MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2015

Appell Civili Numru. 316/2009/1

Michael Angelo Briffa, Joseph Briffa, Carmelo Briffa,

Maria Concetta mart Robert Doneo u Tarcisio Briffa

v.

Nadia Merten

1. Dan huwa appell tal-konvenuta u appell inċidentali tal-atturi minn sentenza mogħtija fil-25 ta' Mejju 2011 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn immobbli wara li spiċċa t-titolu ta' enfitewsi temporanja li kellha l-konvenuta fuq dak l-immobbli, u ċaħdet kontro-talba tal-konvenuta biex l-enfitewsi temporanja tinbidel f'waħda perpetwa kif igħid u jrid l-art. 12(4) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"]. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tas-16 ta' Mejju 1968 l-awtur tal-atturi kien ta lil terza persuna fond fiż-Żurrieq b'titolu ta' enfitewsi għal erbgħin sena b'seħħ mill-15 ta' Awwissu 1968 b'ċens ta' tliet mija u ħamsa u sittin lira (Lm365) – daqs tmien mija u ħamsin euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€850.22) – fis-sena. B'kuntratt ieħor tal-1 t'Awwissu 1997 il-konvenuta kienet kisbet mingħand l-utilista l-utli dominju għaż-żmien li kien fadal sal-14 ta' Awwissu 2008.

3. Meta għalqet l-enfitewsi fl-14 ta' Awwissu 2008 il-konvenuta ma raddetx il-fond lill-atturi u dawn għalhekk fetħu l-kawża tallum u talbu illi l-qorti, wara li tgħid illi għalqet l-enfitewsi, tagħtihom is-setgħa li jieħdu lura l-pussess tal-fond.

4. Il-konvenuta wieġbet illi hija għandha jedd illi tkompli żżomm il-fond billi bis-saħħa tal-art. 12(4) tal-Kap. 158 għandha s-setgħa illi tikkonverti l-enfitewsi għal waħda għal dejjem, u nqdiet b'dan il-jedd billi b'ittra

ġudizzjarja tat-30 ta’ Marzu 2009 sejħet lill-atturi biex jidhru fuq il-kuntratt relativ ta’ konverżjoni. Għalhekk b’rikonvenzjoni talbet illi l-qorti, wara li tgħid illi l-enfitewsi saret waħda għal dejjem, tikkundanna lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv.

5. Għar-rikonvenzjoni l-atturi wieġbu illi l-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni, kif dikjarat b’sentenza mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili *in re* Mario Galea Testaferrata *et v.* Prim Ministru *et*, u jikser il-jedd fondamentali tagħhom imħares taħt l-artt. 6, 37(1)(*b*) u (*ċ*) u 46 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“l-Ewwel Protokoll”].

6. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel Qorti iddeċidiet illi:

> “... ... ... tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-atturi fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenuta in kwantu jikkonċerna l-artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja[1], u għalhekk tiċħad l-istess kontro-talba, u a bażi tal-istess artikolu tilqa’ t-talbiet attriċi. Għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta’ tliet xhur.
>
> “L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.”

7. L-ewwel Qorti waslet għal din id-deċiżjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> “... ... ... 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-artikolu 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 ċjo× fl-1997 il-konvenuta akkwistat l-utile dominju li kien baqa’.

[1] *Recte*, l-Ewwel Protokoll.

"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 v.* 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. ... … …

"... ... ...

"Illi l-istess Prim'Awla fis-sede kostituzzjonali tagħha però tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet Josephine Bugeja *v.* 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-proprjetà mnaqqsa; id-dritt t'użu u ta' tgawdija favur is-sid ġie imtawwal in perpetwu però d-drittjiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa inkluż 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-proprjetà f'każ li l-enfitewta jikser xi kondizzjonijet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi". Il-qorti ċċitat ukoll il-kawża Galea *v.* 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' proprjetà sancit mill-artikolu 37 peress li ma jikkostitwixxix teħid ta' proprjetà. ... ... Għalhekk f'dan il-każ il-qorti ċaħdet it-talba attriċi.

