MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-27 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 234/2010

Martin Debono (I.D. 676953M) u martu Avertana Debono (I.D. 661952M)

vs

Cutajar Limited (C-4975) u Mario Cutajar (I.D. 905846M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Martin Debono (I.D.676953M) u martu Avertana Debono (I.D.661952M) datat 11 ta' Marzu 2010 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi r-rikorrenti jgawdu titolu ta' lokazzjoni fuq l-appartament numru wiehed (1) fil-Blokk 18, Dementis Flats, Sqaq il-

Fniek, Birkirkara, liema lokazzjoni tinkludi wkoll id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-istess blokk.

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Angela Sammut fis-17 ta' Novembru 1971 (Dok MD 1) Frank Cutajar, l-awtur tal-intimati, kien ittrasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal 17-il sena b'effett mid-data tal-att lil Anthony Tabone l-*flat* internament immarkat numru wiehed (1) fil-Blokk 18, Dementis Flats, Sqaq il-Fniek, Birkirkara. Inkluz fit-trasferiment kien hemm ukoll "id-dritt ghall-uzu tal-bejt tal-*flat* sovrapost in komun mal-istess *flat* sovrapost".

Illi bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Agius tal-15 ta' Frar 1978 (Dok MD 2) Anthony Tabone biegh u ttrasferixxa lir-rikorrenti s-*subutile* dominju ghaz-zmien li fadal tal-fond fuq imsemmi.

Illi meta ttermina l-perjodu enfitewtiku r-rikorrenti pprevalew ruhhom mid-drittijiet lilhom koncessi taht il-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u kkonvertew it-titolu taghhom f'wiehed ta' lokazzjoni skont il-ligi.

Illi minn dakinhar li sehhet l-imsemmija konverzjoni ghal titolu ta' lokazzjoni, senjatament mis-16 ta' Novembru 1988 sallum, il-kera giet dejjem accettata mill-intimati hlief l-ahhar skadenza li giet rifjutata minnhom minghajr ebda raguni valida fil-Ligi, tant li r-rikorrenti ghaddew sabiex iddepozitaw il-hlas tal-kera dovuta taht l-Awtorita` tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta).

Illi minn dakinhar li r-rikorrenti akkwistaw il-fond sudett ossia l-*flat* internament immarkat numru wiehed (1) fil-Blokk 18, Clementis Flats, Triq il-Fniek (gja Sqaq il-Fniek), Birkirkara bis-sahha tal-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Agius tal-15 ta' Frar 1978 huma dejjem u ininterrottament ghamlu uzu kontinwu mill-bejt hemm deskritt, inkluz ghall-inxir tal-hwejjeg, li huwa l-unika post fejn huma jistghu jonxru.

Illi fil-11 ta' Jannar 2010 l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) harget permess enumerat

3026/09 fejn l-intimati gew awtorizzati jibnu *penthouse* fuq il-bejt tal-Blokk in kwistjoni 18, Clementis Flats, Triq il-Fniek (gja Sqaq il-Fniek), Birkirkara (Dok MD 3).

Illi kif jirrizulta wkoll mill-anness rapport rilaxxjat mill-Perit Wilfrid De Battista datat 14 ta' Jannar 2010 (Dok MD 4) jekk l-imsemmi zvilupp jigi mwettaq ir-rikorrenti ser jigu mcahhda milli jaghmlu uzu mill-bejt fuq deskritt bi pregudizzju ghad-drittijiet taghhom.

Illi sabiex iharsu d-drittijiet taghhom ir-rikorrenti talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat t'inibizzjoni numru 79/2010 AL kontra l-intimati (Dok MD 5) permezz ta' liema l-intimati gew inibiti milli jizviluppaw l-arja u l-bejt tal-Blokk appartamenti fuq imsemmi 18, Clementis Flats, Triq il-Fniek (gja Sqaq il-Fniek), Birkirkara.

Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, illi:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti jgawdu d-dritt ta' access u uzu tal-bejt tal-Blokk appartamenti 18, Dementis Flats, Triq il-Fniek (gja Sqaq il-Fniek), Birkirkara.

2. Tiddikjara illi x-xoghlijiet ta' bini jew zvilupp iehor li sejjer isir jew li jridu jwettqu l-intimati fuq il-bejt ta' dan il-Blokk t'appartamenti sejjer iwassal sabiex jigu uzurpati d-drittijiet tar-rikorrenti fuq indikati.

3. Konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom m'ghandhom l-ebda jedd li jesegwixxi dawn ix-xoghlijiet.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat t'Inibizzjoni sudett numru 79/10/AL kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-13 ta’ Mejju 2010.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Mario Cutajar (ID 905846M) f’ismu proprja u kif ukoll bhala uniku Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` ntimata Cutajar Limited (C 4975) datata 7 ta’ April 2010 (fol 24) fejn espona : -

1. Illi fl-ewwel lok u qabel xejn jigi rilevat illi l-intimat Mario Cutajar ma hux il-legittimu kontradittur f’din il-materja u kwindi ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra r-rikorrenti konjugi Debono *in vista* tal-fatt illi l-proprjeta` tal-arja tal-Blokka in kwistjoni tappartjeni biss lis-socjeta` kummercjali Cutajar Limited;

2. Fit-tieni lok jigi rilevat li t-talbiet tal-atturi fil-konfront tas-socjeta` ntimata huma wkoll ghal kollox infondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh ta’ din il-kawza u kwindi ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra taghhom;

3. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti wkoll ghar-raguni li huma qed jibbazaw il-pretenzjonijiet u drittijiet taghhom fuq ligi li giet dikjarata kemm-il darba mill-Qrati taghna li ghandha tigi meqjusa nulla u bla effett *stante* li tmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem cioe` l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Illi d-dritt tal-uzu tal-bejt ma jistax jigi kkunsidrat legalment li baqa’ jissussisti wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika peress illi mat-terminazzjoni tal-istess koncessjoni, gew terminati d-drittijiet kollha li setghu kellhom l-enfitewta provenjenti minn tali titolu *ai termini* tal-kuntratt pubbliku relattiv liema enfitewta kwindi baqghu jgawdu biss id-dritt li jkomplu jokkupaw ir-residenza taghhom b'titolu lokatizzju bis-sahha tal-emendi ghal Kapitolu 158 u xejn aktar;

5. Illi ghalhekk it-titolu tal-atturi u l-estensjoni tal-istess titolu jinsab regolat bis-sahha tal-precitati emendi li ssalvagwardjaw biss id-dritt tal-okkupanti li jibqghu

jirrisjedu fl-appartament in kwistjoni u mhux allura estiz ghal drittijiet ohra li setghu vvantaw fil-perjodu enfitewtiku;

6. Illi tant hu hekk li difatti l-istess emendi tas-sena 1979 jistipulaw illi c-censwalist ikun intitolat biss li jissokta fl-okkupazzjoni tar-residenza tieghu taht titolu lokatizzju b'dan illi c-cens pagabbli jigi konvertit f'kera billi jirdoppja u jibqa' joghla kull hmistax-il sena;

7. Illi l-istess emendi jkomplu jistipulaw illi dwar kondizzjonijiet ohra in konnessjoni mal-kirja hekk kostitwita, dawn ghandhom jew jigu miftiehma bejn il-partijiet jew fin-nuqqas ta' hekk kif jiddeciedi l-Bord tal-Kera pero` certament mhux li jiddetthom kif jidhirlu hu l-inkwilin il-gdid kif donnu qed jipprovaw jaghmlu attwalment ir-rikorrenti konjugi Debono.

8. Illi fi kwlaunkwe kaz ir-rikorrenti konjugi Debono kellhom biss l-uzu tal-bejt b'mod generiku u mhux kif allegaw l-istess rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom, cioe` ghal inxir tal-hwejjeg ukoll;

9. Illi minghajr pregudizzju ghal premess jigi rilevat li minn imkien ma jirrizulta li bl-izvilupp il-gdid ir-rikorrenti ser jigu b'xi mod imcahhda minn xi forma ta' uzu tal-eventwali bejt gdid;

10. Illi l-fatti fuq esposti huma maghrufa personalment minn Mario Cutajar. Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat ir-rikors ta' Martin Debono et datata 16 ta' Settembru 2010 a fol 50 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna l-allegazzjoni tal-process tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 79/2010 AL fl-istess ismijiet deciz fid-19 ta' Frar 2010, u dan isir taht dawk il-proveddimenti kollha opportuni li din il-Qorti jidhrilha xieraq timponi; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba kif jidher bid-digriet moghti fit-22 ta' Settembru 2010.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi datata 20 ta' Mejju 2011 a fol 60 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti fil-konfront tas-sottomissjonijiet prezentati mill-atturi, datata 9 ta' Gunju 2011 a fol 68 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali l-Avukat Ian Vella Galea pprezentat fis-27 ta' Marzu 2012 u mahluf fis-17 ta' Mejju 2012 a fol 79 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha nkluz dak tal-11 ta' Ottubru 2012 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Raphael Fenech Adami rrimetta ruhu ghar-rapport. Deher Dr. Noel Bartolo ghall-attur prezenti li talab li jaghmel nota ta' kritika. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' 50 gurnata lill-atturi biex jipprezentaw n-nota ta' kirtika bil-*visto*/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollhom 50 gurnata biex jirrispondu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-21 ta' Marzu 2013.

