QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 17

Rikors maħluf numru 688/2018/1 AF

Nutar John Cachia Zammit u martu Daniela Cachia Zammit għal kull interess li jista' jkollha; u Kathryn Gambin u żewġha n-Nutar John Gambin għal kull interess li jista' jkollu

v.

L-Awtorità tal-Artijiet u l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar 2021 illi, wara li ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet mill-ħarsien tal-ġudizzju, ċaħdet it-talba tal-atturi għal għarfien tal-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa billi qieset illi dik il-konverżjoni sseħħ bis-saħħa ta' liġi li tikser

id-drittijiet tal-Awtorità tal-Artijiet taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi Nutar John Cachia Zammit u oħtu Kathyrn Gambin igħidu illi kellhom l-utli dominju temporanju ta' proprjetajiet fi Triq Rodolfu, tas-Sliema, b'ċens ta' disgħa u ħamsin ċenteżmu (59c) fis-sena li kien jitħallas lill-awtorità konvenuta. Meta l-utli dominju ntemm fil-31 ta' Diċembru 2017 l-atturi b'ittra ġudizzjarja tal-20 ta' Ġunju 2018 fittxew li jinqdew bil-jedd li jagħtihom l-art. 12(4) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] biex l-awtorità tagħraf il-konverżjoni tal-utli dominju f'wieħed perpetwu iżda l-awtorità ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relativ. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi r-rikorrenti bħala enfitewti perpetwi tal-fondi hawn imsemmija u *cioè* 32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjaċenti fl-istess triq, għandhom dritt jikkonvertu din il-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa revedibbli darba kull ħmistax-il sena skond l-għoli tal-ħajja *ai termini* tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, versu ċens annwu u perpetwu ta' €3.54c jew somma oħra verjuri revedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2018 u dan skond ir-rata ta' inflazzjoni, liema żieda m'għandha qatt tkun iktar mid-doppju ta' dak li jkun qed jitħallas qabel tali awment;
>
> »2. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex jersqu għall-publikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala l-utilitsti perpetwu tal-fondi ossia 32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjacenti fl-istess triq kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €3.54c jew somma oħra verjuri revedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2018 skond ir-rata tal-inflazzjoni;
>
> »3. tinnomina nutar pubbliku biex jippublika l-att relattiv tal-konċess-joni enfitewtika perpetwa revedibbli a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta skond l-artikoli 12(4), (5), (6) f'data, ħin u lok kif stabbilit minn din l-onorabbli qorti;
>
> »4. tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi … fuq l-att relattiv.«

3. Il-konvenuti ressqu eċċezzjoni illi l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet ma hijiex kontradittur leġittimu. Ressqu wkoll dawn l-eċċezzjonijiet:

> »2. Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana *stante* huma qed jiċċitaw a favur tagħhom disposizzjonijiet tal-liġi li huma jafu ben tajjeb li gà ġew iddikjarati leżivi l-jedd fundamentali għall-proprjetà privata skond l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Jeddijiet Fundamentali tal-Bniedem. Ghalhekk isegwi li din il-qorti għandha tiċħad it-talbiet *in toto* ħalli ma tħallix li dan iseħħ.
>
> »3 *In ogni caso* u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jipprovaw dak li huma qed isostnu fil-kawża tagħhom u kif huma jikkwalifikaw a tenur tal-istess disposizzjonijiet tal-liġi.
>
> »4. Illum hemm l-Att numru XXVII tas-sena 2018 li ser jirregola din il-materja u per konsegwenza meta tasal għall-ġudizzju tagħha għandha tapplika tali liġi (u dana ghalkemm meta ġiet imressqa din ir-risposta dik il-parti tal-Att kienet għadha ma daħlitx fis-seħħ).
>
> »5. It-talbiet kollha hekk kif dedotti huma ġuridikament improponibbli *stante* li huma msejsa fuq il-liġi li fil-mument li din l-onorabbli qorti tgħaddi għall-ġudizzju tagħha dawn ser ikunu aboliti u l-posizzjoni tar-rikorrenti ser tkun irregolata permezz tal-Att suindikat.«

4. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »… … … il-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' t-tieni eċċezzjoni u b'hekk tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.
>
> »Fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ l-ispejjeż jitħallsu kollha mill-Awtorità tal-Artijiet.«

5. Sa fejn relevanti għal dan l-appell il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-qorti tordna lill-intimati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv sabiex jirrikonoxxu lill-istess rikorrenti bħala l-utilisti tal-konċessjoni perpetwa ta' parti mill-proprjetajiet 32, 33 u 34 Triq Rudolfu, Sliema u talvolta kull fond ieħor adjaċenti u dan a tenur tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Mill-provi prodotti jirriżulta li missier ir-rikorrenti Nutar Dottor John Cachia Zammit u oħtu Kathryn Gambin u *cioè* t-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit kien rikonoxxut bħala l-utilist tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' parti diviża minn tliet porzjonijiet art *ossia* parti mill-ġnien ta' kull dar, 32, 33 u 34, Triq Rudolfu, Sliema, li fuqhom kien jitħallas iċ-ċens annwu u temporanju komplessiv ta' Lm0.36.7,

ekwivalenti llum għal madwar €0.85, lill-Uffiċju Konġunt. Din il-konċessjoni skadiet fil-31 ta' Diċembru 2017.

»Il-padrun dirett hija l-intimata Awtorità tal-Artijiet u dan peress li d-dirett dominju tal-proprjetà għadda għand il-Gvern ta' Malta bis-saħħa tal-ftehim li kien sar bejn il-gvern u s-*Santa Sede* u *cioè* l-Att IV tal-1992. Dawn il-proprjetajiet huma amministrati mill-Uffiċju Konġunt.

»Minn l-uniċi żewġ atti leġġibbli fl-atti tal-kawża, u *cioè* d-dikjarazzoni *causa mortis* tat-Tabib Cachia Zammit u dik ta' martu Dolores *sive* Doris Cachia Zammit, jirriżulta li din il-konċessjoni tolqot porzjon diviża ta' ċirka 73 metru kwadru mid-dar bin-numru 34, porzjon diviża ta' ċirka 32 metru kwadru mid-dar bin-numru 33 u porzjon diviża ta' ċirka 26 metru kwadru mid-dar bin-numru 32. Għalkemm f'dawn l-atti ġie dikjarat illi ċ-ċens komplessiv kien ta' €0.59 fis-sena, kif diġà ntqal jirriżulta li skont ir-*records* tal-Uffiċju Konġunt iċ-ċens huwa aktar minn hekk.

»Id-disposizzjonijiet rilevanti tal-artikolu 12 tal-Kap.158 jaqraw hekk:

> »"(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-għeluq, 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 limsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.
>
> »"(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-sub-artikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa.
>
> »"(6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt is-sub-artikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba."

»Ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu għall-kuntratt relattiv skont l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 permezz ta' ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2018 iżda l-intimati baqgħu inadempjenti.

»… … …

»L-intimati … jeċċepixxu li d-disposizzjonijiet tal-liġi li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw favur tagħhom ġew dikjarati li huma leżivi tad-dritt fundamentali għall-proprjetà mill-Qorti Kostituzzjonali. Skont l-intimati, il-qorti hija allura prekluża milli tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

»Il-qorti ma tistax ma tistagħibx bl-ironija ta' din l-eċċezzjoni. L-istat, li għandu l-jedd u l-obbligu jilleġisla [*sic*] biex ixejjen mil-liġijiet dak li hu leżiv għall-jeddijiet fondamentali, qiegħed huwa stess jinqeda b'sentenzi ta' dawn il-qrati li tul is-snin ddikjaraw lilu stess mankanti.

»L-istess awtoritajiet, li jilqgħu għad-diversi kawzi kostituzzjonali fil-konfront tagħhom biċ-ċaħda kontinwa li l-istess liġi hija leżiva, illum b'wiċċhom minn quddiem jirrifjutaw li japplikawha għaliex jammettu li leżiva tad-drittijiet fondamentali.

»Din il-qorti tinnota l-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati li permezz tagħha ġie kostantement meqjus illi dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' jedd kostituzzjonali f'liġi tal-pajjiż tgħodd biss għall-partijiet f'dik il-kawża.

»Madanakollu din il-qorti hija tal-fehma illi ma tistax tinjora u tiskarta il-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kuntest tal-fuq ċitat art. 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»… … …

»Għalhekk din il-qorti hija tal-fehma illi kieku kellha tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, il-qorti tkun qiegħda tippermetti lilha nnifisha tiġi strumentalizzata biex tiġi perpetwata illegalità. Iċ-ċensura li tiġi diretta lejn l-istat meta jaġixxi in forza ta' liġi li tikser il-Kostituzzjoni għandha loġikament tgħodd ukoll meta l-istat ikun ser jissokkombi l-effetti ta' tali liġi. Għalkemm pjenament tort tal-istess stat, is-sitwazzjoni ma tinbidilx. Liġi dikjarata leżiva tibqa' hekk leżiva … … …«

6. L-atturi appellaw b'rikors tat-8 ta' Frar 2021 li l-konvenuti wieġbu għalih fis-26 ta' Frar 2021. L-aggravji tal-appell ġew imfissra hekk:

»L-Att XXIII tal-1979 *ossia* l-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jista' qatt ikun leżiv kostituzzjonalment in konfront tal-istess gvern li ppromulgah u li għadu fuq l-istatut minkejja eżortazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali biex tirraddestra [*sic*] dan il-ksur u vjolazzjoni *vis-à-vis* il-proprjetarji kif ġie deċiż b'sentenza deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Ottubru 1999, ċitaz. nru 3224/96 fl-ismijiet <u>Dominic u Ludgarda Fenech *v. Joint Office*</u>.

»Il-konverżjoni minn konċessjoni enfitewtika temporanja għal waħda perpetwa seħħet bil-preżentata tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2018, … *entro* s-sitt xhur mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u għalhekk il-konċessjoni enfitewtika perpetwa saret *ex lege ai termini* tal-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Dak li qed jintalab f'dan l-istadju mhuwiex biss ir-rikonoxximent tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa li saret *ex lege* imma li l-intimati appellati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv *ai termini* tal-artikolu 12(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»L-Awtorità tal-Artijiet ma tistax tissolleva l-eċċezzjoni tal-inapplikabilità tal-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* l-pretensjoni ta' anti-kostituzzjonalità tal-istess liġi *stante* illi l-Awtorità tal-Artijiet, awtorità governattiva, ma tistax tippretendi li l-gvern stess huwa sofferenti minn leżjoni kostituzzjonali ta' liġi li intavola huwa stess u li hija fuq l-istatut u għandu japplika l-prinċipju *nemo ex propria*

turpitudine commodum capere potest u / jew *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* u / jew *ex turpi causa non oritur actio.*

»Ma jagħmilx sens illi ftit xhur ilu l-Awtorità tal-Artijiet aċċettat li ssir ir-reverżjoni [*sic*] ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa f'każ simili bħal dan fil-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Pauline Busuttil *v.* Awtorità tal-Artijiet *et* fit-30 ta' Jannar 2020 u ammettiet it-talbiet tal-istess, waqt li fil-każ odjern l-istess awtorità qed tikkontesta u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tagħti raġun meta m'hemmx raġun, *stante* illi l-liġi għadha fuq l-istatut u ġaladarba l-eżekuttiv u l-leġislattiv ippromulgaw din l-istess liġi, ma jistgħu qatt jippretendu illi din il-liġi *ossia* l-Att XXIII tal-1979 tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom meta huma stess ippromulgaw l-istess liġi u ħallewha fuq l-istatut.

»*Inoltre*, l-ewwel qorti qatt ma setgħet tiddeċiedi fuq il-kostituzzjonalità *o meno* ta' liġi, ġaladarba mhix vestita b'tali ġurisdizzjoni u ma kkonvertietx lilha nfisha f'Qorti Kostituzzjonali, *oltre* illi kwalsiasi pronunzjament f'kawżi oħra ma jistax jiġi applikat *erga omnes* f'kawżi oħra mingħajr ma l-qorti tinvestiga l-kostituzzjonalità *o meno* f'dik il-kawża partikolari.«

7. Nibdew bl-aħħar aggravju, billi jolqot il-kompetenza tal-ewwel qorti li tagħti s-sentenza li tat.

8. Igħidu ħażin l-appellanti illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ma għandhiex setgħa tiddeċiedi li liġi hija bi ksur tad-drittijiet fondamentali mħarsa bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali; hija l-liġi stess, fl-art. 46 tal-Kostituzzjoni u fl-art. 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319], li tagħti dik is-setgħa lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. U ladarba hija l-Prim'Awla li għandha dik is-setgħa, ma għandha ebda ħtieġa "tikkonverti" lilha nfisha f'xi qorti oħra.

9. Ngħaddu għall-meritu tal-appell.

10. Igħidu sew l-appellanti illi d-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali huma drittijiet tal-persuni u mhux drittijiet tal-istat kontra persuni. Kien bir-rieda tal-istat li għaddiet il-liġi, u ladarba l-istat għadda l-liġi u ħalliha fis-seħħ, u għalhekk hija r-rieda tal-istat li dik il-liġi tingħata effett, ma jistax

issa l-istess stat igħid illi dik il-liġi tikser id-drittijiet tiegħu: *volenti non fit iniuria*.

11. Safejn għalhekk l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi għar-raġuni li l-liġi li fuqha jistrieħu tikser id-drittijiet tal-konvenuti, l-aggravju għandu jintlaqa'.

12. Dan ma jfissirx neċessarjament illi t-talbiet tal-atturi għandhom jintlaqgħu. Sewwa jgħidu l-konvenuti fit-tielet eċċezzjoni illi l-atturi "jridu jipprovaw dak li huma qed isostnu fil-kawża tagħhom u kif huma jikkwalifikaw a tenur tal-istess disposizzjonijiet tal-liġi". L-aħjar prova hija d-dokumenti tat-titolu u mhux asserzjonijiet unilaterali bħalma hija l-istqarrija ta' tras-missjoni ta' proprjetà *causa mortis*. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, "l-uniċi żewġ atti leġġibbli" huma d-dikjarazzjonijiet *causa mortis*; id-doku-menti l-oħra li fuqhom jistrieħu l-atturi ma jinqrawx, u dokumenti li ma jinqrawx ma jistgħux jitqiesu bħala prova.

13. Barra minn hekk, il-proprjetà li dwarha saret il-kawża ma hijiex definita sew fir-rikors maħluf. Fir-rikors jingħad illi l-proprjetà hija l-fondi bin-numri "32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjaċenti fl-istess triq". Mhux biss "kull fond ieħor adjaċenti" ma huwiex tifsira biżżejjed tal-proprjetà għall-għanijiet ta' att pubbliku, iżda wkoll ma jidhirx illi l-fondi numerati huma fl-estensjoni kollha tagħhom milquta bl-enfitewsi; fis-sentenza appellata fil-fatt jingħad illi "din il-konċessjoni tolqot porzjon diviża ta' ċirka 73 metru kwadru mid-dar bin-numru 34, porzjon diviża ta' ċirka 32 metru kwadru mid-dar bin-nurmu 33 u porzjon diviża ta' ċirka 26 metru kwadru mid-dar bin-numru 32". Iċ-ċens ta' kull sena wkoll jidher li huwa ndikat ħażin fir-rikors maħluf.

14. Fin-nuqqas ta' prova ta' dak kollu li trid il-liġi biex isseħħ il-konverżjoni tal-enfitewsi f'waħda għal dejjem, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu.

15. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet mill-ħarsien tal-ġudizzju u tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti; minflok, tiċħad it-tieni eċċezzjoni; għalkemm għal raġunijiet differenti tikkonferma s-sentenza fejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi.

16. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata[1]. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallsuhom l-atturi u sehem minn erbgħa (¼) tħallsu l-Awtorità tad-Djar.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

[1] Għakemm l-ispejjeż tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet kien jixraq li jħallsuhom l-atturi, billi dak il-bord ġie minnhom imħarrek għalxejn, ma sar ebda appell dwar l-ispejjeż.