"Illi ftit ġranet wara, u ċjoè fit-30 ta' Ottubru 2008 l-istess qorti fis-sede ċivili tagħha iżda diversament presjeduta fil-kawza Paola Vassallo *v.* Marija Dalli dehrilha li s-sentenza ta' Galea Testaferrata ma kenitx 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 qiegħda, 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 <u>John Bugeja *v.* Alfred Calleja</u> (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 kristallizżata. Din għandha tkun fis-sens li jkun hemm mekkaniżmu ċar biex sentenza finali li tiddikjara li liġi tmur kontra d-dettami tal-Kostituzzjoni tiġi immedjatament 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-konklużjonjijiet raġġunti fil-kawża <u>Josephine Bugeja *v* Avukat Ġenerali *et*</u>. Kif ġà 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 m'huwa 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' <u>Galea Testaferrata</u>, 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 bħalha dik fl-ismijiet <u>Bugeja *v.* Avukat Generali</u>, 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 <u>Bugeja *vs* Avukat Generali</u> l-Qorti Kostituzzjonali ma qablitx mal-konklużjonijiet raġġunti mill-ewwel qorti u ddikjarat l-artikolu in kwistjoni lesiv għall-Kostituzzjoni, fil-kawża l-oħra <u>Bugeja *v.* Calleja</u> l-Qorti tal-Appell irriskontrat nullità fis-sentenza u reġgħet irrinvjata lill-Prim' Awla illi allura permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2011 ma qablitx mal-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' proprjetà tal-individwu.

"Illi f'sitwazzjoni bħal din wieħed jifhem id-diffikoltà 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 partikolarità oħra (din id-darba timmilita favur l-atturi) għaliex l-enfitewsi originali ngħatat 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 ċjoè minn disgħa u disgħin sena 'l fuq. Dan il-punt huwa fil-fehma tal-qorti importanti għaliex kif sewwa argumenta l-konvenut fil-kawża John Grima *et v.* Avukat Ġenerali (deċiża fil-25 ta' Marzu 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali) l-istitut tal-enfitewsi kien maħsub proprju biex jinkorraġixxi l-iżvilupp tal-proprjetà, u għalhekk kienu jingħataw konċessjonijiet għal perjodi twal ħafna (jekk mhux in perpetwu) biex l-utilista jkollu l-inċentiv li jiżviluppa l-proprjetà u d-direttarju ma kienx ikollu dawk il-mezzi biex jagħmel dan. Dan l-argument però 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 *v.* 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-proprjetà għaliex finalment id-direttarju xorta jibqgħulu d-drittijiet tiegħu inkorporati fil-konċessjoni oriġinali *sia pure* dawn huma ftit fin-numru u fl-entità u dan japplika anke fir-rigward tal-applikazzjoni tal-artiklu 1501 tal-Kodiċi Ċivili li jawtoriżża lill-utilista perpetwu jifdi ċ-ċens. Il-qorti kkonkludiet għalhekk li f'dan ir-rigward l-ilment tad-direttarju ma kienx fondat ... ...

"Illi madankollu l-qorti ... ... ikkonkludiet, 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-proprjetà 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, il-proprjetà in kwistjoni illum tiswa miljun, ħames mija u erbatax-il elf u

ħames mitt euro (€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 l-kanone pagabbli lid-direttarju jkun ta' ħamest elef, mija u wieħed euro 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-proprjetà jammonta għal tliet 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."

8. Minn din is-sentenza appellat[2] il-konvenuta u appellaw ukoll inċidentalment, mill-kap biss tal-ispejjeż, l-atturi. L-aggravji tal-konvenuta huma illi (i) l-ewwel Qorti ma qisitx sew il-fatturi li jagħmlu ż-żjieda taċ-ċens għal sitt darbiet kumpens xieraq għat-teħid tal-proprjetà; (ii) meta l-konvenuta kisbet iż-żmien li kien fadal mill-utli dominju mingħand l-ewwel utilista kienu ġà fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 u għalhekk ma għandhiex tkun il-konvenuta illi għandha tiġi "penalizzata" talli qagħdet fuq liġi tal-istat; u (iii) qiegħda ssir diskriminazzjoni mal-konvenuta meta mqabbla ma' utilisti oħra illi d-direttarju tagħhom huwa l-istat, għax ma huwiex konċepibbli illi l-istat jikkontesta l-validità kostituzzjonali ta' liġi magħmula minnu stess; għalhekk il-konvenuta hija mċaħħda minn vantaġġ illi jgawdu minnu utilisti ta' proprjetà li d-direttarju tagħha huwa l-istat.

