm tiswa l-proprjetà, u għalhekk, fin-nuqqas ta' dik il-prova, il-qorti ma setgħetx tara jekk il-kumpens huwiex tassew xieraq u proporzjonat mal-valur tal-proprjetà li sejra tittieħed. L-ewwel qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Ir-rikorrenti fl-istanza kostituzzjonali [*i.e.* il-konvenuti appellanti bħala sidien tad-dirett dominju] talbu minn din il-qorti r-rimedji kollha xierqa u opportuni skond l-art. 46 tal-Kostituzzjoni u l-art. 4 tal-Kap. 319 għax fil-fehma tagħhom l-art. 12(4) u (5) tal-Kap.158 imorru kontra l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u kontra l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk huma nulli u bla effett fil-liġi.

"Fir-rigward ta' din it-talba, diversi kienu l-argumenti li għamlu r-rikorrenti. Ewlenija fosthom kienu tnejn. L-ewwel wieħed huwa illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà kellha

okkażjoni f'kawżi oħra tiddikjara nulli u bla effett l-art. 12(4) u (5) tal-Kap.158, u għalhekk għall-esiġenzi ta' konsistenza u uniformità, hekk għandha tagħmel din il-qorti. It-tieni argument huwa illi fil-każ li din il-qorti ma tasalx biex tiddikjara nulli u bla effett dawk iż-żewġ disposizzjonijiet għax imorru kontra l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, għandha tgħid illi bl-applikazzjoni ta' dawk id-disposizzjonijiet għall-fattispeċi tal-każ tal-lum, hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti.

"Din il-qorti sejra tqis l-ewwel argument.

"Jekk f'deċiżjonijiet oħra kemm tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Konstituzzjonali) mhux appellati kif ukoll tal-Qorti Kostituzzjonali kien dikjarat illi l-art. 12(4) u (5) tal-Kap.158 huma nulli u bla effett, dik id-dikjarazzjoni m'għandhiex effett *erga omnes* iżda tgħodd biss għall-persuni li kienu partijiet f'dawk il-kawżi.

"…

"L-argument tar-rikorrenti qiegħed għalhekk ikun respint.

"L-argument l-ieħor, li huwa preżentat bħala sussidjarju għal dak ta' qabel, huwa impostat fis-sens illi fl-applikazzjoni tal-art. 12(4) u (5) tal-Kap.158 għall-fattispeċi tal-każ tal-lum hemm ksur tal-art. 37 u tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Fis-sentenza tagħha fil-kawża John Bugeja *vs* Il-Provinċjal Reverendu Alfred Calleja *noe et*"[2] il-Qorti Kostituzzjonali kienet sabet illi fl-applikazzjoni tal-art. 12(4) u (5) tal-Kap.158 għall-fattispeċi ta' dik il-kawża kien seħħ ksur tal-art. 37 u tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Ir-*ratio decidendi* kien dan –

""19. … Meta għalaq iċ-ċens temporanju s-sid kellu jikseb il-proprjetà sħiħa tal-immobbli; bis-saħħa tal-liġi, iżda, jitteħidlu għal dejjem l-utli dominju – sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjetà – u għalhekk b'ebda mod ma jista' jingħad illi ma tteħidlu ebda interess jew dritt fuq il-proprjetà. Essenzjalment, mela, kull teħid ta' *ius in re* jintlaqat mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

""20. Taħt l-art. 37, imbagħad, it-teħid ta' proprjetà jew ta' *ius in re* ieħor jista' jsir biss bis-saħħa ta' liġi illi, *inter alia*,

---

[2] Kost. 11 ta' Novembru 2011.

tipprovdi għall-ħlas ta' 'kumpens xieraq'. Ma hemmx ħtieġa għal wisq kliem jew wisq ħsieb biex tgħid illi kumpens ta' euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75) fis-sena għal proprjetà li tiswa aktar minn miljun euro taħt ebda kriterju ma jista' jitqies kumpens xieraq. Il-jeddijiet imħarsa taht il-Kostituzzjoni għandhom ikunu "prattiċi u effettivi", iżda l-prattiċità u l-effikaċja ta' jedd li jista' jittieħed kif jittieħed il-jedd tal-konvenut fil-każ tallum bis-saħħa tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 huma biss illużjoni.