Rat in-nota ta' kritika tal-atturi datata 30 ta' Novembru 2012 a fol 95 tal-process.

Rat in-nota tal-konvenuti ghal kritika maghmula mill-atturi konjugi Debono fuq ir-rapport prezentat mill-Perit Legali nominat mill-Qorti datata 2 ta' Jannar 2013 a fol 104 tal-process.

Rat is-surroga datata 17 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Marzu 2013 u tal-31 ta' Ottubru 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fl-ahhar seduta b'ordni tal-istess Qorti din il-kawza giet differita ghas-27 ta' Frar 2014 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li ghandhom id-dritt li jgawdu l-bejt tal-blokk ta' appartamenti numru 18, *Clementis Flats,* fi Triq il-Fniek (gja Sqaq il-Fniek) Birkirkara billi jaccedu u juzaw l-istess bejt. Huma ghaldaqstant qed jitolbu wkoll li l-intimati m'ghandhomx jaghmlu x-xoghlijiet ta' zvilupp tal-bejt li jwasslu sabiex jigu uzurpati dawn id-drittijiet taghhom.

L-intimati laqghu ghal din it-talba billi, qabel xejn, jghidu li Mario Cutajar mhuwiex il-legittimu kontradittur ghar-raguni dedott fir-Risposta Guramentata. *Inoltre*, eccipew li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti in kwantu li dawn it-talbiet huma msejsin l-applikazzjoni tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema provvedimenti kemm-il darba gew dikjarati nulli mill-Qrati taghna in kwantu li jiksru d-drittijiet fondamentali tal-bniedem. Jghidu wkoll li gew itterminati l-jeddijiet tal-atturi naxxenti mill-kuntratt subenfitewtiku mat-terminazzjoni tal-perjodu koncess, u li jsegwi li ghandhom igawdu biss id-dritt ta' okkupazzjoni tar-residenza taghhom b'titolu ta' lokazzjoni u xejn izjed. Fi kwalunkwe kaz l-uzu li kellhom kien wiehed generiku u li mhumiex ser jigu mcahhda mill-uzu tal-bejt bl-izvilupp ipprogettat.

PROVI PRODOTTI

Xehed l-attur[1] li ghamel referenza ghall-kuntratt ta' sub-cens temporanju esebit bhala **DOK MD2**. Fis-16 ta' Novembru 1988, c-cens gie kkonvertit f'kera u l-ammont pagabbli awmenta minn Lm100 ghal Lm200 fis-sena.

Miz-zewg kuntratti (**MD1** u **MD2**) jirrizulta li c-cens assenjat trasferit *"bid-drittijiet u l-giustijiet kollha tieghu kompriz id-dritt ghall-uzu tal-bejt tal-flat sovrappost in komun mal-istess flat sovrappost."*(**DOk MD1**) u skont il-kuntratt **MD2** li permezz tieghu l-atturi akkwistaw is-sub-cens temporanju minghand ic-censwalist originali, hemm stipulat "*kompriz l-uzu tal-bejt tal-flat numru tlieta in komuni mal-istess flat numru tlieta".*

[1] Affidavit a fol 28 *et.seq.*tal-process

Fis-16 ta' Novembru 1988 ic-cens gie kkonvertit f'lokazzjoni u minn dakinhar sa ricentement il-kera giet dejjem accettata mis-socjeta` intimata ghajr ghall-ahhar skadenza qabel ma nbdew dawn il-proceduri. Mid-data imsemmija, hu u martu dejjem gawdew b'mod ininterrott l-uzu tal-bejt inkluz uzu ghall-inxir ta' hwejjeg.