9. Il-konvenuta fissret l-ewwel aggravju hekk:

"... ... ... imkien fl-atti ma jirriżulta l-valur tad-dar fil-mument tal-konċessjoni enfitewtika, u *cioè* fis-16 ta' Mejju 1968 biex wieħed ikun f'posizzjoni li jikkompara ċ-ċens miftiehem f'dik id-data ta' Lm365 fis-sena (illum €850.22) mal-valur tad-dar ta' dak iż-żmien. Hekk biss setgħet l-ewwel qorti tasal għall-konklużjoni li dak li l-predeċessur fit-

[2] Għalkemm fis-sentenza appellata ġew diskussi u deċiżi punti ta' liġi dwar drittijiet fondamentali tal-bniedem l-appell sar korrettement quddiem din il-qorti kif irid il-*proviso* għall-art. 34 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

titlu tal-atturi deherlu li kien ġust fis-sena 1968, illum b'cens awmentat b'sitt darbiet għal €5,101.32 fis-sena, mhuwiex.

"... ... ... l-uniku eżami li kellha tagħmel l-ewwel qorti kien dak bażat fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u tara x'differenza kien hemm bejn l-indiċi fis-sena 1968 u l-indiċi fis-sena 2008, liema indiċi huwa fil-fatt anness bħala skeda mal-istess Kap. 158. Jirriżulta minnu fil-fatt illi l-indiċi fis-sena 1968 kien ta' 180.42 waqt li dak fis-sena 2008 kien ta' 743.05. Huwa ghalhekk car illi f'dawk l-erbgħin sena kemm damet il-konċessjoni enfitewtika il-qabża fir-rata kienet ferm inqas minn sitt darbiet (180.42 × 6 = 1,082.52). Illum għalhekk iċ-ċens kif konverit għal sitt darbiet dak oriġinali huwa f'ammont konsiderevolment iżjed minn dak kif kien ikun stabbilit skond l-indiċi fl-iskeda mal Kap. 158. Isegwi għalhekk li l-atturi jkunu qegħdin jipperċepixxu rata ta' ċens li taqbeż l-inflazzjoni tul dawk l-erbgħin sena u l-*purchasing power* taċ-ċens kif konvertit huwa iżjed minn dak stabbilit minn missier l-atturi fis-sena 1968. L-istess skeda fil-fatt tapplika biex jiġi stabbilit iċ-ċens f'kull reviżjoni ta' ħmistax-il sena.

"... ... ... meta wieħed juża t-*test* tal-indiċi ta' inflazzjoni, li tiġi stabbilita minn sena ghal sena mill-Bank Ċentrali ta' Malta b'mod oġġettiv u xjentifiku, jirriżulta ċar li fil-fatt l-atturi mhumiex, kif qed jiġi allegat, il-vittmi ta' esproprazzjoni mingħajr kumpens xieraq. Hija *se mai* l-esponenti li sabet ruħha, biex tkun tista' tikkonverti t-titlu tagħha a tenur tal-artiklu 12(4) Kap. 158, f'posizzjoni li trid tħallas rata ta' ċens li taqbeż iż-żjieda fl-indiċi ta' inflazzjoni li kien hemm f'dawk l-erbgħin sena bejn is-sena 1968 u s-sena 2008."

10. Dan l-argument kien ikollu meritu li kieku meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi fl-1968 kienu ġà fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, li daħlu bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979. Li kien hekk, l-awtur tal-atturi kien ikun jaf illi qiegħed jagħti enfitewsi li tista', b'rieda tal-utilista, issir perpetwa, kien ikun jaf il-kondizzjonijiet li sejrin jirregolaw l-enfitewsi hekk kif issir perpetwa u kien ġustament jitqies illi aċċetta dawk il-kondizzjonijiet[3]. Fil-każ tallum iżda ma ġarax hekk. Fl-1968 id-disposizzjonijiet tal-art. 12(4) tal-Kap. 158 ma kinux fis-seħħ u ma kien hemm ebda indikazzjoni li disposizzjonijiet bħal dawk setgħu jidħlu fis-seħħ. Għalhekk, kif sewwa josservaw l-atturi fit-tweġiba tagħhom, l-