""21. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalhekk l-applikazzjoni tal-art.12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 fil-każ tallum tkun bi ksur tal-jedd tal-attur imħares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni …

""…

""25. Fil-fehma ta' din il-qorti hemm ukoll ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, safejn huma maħsuba illi n-nies ikollhom dar fejn joqogħdu, huma fl-interess pubbliku. Daqstant ieħor iżda ma jistax jiġi kontestat illi l-element ta' proporzjonalità huwa għal kollox nieqes fil-każ tal-lum. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista' jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibbiltà li jsib dar fejn joqgħod. Ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset fejn jitħallas kumpens ta' euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75) fis-sena għal proprjetà li tiswa aktar minn miljun euro.

""26. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalhekk, l-applikazzjoni tal-art.12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 fil-każ tallum tkun bi ksur tal-jedd tal-attur imħares taht l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll …"

"Din il-qorti tikkondividi din id-direzzjoni ġurisprudenzjali u tagħmilha tagħha għaliex hija tal-fehma illi proprju dan huwa l-pern kollu tal-kwistjoni li għandha quddiemha u *cioè* jekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet in kwistjoni għall-fatti tal-każ tal-lum seħħx ksur tad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni fuq riferiti.

"…

"Jibqa' l-fatt illi kollox jibqa' jdur fuq l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet in kwistjoni għall-każ tal-lum li essenzjalment tirrisolvi ruħha f'waħda ta' provi u l-apprezzament ta' dawk il-provi.
"In kwantu għall-provi, l-atturi [igħidu] illi għalkemm il-qorti għandha prova tas-somma kapitali meħtieġa sabiex jinfeda ċ-ċens wara li jkun sar perpetwu, ma għandhiex il-prova ta' kemm jiswa l-fond, għaliex ir-rikorrenti ma għamlux dik il-prova, u għalhekk il-qorti ma tistax tagħmel analiżi tal-element tal-proporzjonalità li huwa vitali kemm għall-fini tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll għall-fini tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni …
"… ir-rikorrenti jwieġbu billi jgħidu illi sabiex tasal li tagħmel analiżi tal-element tal-proporzjonalità l-qorti m'għandhiex il-ħtiega ta' stima ta' perit għaliex in-natura tal-fond kif tirriżulta kemm mill-kuntratt kif ukoll mill-pjanta esebita hija prova biżżejjed biex il-qorti tagħmel l-analiżi tagħha.
"Din il-qorti sejra tissofferma fuq dak illi qiegħed jingħad mir-rikorrenti.
"Tgħid *in primo luogo* illi bħall-kawżi li jiġu kondotti bil-proċediment ordinarju, fil-kawżi kostituzzjonali jgħodd il-prinċipju tad-dritt illi "min jallega jrid jipprova" għaliex il-proċedura kostituzzjonali ma tistax tiġi trattata mill-partijiet bħallikieku hija xi materja akkademika li ma teħtieġ ebda prova jew li tirrikjedi biss trattazzjoni tal-punti ta' dritt …
"Fil-każ tal-lum, kif *del resto* jirrikonoxxu fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti la ressqu, għall-fini tal-proporzjonalità, prova *ex parte* tal-valur tal-fond u lanqas talbu l-ħatra ta' perit tekniku.
"Għal din il-qorti, l-assenza ta' din il-prova hija determinanti għall-esitu ta' din il-kawża.
"Għall-fini tal-apprezzament tal-provi li jrid isir minn din il-qorti, ir-rikorrenti ma setgħux joqgħodu fuq il-provi akkwiżiti, u jserrħu rashom mill-prinċipju *notoria non egent probationem*, għaliex abbażi tal-provi fil-każ tal-lum, tgħid din il-qorti, l-eżami komparattiv li kienet mistennija illi tagħmel għall-fini ta' proporzjonalità ma setax jiġi kondott, lanqas abbażi tal-prinċipju li r-rikorrenti għażlu li jserrħu rashom minnu.
"Irrizultalha lil din il-qorti l-prova ta' fiex kien jikkonsisti l-fond (ara l-kuntratt taċ-ċens). L-atturi ppreżentaw pjanta

tal-fond u kkonfermawha bil-ġurament tagħhom. Dwar il-fond, xejn aktar; anzi *punto e basta*. Li taf aktar din il-qorti bħala prova huwa kemm kien il-*canone*, kemm kien sejjer jawmenta dak il-*canone* li kieku jsir perpetwu, u l-prezz tal-fidi.

"Ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li din il-qorti tagħmel dak illi ma għamlux huma.

"Messhom kienu jafu r-rikorrenti illi l-fehma ta' perit tekniku tikkostitwixxi prova ta' fatt, prova li ma tistax tiġi skartata jekk mhux għal ragunijiet fondati.

"Eppure r-rikorrenti għażlu li ma jagħmlux dik il-prova.

"Għalkemm il-liġi tħalli f'idejn il-ġudizzju għaqli tal-ġudikant diskrezzjoni u latitudni fir-regolament tal-provi fl-aħjar interess għall-ġustizzja, il-qorti ma tistax tintrometti ruħha fil-kawża daqs illi kieku l-qorti kienet parti. Il-qorti ma tistax timla hi l-vojt tal-partijiet, altrimenti tkun qiegħda tispekula. Jinkombi lill-partijiet, in partikolari lil min jallega, il-piż tal-prova, u ħadd ma għandu jippretendi li tkun il-qorti li tirriċerka l-provi, minflok il-partijiet. Il-ġudikant huwa obbligat illi jiddeċiedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinduċu fih dik iċ-ċertezza morali li kull tribunal għandu jfittex, u mhux fuq sempliċi possibilitajiet; imma dik iċ-ċertezza morali hija biżżejjed, bħala li hija bażata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet. L-obbligu tal-qorti huwa li tagħmel apprezzament meqjus, ġust u korrett tal-provi li jġibu lp-partijiet.

"Fil-każ tal-lum, il-ġustizzja sostanzjali tippreskludi lil din il-qorti milli tiddeċiedi fuq l-iskorta tal-provi akkwistiti illi hemm jew jista' jkun hemm kontra r-rikorrenti applikazzjoni tal-art. 12(4) u (5) tal-Kap.158 bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Għal din il-qorti, rapport ta' perit dwar il-fond u dwar il-valur tiegħu meta għalaq iċ-ċens kien ikun prova determinanti li fil-kawża tal-lum baqgħet nieqsa għal kollox għaliex iżżomm lil din il-qorti milli tgħid jekk kienx hemm jew jistax ikun hemm sporporzjon għall-fini tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Tgħid biss din il-qorti bħala fatt illi fil-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ċċitat il-qorti fl-ewwel istanza kellha dejjem quddiemha rapport ta' perit tekniku.

"… Dak pretiż mill-istanti fil-proċediment kostituzzjonali tal-lum irid jirriżulta minn provi akkwiżiti. Xejn ma jista' jigi preżunt. Xejn ma jista' jigi spekulat. U xejn ma jista' jitħalla għad-diskrezzjoni assoluta tal-ġudikant saħansitra fl-assenza ta' provi."

6. Il-konvenuti sidien tal-proprjetà (ħlief id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt) appellaw minn din is-sentenza b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2012 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, is-sentenza appellata hija ħażina. L-aggravji essenzjalment huma dawn:

7. bil-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa tkun qiegħda titteħdilhom il-proprjetà tagħhom;

8. huma mċaħħda minn aċċess għal qorti biex jiġi determinat il-kumpens li jmiss lilhom għat-teħid tal-proprjetà, billi dan ġie iffissat *a priori* mil-liġi li tagħti biss illi l-*canone* oriġinali jiżdied għal sitt darbiet aktar;

9. dan il-kumpens ma jħarisx il-proporzjonalità mal-valur tassew tal-proprjetà;

10. din il-qorti kienet diġà f'każi oħra iddikjarat l-art.12(4) u (5) tal-Kap. 158 bħala "nulli u invalidi" minħabba inkompatibbiltà kostituzzjonali u ma jistgħux għalhekk l-atturi llum jinqdew b'liġi li ġiet hekk dikjarata nulla; u

11. għandu jirriżulta *ictu oculi* – bla ħtieġa ta' ebda perizja – illi l-*canone* miżjud għal sitt darbiet ma huwiex kumpens xieraq għall-proprjetà milquta bil-konverżjoni taċ-ċens; għall-għanijiet ta' dan l-aggravju l-konvenuti appellanti hemżu mar-rikors tal-appell stima ta' perit arkitett li turi kemm, fil-fehma ta' dak il-perit, tassew tiswa l-proprjetà.

12. Il-konvenuti appellanti għalhekk talbu illi din il-qorti:

"(I) tiddikjara u tiddeċiedi li s-subartikoli erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) tal-artikolu tnax (12) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw l-artiklu ebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet u għalhekk l-istess subartikoli huma nulli u invalidi fil-liġi;

"(II) subordinatament f'dan il-każ tiddikjara li l-applikazzjoni tas-subartikoli erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) tal-artikolu tnax (12) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta'

Malta għall-proprjetà meritu ta' din il-kawża … tilledi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellanti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif protetta bl-artiklu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenjzoni Ewropeja tad-Drittijiet u għalhekk l-istess applikazzjoni hija nulla u invalida fil-liġi; u konsegwentement

"(III) tiddikjara li l-atturi appellanti [*sic*] ma għandhomx dritt jikkonvertu l-konċessjoni enfitewtika temporaneja … għal-waħda perpetwa; kif ukoll

"(IV) tagħti kull provvediment u rimedju li jidhrilha xieraq u opportun."

13. L-atturi wieġbu fid-29 ta' Ottubru 2012 u ressqu l-eċċezzjoni preliminari illi l-appell sar ħażin u ma jiswiex għax is-sentenza li minnha sar l-appell "iddeterminat biss waħda mid-diversi kwistionijiet li hemm fil-kawża" u għalhekk appell minn din is-sentenza qabel ma tingħata s-sentenza finali seta' jsir biss wara li jkun tħares dak li jgħid u jrid il-*proviso* għall-art. 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizz-azzjoni u Proċedura Ċivili:

"231. (1) Jekk diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull waħda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiż-żmien li jmiss li jibda jgħodd mill-jum meta tingħata l-aħħar sentenza; u f'dak l-appell għandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:

Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jingħata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iż-żmien biex jiġi preżentat l-appell relattiv għandu jibda għaddej mill-jum minn meta jingħata dak il-permess fil-qorti bil-miftuħ."

14. Il-qorti sejra tibda billi tqis din l-eċċezzjoni għax, jekk tintlaqa', l-appell ikollu jieqaf hawn.

15. Ma huwiex kontestat illi ma ntalabx il-permess tal-ewwel qorti biex jista' jsir l-appell. Il-konvenuti appellanti iżda jgħidu illi s-sentenza appellata qatgħet kwistjoni "kostituzzjonali" u "konvenzjonali" li hija separata mill-kwistjoni "ċivili" li hija l-meritu ewlieni tal-kawża u għalhekk

għandha titqies bħala sentenza "finali" u mhux bħala sentenza li qatgħet biss waħda minn diversi kwistjonijiet tal-kawża. Fil-fatt il-verbal tas-seduta li fiha ngħatat il-kawża igħid hekk:

"Il-proċediment kostituzzjonali ġie deċiż.
"Billi l-kawża fil-proċediment ordinarju issa tista' tkompli, il-qorti tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni …"

16. L-atturi, min-naħa l-oħra, igħidu illi l-kwistjoni kostituzzjonali hija biss waħda mill-kwistjonijiet fil-kawża għax tolqot waħda mill-eċċezzjonijiet. Fil-fatt l-ewwel qorti hekk kif tat is-sentenza appellata iddifferiet il-kawża għall-kontinwazzjoni, biex hekk jiġu deċiżi wkoll il-kwistjonijiet l-oħra.

