PRIM’AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 16 ta’ Frar, 2016

Citazzjoni Nru: 649/2013 AF

Jane Micallef, Catherine Borda u Carmen Conti

vs

Pauline Cascun u
l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta’ Jane Micallef, Catherine Borda u Carmen Conti li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma l-unici sidien tal-fond numerat 9, Alley 16, Triq il-Kbira, Zebbug (Malta).

L-intimata Pauline Cascun kienet ressqet pretensjoni li hi censwalista flimkien ma’ hutha Carmel, Cettina u Agnes ahwa Cascun, u qraba ohra taghha u cioé Philippa Cilia u l-ahwa Agius Joseph, Philip, Polly u Carmen tal-fond imsemmi. Effettivament, fil-25 ta’ Awwissu 2011, l-intimata wahedha ipprezentat cedola ta’ depozitu fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)

numru 1675/11 fejn ″ikkonvertiet″ ic-cens temporanju ghal wiehed perpetwu – cedola annessa u markata Dokument A.

L-intimata Pauline Cascun f'din ic-cedola ppremettiet li permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja datata 4 ta' Mejju 1912 fl-atti tan-Nutar Vincenzo Giorgio Giojoso, inghatat favur Carmelo Cachia, dante caussa taghha, koncessjoni enfitewtika temporanja tal-fond imsemmi ghall-perjodu ta' disgha u disghin (99) sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Mejju 1912, liema cens jithallas bil-quddiem fl-1 ta' Mejju ta' kull sena fl-ammont ta' erbghin centezmu Maltin (Lm0.40c) fis-sena; u li ghalhekk dan ic-cens ghalaq fit-30 ta' April 2011.

Ghaldaqstant l-intimata Pauline Cascun ghaddiet 'l quddiem u bis-sahha tal-imsemmija cedola, ″ikkonvertiet″ ic-cens temporanju ghal wiehed perpetwu bid-depozitu tas-somma palezi ta' hames Ewro u sittin centezmu (€5.60c), meta l-fond in dizamina jiswa ghexieren ta' eluf ta' Ewro.

L-intimata Pauline Cascun ma kienitx tikkwalifika skond il-ligi sabiex tikkonverti dan ic-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu stante li fit-30 t'April 2011 hi ma kienitx residenti fil-fond in kwistjoni u cioé 9, Alley 16, Triq il-Kbira, Zebbug (Malta), u ghaldaqstant dan il-fond ma kienx ir-residenza ordinarja taghha u ma setghetx tipprevalixxi ruhha mid-dispost tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158. Effettivament, jirrizulta li Pauline Cascun qatt m'ghexet f'dan il-fond.

Ukoll il-″konverzjoni″ tac-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu, kif pretiza mill-intimata Pauline Cascun bis-sahha tac-cedola ta' depozitu numru 1675/11 hi nulla u bla effett kif inhi wkoll l-istess cedola, stante li ghal tali konverzjoni huwa mehtieg ad validitatem il-pubblikazzjoni ta' att notarili.

Ukoll u f'kull kaz, l-artikolu 12 sub-inciz (4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikat ghall-fattispeci tal-kaz odjern, jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti billi jwassal ghal tehid forzuz tal-proprjetà taghhom bla kum,pens xieraq, u kif ukoll hemm lezjoni tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protetti u sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konverzjoni

Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Ghalhekk fil-kaz odjern hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti u sancitit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u hemm ukoll lezjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ghalhekk l-imsemmi artikolu 12(4) tal-Kap. 158 huwa null u bla effett u dakollu li sar mill-intimata Pauline Cascun bis-sahha ta' dan l-artikolu huwa konsegwentement ukoll null u bla effett.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara illi l-intimata Pauline Cascun ma kienitx tikkwalifika skond il-ligi sabiex tikkonverti c-cens gravanti l-fond numerat 9, Alley 16, Triq il-Kbira, Zebbug (Malta) minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu stante li fid-data tal-"konverzjoni" tac-cens, l-istess intimata ma kienitx tokkupa dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha, u li ghaldaqstant ic-cedola ta' depozitu pprezentata mill-intimata Pauline Cascun fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) numru 1675/11 hi nulla u bla effett u m'ghandhiex l-effett li tikkonverti c-cens gja gravanti l-fond numerat 9, Alley 16, Triq il-Kbira, Zebbug (Malta) minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu.