[3] Ara *e.g.* Franco Buttigieg *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 30 ta' Jannar 2015.

awtur tagħhom ta l-fond b'enfitewsi biċ-ċens miftiehem bl-aspettativa illi wara erbgħin sena l-fond sejjer jerġa' jiġi f'idejh jew f'idejn is-suċċessuri tiegħu. Ma tistax tassumi illi kien sejjer jagħti l-fond bl-istess kondizzjonijiet li kieku kien jaf jew seta' jobsor illi l-enfitewsi x'aktarx sejra tkun għal dejjem.

11. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. It-tieni aggravju hu illi, meta l-konvenuta kisbet iż-żmien li fadal tal-utli dominju mingħand l-ewwel utilista, id-disposizzjonijiet tal-art. 12(4) tal-Kap. 158 kienu ġià fis-seħħ, u l-konvenuta ma għandhiex tiġi penalizzata talli straħet fuq dak li kienet tgħid il-liġi. Fissret l-aggravju hekk:

> "Meta l-esponenti akkwistat iż-żmien li fadal tal-konċessjoni enfitewtika f'kuntratt ippubblikat minn Nutar Maurice Gambin fl-1 ta' Awwissu 1997, l-artiklu 12(4) Kap. 158 kien ilu *in vigore* kwazi għoxrin sena u fil-mument tal-akkwist tagħha ma kien hemm assolutament l-ebda dubbju dwar il-validità ta' dina d-dispozizzjoni. ... ...
>
> "Illi l-esponenti għalhekk akkwistat fiċ-ċertezza tal-liġi u kellha minn dak il-mument dritt vestit li tikkonverti t-titolu tagħha f'wieħed ta' enfitewsi perpetwu fit-terminazzloni biż-żjieda u bir-reviżjoni fiċ-ċens kif stipulat fil-liġi, tenut kont li fit-terminazzjoni jkollha ċittadinanza Maltija u li d-dar tkun ir-residenza ordinarja tagħha, liema żewġ kwalifiki ġew stabbiliti.
>
> "Jiġi sottomess għalhekk, u la darba l-artiklu 12(4) Kap. 158 għadu *in vigore* sal-lum, illi l-esponenti ma għandiex tirrispondi personalment, u bl-iżgumbrament tagħha, għall-allegat ksur fid-drittijiet fondamentali tal-atturi. Jekk verament jinstab (għax l-esponenti kif spjegat fl-ewwel aggravju tħoss li ċens kif rivedut jirrifletti sew iż-żjieda fl-inflazzjoni f'dawk l-erbgħin sena) li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tal-atturi, huwa biss il-Gvern ta' Malta li jrid jirrispondi u mhux Nadia Merten. Il-gvern għamel il-liġi u stabilixxa ż-żjieda b'sitt darbiet u l-gvern hallieha *in vigore* dawn is-snin kollha. Hekk fil-fatt sar fis-sentenza Philip Amato Gauci *v.* Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u ċitata mill-ewwel qorti fejn il-Qorti Ewropea sabet li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali ta' Philip Amato Gauci bl-applikazzjoni ta' subartiklu ieħor tal-artiklu 12 Kap. 158 u bħala rimedju kkundannat il-Gvern ta' Malta jħallas

> kumpens ta’ €15,000 iżda ma tatx ir-rimedju ta’ żgumbrament. Il-qofol tal-argoment huwa sempliċi: persuna privata ma għandiex tiġi penalizzata talli teżercita dritt mogħti lilha minn liġi li għada *in vigore*, liġi li skond l-iżjed sentenzi reċenti mhix fl-essenza tagħha leżiva ta’ drittijiet fondamentali iżda tista’ tkun hekk leżiva fl-applikazzjoni tagħha f’ċerti każijiet speċifiċi.”