Hu ssokta jixhed li l-intimati ghamlu applikazzjoni biex jizviluppaw il-bejt billi jibnu *penthouse*[2] u b'konsegwenza ta' dan hu u martu ser jigu mcahhda mill-uzu li dejjem gawdew skont rapport tal-perit taghhom Wilfred De Battista (**DOK MD4**). B'hekk ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jigu impeduti li jsiru x-xoghlijiet ippjanati.[3] Din ix-xhieda hija sostanzjalment ikkonfermata minn martu, l-attrici **Avertana Debono**[4]. L-uzu li kienu jaghmlu billi jonxru fuq il-bejt u uzu iehor gie kkonfermat f'affidavit ta' **Carmelo Cardona** li jghix fl-istess blokk u li jigi haten l-attrici.[5]

In kontro ezami Martin Debono xehed li ma kien hemm l-ebda ftehim gdid meta spicca l-perjodu tal-koncessjoni enfitewtika.

Xehed **il-Perit Wilfred De Battista**[6] li qal li ezamina l-pjanti tal-izvilupp ipproggettat minn fuq is-sit elettroniku tal-MEPA u rrizultalu li l-atturi ma kienux ser jkunu jistghu juzaw il-bejt minhabba li kien ser jinbena *penthouse* b'terrazzin. Skont certifikat rilaxxjat minnu fl-14 ta' Jannar 2010, "*no space has been allocated for the use of the roof by the third parties' needs such as hanging of clothes etc."* (fol. 44).

Xehed il-konvenut **Mario Cutajar** quddiem il-Perit Legali[7] li qal li kemm l-arja tal-blokk in kwistjoni kif ukoll il-*flat* mikri lill-atturi jappartjenu lis-socjeta` intimata Cutajar Ltd. Ma kien sar l-ebda ftehim bejn il-kontendenti dwar

[2] Il-Mepa Awtorizzat dan l-izvilupp fil-11 ta' Jannar 2010 - Permess 3026/09 (**DOK 3).**
[3] MI 79/2010 AL fl-ismijiet ***"Martin Debono et -v- Cutajar Ltd. et*"-** atti allegati mal-process b'Digriet tat-22 ta' Settembru 2010.
[4] Affidavit a fol.41 *et.seq.* tal-process.
[5] Esebit a fol. 45 tal-process.
[6] Affidavit a fol. 48 *et.seq.tal-process.*
[7] Rapport a fol.86 tal-process.

kondizzjonijiet tal-kera, meta c-cens gie kkonvertit b'kera. Hu kkonferma li l-izvilupp li kien qed jigi propost kien ser jiehu post il-bejt li kienu qed juzaw ir-rikorrenti. Ikkonferma wkoll li baqa' jircievi l-kera awmentata skont il-Ligi pero` ma baqax jircievi l-kera meta ried jizviluppa l-arja u jirranga s-saqaf.

Xehed il-Perit Anthony Fenech Vella[8] u kien intavola l-applikazzjoni ghall-bini tal-*penthouse* fuq il-bejt mal-MEPA li giet approvata. Qal li l-access ghal fuq il-bejt jekk isir l-izvilupp kien ser ikun permezz ta' *access hatch* ta' mhux iktar minn hames filati gholi u b'hekk "*biex tghaddi trid titbaxxa jew taghmel hatch u tohrog direttament fuq il-bejt." Inoltre* wiehed ikun irid jitla' bi skalapiza jew garigor ikkrepat. Il-bejt il-gdid ser jonqos b'circa 40% mill-*area* tal-bejt ezistenti minhabba l-izvilupp u mhux ser ikollu opramorta. Lanqas ma jkun jista' isir inxir peress li l-MEPA ma jikkoncedix permess ghal dan. Is-servizzi ezistenti jistghu jigu trasferiti fuq il-bejt il-gdid.

Rapport tal-Perit Legali Dr. Ian Vella Galea

Fil-kors tal-proceduri din il-Qorti kif diversament presjeduta, hatret lil Dr. Ian Vella Galea bhala Perit Legali sabiex jirrelata dwar il-partijiet legali tad-domandi attrici u dan b'digriet tat-2 ta' Novembru 2010.

Ir-relazzjoni tieghu hija esebita a fol. 78 *et. sequitur* tal-process fejn indirizza l-eccezzjonijiet sollevati.

Qabel ma tezamina l-konsiderazzjonijiet tieghu, tajjeb li jigi puntwalizzat li l-atturi pprovaw a soddisfazzjon tal-Qorti li kienu qed jaghmlu uzu tal-bejt inkluz billi jonxru fuq l-istess. Dan ma giex ikkontradett mill-intimati. *Inoltre* jirrizulta li l-access ghal fuq dan il-bejt ser jigi ristrett drastikament jekk l-izvilupp ippjanat isehh (ara xhieda tal-Perit Fenech Vella) u sahansitra l-uzu tieghu permezz ta' inxir ikun totalment eskluz.