2. Tiddikjara, jekk l-ewwel talba tigi michuda, illi c-cedola ta' depozitu pprezentata minn Pauline Cascun fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) numru 1675/11 hi nulla u bla effett u m'ghandhiex l-effett li tikkonverti c-cens gja gravanti l-fond numerat 9, Alley 16, Triq il-Kbira, Zebbug (Malta) minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu billi tali konverzjoni ma tistax issir bis-sahha tal-prezentata ta' cedola ta' depozitu biss.

3. Tiddikjara, jekk l-ewwel zewg talbiet jigu michuda, illi l-"konverzjoni" tac-cens temporanju ghal wiehed perpetwu fil-kaz odjern bil-prezz ta' hames Ewro u sittin centezmu (€5.60c) dwar proprjetà li tiswa ghexieren ta 'eluf ta' euro

tilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protetti u sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, u li ghalhekk hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u li hemm ukoll lezjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

4. Tiddikjara ghalhekk li l-imsemmi artikolu 12(4) tal-Kap. 158 huwa null u bla effett u dakollu li sar mill-intimata Pauline Cascun bis-sahha ta' dan l-artikolu huwa konsegwentement ukoll null u bla effett, u taghti kull rimedju jew direttiva ohra li jidhrilha xierqa.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tal-5 ta' Gunju 2013 kontra l-intimati illi qedin jigu ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ghall-azzjoni tad-danni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Generali li in forza taghha eccepixxa illi:

Preliminarjament ladarba l-azzjoni tar-rikorrenti tmiss ma' jeddijiet ta' proprjetà u billi l-Avukat Ġenerali mhuwiex edott mill-għeruq tat-titolu li jolqot il-fond numru 9, Alley 18, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ, Malta, allura jinħass xieraq li r-rikorrenti għandhom qabel xejn iġibu prova tat-titolu tagħhom.

L-ewwel żewġ talbiet rikorrenti ma jikkonċernawx direttament lill-Avukat Ġenerali iżda jikkonċernaw esklussivament ir-relazzjoni privata u kuntrattwali ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimata Pauline Cascun. Għalhekk safejn jirrigwardaw dawn l-ewwel żewġ talbiet, l-Avukat Ġenerali ma jistax jitqies bħala l-leġittimu kontradittur tagħhom bil-konsegwenza li huwa għandu jiġi meħlus minn kull ġudizzju dwarhom.

Bla ħsara għall-premess, mingħajr ma huwa ħa joqgħod jidħol fuq il-mertu fattwali tal-ewwel talba tar-rikorrenti minħabba s-sempliċi raġuni li l-Avukat Ġenerali huwa għal kollox sajjem mill-mod ta' kif ġraw u żviluppaw il-fatti, madankollu huwa jirrileva li bħala punt ta' dritt skont l-**artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, biex ċenswalista jkollu l-jedd jaqleb

enfitewsi temporanja għal enfitewsi perpetwa jeħtieġ li jintwera li mal-għeluq tal-enfitewsi temporanja ċ-ċenswalista kien qiegħed jgħammar f'dak il-post suġġett għall-enfitewsi u stabilixxa fih ir-residenza ordinarja tiegħu. Barra minn hekk huwa meħtieġ ukoll li t-talba għall-konverżjoni titressaq fi żmien sitt xhur minn meta jagħlaq iċ-ċens temporanju.