13. Jingħad, qabel xejn, illi l-konvenuta ma kisbet ebda “dritt vestit” (bil-malti nsejħulu jedd miksub) għall-konverżjoni taċ-ċens bis-saħħa tal-kuntratt tal-1 ta’ Awwissu 1997: li kisbet kienet biss “aspettativa” illi, jekk fi tmiem l-enfitewsi l-kondizzjonijiet tal-liġi jkunu baqgħu l-istess u dawk il-kondizzjonijiet ikunu seħħew, hija tkun tista’ tikseb l-utli dominju perpetwu. Il-jedd seta’ biss jinkiseb meta tintemm l-enfitewsi temporanja u jseħħu l-kondizzjonijiet, u mhux meta l-konvenuta kisbet l-utli dominju.

14. Jingħad ukoll illi l-kuntratt tal-1 ta’ Awwissu 1997 bejn l-ewwel utilista u l-konvenuta ma jistax ikun ta’ preġudizzju għall-atturi, fis-sens illi ma jistax jagħti lill-konvenuta aktar drittijiet kontriehom milli kien ikollu l-ewwel utilista li kieku t-trasferiment ma sarx.

15. Dwar ir-rimedju – jekk dan għandux ikun l-iżgumbrament mitlub mill-atturi jew kundanna tal-gvern għall-ħlas ta’ danni – din il-qorti tosserva illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jgħid ċar illi “jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma’ din il-Kostituzzjoni, ... il-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett”. Il-qorti għalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax tħalli illi, bis-saħħa tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverżjoni taċ-ċens għax jekk tagħmel hekk tkun

qiegħda tħalli li jingħata effett lil liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni[4]. Ir-rimedju għalhekk jista' jkun biss illi l-qorti taqta' l-kawża bħallikieku l-art. 12(4) ma għandu ebda effett, *i.e.* billi ma tħallix illi sseħħ il-konverżjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa' bla titolu.

16. Lanqas ma huwa relevanti l-fatt illi r-rimedju mogħti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Amato Gauci kien il-kundanna tal-gvern li jħallas id-danni u mhux il-kundanna tal-kerrej għal żgumbrament. Qabel xejn kawżi quddiem il-Qorti Ewropea jsiru kontra l-istat u mhux kontra ċittadini privati: il-kerrej, li ma kienx parti fil-kawża, ma setax jiġi kundannat li jiżgombra. Barra minn hekk, ir-rimedju li tista' tagħti dik il-qorti huwa biss kontra l-istat: ma għandha ebda setgħa tordna żgumbrament ta' ċittadini privati. Ukoll, dik il-qorti tista' biss tgħid illi irravvizat ksur ta' xi disposizzjoni tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali iżda ma għandha ebda setgħa li tgħid illi l-liġi domestika "tkun bla effett".

17. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

18. It-tielet aggravju huwa dwar diskriminazzjoni, u l-konvenuta fissritu hekk:

> "... ... ... Huwa ċar li kieku d-direttarju kien il-Gvern ta' Malta ... ... l-esponenti ma kien ikollha l-ebda problema tikkonverti t-titolu tagħha

---

4 Ara Cedric Mifsud *et noe v.* Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta' Jannar 2014.

għal dak ta' enfitewsi perpetwu u tkun inkonċepibbli li l-gvern jittenta kawża ta' żgumbrament kontrieha kif qed jagħmlu l-atturi. Il-gvern żgur ma jistax iqajjem l-antikostituzzjonalità ta' liġi tiegħu stess. Isegwi għalhekk li l-esponenti bl-effetti tas-sentenza tal-ewwel qorti sabet ruħha f'posizzjoni svantaġġata għall-aħħar purament għax id-direttarju mhuwiex il-Gvern ta' Malta. Persuni oħra fl-istess posizzjoni tal-esponenti li kumbinazzjoni kienu jħallsu ċens lill-gvern u mhux lill-privat għandhom kull opportunità jeserċitaw id-drittijiet tagħhom taħt l-artikolu 12(4) Kap. 158 u jikkonvertu t-titolu, ħaġa li jidher li l-esponenti ma tistax tagħmel skond l-ewwel qorti, meta ċ-ċens kif rivedut ma jirriflettix dak li jidhirlha huwa dħul xieraq.