[8] Rapport a fol. 86 *et.seq.* tal-process.

Hu pacifiku wkoll li l-okkupazzjoni tal-atturi jemani mid-drittijiet moghtija lilhom bil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 12(2) tal-istess, u li ma sar l-ebda kuntratt bejn il-partijiet meta ghalaq il-perjodu tac-cens sabiex jigu miftehma kondizzjonijiet godda.

Eccezzjonijiet sollevati

i. L-Intimat Mario Cutajar mhuwiex il-legittimu kontradittur.

Ma jirrizultax ippruvat sal-grad rikjest mil-Ligi li l-arja tal-bejt in kwistjoni hija unikament proprjeta' ta' Cutajar Limited. Kien jinkombi fuq l-intimat Mario Cutajar li jressaq l-ahjar prova – cioe` kuntratt ta' akkwist. L-unici kuntratti gew esebiti mill-atturi minn fejn jirrizulta li l-proprjetarju li kien ikkonceda c-cens originarjament lill-awtur tal-atturi kien Frank Cutajar u xejn izjed.

Il-Qorti ma tistax taccetta l-konsiderazzjoni tal-perit Legali li din l-allegazzjoni mhix kontradetta ghaliex jispetta lill-eccipjent li jressaq l-ahjar prova dwar din l-eccezzjoni.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda minhabba nuqqas ta' provi.

ii. It-Tielet Eccezzjoni - Nullita' tal-Kap 158 *stante* li tmur kontra d-drittijiet fondamentali tal-bniedem.

Din l-eccezzjoni hi ta' indoli purament legali. Essenzjalment l-atturi qed jistriehu fuq il-protezzjoni ta' artikolu tal-Ligi li ripetutament giet rikonoxxuta mill-Qrati taghna fil-kompetenza Kostituzzjonali taghhom, kif ukoll mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem bhala wahda "*minghajr effett."*

Difatti sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa ġiet trattata mill-Qorti Ewropea fil-kaz ***"Philip Amato Gauci vs Malta" (***App. numru 47045/06) deċiż fil-15 ta’ Settembru 2009.

Il-konformita' *o meno* tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 mal-libertajiet fondamentali, senjatament mad-dettami tal-

Artikolu 1 Protocol tal-ECHR, giet ikkonsidrata f'sentenza recentissima moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "***Dr. Cedric Mifsud et noe. v Avukat Generali et."*** (App. Civ. - Dec. fil 31 ta' Jannar 2014[9]) fejn il-Qorti ikkonfermat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif ippresjeduta mill-On. Imhallef Anthony Ellul.

Il-Qorti ta' l-Appell ghamlet riferenza ghas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn *"il-qorti sabet nuqqas ta' proporzjonalita' mhux biss fil-'quantum' tal-kera iżda wkoll fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kiri, fosthom inċertezza dwar jekk is-sid jistax qatt jieħu l-proprjet`a f'idejh, nuqqas ta' mekkaniżmu biex jiġi aċċertat jekk il-kerrej jeħtieġx tassew kiri sussidjat mis-sid u nuqqas ta' garanziji proċedurali biex is-sid ikun jista' jieħu l-post lura fil-każ li jkun jeħtieġu. Dwar dan ukoll ikkummentat il-Qorti Ewropea fil-każ fuq imsemmi ta'* ***Amato Gauci:***

"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."[10]

Il-Qorti fl-ewwel istanza osservat ukoll li: "*Japplika wkoll f'dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz* **"Lindheim and Others v. Norway"** *deċiż fit-12 ta' Gunju 2012:-*

[9] Rik. Gur. 34/2010.
[10] Para 63.

““Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants’ individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of ***Article 1 of Protocol No. 1*** *concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community* on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.”

Riferibbilment ghall-effetti ta' sentenza simili il-Qorti Kostituzzjonali osservat li "*Madankollu l-Kostituzzjoni (art 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Art 3 tal-Kap.318) huma ċari, fis-sens li provvedimenti jew liġijiet li huma inkonsistenti magħhom “huma bla effett”.*

Madanakollu il-Qorti Kostituzzjoni zammet lura milli taghti applikazzjoni '*erga omnes*' lil sentenzi li jirrigwardaw il-kompatibbilta' bejn il-ligi ordinarja u l-libertajiet fondamentali u fissret ruhha hekk: "*Barra minn hekk, id-deċiżjoni f’din il-kawża tolqot ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet tallum u ma tolqotx il-familji l-oħra li semmew il-konvenuti. Kull kaz għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u jitqies fid-dawl ta’ dawk iċ-ċirkostanzi. Ukoll, jekk tassew hemm perikolu li sseħħ din is-sitwazzjoni li qegħdin jaraw il-konvenuti, id-dmir huwa tal-organu leġislativ li jevitaha billi jgħaddi liġi li tħares id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali, u mhux dmir tal-qorti li tevita dik is-sitwazzjoni billi tħalli li jinkisru d-drittijiet ta’ min hu parti fil-kawża.*"

Fir-rigward tal-intimat inkwilin f'dik il-kawza, l-effett tas-sentenza kien li ma setax iktar jinqeda bil-protezzjoni u applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap.158. Izda dan l-effett ma jestendix ghall-kazijiet ohra altrimenti l-Qrati jkunu qed juzurpaw il-poter legislattiv tal-istat. Wiehed jista' biss jishaq dwar l-urgenza li din is-sitwazzjoni tigi rizolta legislattivament sabiex l-istat ta' incertezza li

tigverna kemm fir-rigward tas-sidien kif ukoll ta' l-inkwilini f'kazijiet simili ma tigi pperpetwata.

Ghalhekk ghall-motivi hawn fuq spjegati, din l-eccezzjoni qed tigi wkoll respinta.

iii. Ir-raba’, l-hames, is-sitt u s-seba' eccezzjonijiet tal-Intimati.

Dawn l-eccezzjonijiet, in sintezi, jissollevaw punt legali fis-sens li l-Kap 158 jaghti biss jedd ta' uzu tar-residenza gja okkupata b'titolu ta' cens, meta dan ic-cens jigi kkonvertit b'opera tal-ligi. L-intimati jghidu li mat-terminazzjoni tac-cens "*gew terminati d-drittijiet kollha li setghu kellhom l-enfitewta provenjenti minn tali titolu ai termini tal-kuntratt pubbliku relattiv, liema enfitewta kwindi baqghu jgawdu biss id-dritt li jkomplu jokkupaw ir-residenza taghhom b'titolu lokatizju bis-sahha tal-emendi ghal Kapitolu 158 u xejn aktar."*

Huma jsahhu l-argument taghhom b'riferenza ghall-klawsoli relattivi tal-Ligi li permezz taghhom il-legislatur ried li kondizzjonijiet ohra ghajr ghall-awment tal-kera, ghandhom jigu miftehma bejn is-sidien u l-inkwilini (**Art 12(2)(ii)** tal-Kap.158, jew fin-nuqqas kif jiddeciedi l-Bord tal-Kera.

Ghalkemm **l-artikolu 12(2)** hu meqjus bhala dispozizzjoni li jikser il-libertajiet fondamentali ghar-ragunijiet spjegati li jmorru li ‘l hinn minn semplici kalkolu matematiku tal-awmenti tal-kera imhallsa, madanakollu din il-Qorti, proprju minhabba l-effett *inter partes* tas-sentenzi kostituzzjonali, ikollha *per forza* tqis u tapplika dan l-artikolu tal-Ligi fil-konfront tal-partijiet f'din il-kawza. Kif gja sahqet, din l-anomalija titlob rimedju urgenti mill-Istat fl-interess tac-cittadin.

Gialadarba espress dan il-hsieb, il-Qorti ser ikollha tindirizza **s-subinciz 12 (2) tal-Kap 158** tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat

b'cens temporanju, u fit-terminazzjoni ta' dik l-enfitewsi kif stabbilit fl-istess artikolu, l-enfitewta, jekk dan hu cittadin Malti, li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, ikollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'titolu ta' kera. Dan bir-rata ta' kera *ex lege* fis-subparagrafu (i) tal-istess subinciz (2).

Ghandu jigi osservat li d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 f'din il-materja, jidderogaw mid-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili bil-volonta` stess tal-legislatur. Senjatament l-Artikolu 12 fis-subinciz (1) tieghu jibda biex jipprovdi deroga mill-Artikolu 1521 (1) tal-Kodici Civili fil-kaz tat-tmiem tal-enfitewsi.

L-intimati isostnu li kieku l-legislatur ried li l-inkwilini ikomplu igawdu r-residenza taghhom taht l-istess kondizzjonijiet stipulati fil-koncessjoni enfitewtika, kien jghidha, kif jghidha *espressis verbis* fl-artikolu 12(4) tal-Kap.158. Dan is-sub-artikolu jghid hekk:

" Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa <u>taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra</u> minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-cens..." (enfasi tal-Qorti).

Da parti taghhom, l-atturi ssottomettew li l-uzu tal-bejt kien kompriz fil-koncessjoni enfitewtika originali. Galadarba l-uzu tal-bejt kien jifforma parti mill-koncessjoni subenfitewtika, allura, jghidu l-atturi, din l-uzu ma tistax semplicement titqies bhala wahda mill-kondizzjonijiet li kienu jirregolaw il-koncessjoni enfitewtika u jghidu "*Meta skattat l-operazzjoni tal-Kap 158 u t-titolu ta' cens gie konvertit f'kera, kien it-titolu kollu li kienu igawdu l-atturi li gie konvertit u mhux parti biss."*

Minn qari tal-kuntratt **DOK MD2** jirrizulta inekwivokalment li Martin Debono akkwista l-*flat de quo "<u>kompriz</u> l-uzu tal-bejt tal-flat.."* (enfasi tal-Qorti). Ghalhekk hu minnu li,

kontrarjament ghal dak sostnut mill-intimati, il-koncessjoni sub-enfitewtiku kien jikkomprendi dan id-dritt ta' uzu.

F'dan is-sens, jirrizulta minnu dak li qed jissottomettu l-atturi u cioe' li l-uzu tal-bejt kien kompriz fil-koncessjoni sub-enfitewtika.

Madanakollu l-Qorti, wara li hasbet fit-tul dwar dawn is-sottomissjonijiet, ma ssibx li hu legalment sostenibbli ghall-atturi li jinsistu fuq it-tgawdija ta' jedd ta' uzu tal-bejt kif ser jigi spjegat.

Huwa minnu li l-atturi jistriehu fuq sentenza awtorevoli in materja moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kaz "***Oreste Cilia -v- Realco Developments Ltd.et"***[11] (Ara wkoll ***"John Buhagiar et vs George Micallef et"*** (P.A. (TM) – 6 ta' Mejju 2004) kif ukoll fuq skorta ta' gurisprudenza citati fin-nota ta' kritika taghhom (fol 95 *et sequitur).*

Izda l-Qorti tosserva li c-cirkostanzi fattwali f'dik il-kawza, kif ukoll fil-kawzi citati kienu sostanzjalment differenti in kwantu l-atturi kienu proprjetarji tal-fondi taghhom. Il-Qorti ta' l-appell, fil-kaz *Cilia v Realco Developments Ltd et.* fuq citat, qieset li l-attur kien igawdi validament u realment minn jedd ta' servitu' fuq l-arja tal-blokk b'tali mod li s-sid tal-arja kien obbligat bil-ligi biex ma jnaqqasx tali tgawdija.

Jedd in Re:

Kif gie ritenut fil-kaz **Carmel Delicata et vs Sonja Mary Psaila Manche` et.** (PA GCD) - dec. fis-17 ta' Ottubru 2003) riferibbilment ghall-jedd ta' *uzu* msemmi fil-kuntratt, din il-Qorti kif diversament presjeduta qalet hekk " *bizzejjed nghidu li huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta' immobbli li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-'numerus clausus' tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqsu dan id-dritt ta'*

[11] App.Civ. dec. fis-7 ta' Mejju 2010 - App.Civ. Nru. 2600/1997.

"uzu" tal-atturi jew ibiddlu l-modalita' tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi."

L-abbli difensur tal-atturi ccita skorta ta' gurisprudenza fil-materja izda harsa lejn is-sentenzi ccitati juru li dawn jittrattaw dwar talbiet ghall-enforzar ta' <u>jedd ta' servitu`</u> akkwistat mill-atturi fil-kawza li kienu wkoll <u>proprjetarji</u> tal-appartamenti taghhom (enfasi tal-Qorti).