17. Huwa minnu illi, kif igħidu l-atturi, is-sentenza appellata qatgħet waħda minn "diversi kwistjonijiet" fil-kawża. L-ewwel qorti ma qatgħetx kwistjoni li nġiebet quddiemha b'referenza taħt l-art. 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-art. 4(3) tal-Kap. 319, biex hekk tkun qatgħet il-kwistjoni kollha quddiemha; li għamlet l-ewwel qorti kien li, bis-setgħa impliċita fl-istess art. 46(3) tal-Kostituzzjoni u art. 4(3) tal-Kap. 319, qatgħet kwistjoni dwar drittijiet fondamentali li qamet bħala episodju f'kawża li kellha quddiemha. Hekk ma qatgħetx il-kawża kollha iżda biss waħda mid-diversi kwistjonijiet fil-kawża. Is-sentenza appellata għalhekk tintlaqat bil-*proviso* għall-art. 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

18. Madankollu, is-sentenza tintlaqat ukoll bl-art. 231(2) li jgħid hekk:

"**231.** (2) Meta jkun hemm azzjoni li tkun tinvolvi iktar minn attur wieħed jew iktar minn konvenut wieħed, sentenza li taqta' l-azzjoni dwar xi attur jew konvenut partikolari jista' biss isir appell minnha fiż-żmien stabbilit li jibda jitqies mill-jum ta' dik is-sentenza."

19. Fil-każ tallum l-Avukat Ġenerali ssejjaħ fil-kawża, u hekk sar wieħed mill-konvenuti, biex iwieġeb biss għall-kwistjoni "kostituzzjonali" u "konvenzjonali"; issa li dik il-kwistjoni nqatgħet, inqatgħet l-azzjoni kollha dwar dak il-konvenut partikolari, li issa ma fadallux aktar interess fil-kawża. Għalhekk l-appell mhux biss seta' jsir fil-waqt li fih sar iżda seta' jsir biss f'dak il-waqt għax il-liġi tgħid illi s-

sentenza appellata "jista' biss isir appell minnha fiż-żmien stabbilit li jibda jitqies mill-jum ta' dik is-sentenza", u mhux fil-jum tas-sentenza finali.

20. L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

21. L-atturi ressqu wkoll eċċezzjoni dwar id-dokumenti – pjanti tal-immobbli u stima ta' perit – li kienu mehmuża mar-rikors tal-appell. Igħidu illi ma hemm ebda raġuni tajba għala d-dokumenti kellhom jinġiebu f'dan l-istadju, u jgħidu wkoll illi d-dokumenti ma jiswewx bħala prova.

22. Din l-eċċezzjoni hija ġustifikata. Kif ġà intqal drabi oħra[3], il-qorti ttenni illi, għalkemm l-art. 145[4] tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jista' jidher illi qiegħed jagħti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jippreżentaw kull dokument li jsaħħaħ it-talbiet jew l-eċċezzjonijiet, skond il-każ, mingħajr restrizzjoni, madankollu din id-disposizzjoni tal-liġi għandha tinqara u tiftehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' reviżjoni, fis-sens illi din il-qorti ma għandhiex, bħala regola, tqis provi illi ma nġibux quddiem qorti tal-ewwel grad għax jekk tagħmel hekk tkun qiegħda ċċaħħad lill-partijiet mill-benefiċċju tal-eżami doppju. Fil-każ tallum ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenuti appellanti milli jressqu dawn id-dokumenti waqt il-ġbir tax-xiehda quddiem l-ewwel qorti.

23. Barra minn hekk, l-istima hija magħmula minn perit li mhux biss ma wettaqx l-istima bil-ġurament tiegħu iżda wkoll ma kienx indikat bħala xhud tal-konvenuti appellanti. Il-qorti għalhekk taqbel illi d-dokumenti miġjuba mill-konvenuti appellanti ma jiswewx bħala xiehda u ma hijiex sejra tqishom.

24. Nistgħu issa ngħaddu biex inqisu l-appell fil-meritu. Barra mill-atturi, li wieġbu kif rajna fid-29 ta' Ottubru 2012 u fissru għala l-appell għandu jiġi miċħud fil-meritu, wieġbu l-Avukat Ġenerali u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fit-30 ta' Ottubru 2012, li wkoll fissru għala fil-fehma tagħhom l-appell għandu jiġi miċħud, u fl-10 ta' Diċembru 2012 wieġbu wkoll il-kuraturi li jidhru f'isem is-sidien mhux magħrufa li iżda qablu mal-konvenuti appellanti u fissru

3 Ara *e.g.* Josef Farrugia *v.* Christopher Carabott *et*, App. 24/06/2011.

4 **145.** Mar-rikors, mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor.

għala, fil-fehma tagħhom, it-talbiet ta' dawn għandhom jintlaqgħu.

25. Il-qorti tibda billi tgħid illi fil-fehma tagħha l-aggravji tal-appell huma, fil-biċċa l-kbira tagħhom, irrelevanti u juru biss illi l-konvenuti appellanti ma fehmux l-argumenti tal-ewwel qorti. L-ewwel qorti qablet mal-konvenuti appellanti illi hemm teħid ta' proprjetà; ma kienx meħtieġ aggravju biex ifisser illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa hija teħid ta' proprjetà. Ukoll, l-ewwel qorti qablet illi meta jkun hemm teħid ta' proprjetà għandu jkun hemm proporzjonalità bejn il-kumpens li għandu jingħata lis-sid u l-valur tal-proprjetà meħuda. Ma kienx meħtieġ aggravju biex ifisser il-ħtieġa tal-element tal-proporzjonalità. Dwar l-aggravju illi l-Qorti kienet diġa` f'każi oħra ddikjarat l-Artikolu 12(4)(5) bil-Kap. 158 bħala nulli u invalidi din il-Qorti tosserva illi għar-raġunijiet minnha mogħtija fis-sentenza tat-8 ta' Ottubru 2012 fl-ismijiet **H. Vassallo & Sons Limited v. Avukat Ġenerali et**, sentenzi dwar inkompatibilita` ta' liġijiet ma' drittijiet fundamentali jgħamlu stat biss bejn il-partijiet fil-kawża u mhux *erga omnes*.

26. Essenjalment il-kwistjoni hija waħda ta' fatt: fil-każ tallum hemm jew ma hemmx elementi ta' prova biżżejjed biex il-qorti tista' tgħid il-kumpens kienx proporzjonat jew le? Bla aktar ħela ta' żmien fuq konsiderazzjonijiet akkademiċi u irrelevanti, għalhekk, il-qorti sejra tqis dan li fil-fehma tagħha huwa l-qofol tal-kwistjoni.

27. Fil-fehma ta' din il-qorti, l-aggravju tal-konvenuti appellanti safejn jolqot in-nuqqas ta' proporzjonalità huwa ġustifikat.

28. Qabel xejn jingħad illi mhux minnu dak li qalet l-ewwel qorti illi quddiemha kellha biss provi dwar kemm huwa l-kumpens – il-valur tal-kapitalizzazzjoni tal-*canone* – iżda mhux dwar kemm jiswa l-fond.

29. Naraw l-ewwel x'inhu l-kumpens. Il-*canone* oriġinali kien ta' tmien liri (Lm8) – daqs tmintax-il euro u tlieta u sittiin ċenteżmu (€18.63) – fis-sena. Meta spiċċat l-enfitewsi temporanja fl-2006 il-*canone* kellu jiżdied b'sitt darbiet u jsir tmienja u erbgħin lira (Lm48) – daqs mija u ħdax-il euro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€111.81) – fis-sena għall-ewwel ħmistax-il sena. Il-kapitalizzazzjoni iżda ma ssirx, kif igħidu l-konvenuti appellanti, bir-rata ta'

ħamsa fil-mija (5%) kif igħid l-art. 1501(2) tal-Kodiċi Ċivili, iżda "bil-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa" kif igħid il-*proviso* għal dak is-subartikolu ladarba l-*canone* huwa rivedibbli. Dik ir-rata kienet eqreb ta' tnejn fil-mija (2%) u għalhekk il-valur kapitali jiġi ħamest elef, ħames mija u disgħin euro u ħamsin ċenteżmu (€5,590.50). Dan huwa l-valur tal-kumpens li jingħata lis-sidien talli titteħdilhom il-proprjetà.