Għalhekk jekk kemm –il darba hija minnha l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-intimata Pauline Cascun ma kinitx qed tgħix fil-post inkwistjoni fiż-żmien li għalaq iċ-ċens temporanju jew li ma ressqitx it-talba tagħha fi żmien sitt xhur kif imfisser fil-liġi, allura r-rikorrenti huma tassew ġustifikati li jippretendu li ebda konverżjoni tal-enfitewsi ma setgħet tiġi materjalizzata.

Dejjem mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, dwar it-tieni talba tar-rikorrenti, l-Avukat Ġenerali jaqbel mar-rikorrenti li l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għal enfitewsi perpetwa ma tistax titwettaq permezz ta' ċedola ta' depożitu. Kemm hu hekk, skont l-**artikolu 12(6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** l-konverżjoni tal-enfitewsi għandha titwettaq fis-sura ta' att nutarili. Naturalment jekk imbagħad il-padruni diretti ma jersqux għall-kuntratt nutarili, il-konverżjoni tista' sseħħ biss b'ordni tal-Qorti.

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dwar l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali msemmija mir-rikorrenti kemm fil-premessi tar-rikors maħluf u kif ukoll fit-tielet u fir-raba' talba tagħhom, l-Avukat Ġenerali jibda billi jgħid li din l-Onorabbli Qorti bis-setgħat ordinarji tagħha m'għandhiex il-kompetenza bil-liġi li tiddikjara liġi bħala li tmur kontra l-**Kostituzzjoni ta' Malta** jew kontra l-**Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali** magħmula esegwibbli bħala parti mil-Liġi ta' Malta bis-saħħa tal-**Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Fi kwalsiasi każ safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża'

minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma humiex ħa jitilfu għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Mingħajr preġudizzju għall-premess, safejn l-ilment huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs. Malta*** [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement"*.

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa

tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIII tal-1979**, li huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-**artikolu 12 (4)** għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

Stabbilit li l-**artikolu 12 (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u maħsub fl-interess ġenerali, dan għandu neċessarjament ifisser li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi Maltija tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi temporanja ċ-ċenswalista li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu jkun jista' jitlob li l-enfitewsi temporanja tinqaleb f'waħda perpetwa. Għalhekk safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa m'għandiex titħalla sseħħ, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fl-ammont li huma sejrin jirċievu minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi, jissokta jingħad li l-ewwel artikolu protokollari ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitti.

Magħdud ma' dan, skont l-**artikolu 12 (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** l-valur taċ-ċens jiżdied għal sitt darbiet aktar taċ-ċens oriġinali u ċ-ċens jibqa' jogħla kull ħmistax –il sena billi jirdoppja ruħu kull darba. Jiġifieri mhuwiex il-każ li l-valur taċ-ċens sejjer jibqa' wieqaf fuq l-istess ammont;

Fuq kollox wieħed ma jridx jinsa wkoll li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma

hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat li Pauline Cascun ma wiegbitx ghall-kawza.

Rat id-dokumenti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Ottubru 2014 fejn il-partijiet qablu li l-mertu tal-kawza huwa ezawrit u ghaldaqstant il-Qorti ghaddiet biex thalli l-kawza ghas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjez.

Ikkunsidrat illi l-Art. 12(4) tal-Kap. 158 jipprovdi testwalment illi:

> *"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 taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar."*

Mill-provi prodotti mir-rikorrenti, jirrizulta li Pauline Cascun qatt ma kienet residenti fil-fond *de quo*. Dawn il-provi ma gew kontrastati b'ebda mod. Dan ifisser illi l-istess Cascun ma kellhiex jedd tgawdi d-dritt moghti bil-fuq citat provvediment tal-ligi.

Il-Qorti ikkunsidrat inoltre illi c-cedola li permezz taghha Pauline Cascun vantat il-pretensjoni taghha fuq il-fond *de quo* giet irtirata biss fil-mori ta dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet, stante li l-mertu taghhom jinsab ezawrit u tordna illi l-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu minn Pauline Cascun.

IMHALLEF

DEP/REG