Fil-kaz odjern l-attur u martu mhumiex proprjetarji imma biss inkwilini u ma jistghux jippretendu li jkomplu fit-tgawdija ta' jedd ta' servitu` wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Fost ir-ragunijiet ghac-cessazzjoni ta' servitu` hemm dak stipulat fl-artikolu 480(1) tal-kap.16 u cioe : -

"480. *(1) Servitù tispiċċa meta tingħaqad f'persuna waħda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond serventi."*

Insibu fl-artikolu **1521 tal-Kap 16 li :**

"1521. *(1) L-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-għeluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett 'ipso jure'."*

Isegwi dak stipulat **fl-artikolu 1522** u cioe':-

"1522. *F'kull każ ta' devoluzzjoni, tinħall, sew kwantu għall-fond kemm kwantu għall-miljoramenti, <u>kull ipoteka, piż, jew servitù</u>, ukoll jekk din is-servitù jkun inħoloq mingħajr il-fatt taċ-ċenswalist; u l-fond bil-miljoramenti jerġa' jmur lura ħieles għand il-padrun dirett, bla ħsara, jekk ikun ġie mogħti b'kiri, ta' dak li jingħad fl-artikoli 1530 u 1531."*

Dawn l-artikoli jridu jinqraw flimkien u fil-kuntest tal-jedd ta' enfitewsi bhala jedd reali u mhux personali.

Il-legislatur stabbilixxa li l-fond jinradd lura lid-*dominus* mat-terminazzjoni tac-cens u li jinhallu wkoll il-pizijiet, inkluz is-servitujiet, b'mod li l-fond jinradd hieles lis-sid.

Huwa minnu li l-artikoli 12(2) tal-Kap 158 jibda b'deroga mid-dispost tal-Kodici Civili, inkluz l-aritkolu 1521 izda fil-fehma tal-Qorti, din id-deroga ma tista’ tasal qatt billi tikkoncedi favur inkwilin xi jedd ta' proprjeta' jew jedd reali meta huwa car li l-hsieb tal-legislatur kien biss li jassigura li l-inkwilin jkompli fil-pussess tar-residenza tieghu. Difatti l-istess 12(2) jghid li l-inkwilin "*jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera minghand il-padrun dirett.*" (enfasi tal-Qorti).

Fil-kaz odjern, is-sid hu impedut milli jiehu lura l-proprjeta` tieghu minhabba l-applikazzjoni **tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158**. Huwa minnu li l-intimati irrikonoxxew lill-atturi u accettaw il-kera izda b'dan ma jfissirx li l-atturi setghu ikomplu igawdu dritt ta' servitu' meta t-titlu reali taghhom spicca. Dan id-dritt necessarjament jorbot ma' jedd ta' proprjeta' - jedd reali - u mhux ma' jedd personali bhal ma huwa l-inkwilinat wara li sehhet il-cirkostanza prevista mill-artikolu 480 tal-Kap.16. Sabiex dan id-dritt jitkompla taht vesti ohra kien ikun hemm bzonn li jsir ftehim gdid bejn il-partijiet. Il-partijiet jaqblu li ma sar l-ebda ftehim gdid.

Ghalhekk in kwantu li l-artikolu 12(2) jipprovdi ghall-konverzjoni ta' dritt reali ghal dritt personali, din il-Qorti hi tal-fehma li l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu ma joffrix lill-inkwilin il-protezzjoni li jkompli jivvanta pretensjonijiet ta' servitu` reali li kien igawdi bhala enfitewta, ossia *quasi dominus* tal-fond dominanti kontra s-sid jew sidien ta' fondi ga servjenti.

Fid-dawl tas-suespost, dawn l-eccezzjonijiet qed jigu milqugha.

iv. It-tieni, it-tmien u disa' eccezzjonijiet.

L-intimati jispjegaw li "*fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti konjugi Debono kellhom biss l-uzu tal-bejt b'mod generiku u mhux kif allegaw l-istess rikorreti fir-rikors guramentat taghhom, cioe` ghal inxir tal-hwejjeg."* Dan hu relatat mat-tieni eccezzjoni taghhom. *Inoltre* jeccipew bid-disa' eccezzjoni li "*minghajr pregudizzju ghal premess, jigi rilevat li minn imkien ma jirrizulta li bl-izvilupp il-gdid ir-*

rikorrenti ser jigu b'xi mod imcahhda minn xi forma ta' uzu tal-eventwali bejt gdid."

Stante dak deciz fis-sens li l-atturi ma jistghux izjed ivantaw dritt ta' uzu fuq il-bejt in kwistjoni, din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni izjed ta' dawn l-eccezzjonijiet.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qed tichad it-talbiet tal-atturi bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Mario Cutajar billi ma ssostanzjahiex skont il-Ligi, u tichad ukoll it-tielet eccezzjoni in kwantu li hija legalment insostenibbli, **tilqa'** ir-raba, hames, is-sitt u s-seba' eccezzjonijiet tal-intimati, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni, it-tmien u disa' eccezzjonijiet, u **tichad** it-talbiet attrici bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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