30. Ngħaddu issa għall-valur tal-proprjetà nnifisa, li dwaru l-ewwel qorti qalet illi ma għandha provi ta' xejn.

31. L-ewwelnett hemm deskrizzjoni tal-proprjetà fil-kuntratt tal-konċessjoni oriġinali tat-22 ta' Settembru 1905 fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Forno: hija fond fil-qalba ta' Ħaż Żebbuġ bi ġnien magħha ta' madwar erbat itmien. L-ewwel qorti qalet illi "l-ġustizzja sostanzjali tipprekludi lil din il-qorti milli tiddeċiedi fuq l-iskorta tal-provi akkwistiti" illi ma hemmx proporzjonalità bejn il-kumpens u kemm jiswa l-fond. Fil-fehma ta' din il-qorti, iżda, il-"ġustizzja sostanzjali" ma taqdihiex billi tagħlaq għajnejk għall-fatt illi fond bi ġnien miegħu fil-qalba ta' belt storika ma kontx sejjer issib tixtrih fl-2006 b'ħamest elef, ħames mija u disgħin euro u ħamsin ċenteżmu (€5,590.50) – daqs elfejn u erba' mitt lira (Lm2,400) fil-flus ta' dak iż-żmien.

32. Barra minn hekk, iżda, hemm ukoll il-xiehda tal-kuntratt tat-22 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar John Patrcik Hayman[5] li bih l-atturi kienu kisbu l-utli dominju għaż-żmien ta' għaxar snin li kien fadal mill-konċessjoni oriġinali bil-prezz ta' sebgħa u għoxrin elf u tmien mitt lira (Lm27,800) – daqs erbgħa u sittin elf, seba' mija u sitta u ħamsin euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€64,756.58). Dan huwa l-prezz imħallas mill-atturi stess, li għalhekk ma jistgħux jiċħdu illi l-post jiswa, millinqas, dasqhekk.

33. Jekk dritt temporanju ta' għaxar snin – bl-aspettativa, mhux iċ-ċertezza, li seta' jsir dritt perpetwu meta tintemm l-enfitewsi, għax ma kien hemm xejn li jżomm lil-leġislatur milli jibdel il-liġi f'dawk l-għaxar snin – fl-1996 kien jiswa erbgħa u sittin elf, seba' mija u sitta u ħamsin euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€64,756.58) ma tridx wisq biex tifhem illi dritt perpetwu fuq l-istess

5 *Foll.* 4 *et seqq.* fil-proċess tal-ewwel qorti.

proprjetà fl-2006 kien jiswa aktar minn ħamest elef, ħames mija u disgħin euro u ħamsin ċenteżmu (€5,590.50), u dan billi tqis ix-xiehda fil-proċess tal-ewwel qorti. B'ebda finzjoni legali ma jista' jingħad għalhekk illi l-kumpens huwa wieħed xieraq jew proporzjonat.

34. Barra minn hekk, għandu jingħad ukoll illi t-teħid tal-proprjetà ta' ħaddieħor huwa ksur tal-jedd tas-sid sakemm ma jintweriex illi dak it-teħid sar b'ħarsien tal-kondizzjonijiet li trid il-liġi, fosthom il-ħlas ta' kumpens xieraq u proporzjonat. Għalhekk meta tittieħed proprjetà bħal fil-każ tallum huwa fuq min irid li jsir dak it-teħid l-oneru li juri li dak it-teħid sar b'ħarsien ta' dak li trid il-liġi. Għas-sid biżżejjed juri li tteħdulu ħwejġu; imiss lill-parti l-oħra li turi li dak it-teħid huwa ġustifikat.

35. Għalhekk, ukoll fin-nuqqas ta' prova dwar il-valur tal-proprjetà, dan in-nuqqas għandu jmur favur is-sid, għax il-parti l-oħra tkun naqset li turi li t-teħid sar b'ħarsien tal-liġi billi *inter alia* l-kumpens mogħti huwa wieħed xieraq u proporzjonat. Naturalment, dan qiegħed jingħad bla ħsara għal dak li ġà ngħad dwar li saret prova biżżejjed illi l-kumpens meta mqabbel ma' kemm tiswa l-proprjetà b'ebda mod ma jista' jitqies xieraq jew proporzjonat.

36. Ma jagħmilx differenza l-fatt, li fuqu jistrieħu l-atturi, illi l-konvenuti appellanti għandhom biss erbgħin fil-mija (40%) tal-proprjetà. Jekk għandhom biss 40% tal-valur tal-proprjetà sejrin jirċievu biss 40% tal-kumpens, li għalhekk xorta jibqa' sproporzjonat.

37. Ukoll irrelevanti huwa l-fatt illi l-Uffiċċju Konġunt, li għandu sittin fil-mija (60%) tal-proprjetà, ma oġġezzjonax għall-konverżjoni u anzi qabel li tista' ssir. Dan ma jolqotx id-dritt tal-konvenuti appellanti li ma jitteħdilhomx is-sehem tagħhom mingħajr kumpens xieraq u proporzjonat.

38. Ngħaddu issa għar-rimedji mitluba mill-konvenuti appellanti.

39. Dwar ir-rimedji l-atturi jagħmlu din l-osservazzjoni:

"X'hemm xi jżomm lil din il-qorti, fl-eżerċizzju tas-setgħat wiesgħa konferiti lilha, milli tagħti hi dak ir-rimedju li jkun jindirizza kwalunkwe allegat sproporzion jew nuqqas ta' kumpens xieraq fil-konfront tas-sid, u fl-istess waqt tapplika l-liġi viġenti dwar il-konverżjoni taċ-ċens minn temporanju għal perpetwu mingħajr ma jiġi leż għalhekk xi

dritt li d-direttarju jista' jkollu taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni? Jew li tagħti kull ordni oħra li toħloq tali bilanċ? Ma tkunx għalhekk qed tiġi indirizzata kull inġustizzja li tista' tiġi rrekata lid-direttarju bil-konverżjoni, u l-inġustizzja li ser tiġi maħluqa lill-atturi jekk jiġu miċħuda t-talbiet taghhom …?"

40. Għandu jingħad illi din is-sentenza hija dwar kwistjoni li qamet f'kawża ċivili, speċifikament dwar eċċezzjoni b'aspetti kostituzzjonali mressqa mill-konvenuti. Għalhekk, biex il-qorti ma tkunx iddeċidiet *ultra* jew *extra* petita, is-sentenza għandha tkun arġinata b'dan il-meritu. Din il-qorti għalhekk sejra tiddeċiedi biss dwar l-eċċezzjoni; imiss imbagħad lill-ewwel qorti tgħid xi jkun l-effett tad-deċiżjoni fuq it-talbiet tal-atturi u x'għandu jkun ir-rimedju. Jekk din il-qorti tippronunzja ruħha dwar dan f'dan l-istadju billi, kif iridu l-atturi, effettivament tiddeċiedi wkoll fuq it-talbiet tagħhom, tkun qiegħda b'hekk iċċaħħad lill-partijiet mill-benefiċċju tal-eżami doppju.

41. Fid-dawl ukoll ta' din il-konsiderazzjoni l-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tħassar is-sentenza appellata u tilqa' l-eċċezzjoni meritu tal-appell fis-sens biss illi tgħid illi l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja tal-proprjetà tal-konvenuti appellanti f'waħda perpetwa b'applikazzjoni tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, b'ċens ta' mija u ħdax-il euro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€111.81) fis-sena għall-ewwel ħmistax-il sena li jiżdied kull ħmistax-il sena kif tipprovdi l-istess disposizzjoni tal-liġi, tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti appellanti mħares taħt l-art 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll minħabba nuqqas ta' kumpens xieraq u proporzjonat.

42. L-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-Avukat Ġenerali. L-ispejjeż tal-appell, billi l-aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti kienu fil-biċċa l-kbira irrelevanti, jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh il-konvenuti appellanti, sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh l-Avukat Ġenerali u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt flimkien, u sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh l-atturi.

43. L-atti għandhom jintbagħtu lura lill-ewwel qorti biex jitkompla s-smigħ tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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