MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ottubru, 2020

Rikors Kostituzzjonali Numru 58/2020 LM

Dr Louis Bianchi, Madeleine Aquilina, Prokuratur Legali Veronica Rossignaud u Dr Philip Bianchi f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu msefrin Dr Adrian Bianchi u Anne Pullicino u Ganado Trustees and Fiduciaries Ltd

vs.

L-Avukat tal-Istat u Martin Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' **Dr Louis Bianchi et** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") ippreżentat fid-9 ta' Marzu, 2020, li permezz tiegħu *inter alia* ppremettew u talbu s-segwenti:

"Illi r-rikorrenti huma flimkien u indiviżament bejniethom utilisti temporanji, għaż-żmien li fadal minn 99 sena li bdew jgħaddu mill-1 ta' Jannar 1948, ta' diversi fondi kontigwi fi Triq it-Torri, tas-Sliema, fosthom il-ħanut 9, illum magħruf bħala 'Victor's Pharmacy'.

Illi dan il-ħanut jinsab mikri għal skop kummerċjali lill-intimat Martin Micallef, li jużah bħala spiżerija, u l-aħħar kera li ħallas kienet ta' €412 għal perijodu ta' sena mid-9 ta' Jannar, 2019 sad-9 ta' Jannar, 2020.

Illi din il-kirja tinsab fil-perijodu ta' rilokazzjoni tagħha, u għalhekk illum hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi dan il-ħanut ilu mikri lill-intimat Martin Micallef, u qablu lil Emmanuele Micallef, għal għexieren ta' snin. L-aħħar darba li l-kera ta' dan il-fond żdiedet bejn is-sid u l-inkwilin kien b'effett mit-8 ta' April, 1954 u t-tentattivi sussegwenti kollha li għamlu r-rikorrenti biex tiżdied il-kera fallew. Wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera għoliet biss ai termini *tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16.*

Ir-rikorrenti jippremettu wkoll illi l-artikolu 3 tal-Kap. 69 iżomm lir-rikorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kiri jew li jżidu l-kera, jew li jimponu kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anki wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li peress li l-fond in kwistjoni jinsab mikri bħala 'ħanut' ai termini *tal-Kap. 69, ir-rikorrenti jinsabu mċaħħda mid-dritt li jirċievu kumpens adegwat mingħand l-intimat Martin Micallef għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u sakemm jibqa' fis-seħħ il-Kap. 69, ma jistgħux jirrealizzaw il-qligħ li ordinarjament jagħmlu sidien oħra f'ċirkostanzi identiċi, li krew fondi adjaċenti għal tagħhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrenti ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-imsemmi ħanut sakemm idum fis-seħħ il-Kap. 69, ħlief jekk l-inkwilin Martin Micallef jikser xi obbligu li jesponih għar-ripreża tal-ħanut mis-sid skont l-artikolu 9(a) tal-istess Kap. 69. jew wara Mejju 2028.*

Ir-rikorrenti jgħidu li l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fil-Kap. 69 għall-kirja tal-ħanut imsemmi, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, smigħ xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319).

Għaldaqstant talbu li din il-Qorti (i) tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69, u jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-ħanut 9, Tower Road, Sliema, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13, u 14 u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali; (ii) konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 ma japplikawx għall-kirja msemmija tal-ħanut 9, Triq it-Torri, Sliema; (iii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, inkluż billi (a) tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-imsemmi fond, favur l-intimat Micallef; (b) jekk ikun il-każ tordna l-iżgumbrament immedjat tal-intimat Micallef mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti."

<u>L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Martin Micallef</u>

Il-partijiet fil-kawża qablu li qabel kull ħaġa oħra għandha tiġi ttrattata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat **Martin Micallef** li tgħid:

"i. Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għax preliminarjament il-ġudizzju mhuwiex integru stante li d-direttarji perpetwi tal-fond in kwistjoni huma l-Patrijiet Franġiskani Minuri u/jew il-Joint Office, u għalhekk għandhom jiġu msejħa fil-kawża.".

L-intimat Martin Micallef jikkontendi illi għall-integrità tal-ġudizzju huwa meħtieġ illi jidħlu fil-kawża l-Patrijiet Franġiskani Minuri u/jew il-Joint Office, li skont hu, huma d-direttarji temporanji li għandhom id-dirett dominju temporanju u s-sussegwenti proprjetà assoluta tal-fond inkwistjoni. L-intimat Martin Micallef jgħid li ċ-ċens li għandhom ir-rikorrenti huwa wieħed illi jagħlaq

u għalhekk il-proprjetà inkwistjoni mhijiex biss tagħhom, imma tad-direttarji ukoll, u sabiex il-ġudizzju jkun wieħed integru, dawn kellhom ukoll ikunu parti mill-kawża.

Min-naħa tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li sakemm ikun għadu qiegħed jiddekorri ċens temporanju, id-direttarju bl-ebda mod ma jidħol bejn iċ-ċenswalist u l-inkwilin. L-għażla jekk fond jinkirix jew le, id-dritt li tingħata kirja, u l-ammont ta' kera li għandu jiġi stabbilit, huma kwistjonijiet li jaqgħu fil-poter assolut ta' ċenswalist.

Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat, kwantu għall-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat Martin Micallef, irrimetta ruħu għall-atti proċesswali.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Illi għall-preċiżjoni għandu jingħad illi d-direttarji tal-fond inkwistjoni ma kinux u mhumiex il-Patrijiet Franġiskani Minuri, imma kien il-Kapitolu tal-Metropolitana Knisja Kattidrali ta' Malta. Skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Eduardo Calleja Schembri datat it-2 ta' Ġunju, 1948[1], kien il-Kapitolu tal-Metropolitana Knisja Kattidrali ta' Malta li kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 99 sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 1948 il-fond inkwistjoni lill-antenati tar-rikorrenti. Għall-preċiżjoni għandu jingħad ukoll, il-konċessjoni enfitewtika temporanja li jgawdu r-rikorrenti għandha sebgħa u għoxrin (27)

[1] Kopja ta' liema tinsab esebita *a fol.* 31 *et seq.* tal-proċess.

sena oħra biex tiskadi u mhux ħmistax (15)-il sena ċirka oħra kif sostna l-avukut difensur tal-intimat Martin Micallef waqt it-trattazzjoni.

Illi għalhekk jirriżulta mill-atti tal-kawża li dak li ngħad fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Martin Micallef huwa fattwalment skorretta. Barra minn hekk sa fejn l-intimat Martin Micallef talab biex jiġi msejjaħ fil-kawża l-Uffiċċju Konġunt, tqis li fi kwalunkwe każ li l-Istat diġà jinsab imħarrek bħala intimat f'dawn il-proċeduri permezz tal-intimat Avukat tal-Istat.

Tqis ukoll li s-sentenza ċċitata[2] mill-avukat difensur tal-intimat Martin Micallef waqt it-trattazzjoni, bl-ebda mod ma ssib applikazzjoni għall-proċeduri odjerni, 'il għaliex f'dak il-każ l-imsejħin fil-kawża ma kinux id-direttarji temporanji tal-fond, imma l-okkupanti tal-fond li ma kinux parti mill-kawża.

Tqis ukoll illi la l-Kapitolu tal-Metropolitana Knisja Kattidrali ta' Malta, la l-Uffiċċju Konġjunt, u wisq anqas il-Patrijiet Franġiskani Minuri, m'għandhom xi interess fil-kawża kif ġiet impostata, u bl-ebda mod mhuma se jiġu affettwati mill-eżitu tal-kawża. Diment li l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika jiġu osservati mill-enfitewta, ma tagħmilx differenza jekk il-fond jiġix mikri jew le, għal liema tul ta' żmien jiġi mikri, u b'liema kera jiġi mikri. Bħalma ċ-ċenswalista oriġinali kellha dritt tikri l-fond inkwistjoni mingħajr ebda ndħil ta' xejn mid-direttarji, bl-istess mod iċ-ċenswalisti attwali kellhom id-dritt li jirrikorru għall-proċeduri odjerni biex l-inkwilin attwali ma jibqax protett fil-kirja u sabiex dan saħansitra jiġi żgumbrat mill-fond, mingħajr il-ħtieġa li d-direttarji tal-fond jkunu wkoll parti minn dawn il-proċeduri.

[2] P.A. (Kost.), Gladys Sant Fournier et. *vs.* Avukat Ġenerali, 15.06.2020.

Fl-enfitewsi l-utilista huwa meqjus bħala s-sid fil-perijodu enfitewtiku u għandu prattikament biss l-obligu li jħallas iċ-ċens.[3] Iċ-ċenswalist jista' jbiddel il-wiċċ tal-fond, basta li b'daqshekk ma jgħarrqux. Huwa jieħu l-utili kollha tal-fond, u għandu jedd jirrivendika l-fond mingħand kull pussessur, saħansitra mingħand il-padrun dirett.[4] Iċ-ċenswalist jista', **mingħajr ma jgħarraf lill-padrun dirett jew ma jitlob il-kunsens tiegħu**[5], jiddisponi mill-fond suġġett għal enfitewsi u mill-miljoramenti, sew b'att fost il-ħajjin kemm b'dispożizzjoni testamentarja.[6] Huwa dmir tal-utilista li jeżegwixxi kull obbligu li skont il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew artijiet.[7] Issa jekk iċ-ċenswalist mingħajr ma jinvolvi bl-ebda mod lill-padrun dirett, għandu jedd jirrivendika l-fond suġġett għall-enfitewsi mingħand kull pussessur, u jiddisponi mill-fond sew b'att *inter vivos* u kemm permezz ta' dispożizzjoni *causa mortis*, kemm aktar jista' iċ-ċenswalist mingħajr ma jinvolvi l-padrun dirett, jagħti bidu għal proċeduri ta' din ix-xorta, fejn il-Qorti qed tintalab li tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69, u jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-ħanut 9, Tower Road, Sliema, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet suesposti, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Martin Micallef.

[3] John Formosa et *vs.* Dr. Georg Sapiano et., P.A., 25.10.2004.
[4] L-artikolu 1504(1) u (2) tal-Kap. 16.
[5] Emfażi ta' din il-Qorti.
[6] L-artikolu 1508(1) tal-Kap. 16.
[7] L-artikolu 1507(1) tal-Kap. 16. Ara wkoll Joseph Calleja noe *vs.* John Mifsud, Q.A. (Sup.), 19.11.2001.

Spejjeż fir-rigward ta' din is-sentenza in parte huma a karigu tal-intimat Martin Micallef.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur