QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 2

Rikors numru 983/15/1 JPG

Michael Angelo Briffa, Joseph Briffa, Carmelo Briffa, Maria Concetta mart Robert Doneo u Tarcisio Briffa

v.

Jost Merten u Nadia Merten, u b'digriet tas-7 ta' Diċembru 2015 ġie kjamat in kawża l-Avukat Ġenerali, illum jissejjaħ l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi kontra sentenza ta' nhar id-29 ta' Ottubru 2018 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi li jiġu kkumpensati mill-intimati għall-okkupazzjoni tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kunċizzjoni, iż-Zurrieq għall-perjodu ta' bejn il-15 ta' Awwissu 2008 u l-15 ta' Ottubru

2015.

Daħla

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar is-16 ta' Ottubru 2015, l-atturi ppremettew is-segwenti:

> *"1. Illi b'kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala dok. A, missier ir-rikorreni llum mejjet Antonio Briffa ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi annwu u temporanju lil Frank Cremona l-fond Palazzo Gian Battista, fiz-Zurrieq fi Triq il-Kuncissjoni bin-numri 13, 14, 15, bil-gnien anness mieghu, b'bieb iehor ghal sqaq il-Kuncizzjoni li jgib in-numru 1 u l-gardiena li fiha kejl ta' circa tomna u li nofs hija konfinanti mill-Punent mal-fond imsemmi, mir-rih t'isfel mal-proprjeta' ta' l-ahwa Saliba, mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Antonio D'Amato kif soggetta ghal piz piju ta' 0.69 u dan ghal perijodu ta' erbghin sena b'cens annwu u temporanji ta' Lm365 ekwivalenti ghal €850.22 u taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.*
>
> *2. Illi dan il-piz piju ta' €0.69 infeda mal-Kurja Arciveskovili biex b'hekk il-fond illum huwa liberu u frank.*
>
> *3. Illi b'kuntratt ta' l-1 ta' Awwissu, 1997, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, il-intimata akkwistat il-fond imsemmi ghal perijodu li kien ghad fadal mill-erbghin sena li bdew jidekorru mill-15 ta' Awwissu, 1968, tal-fond fuq imsemmi, skond kopja tieghu li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dok. B.*
>
> *4. Illi din il-koncessjoni enfitewtika itterminat fl-14 ta' Awwissu, 2008.*
>
> *5. Illi skond l-Artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fit-terminazzjoni ta' koncessjoni enfitewtika temporanja l-fond in kwistjoni fl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament kellu jigi ritornat lir-rikorrenti bil-miljoramenti u jintradd lura lil padrun dirett ipso iure.*
>
> *6. Illi l-intimati rrifjutaw li jaghmlu dan ghax ippretendew li ghandhom jibqghu igawdu l-fond tar-rikorrenti taht titolu ta' koncessjoni emfitewtika perpetwa ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*
>
> *7. Illi r-rikorrenti infurmaw lill-intimati illi l-okkupazzjoni tal-fond proprjeta' taghhom minnhom hija abbusiva u llegali stante illi gie repetutament deciz mill-Qrati taghna illi l-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap*

158 tal-Ligijiet ta' Malta jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom kif protett bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-pretensjoni tal-intimati li jistghu jirrendu perpetwa l-koncessjoni emfitewtika temporanja tas-16 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro hija mhux biss abbusiva u llegali imma ante kostituzzjonali u rrekat danni lil mittenti talli huma baqghu jokkupaw hwejjeg ir-rikorrenti mill-15 ta' Awissu 2008 minghajr ma hallsu kwalsiasi kumpens.

8. Illi r-rikorrenti intavolaw rikors guramentat nru. 316/09 JA fl-ismijiet "Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten" li gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 2015 skond dok. D wara konferma tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-25 ta' Mejju 2011 dok.C fejn it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond gew milqugha u l-intimata Nadia Merten ma kellhiex jedd tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni flimkien ma' zewgha Jost Merten wara l-14 ta' Awissu 2008 u gew zgumbrati mill-istess fond mhux aktar tard mill- 24 ta' Ottubru 2015.

9. Illi l-intimati zgumbraw mill-fond fil-15 ta' Ottubru 2015 u ghaddew ic-cavetta lir-rikorrenti tramite l-Avukat tar-rikorrenti sottoskritt (dok.E).

10. Ill l-intimati kienu qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu mill-15 ta' Awissu 2008 sal-15 ta' Ottubru 2015 bhala dar residenzjali taghhom u dan b'mod abbusiv u llegali.

11. Illi l-intimati ghandhom ihallsu kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kuncissjoni, iz-Zurrieq mill-15 ta' Awissu 2008 sal-15 ta' Ottubru 2015.

12. Illi ghalhekk ghandu jigi likwidat il-kumpens li l-intimati ghandhom ihallsu lill-atturi ghall-okkupazzjoni tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kuncissjoni, iz-Zurrieq ghall-perjodu mill-15 ta' Awissu 2008 sal-15 ta' Ottubru 2015 a bazi tal-valur lokatizzju ta' l-istess fond li ghandu jigi determinat minn periti nominandi.

13. Illi r-rikorrenti b'ittri ufficjali tal-20ta' Marzu 2010, tal-21 ta' Marzu 2012, 3 ta' Marzu 2014 u tat -3 ta' Lulju 2015 talbu lill-intimati biex jersqu ghal likwidazzjoni tal-kumpens lilhom dovut ghall-okkupazzjoni abbusiva u llegali taghhom ghall-perjodu bejn il-15 ta' Awissu 2008 sal-15 ta' Ottubru 2015 pero' baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza".

3. Konsegwentement l-atturi talbu lill-Ewwel Qorti:

"1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati ghandhom ihallsu dak il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kuncissjoni, iz-Zurrieq ghall-perjodu bejn l-15 ta' Awissu 2008 sal-15 ta' Ottubru 2015.

2. Tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kuncissjoni, iz-Zurrieq ghall-perjodu bejn l-15 ta' Awissu 2008 sal-15 ta' Ottubru 2015 bl-opera ta' periti nominadi.

3. Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti dak il-kumpens hekk likwidat ghall- okkupazzjoni tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kuncissjoni, iz-Zurrieq ghall-perjodu bejn l-15 ta' Awissu 2008 sal-15 ta' Ottubru 2015.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittri ufficjali datati 20 ta' Marzu 2010, tal-21 ta' Marzu 2012, 3 ta' Marzu 2014 u tat -3 ta' Lulju 2015 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni".

4. L-intimati Merten ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet*:*

"1. Illi mhux minnu li l-esponenti kienu jokkupaw il-fond Palazzo Gianbattista, numri 12, 14 u 15 Triq il-Kuncizjoni Zurrieq minghajr ebda titolu legali b'effett mill-15 ta' Awissu 2009 sal-15 ta' Ottubru 2015 u dana stante li:

a. L-okkupazzjoni tal-esponenti Nadia Merten kienet bdiet b'titolu ta' enfitewsi temoporanju bis-sahha tal-kuntratt ippubblikat minn Nutar Maurice Gambin fl-1 ta' Awissu 1997 (ezebit bhala Dok B mir-rikorrenti) li bis-sahha tieghu Nadia Merte, li zzewget mal-intimat l-iehor Jost Merten bl-eskluzjoni tal-kommunjoni tal-akkwisti, akkwistat ir-rimanenti zmien tal-koncessjoni originali ta' erbghin (40) sena li bdew mill-15 ta' Awissu 1986.

b. L-esponenti fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika ghazlet, in kwantu cittadin Malti u in kwantu l-fond kien jifforma r-residenza ordinarja taghha, li tesecita d-dritt taghha moghti mill-Artiklu 12 (4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li tikkonverti t-titolu taghha f'wiehed ta' enfitewsi perpetwa kif jidher mill-ittra tas-26 ta' Gunju 2008 kopja Dok NM1 u offriet li thallas l-ammont ta' cens mizjud ghal sitt darbiet a' tenur tal-istess Artiklu 12 (4) Kap 158 u ghalhekk minn €85.022 fis-sena ghal €5,101.32 fis-sena.

2. Illi bis-sentenza moghtija fl-24 ta' April 2015 mill-Qorti tal-Appell, ezebita mill-kontroparti bhala Dok D, gie finalment deciz illi l-esponenti Nadia Merten ma ghandiex dritt tikkonverti t-titolu taghha f'wiehed perpetwu u ghalhekk kellha tizgombra mid-dar u dana ghamlitu fiz-zmien utili moghti (u estiz minhabba raguni ta' sahha) mill-Qorti. Isegwi ghalhekk li kien biss wara dina s-sentenza li l-pozizzjoni tal-esponenti Nadia Merten giet kjarifikata u kristallizzata billi l-Qorti tal-Appell irrifjutat li tapplika d-dispost tal-Artiklu 12(4) Kap 158, liema dispozizzjoni tal-ligi ghada in vigour u ghalhekk l-agir taghha qatt ma jista jigi kkwalifikat bhala "illegali".

3. Illi jsegwi illi l-okkupazzjoni tal-esponenti Nadia Merten seta' biss jigi deskritt u kkwalifikat bhala "illegali" kieku baqghet in okkupazzjoni wara t-terminu moghti fis-sentenza biex tizgombra, liema terminu incidentalment kien jaghlaq fis-26 ta' Ottubru 2015. Hija fil-fatt ikkonsenjat ic-cwievet qabel fil-15 ta' Ottubru 2015 kif jidher minn Dok E ezebit mill-kontroparti.

4. Illi kwalunkwe ammont li jista' jkun dovut mill-esponenti ghall-okkupazzjoni kien gie ddepozitat skond l-Artiklu 12(4) Kap 158 bir-rata ta' €5,101.32 fis-sena kopert b'diversi cedoli ta' depozitu ipprezentati fir-registru ta' dina l-Qorti u l-esponenti Nadia Merten kienet ukoll offriet li thallas bl-istess rata sal-15 ta' Ottubru 2015 kif jidher mill-ittra tat-28 ta' Ottubru 2015 kopja Dok NM2. Illi dawna l-ammonti jkopru l-ammont kollu li jista' jkun dovut lill-kontroparti, b'effett mid-data tat-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja (15 ta' Awissu 2008) sal-15 ta' Ottubru 2015, u dana apparti l-eluf ta' Euro li ntefqu mill-esponenti fil-fond.

5. Illi l-parti l-ohra tista' ghalhekk liberament tizbanka l-ammonti kollha depozitati ghall-perjodi hemm indikati.

6. Illi huwa legalment inkocepibbli li persuna tigi kkundannata thallas danni talli uzat jedd moghti lilha minn ligi li ghada in vigore kif inhu l-Artiklu 12(4) Kap 158 u ghandu jigi ribadit li l-gurisprudenza f'kawzi dwar dan l-artiklu jaghmlula cara li kull kaz ghandu jigi kunsiderat ghalih u l-artikli 12(4) Kap 158 jista' jkun biss anti-kostituzzjonali fl-applikazzjoni tieghu f'kazi specifiki u mhux erga omnes. F'dan ir-rigward l-esponenti jirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet "Josephine Bugeja vs Avukat Generali et" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009 fejn il-Qorti ghamlitha cara li jrid isir kull darba it-test tal-proporzjonalita' bejn il-valur tal-propjeta u l-ammont ta' cens kif rivedut, kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet John u Anna Grima vs Avukat Generali et deciza fil-25 ta' Marzu 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali.

7. Isegwi ghalhekk li kwalunkwe talba ghad-danni ghal okkupazzjoni ghall-perjodu indikat trid logikament tigi diretta kontra l-Gvern ta' Malta la darba l-legislatur halla in vigore l-Artiklu 12(4) Kap 158 u l-esponenti ghandhom jigu liberati in kwantu mhumiex il-legittimu kontradittur.

8. Illi l-intimat Jost Merten ma ghandu l-ebda locus standi f'dina l-kawza u ghandu jigi liberat mill-osservanza in kwantu l-okkupazzjoni tieghu kienet radikata unikament fil-fatt li l-fond jifforma d-dar matrimonjali u qatt ma vvanta x tip ta' ttitolu fuq il-fond".

5. L-Avukat Ġenerali ġie kjamat fil-kawża (*fol.* 47) u ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi preliminazrjament l-esponent jirrileva li hemm nuqqas car ta' relazzjoni guridika u/jew kuntrattwali bejn l-Avukat Generali u r-rikorrenti bil-konsegwenza li l-mertu ta' din il-kawza huwa esranju ghall-esponent. Dan qed jinghad ghaliex t-talbiet imsemmija fir-rikors promotur huma sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna lill-intimati Jost Merten u Nadia Merten ihallsu lir-rikorrenti kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kuncizzjoni, Zurreiq bejn l-15 t'Awissu 2008 sal-15 t'Ottubru 2015. Din it-tip ta' dikjarazzjoni u decizjoni ma tistax tinghata fil-konfront tal-esponent Avukat Generali galadarba hu qatt ma' okkupa l-fond in kwistjoni f'dawk id-dati u allura isegwi li hemm nuqqas lampanti ta' interess guridiku. It-talbiet mitluba u d-danni pretizi mill-atturi huma relatati strettament mal-okkupazzjoni tal-fond minn naha tal-intimati Jost Merten u Nadia Merten u zgur mhux tal-Avukat Generali galadarba hu qatt ma okkupa l-fond. Ghalhekk hu ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat ukoll li fir-rikors promotur issir referenza ghal-kawza civili fl-ismijiet Michael Angelo Briffa et vs. Nadia Merten fejn f'dik is-sentenza l-Onorabbli Qorti tal-Appell kienet ikkonfermat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla fejns abet ksur tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-intimata Nadia Merten. Pero' jigi rilevat li l-esponent Avukat Generali lanqas biss kien parti f'dik il-kawza u ghalhekk is-sentenza ma torbotx lilu. Sentenza torbot lil min kien parti fiha. Jinghasd ukoll li f'dik is-sentenza il-Qorti ma ddikjarat li b'xi mod huwa l-Avukat Generali li jrid jaghmel tajjeb ghad-danni li allegatament sofrew l-atturi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi iridu dejjem igiebu prova tat-titolu tal-proprjeta' u tad-danni attwali li allegatament garbu.

4. Illi minghajr pregudizzju ghal-fuq espost, peress li essenzjalment din il-kawza hija wahda ghad-danni, jinghad li l-perjodu ta' okkupazzjoni tal-fond li l-atturi qed jitolbu kumpens ghalih u cioe' bejnl-15 ta' Awissu 2008 u l-15 t'Otturu 2015 huwa milqut bil-preskrizzjoni ta' sentejn skond l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili jew fi kwalunkwe kaz bil-preskrizzjoni ta' hames snin skond l-artikolu 2156 tal-Kodici Civili.

5. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

6. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz".

6. Din il-Qorti rat ix-xhieda, kemm in affidavit u kemm in kontroeżami, u l-atti preżentati, inkluż l-atti tal-kawża 316/09 JA fl-ismijiet **Michael**

Angelo Briffa et v. Nadia Merten, liema atti ġew allegati wara talba tal-atturi (*fol*. 110). Illi b'sentenza tal-25 ta' Mejju 2011 fl-istess atti tal-kawża 316/09 JA, l-intimata Nadia Merten ġiet ordnata tiżgombra mill-fond (*fol*. 16), din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, permezz ta' sentenza mogħtija nhar l-24 ta' April 2015 (*fol*. 24). Illi dik il-Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha *stante* li l-liġi li bdiet tistrieħ fuqha l-intimata Nadia Merten wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika, u ċjoè l-Artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-atturi. Din il-Qorti tosserva li dawk il-qrati ma kinux qrati ta' ġurisiduzzjoni kostituzzjonali u li l-Avukat Ġenerali ma kienx intimat f'dik il-kawża, madankollu wara talba tal-atturi, il-Qorti kienet iddikjarat li "*filwaqt li min-natura tal-kawża ser ikollha tiehu konjizzjoni ta' aspetti Kostituzzjonali, mill-att procedurali ser tisma' l-provi skond il-ligi tal-procedura kif applikabbli ghall-kawżi quddiem din il-Qorti (Prim'Awla)*" (*fol*. 79 tal-proċess 316/2009). Jost Merten, ir-raġel tal-intimata Nadia Merten, ma kienx intimat f'dik il-kawża.

7. Ġie appuntat il-Perit Alan Saliba (*fol.* 110 *et. seq.*) li ħejja rapport rigward il-valur lokatizju tal-fond Palazzo Gian Battista, Triq il-Kunċissjoni, iż-Zurrieq (*fol.* 121 *et seq*.) Skont il-verbal tal-Ewwel Qorti l-atturi talbu li l-perit arkitett jikkonstata l-valur lokatizju tal-fond bejn il-15 ta' Awwissu 2008 u l-25 ta' Ottubru 2015. Skont il-verbal tal-Ewwel Qorti, il-perit arkitett kellu jikkonstata l-valur lokatizju tas-snin 2008 u 2013. Skont ir-

rapport peritali, fis-sena 2008 il-fond kien iġib il-valur lokatizju ta' ħamsa u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€45,600) fis-sena, u fl-2013 il-fond kien iġib il-valur ta' sebgħa u erbgħin elf u erbgħin ewro (€47,040) fis-sena. Ma saret l-ebda eskussjoni.

8. Mill-atti jidher li bejn is-sena 2008 u s-sena 2015 il-kirja ma kinitx qed tiġi aċċettata u l-intimata Nadia Merten iddepożitat diversi ċedoli, li ġew preżentati mid-Deputat Reġistratur fis-sezzjoni tas-subbasti fil-Qorti. Dawn jammontaw għall-disgħa u għoxrin elf, tmien mija u sittin ewro, u ħdax-il ċenteżmu (€29,860.11) (*fol.* 139 *et seq)*.

9. Skont id-denunzja, kemm ta' omm l-atturi, datata s-16 ta' Jannar 1989 u missier l-atturi, datata l-1 ta' Settembru 1972, l-aħwa Briffa kienu sebgħa b'kollox. Din il-kawża saret minn ħamsa mill-aħwa. Jidher li hemm żewġ aħwa oħra, Anthony u Catherine, li mhux parti minn din il-kawża, u anqas ma kienu parti mill-kawża 316/09. Jidher li fl-1972, hekk kif imniżżel fid-denunzja ta' trasferimenti tal-mejjet ta' missier l-atturi, Anthony kien novizz kappuċin (*fol.* 73*),* filwaqt li fid-denunzja ta' omm l-atturi, Catherine tiġi msejjħa Sister Catherine u Anthony jiġi msejjaħ Father Anthony (*fol.* 56). Dawn iż-żewġ persuni ma jerġgħux jissemmew. Fl-affidavit tiegħu, l-attur Michael Angelo Briffa (*fol.* 53) jgħid illi hu għandu sehem minn ħamsa tal-fond flimkien mal-kumplament tal-atturi.

10. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti deċide:

"Ghal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali u tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-intimati u tillibera lil Jost Merten mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimata Merten, u t-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali, u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjez kollha, inkluz tal-Avukat Generali, ghandhom jithallsu mir-rikorrenti".

u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkonsidrat;

Permezz ta' din l-azzjoni ir-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti sabiex tordna lill-intimati u l-kjamati in kawza ihallsu l-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni mill-intimati Merten tal-proprjeta taghhom, ghall-perjodu bejn il-15 t'Awissu 2008 u l-15 t'Ottubru 2015. Il-proprjeta in kwistjoni kienet giet moghtija b'koncessjoni enfitewtika temporanja minn missierhom, u eventwalment kienet ghaddiet ghand l-intimati Merten ghaz-zmien rimanenti li kien ghad fadal. Meta ghalaq iz-zmien tal-enfitewsi temporanja, ir-rikorrenti esigew illi Merten taghtihom lura din il-proprjeta, filwaqt illi Merten, a bazi tal-pariri legali li kienet hadet, sahhqet illi skont il-ligi hija kellha dritt li tikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa. Ghalhekk ir-rikorrenti kienu intavolaw proceduri ghall-izgumbrament ta' Nadia Merten, filwaqt li Merten kienet ipprezentat kontro-talba sabiex ir-rikorrenti jigu ordnati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' konverzjoni. Kemm din il-Qorti kif diversament presjeduta, u kif ukoll il-Qorti tal-Appell, kienu cahdu l-kontro-talba ta' Merten, u ordna l-izgumbrament taghha, wara li sabu illi l-ligi in kwistjoni, li kienet tippermetti lil Merten li tikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa ghall-ammont li ma kienx jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond, kienet leziva tad-dritt ghat-tgawdija pacifika ta' proprjeta tar-rikorrenti skont il-Kostituzzjoni ta' Malta, u skont il-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti ghalhekk issa jridu illi l-konjugi Merten, u/jew l-Avukat Generali jigu kkundannati jhallsu d-danni, rapprezentanti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni, ghall-perjodu bejn il-15 t'Awissu 2008, u cioe meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika, sal-15 t'Ottubru 2015, u cioe meta l- intimati hadu lura l-proprjeta taghhom in linja mad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell.

Fin-nota ta' sottomissjonjiet taghhom ir-rikorrenti jghidu illi fis-sentenza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali kien gie deciz illi r-rikorrenti kellhom jircievu kumpens shih tal-valur lokatizzju tal-proprjeta taghhom, nieqes dak li huma rcievew tul il-kirja, izda fil-kawza in ezami, r-rikorrenti ma rcievew l-ebda kumpens

ghall-okkupazzjoni tal-intimati Merten li, kif iddikjarat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-24 ta' April 2015, kienet okkupazzjoni bla titolu mill-15 t'Awissu 2008 sal-15 t'Ottubru 2015. Jghidu li galadarba l-okkupazzjoni tal-konjugi Merten kienet bla titolu, allura ghandhom ihallsu, flimkien mal-Avukat Generali, il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni ghac-cirka seba' snin li l-konjugi Merten okkupaw il-post wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika.

Fir-rigward tas-sentenza fl-ismijiet Doctor Alfred Grech pro et noe vs Joseph Muscat et noe deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 t'Ottubru 2003 li ghaliha ssir referenza mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, il-Qorti tirrileva illi dak sottomess minnhom, u cioe illi "…il-Qorti sabet li r-rikorrenti f'dik il-kawza ghandhom dritt jitolbu l-valur lokatizzju tal-fond minghand l-intimati…" huwa evidentement mhux minnu. Mhux biss dik il-kawza ma m'ghandha ebda relevenza ghall-kawza in ezami, (stante illi Grech pro et noe vs Muscat et kienet titratta allegazzjoni ta' alterazzjonijiet strutturali li biddlu n-natura tal-fond mikri u li ghalhekk kienu jaghtu lok ghax-xoljiment tal-kera), izda talli l-Qorti tal-Appell kienet cahdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond u ghad-dikjarazzjoni illi l-intimati kienu responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti. Illi apparti minn hekk, la fis-sentenza tal-Prim'Istanza, u lanqas fis-sentenza appellata ma giet ezaminata il-kwistjoni dwar jekk ir-rikorrenti kellhomx id-dritt jitolbu l-valur lokatizzju tal-fond, kif allegaw ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet, proprju ghaliex dan ma kienx meritu tal-kawza.

Il-Qorti taghraf illi ghalkemm ir-rikorrenti jargumentaw fin-nota taghhom illi dawn il-Qrati ddikjaraw illi l-intimati Merten kienu qed jokkupaw il-proprjeta in kwistjoni bla titolu, fil-verita xejn minn dan ma jinghad f'dawn is-sentenzi. Filfatt, fis-sentenza tal-Prim'Istanza tal-25 ta' Mejju 2011 jinghad:

> *"Illi f'sitwazzjoni bhal din wiehed jifhem id-diffikolta' tal-Qorti li tiddeciedi l-kawza anke ghaliex f'dawn il-kawzi trid tibbilancja mhux biss id-dritt tas-sid fil-konfront tal-istat izda anke fil-konfront tal-persuna li tkun qed tokkupa l-fond u allura din tista' tigi ordnata tizgombra mill-fond ta' abitazzjoni taghha (dejjem cirkostanza trawmatika, anke ghal xi hadd bhal konvenuta li mill-provi jirrizulta li ghandha proprjetajiet ohra) – l-aktar f'kaz bhal dan fejn il-konvenuta hallset flus tajba (Lm17,000 – ghalkemm dan zgur mhux tort tal-atturi) biex akkwistat l-utile dominju u zgur ghamlet hekk bl-aspettattiva li tkun tista' tibqa tgawdi l-fond anke wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja ghaliex il-Kap. 158 huwa car bizzejjed dwar dan il-fatt".*

Di piu' huwa car illi t-talbiet tar-rikorrenti f'dik il-kawza ma kienux qed jigu milqugha ghaliex l-okkupazzjoni tal-intimata Merten kienet bla titolu. Fid-decide taghha, il-Qorti espressament qalet illi "…a bazi tal-istess Artikolu [l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja] tilqa' t-talbiet attrici."

Fir-rigward tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 t'April 2015 imbaghad, il-Qorti kienet qalet illi peress li kien instab illi l-Artikolu 12(4) tal-158 kien inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Qorti kellha tiddeciedi l-kawza daqs li kieku dan l-artikolu m'ghandux effett, ossia billi ma thallix li ssehh il-konverzjoni "…bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa' bla titolu."

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti huma skorretti l-intimati meta jargumentaw li l-Qorti tal-Appell iddikjarat illi l-okkupazzjoni tal-intimati Merten kienet bla titolu. Dak li ddikjarat il-Qorti tal-Appell kien proprju illi Merten kienet ser issib ruhha minghajr titolu ghaliex il-Qorti ma kienetx ser thalli l-konverzjoni ssir. Filfatt, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti fis-sens illi t-talbiet tar-rikorrenti kienu qed jigu milqugha a bazi tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Dan l-argument ghalhekk, hekk kif ibbazat fuq rapprezentazjonijiet skoretti tas-sentenzi li bihom l-intimati gew ordnati jizgombraw mill-fond, huwa nfondat.

B'referenza ghas-sentenza citata mir-rikorrenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Anthony Mifsud vs Supretendent Carmelo Bonello et deciza fit-18 ta' Settembru 2009 il-Qorti tirrileva illi d-drittijiet fondamentali indikati kemm fil-Konvenzjoni u kif ukoll fil-Kostituzzjoni joholqu obbligi fuq l-Istat, u mhux fuq ic-cittadin privat, u ghalhekk huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi ghall-vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali. Huwa minnu li kif intqal f'dik is-sentenza, l-individwu privat m'ghandux jithalla jinheba wara l-Istat, specjalment meta l-agir impunjat ikun ekwivalenti ghal tortura jew trattament inuman jew degradanti, li jhalli lil individwu jsofri minn disabbilita permanenti bhala konsegwenza tieghu. Pero r-responsabbilita tac-cittadin privat ghall-hlas tad-danni sofferti minn cittadin privat iehor m'hijiex ibbazata fuq il-Kostituzzjoni, izda fuq il-ligi ordinarja li tipproskrivi l-agir tieghu.

Filfatt, l-obbligi dizonorati mic-cittadin privat, u l-obbligi dizonorati mill-Istat huma separati u distinti, u ghalhekk ukoll ir-responsabbilita taghhom hija ta' indoli differenti. L-obbligu tac-cittadin huwa li jsegwi l-ligijiet ordinarji, u ghalhekk illi ma jikkometti reati jew kontravenzjonijiet, u li ma jarrekax dannu li haddiehor minhabba agir abbuziv jew illegali tieghu. Minn naha l-ohra, l-obbligu tal-Istat, fost obbligi ohra, huwa li jassigura l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali sanciti fil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Dawn l-obbligi huma kemm ta' natura negattiva, fis-sens illi l-Istat huwa prekluz milli jinterferixxi abbuzivament fit-tgawdija tal-istess drittijiet fondamentali, u ta' natura posittiva, fis-sens illi l-Istat ghandu wkoll l-obbligu li jiehu dawk il-passi kollha necessarji sabiex jassigura it-tgawdija ta' dawn id-drittijiet fondamentali minn kull persuna li taqa' taht il-gurisdizzjoni tieghu. Ghalhekk per ezempju, f'kaz bhal dak citat mir-rikorrenti li jitratta tortura jew trattament inuman jew degradanti kommess minn membri tal-korp tal-pulizija, r-responsabbilita tal-Istat tista' tkun irradikata fin-nuqqas tieghu milli jipprojbixxi agir li jammonta ghall-tortura jew trattament inuman jew degradanti; nuqqas milli

jippreskrivi penali ghal dan l-agir, nuqqas milli jinvestiga adegwatament allegazzjoni dwar tali agir, jassigura l-prosekuzzjoni u l-ikkastigar tal-ufficjali li jigu misjuba hatja; u in generali in-nuqqas milli jiehu l-prekawzjonijiet neccessarji sabiex dan l-agir ma jsehhx.