"Jiġi sottomess għalhekk illi l-esponenti qiegħda tiġi diskriminata fl-applikazzjoni tal-liġi fis-sens li enfitewti fejn il-Gvern ta' Malta huwa direttarju qegħdin jingħataw id-drittijiet kollha tagħhom taht l-artikolu 12(4) Kap. 158 waqt li enfitewti li kumbinazzjoni kienu jħallsu ċ-ċens lil privat qed isibu ruħhom imċaħħdin minn dan id-dritt jekk il-qorti ssib li r-rata ta' ċens kif multiplikat b'sitt darbiet ma jirreflittix dħul xieraq fuq il-valur tal-proprjetà... ... ... Huwa ovvju li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(4) Kap. 158 ma tistax f'pajjiż demokratiku mibni fuq il-*rule of law* tiddipendi fuq il-persuna tad-direttarju. L-applikazzjoni tal-liġi, la darba issa jidher li ġie stabbilit li l-liġi *ut sic* mhix antikostituzzjonali, trid tkun l-istess għal kulħadd u mhux dipendenti fuq fatturi u parametri totalment soġġettivi kif inhi l-persuna tad-direttarja u l-valur *at a particular moment in time* ta' proprjetà, valur li jista' jvarja b'mod konsiderevoli kemm skond min jagħmel l-istima kif ukoll skond is-suq f'dak il-mument."

19. Bla ma tidħol fil-kwistjoni jekk l-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni hijiex meritu li tqajjem quddiem l-ewwel qorti u jekk għalhekk jistax jitqanqal f'dan l-istadju, il-qorti ma taqbilx illi dan huwa każ ta' diskriminazzjoni illeċita. Fil-qasam ta' akkommodazzjoni socjali wieħed jistenna illi l-istat jitqiegħed taħt obbligi aktar onerużi minn dawk li jorbtu lill-privat fis-sens illi l-obbligazzjoni primarja li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali taqa' fuq l-istat u mhux fuq il-privat (għalkemm ironikament il-liġijiet speċjali tal-kera kienu jagħtu lill-istat jeddijiet illi ma kinux jagħtu lis-sid privat). Il-kwistjoni hi jekk fil-każ tallum il-konverżjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa tiksirx il-jedd fondamentali tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom: ladarba nstab illi hemm dak il-ksur mela l-liġi li bis-saħħa

tagħha jinkiser il-jedd fondamentali tal-atturi ma tistax tingħata effett. Jekk l-istat jagħżel li ma jibdilx il-liġi u jħossu marbut li jħarisha fejn huwa s-sid, dan ma jistax ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi tallum.

20. Dan l-aħħar aggravju tal-konvenuta huwa għalhekk miċħud.

21. Inċidentalment, għandu jingħad (għalkemm dan ma huwiex il-meritu tal-appell jew tal-appell inċidentali) illi għalkemm din il-qorti sejra tikkonferma fil-meritu s-sentenza appellata, ma tistax ma tosservax, biex ma tidhirx li qiegħda tapprova stqarrija żbaljata, illi ma huwiex korrett dak li jingħad fis-sentenza appellata illi l-posizzjoni "presente-ment approvat[a]" ta' din il-qorti hija dik espressa fis-sentenza tas-7 ta' Diċembru 2009 *in re* Josephine Bugeja *et versus* Avukat Ġenerali, fis-sens illi ma hemmx ksur ukoll tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni għax ma hemmx teħid ta' proprjetà billi "finalment id-direttarju xorta jibqgħulu d-drittijiet tiegħu inkorporati fil-konċessjoni oriġinali *sia pure* dawn huma ftit fin-numru u fl-entità". Il-posizzjoni ta' din il-qorti hija dik espressa fis-sentenza tal-11 ta' Novembru 2011 *in re* John Bugeja *v.* Rev. Alfred Calleja *noe*:

> "Din il-qorti, f'sentenza li kienet tat fis-7 ta' Diċembru 2009 *in re* Josephine Bugeja *et versus* Avukat Ġenerali, kienet qalet illi ma hemmx teħid ta' proprjetà meta ċens temporanju jiġi konvertit f'wieħed perpetwu, u għalhekk każ bħal dak ma jintlaqatx mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Illum, iżda, din il-qorti hija tal-fehma illi ma hux għalkollox korrett illi tgħid illi każ ta' konverżjoni ta' ċens temporanju f'wieħed perpetwu ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni, li jħares ukoll kontra t-teħid ta' kull "interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun". 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 ttehidlu ebda interess jew dritt fuq il-proprjetà. Essenzjalment, mela, kull teħid ta' *ius in re* jintlaqat mill-37 tal-Kostituzzjoni."

22. Dan qiegħed jingħad għall-korrettezza, billi ma jibdel xejn mill-konklużjoni finali ta' din il-kawża.

23. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali tal-atturi mid-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi l-ispejjeż ikunu bla taxxa bejn il-partijiet. L-aggravju ġie mfisser hekk:

"Illi kien hemm diversi sentenzi *sia* tal-qrati lokali kif ukoll tal-Qorti Ewropea fejn dan il-punt antikostituzzjonali ġie deċiż ... ... u għalhekk l-appellati ġaladarba kien hemm skorta ta' sentenzi ma kellhomx jiġu akkoljati biex iħallsu l-ispejjeż tagħhom imma dawn misshom ġew akkolti fuq il-konvenuta iktar u iktar meta tieħu in konsiderazzjoni li huma kellhom iħallsu l-ispejjeż tal-Perit Tekniku Mario Cassar;

"Illi l-ispejjeż tal-Perit Tekniku Mario Cassar kienu jammontaw għal *circa* €6,000 u dan biex iġibu stima tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni;

"Illi għalhekk kienet skoretta l-ewwel qorti meta ħalliet li l-ispejjeż ta' din il-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet *stante* illi d-dritt pretiż mill-atturi appellati kien wieħed li gà ġie deċiż diversi drabi mill-qrati Maltin u ma kienx punt ġdid u novell fiċ-ċirkostanzi."

24. Il-konvenuta wieġbet hekk:

"... ... ... is-sentenzi ċitati mill-parti l-oħra ma għandhom assolutament l-ebda rabta ta' preċedent fis-sistema ġuridiku tagħna u f'kull każ il-fatti dejjem ivarjaw minn każ għal każ.

"Jiġi sottomess ukoll illi in kwantu d-dritt ivvantat mill-esponenti biex tibqa' tirrisjedi fil-fond *de quo* bis-saħħa ta' konverżjoni tat-titolu ta' enfitewsi temporanju għal enfitewsi perpetwa bis-saħħa tal-artikolu 12(4) Kap. 158, liema dispozzjoni tal-liġi għadha *in vigore*, l-aġir tagħha qatt ma jista' jiġi kkwalifikat bħala "illegali".

"Għalhekk fil-fehma tal-esponenti dan kien każ klassiku u *text-book case* fejn il-qorti kienet ġustifikata tuża d-diskrezzjoni tagħha fuq il-kap tal-ispejjeż *stante* li l-każ kjarament kien jinvolvi punt difficli ta' liġi in kwantu l-ewwel qorti ma applikatx disposizzjonijiet speċifiċi tal-liġi li għadhom *in vigore* u li kienu japplikaw għall-fatti, liema fatti mhumiex ikkontestati bejn il-partijiet. L-aġir tal-ewwel qorti li ma tapplikax liġi

> viġenti zgur jikkwalifika bħala aġir revoluzzjonarju u drastiku fis-sistema ġuridiku tagħna."

25. Dwar l-ispejjeż l-art. 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

> "**223.** (1) Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.
>
> "(2) ... ...
>
> "(3) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra."

26. Dan ma kienx każ fejn kull waħda mill-partijiet kienet telliefa f'xi punt tal-kawża, izda ma jistax ma jingħadx li l-ġurisprudenza dwar ir-rimedju idoneju f'każ bħal dan kienet għadha qed tevolvi u għalhekk din hi "raġuni tajba oħra" li tiġġustifika l-mod kif l-ewwel Qorti ddisponiet mill-kap tal-ispejjeż.

27. L-appell inċidentali sejjer għalhekk jigi michud.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell ewlieni tal-konvenuta u minn dak inċidentali tal-atturi billi tiċħadhom it-tnejn u tikkonferma s-sentenza appellata bil-preċiżazzjoni magħmula fil-paragrafu 21, supra..

29. L-ispejjeż tal-appell tħallashom il-konvenuta waqt li dawk tal-appell inċidentali jitħallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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