Minn naha taghhom, ir-responsabilita personali tal-ufficjali li jikkomettu dan l-agir, hija rradikata fil-ligi kriminali li tipproskrivih, u fil-ligi civili ai termini ta' liema ghandhom jaghmlu tajjeb ghad-danni rekati minnhom minhabba l-agir illegali jew abbuziv taghhom. Ghalhekk l-istess ufficjali ma jkunux qed jirrispondu ghall-ksur tal-Kostituzzjoni, izda proprju ghall-ksur tal-ligi ordinarja, kemm penali u kif ukoll civili.

Il-Qorti taghraf filfatt, illi l-posizzjoni tal-Qrati Maltin m'ghadiex dik li giet adottata fis-sentenza citata mir-rikorrenti. Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015 fejn kien inghad bl-aktar mod car illi:-

> *"…ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza...*
>
> *…Ladarba l-kazin agixxa fil-parametri tal-ligi huwa m'ghandux jigi kkundannat ihallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Ghax il-ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, minn naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-parametri taghha. Ghalhekk fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li ddrittijet fundamentali tas-sid ma jinkissrux".*

Il-Qorti taqbel mal-argument maghmul mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi l-okkupazzjoni minnhom tal-proprjeta in kwistjoni setghat titqies illegali biss li kieku baqghu in okkupazzjoni wara t-termini stabbilita mill-Qorti ghall-fini ta' zgumbrament. Il-Qorti tirrileva illi Nadia Merten kellha kull dritt tirrikorri ghall-Qorti sabiex tipprotegi l-interessi u d-drittijiet taghha, u dan specjlament fid-dawl tal-fatt illi, kif rikonoxxut mill-Qorti tal-Appell stess, hija kellha aspettativa legittima illi hekk kif tiskadi l-koncessjoni enfitewtika originali, hija tkun tista' tikkonverti din l-enfitewsi f'wahda perpetwa, peress li dan kien dritt li l-ligi stess kienet taghtiha, u din il-ligi ma kienetx ghadha giet amendata jew imnehhija mill-legislatur. Ghalhekk, sakemm ma kienx hemm dikjarazzjoni finali mill-Qorti illi Merten ma setghatx tikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa, l-okkupazzjoni tal-konjugi Merten fil-proprjeta in kwistjoni ma tistghax titqies bhala wahda illegali, u ghalhekk m'hemm l-ebda lok ghall-hlas ta' danni minghand l-intimata Merten.

Ikkonsidrat;

Permezz tal-eccezzjoni preliminari tieghu, l-Avukat Generali eccepixxa illi ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi hemm nuqqas car ta' relazzjoni guridika u/jew kuntrattwali bejn l-Avukat Generali u r-rikorrenti bil-konsegwenza li l-meritu ta' din il-kawza huwa estraneju ghalih ghaliex huwa qatt ma okkupa l-fond in kwistjoni u ghalhekk m'hemmx lok ghall-hlas tad-danni minghandu.

Fis-sentenza fl-ismijiet Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 t'Ottubru 2011 kienet saret distinizzjoni bejn il-kwistjoni tar-responsabbilita tal-parti u l-kwistjoni tal-legittimu kontradditur, u f'dan is-sens gie rrilevat illi:

> *"…biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.*
>
> *Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-kaz - illi l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.*
>
> *Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie legittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estraneju ghar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata."*
>
> *Il-Qorti taghraf illi f'dan il-kaz, ir-rikorrenti qed jitolbu kundanna ghad-danni mhuxminhabba l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-intimati sic et sempliciter. Din it-talba qed jaghmluha a bazi tas-sentenza gia citata, fejn kien instab illi l-ligi, li kienet taghti lil Nadia Merten id-dritt li tikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa, kienet leziva tad-drittijiet fondamentali. Huwa car ghalhekk illi, almenu fuq bazi prima facie, l-Avukat Generali m'huwiex kompletament estraneju ghall-meritu ta' din il-kawza galadarba l-fatt li taw lok ghal dan il-kaz kienet proprju ligi li nstabet illi kienet leziva tad-drittijiet umani. Il-kwistjoni ta' responsabbilita imbaghad, hija wahda separata li trid tigi indirizzata wara ezami aktar approfondit tal-kaz, izda l-kwistjoni ta' legittimu kontradittur, kif intqal fis-sentenza citata ta' Refalo vs Azzopardi tigi determinata fuq bazi ta' prima facie, u prima facie jidher illi l-Avukat Generali ghandu konnessjoni mal-meritu ta' din il-kawza".*

Ghaldaqstant, l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

L-Avukat Generali eccepixxa wkoll illi huwa ma kienx parti fil-kawza fl-ismijiet Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten u ghalhekk ma torbtux, peress illi sentenza torbot biss lil min kien parti fiha.

Il-Qorti taqbel perfettament mal-Avukat Generali ghaliex, kif sewwa indikat minnu, skont l-Artikolu 237 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, sentenza ma tista' qatt tkun ta' hsara ghal min ma kienx parti fiha. Dan l-artikolu huwa bbazata fuq id-dritt baziku ta' audi alteram partem u l-ugwaljanza tal-armi, kif argumentat mill-Avukat Generali, ghaliex hadd m'ghandu qatt jigi assogettat ghall-konsegwenzi ta' sentenza meta qatt ma jkun inghata l-opportunita li jipparetecipa fiha u jressaq id-difiza tieghu kontra l-pretensjonijiet tar-rikorrent. Il-Qorti taqbel pjenament mas-sentenza citati mill-Avukat Generali fin-nota ta' sottomissjonijiet fuq dan l-aspett, u tqis li m'hemm l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiddipartixxi mill-insenjament hemm kontenuti, specjalment ikkonsidrat illi hija l-ligi stess li tipprekludi l-possibilita li sentenza tkun ta' hsara ghal min ma kienx parti fiha.

Dan multi magis meta fis-sentenzi msemmija, ma saret l-ebda dikjarazzjoni illi kienu gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Dan li kien gie deciz minn din il-Qorti diversament presjeduta, u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell kien illi, peress li l-applikazzjoni tal-ligi in kwistjoni kienet tkun leziva tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, din il-ligi ma kellhiex tigi applikata u ghalhekk Nadia Merten ma kellhiex tigi permessa li tikkonverti t-titolu ta' enfitewsi temporanja taghha f'wiehed perpetwu. Ghalhekk mhux talli l-Avukat Generali ma kienx parti mill-proceduri msemmija, izda talli lanqas hemm dikjarazzjoni gudizzjarja finali illi gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi din it-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali hija fondata u qed tigi milqugha".

11. L-atturi i<u>ntavolaw dan l-appell</u> nhar is-16 ta' Novembru 2018. Ġiet intavolata risposta mill-intimat Avukat Ġenerali fid-29 ta' Novembru 2018 u mill-intimati Merten fl-10 ta' Diċembru 2018. Ma tressqu l-ebda appelli oħra.

12. *In suċċint* l-atturi appellanti jisħqu li jħossuhom aggravati mill-fatt illi

Nadia Merten għażlet li tintavola appell fl-atti tal-kawża 316/09 meta diġà kienet taf li hemm diversi sentenzi fejn l-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie ddikjarat bħala leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem hekk kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u wara li ġiet ordnata tiżgombra mill-fond inkwistjoni mill-Ewwel Qorti f'dik il-kawża. Illi f'dawk il-proċeduri, permezz ta' kontro-talba, l-intimata Merten talbet li l-konċessjoni enfitewtika temporanja ssir waħda perpetwa *a tenur* tal-Artikolu 12(4) u 12(5) tal-Kap. 158, liema kontro-talba kienet miċħuda. Jgħidu li l-intimata Merten ma kinitx in *buona fede* meta ressqet appell fil-mori tal-kawża 316/09. Jgħidu li t-talba tal-atturi appellanti f'dik il-kawża ġiet milqugħa abbażi tal-Artikolu 1521 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll abbażi ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u konsegwentement l-intimata Merten għandha tħallas kumpens lill-appellanti. Jgħidu li d-dikjarazzjonijiet li għamlet il-Qorti fl-atti tal-kawża 316/09 u ċjoè li l-Qorti kellha taqta' tali kawża daqslikieku l-Artikolu 12(4) ma għandu l-ebda effett, iwassal għall-konsegwenza illi l-okkupazzjoni tal-intimata Merten, wara li skada t-terminu taċ-ċens temporanju, ma kienet ibbażata fuq l-ebda titolu u konsegwentement il-konjuġi Merten għandhom it-tnejn li huma jirrispondu għad-danni, flimkien mal-Avukat Ġenerali, minn dik id-data li skada ċ-ċens u dan b'referenza wkoll għar-rapporti peritali taż-żewġ kawżi. L-appellanti jargumentaw illi

anke jekk ma kienx parti mill-kawża 316/09, l-Avukat Ġenerali kien jaf bis-sitwazzjoni *stante* li ġiet ippreżentata kontra tiegħu ittra uffiċjali mill-atturi, u b'hekk għandu jħallas id-danni solidament mal-intimati Merten. L-atturi jgħidu li huma qed jirreklamaw danni kontra l-Avukat Ġenerali, danni akwiljani u mhux dawk invokati taħt l-Artikolu 41 tat-trattat tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Jgħidu li għalkemm l-Avukat Ġenerali ma kienx parti mill-kawża 316/09, kellu disponibbli l-proċess tal-istess kawża. Jgħidu li d-danni kienu kontinwi u konsegwentement mhux preskritti u li fuq bażi ta' każistika tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, għandu jingħata kumpens għall-*just satisfaction* ibbażat fuq "*a reasonable amount of rent which would have provided them with more than a minimal profit".*

13. L-intimati Merten jirrispondu li wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika, huma żiedu l-kera billi mmultiplikaw b'sitt darbiet l-istess u jgħidu li huwa legalment inkonċepibbli li persuna tiġi kkundannata tħallas danni talli straħet fuq dispożizzjoni tal-liġi viġenti. Jgħidu li kieku mhux għas-sentenza fl-atti tal-kawża 316/09, Nadia Merten kellha a *textbook case* li taqa' fil-parametri tal-Artikolu 12(4) tal-Kap 158. Jisħqu li, li kieku l-atturi intavolaw kawża kostituzzjonali u wara utilizzaw l-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta kienu jottjenu żgumbrament fi żmien iqsar, flok għażlu triq proċedurali itwal. L-atturi setgħu wkoll jippreżentaw kawża qabel ma għalqet il-konċessjoni enfitewtika. Jgħidu li l-okkupazzjoni

setgħet biss saret illegali wara li għadda t-terminu stabbilit mill-Qorti għall-fini ta' żgumbrament. Jissenjalaw dak li qalet l-Ewwel Qorti, li l-intimata Nadia Merten kellha aspettattiva li tikkonverti l-kirja u li kieku ma kienx hemm dikjarazzjoni tal-Qorti li dan ma setax iseħħ l-okkupazzjoni tal-intimata Merten ma kinitx titqies bħala waħda illegali.

14. L-Avukat Ġenerali wieġeb li la hu ma kienx parti mill-kawża 316/09, din ma tistax torbot lilu u anqas tkun ta' preġudizzju għalih.

Konsiderazzjonijiet Legali

15. Jibda sabiex jingħad illi permezz tal-appell tagħhom l-atturi appellanti essenzjalment jitolbu li huma jiġu kkumpensati għall-dak il-perjodu li fih l-intimati konjuġi Merten komplew jirrisjedu fil-fond wara li għalaq il-perjodu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja f'nofs Awwissu tal-2015. Jisħqu wkoll li *stante* li r-raġel tal-istess Merten kien jirrisjedi fil-fond bla titolu, huwa għandu jikkumpensa lill-atturi flimkien ma' martu. Dan għandu jagħmlu wkoll l-Avukat Ġenerali.

16. Din il-Qorti, wara li l-fliet l-atti, inklużi s-sentenzi fl-atti tal-kawża 316/09, u l-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti fil-kawża odjerna, tqis li in prinċipju ma tistax taqbel ma' dak li qalet l-Ewwel Qorti u ċjoè li l-atturi ma għandhomx jiġu kkumpensati. Kienu x'kienu r-raġunijiet li

wasslu lill-Qorti fl-atti tal-kawża 316/09 għad-deċiżjoni tagħha, ma jbiddlux il-fatt li l-intimata Merten ġiet ordnata tiżgombra *stante* li baqgħet tirrisjedi fil-fond mingħajr titolu validu. Il-fatt li l-konsiderazzjonijiet ta' dik il-Qorti, kif anke kkonfermati mill-Qorti tal-Appell, ġew mibnija fuq il-bażi li l-Artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 huwa leżiv ma jbiddel xejn mill-fatt li l-intimata Nadia Merten ma kellhiex titolu fuq hiex tistrieħ, *semmai* kieku kellha, il-Qorti ma kinitx tordna l-iżgumbrament tagħha.

17. L-Ewwel Qorti saħqet illi l-Qorti fl-atti tal-kawża 316/09 ma ddikjaratx li l-intimata Nadia Merten ma kellhiex titolu validu, iżda li spiċċat mingħajr titolu validu. L-Ewwel Qorti saħqet illi:

> *"Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti huma skorretti l-intimati meta jargumentaw li l-Qorti tal-Appell iddikjarat illi l-okkupazzjoni tal-intimati Merten kienet bla titolu. Dak li ddikjarat il-Qorti tal-Appell kien proprju illi Merten kienet ser issib ruhha minghajr titolu ghaliex il-Qorti ma kienetx ser thalli l-konverzjoni ssir. Filfatt, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti fis-sens illi t-talbiet tar-rikorrenti kienu qed jigu milqugha a bazi tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

L-intimati jargumentaw ukoll illi l-intimata Merten bdiet tistrieħ fuq il-Kap. 158 u b'hekk kienet qed tistrieħ fuq preżunzjoni li l-liġi hija valida, għalinqas sakemm ġie kkonfermat il-kontra mill-Qorti tal-Appell. Dan hu kollu tidwir fil-kliem. Għandu jsegwi li la dik il-Qorti qieset illi l-intimata Merten ma kellhiex titolu validu wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika, dan ipperdura anke waqt il-mori tal-kawża 316/09 sal-mument li l-intimata Merten telqet mill-fond. Dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża 316/09 fil-

fatt kien:

> *"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-Kostituzzjoni4 . 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. (emfażi miżjuda),"*

18. Illi din il-Qorti hi tal-fehma li la dik il-qorti ċaħdet il-kontro-talba tal-intimata Merten, li ssir il-konverżjoni minn ċens temporanju għall-ċens perpetwu skont il-Kap.158, dan kien ifisser li hi ma kellhiex titolu validu sa mill-ġurnata li skada ċ-ċens u dan *stante* li dik il-konverżjoni qatt ma saret. Ma tistax il-Qorti f'nifs tgħid li l-konverżjoni ma saritx, iżda fl-istess nifs tgħid li dan għandu jibda jgħodd biss minn wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fejn ġie kkonfermat l-iżgumbrament.

19. Fil-każ odjern, u sal-mument li l-intimati Merten żgumbraw mill-fond, huma ma setgħux anqas jistrieħu fuq xi parti oħra tal-liġi taħt il-Kap. 158.

20. Din il-Qorti b'hekk tqis li in prinċipju, l-atturi għandhom jiġu kkumpensati għal dak iż-żmien li l-inkwilini komplew jirrisjedu ġewwa l-fond mingħajr titolu:

> "..Illi dwar it-tieni talba attriċi huwa effett loġiku daqskemm awtomatiku li, ladarba l-imħarrkin baqgħu jżommu l-post meta ma kienx għad għandhom jedd jagħmlu hekk, iridu jagħmlu tajjeb għal dan bil-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni. Il-Qorti tifhem li dan hu hekk ukoll dwar iż-żmien li fih kienet għadha qiegħda tinstema' l-ewwel kawża, għaliex ix-xoljiment tal-kirja seħħ, dejjem skond il-ftehim, ipso jure bis-saħħa tal-ksur tal-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma tal-kirja, u bis-saħħa tal-patt kommissorju espress imniżżel fl-istess ftehim (Ara l-artt. 1067 u 1069 tal-Kap 16). Iżjed u iżjed, allura, l-imħarrkin ġabu lilhom *infushom* passibbli għall-ħlas ta' dan il-kumpens meta dehrilhom li kellhom jibqgħu jżommu l-post taħt idejhom wara li kien għalaq iż-żmien mogħti lilhom mill-imsemmija sentenza biex joħorġu minnu u biex irodduh lura lill-kumpannija attriċi.>> - **Madame X Limited vs. John Attard et**[1]
>
> u
>
> ..15. Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu.." **Josephine Azzopardi pro et noe vs. Carmelo Borg et**[2]"

21. Li jmiss tiddetermina din il-Qorti huwa l-kwantum tal-kumpens dovut. Din il-Qorti tqis li hemm diversi fatturi x'jiġu kkonsidrati sabiex tasal għall-figura ġusta u dan tenut kont il-*fattispecie* uniċi tal-kawża odjerna. Skont ir-rapport peritali l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera, bejn nofs Awwissu 2008 sa nofs Ottubru 2015, il-valur totali ta' tliet mija u tletin elf, u tmien mija u għoxrin elf ewro (€330,820).

22. Din il-Qorti rat is-sentenza mogħtija minnha fl-ismijiet: **Josephine Azzopardi pro et noe v. Carmelo Borg et** fejn intqal illi:

> "Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti

[1] 82/2009 – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili – Onor. Imħallef Joseph R. Micallef – 25 ta' Mejju 2019.
[2] 182/2015/1 – Qorti tal-Appell Superjuri – 31 ta' Mejju 2023.

Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi proprio et nomine et v. Joseph Psaila Manchè et tal-10 ta' Mejju, 2006). Hekk ukoll, mhuwiex neċessarju li d-dannu dejjem jiġi ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa, iżda għal kull kera li l-fond seta' jattira skont is-suq (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi et v. John Bosco Bonaci tat-30 t'Ottubru, 2008).

Għalkemm jibqa' d-dover ta' min iressaq kawża li jipprova kemm jista' jkun b'mod preċiż l-ammont ta' danni li jkun ġarrab minħabba l-aġir tal-parti l-oħra, meta l-Qorti ma tkunx tista' tasal għall-konklużjoni definittiva, il-Qorti għandha l-fakoltà li tillikwida d-danni arbitrio et boni viri. Fil-fatt, fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet Wilhelmina Abela noe v. Alex Ciantar et b'referenza għas-sentenza fil-kawza fl-ismijiet Charles Attard v. Carmela Frendo et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Jannar, 2003, fejn ġie osservat illi:

> "Fic-cirkostanzi l-Qorti jidhrilha li ghandu jkun hemm temperament bl-applikazzjoni tar-regola stabbilita anke minn gurisprudenza maghrufa illi fejn il-provi fir-rigward ta' l-ammont tad-danni ma humiex tant lineari jew ben stabbiliti jew f'kaz ta' nuqqas ta' mezzi probatorji l-ammont ghandu jigi ffissat ex aequo et bono mill-gudikant (VOL.XXXV.iii.615)."

…

Kunsidrat li kif ingħad drabi oħra, relazzjoni peritali tikkostitwixxi prova inkonfutabbli (ara sentenzi ta' din il-Qorti tad-19 ta' Novembru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet Joseph Calleja nomine v. John Mifsud u tat-28 ta' Jannar, 2000, fil-kawża fl-ismijiet John Saliba v. Joseph Farrugia) fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, din il-Qorti bħal ta' qabilha ma tara l-ebda raġuni valida l-għala din il-prova kellha tiġi mwarrba u din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dan ir-rigward.[3]"

23. Madankollu, din il-Qorti tikkonsidra illi fil-każ odjern, oltre mir-rapport, ma tressqet l-ebda prova oħra fir-rigward ta' interess li seta' kien hemm sabiex jinkera dan il-fond, la għal xi perjodu qasir u bil-wisq anqas għall-perjodu kollu bejn Awwissu 2008 sa Ottubru 2015, anke jekk din il-Qorti tifhem li *stante* li fil-fond kienu jirrisjedu l-intimati Merten dan seta' kien diffiċli. Ma tressqitx xi prova li dan il-fond inkera wara li żgumbraw l-intimati Merten u ċjoè fil-mori tal-kawża odjerna.

[3] 182/2015/1 – Qorti tal-Appell Superjuri – 31 ta' Mejju 2023.

24. Konsegwentement wieħed irid jikkonsidra li għalkemm ir-rapport peritali jagħti ħjiel ta' kemm seta' nkera l-fond, dan ma jfissirx li l-atturi kien ser jirnexxielhom jikru l-fond għall-perjodu kollu bejn nofs Awwissu 2008 sa nofs Ottubru 2015 għall-dak l-ammont hekk kif indikat fir-rapport peritali, bil-wisq anqas tressqet prova tal-istess.

25. Minbarra dan, din il-Qorti hi tal-fehma illi fil-każ odjern irid jiġi kkonsidrat illi l-intimata Nadia Merten baqgħet tirrisjedi fil-fond *stante* li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi enfitewta temporanja kellha l-jedd li tikkonverti ċ-ċens f'wieħed perpetwu. Din il-Qorti ma tistax b'hekk tinjora anqas il-fatt illi l-intimata aġixxiet kif aġixxiet għaliex il-liġi, hekk kif viġenti, tatha aspettattiva li tista' tikkonverti ċ-ċens.

26. Din il-Qorti b'hekk tqis illi mill-ammont ta' tliet mija u tletin elf, u tmien mija u għoxrin elf ewro (€330,820) għandu jitnaqqas il-perċentwali ta' 30% għall-fatt illi l-intimata Nadia Merten, għalkemm ġiet ordnata tiżgombra, kienet qiegħda, fiż-żmien li baqgħet tirrisjedi fil-fond wara li għalqet il-konċessjoni enfitewtika, tittenta tilħaq dik l-aspettattiva mogħtija lilha mil-liġi. Għandu jitnaqqas ukoll il-persentaġġ ta' 30% *stante* li l-atturi ma ressqu l-ebda prova illi kien hemm xi interess minn terżi sabiex jinkera l-fond u b'hekk l-istima hija biss ipoteżi. Wara dan, jitnaqqas l-ammont li diġà ġie ddepożitat u b'hekk din il-Qorti tasal għall-figura ta' mija tnejn u

tletin elf, mitejn u wieħed u erbgħin ewro, u disgħa u sittin ċenteżmu (€132,241.69).

27. Irrid jiġi kkonsidrat ukoll illi għalkemm skont il-liġi nostrana, u ċjoè l-Artikolu 611 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *"611.(1) Il-membri ta' ordnijiet reliġjużi, jew ta' xirkiet reliġjużi ta' regolari ma jistgħux, wara li jkunu ħadu l-voti tal-professjoni jew xirka reliġjuża, jiddisponu b'testment.*
>
> *(2) Lanqas ma jistgħu dawk il-persuni jirċievu b'testment, ħlief xi vitalizju żgħir, bla ħsara ta' kull projbizzjoni oħra stabbilita mir-regoli tal-ordni jew tax-xirka li jkunu fihom".*

ma tressqet l-ebda prova oħra fir-rigward tal-aħwa Anthony u Catherine Briffa u anqas jissemmew mill-atturi. Huwa minnu li fid-denunzji mressqa, ta' omm u missier l-atturi, hemm indikazzjoni li dawn għażlu l-ħajja monastika, wieħed jissemma bħala Father Anthony u l-oħra bħala Sister Catherine, u b'hekk din il-Qorti tifhem li teżisti probabilta li japplikaw id-dettami tal-Artikolu 611 tal-Kap. 16; madankollu ma tressqet l-ebda prova oħra fir-rigward tagħhom u din il-Qorti sejra fid-dubju ta' prova ċara dwar dawn l-ishma tnaqqas l-ismha li jappartjenu lilhom u konsegwentement din il-Qorti sejra tillikwida l-kumpens ta' erbgħa u disgħin elf, erba' mija u tmienja u ħamsin ewro, u ħamsa u tletin ċenteżmu (€94,458.35).

28. Fir-rigward ta' fejn l-atturi jisħqu li ħassewom aggravati illi l-Avukat Ġenerali ma ġiex ordnat iħallas kumpens lill-atturi jingħad illi din il-Qorti taqbel ma' dak li saħaq l-Avukat Ġenerali illi hu ma kellux jiġi ordnat

jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba *stante* li hu ma kienx qiegħed jokkupa l-fond mal-intimati Merten. Minbarra dan, il-kawża odjerna hija kawża ċivili li saret kontra l-intimati Merten wara li Nadia Merten ġiet żgumbrata mill-fond inkwistjoni. Din il-Qorti tosserva illi ma jidhirx illi l-atturi appellanti qatt ressqu xi azzjoni kontra l-istat. Minbarra dan, kien biss wara li ressqu l-eċċezzjonijiet l-intimati Merten li l-atturi sejħu fil-kawża lill-Avukat tal-Istat. Din il-Qorti għalhekk mhux tal-fehma li l-Avukat Ġenerali għandu jinżamm responsabbli li jħallas kumpens hu għall-okkupazzjoni tal-fond.

29. Fir-rigward tal-intimat Jost Merten, l-Ewwel Qorti lliberat lill-istess mill-osservanza tal-ġudizzju. Jiġi nnutat li għalkemm fl-aggravji tagħhom l-atturi ma talbux speċifikament li Jost Merten għandu jwieġeb għat-talbiet, talbu li jkunu l-konjuġi Merten li jagħmlu tajjeb għall-kumpens. Hawn din il-Qorti ser taqbel mal-atturi. Għalkemm l-intimat Merten ma kienx parti fil-kawża 316/09 u anqas kellu favurih it-titolu ta' ċens, ma jfissirx li dan ma għandux ikun responsabbli *in solidum* ma' martu għall-kumpens. Il-fatt li bejn il-konjuġi teżisti s-separazzjoni tal-beni ma jbiddilx mill-fatt li l-intimat Jost Merten baqa' jirrisjedi ġol-fond, ukoll mingħajr titolu, għall-perjodu inkwistjoni. Konsegwentement hu wkoll għandu jkun responsabbli li jħallas il-kumpens, dan kif anke saħqet diġà l-Qorti tal-Appell:

> "Illi ladarba l-imħarrkin kollha qegħdin jokkupaw il-post, il-Qorti qiegħda ssibhom ilkoll responsabbli għad-danni mġarrbin mill-atturi u dan bi tħaddim tal-prinċipju stabilit fl-artikolu 1049(1) tal-Kodiċi Ċivili. Din ir-responsabbiltà hija waħda solidali, għall-finijiet tal-artikolu 1050(1) tal-

istess Kodiċi; - **L-Avukat Dottor Jean-Philippe Chetcuti et vs. Maurice Vassallo Eminyan et[4]**"

30. Fir-rigward ta' kwalunkwe argument ieħor li permezz tiegħu l-atturi ilmentaw illi ħassewhom aggravati illi l-intimata Nadia Merten appellat fl-atti tal-kawża 316/09 jingħad illi dan huwa irritu u frivolu, *stante* li bħalma l-atturi għażlu li jressqu appell f'din il-kawża l-intimata Nadia Merten kellha l-istess id-dritt proċedurali li tressaq appell hi.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti f'dik il-parti fejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi u fejn illiberat lill-Jost Merten mill-osservanza tal-ġudizzju u minflok tillikwida kumpens fl-ammont ta' erbgħa u disgħin elf, erba' mija u tmienja u ħamsin ewro, u ħamsa u tletin ċenteżmu (€94,458.35) li għandhom jitħallsu mill-konjuġi Merten *in solidum,* bl-imgħax legali jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

L-intimati miżżewġin Merten għandhom iħallsu l-ispejjeż kemm tal-ewwel istanza u tal-appell, ħlief dawk tal-Avukat tal-Istat imsejjaħ fil-kawża li għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti fiż-żewġ istanzi, ħlief għal dawk

---

[4] Appell Civili Numru. 117/2004/1 – Deċiż 27 ta' Ġunju 2007.

marbuta mal-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu li għandu jħallashom huwa stess.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm