QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D. – AGENT PRESIDENT
ONOR. NOEL ARRIGO LL.D.
ONOR. GIANNINO CARUANA DEMAJO LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' Ottubru, 2001.

Numru 5

Citaz. Nru. 432/86 JSP

Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati, u Margaret Valletta

vs

Josephine mart Carmel Bugeja u bi provvediment tat-30 a' Lulju, 1992, il-Qorti ordnat il-kjamat fil-kawza tal-P.L. George Scicluna

Il-Qorti;

Din hija sentenza fuq zewg appelli maghmula minn sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Gunju, 1993 liema sentenza taqra kif gej:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-20 ta' Mejju, 1987, li bih l-atturi – premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma utilisti ta' art f'Rahal il-Gdid tal-kejl ta' elf mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (1124 m.k.) tmiss mit-Tramuntana ma' Triq il-Foss, mill-Punent in parti ma' Triq Athlone u in parti ma' proprjeta' tal-familja Mifsud u ohrajn, mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Emanuele Borg u retroposta u attigwa ghal-fond 89, Triq il-Foss, u li l-koncessjoni enfitewtika moghtija ghal disgha u disghin (99) sena ser taghlaq fil-hdax (11) ta' Novembru, 1986, waqt li l-konvenuta hija d-direttarja;

Premess illi fuq l–istess art inbnew fondi abitati minn cittadini maltin u ghalhekk tispetta lill-atturi l-opzjoni li jikkonvertu f'cens perpetwu kif previst mil-ligi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika;

Talbu lil din il-Qorti :-

1. tikkundanna lill-konvenuta tersaq ghall-att opportun ta' konverzjoni f'cens perpetwu tac-cens temporanju fuq l-art imsemmija u dana bil-kanone zewg liri, tnejn u erbghin centezmu u hames millezmi (Lm2.42,5) moltiplikata ghal sitt darbiet u dana bil-ministeru ta' Nutar li jigi nominat u bin-nomina ta' kuratur biex jirrapprezenta lill-kontumaci fuq l-istess att.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fl-20 ta' Gunju, 1986, li biha l-konvenuta Josephine Bugeja eccepiet illi:

In linra preliminari, ic-citazzjoni hija nulla ghalirx ma gewx esibiti d-dokumenti gustifikattivi. Subordinatament, l-azzjoni hi intempestiva ghaliex, kif jinghad fic-citazzjoni stess, il-koncessjoni enfitewtika taghlaq fil-11 ta' Novembru, 1986;

Salvi eccezzjonijiet ohrajn, u senjatament fil-meritu, si et quatenus.

Rat id-digriet taghha tal-4 ta' Novembru, 1986, li bih innominat lill-Assistent Gjudizzjarju l-Avukat Dottor Keneth Gulia biex jigbor il-provi tal-kontendenti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta Bugeja li biha eccepiet li:-

L-att tac-citazzjoni huwa null ghaliex l-atturi ma osservawx id-dispost tal-artikolu 156A tal-Kodici tal-Procedura Civili, la fic-citazzjoni u lanqas fid-dikjarazzjoni.

Rat is-sentenza in parte taghha tal-4 ta' Gunju, 1991, li biha cahdet din l-eccezzjoni ulterjuri;

Rat id-digriet taghha tat-30 ta' Lulju, 1992, li bih ordnat il-kjamat fil-kawza tal-Prokuratur Legali George Scicluna, u dana fuq talba ta' l-atturi;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza li biha eccepixxa:

1. Illi d-domanda tal-atturi hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex, kif jigi ppruvat ahjar filwaqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-Artikolu 10B 94) tal-Ordinanza ta' Emergenza ta' l-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Ordinanza Numru XIX tal-1959, illum Kap, 158 tal-Ligijiet ta' Malta, Edizzjoni Riveduta 1984) li giet introdotta bl-Artikolu 5 tal-Att XXIII tal-1979, u li fuqu qeghdin jibbazaw il-pretensjoni kollu taghhom l-istess atturi, ma huwiex applikabbli ghall-kaz odjern billi l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni ma kienetx ta' dar ta' abitazzjoni kif kontemplat mill-ligi, izda biss ta' art;

2. Illi ghaldaqstant, wara l-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni, l-atturi sfaw ruhhom minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif l-eccipjent gia' kellu l-okkazzjoni li jinfurmahom ufficjalment permezz tal-ittra ufficjali tieghu ta' Gunju, 1989, gia' esibita fl-atti ta' dina l-kawza.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta li biha, fil-mertu, assocjat ruhha mal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tat-30 ta' Marzu, 1993, li biha il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:-

Il-Qorti jehtigilha issa tiddeciedi l-kawza fil-meritu;

Il-fatti tal-kawza ma jidhirx li huma kontestati u fil-qosor huma s-segwenti:-

a. L-atturi huma proprjetarji ta' fondi mibnija <u>fuq bicca art</u> fir-Rahal Gdid li kienet originarjament koncessa b'titlu ta' enfitewsi ghal zmien 99 sena lill-awturi tal-atturi.

b. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-11 ta' Novembru, 1986 u hi ta' art tal-kejl u tal-konfini deskritti fil-kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1887 in atti Nutar Giuseppe Trapani.

c. L-atturi akkwistaw il-proprjeta' b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-18 ta' April, 1980. Bis-sahha ta' dak l-att huma akkwistaw b'titolu ta' komprovendita, flimkien, indaqs u indivizament bejniethonm, l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal ta' cirka seba' snin ohra tat-terran 31, Ditch Street, Paola, b'bicca raba kontigwa u retroposta mieghu. Il-proprjeta' kollha kienet u ghadha soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm2.42,5.

d. Fuq l-art akkwistata gew sussegwentement mibnija l-fondi llum okkupati minn cittadini Maltin, qraba tal-atturi. Skond id-dikjarazzjoni taghhom, annessa mac-citazzjoni, u x-xhieda li taw hekk jirrizulta:-

i. il-fond 89, Triq il-Foss, Paola, huwa abitat minn Carmela Farrugia.

ii. Massabielle House, Athlone Street, Paola, huwa abitat minn Anthony Vella.

iii. El Prado, Ditch Street, abitat minn Rosario Cardinali.

iv. Grace House, Palm Street, Paola, abitata minn George Annati;

v. Warbec House, Triq il-Foss, Paola, abitat minn Mario Barbara;

vi Nide d'Amour, Triq il-Foss, Paola, abitat minn Emanuele Valletta.

Il-bini kollu sar ghall-habta tal-1980 u ghadu proprjeta' tal-atturi.

e. Mhux kontestat li fid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni odjerna, il-fondi kollha kienu okkupati, kif ghadhom, minn cittadini Maltin bhala r-residenza ordinarja taghhom.

L-atturi qed jagixxu a tenur tal-Artikolu 5 tal-Att XXIII tal-1979. Huma jsostnu li bl-emenda Artiklu 10D (4) tal-Ordinanza tal-Emergenza tal-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Ordinanza XIX tal-1959, illum Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), huma ghandhom id-

dritt li jikkonvertu c-cens temporanju mpost fuq l-art kollha li fuqha l-fondi okkupati mil-qraba taghhom huma mibnija ghal wiehed perpetwu bil-modalitajiet previsti fl-isterss artikolu. Il-konvenuta u l-kjamat fil-kawza qeghdin jikkontestaw din il-pretensjoni tal-atturi in kwantu jsostnu li dawn il-provvedimenti ma humiex applikabbli ghall-kaz taghhom "billi l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni ma kenitx ta' dar ta' abitazzjoni kif kontemplat fil-ligi, izda biss ta' art.

Il-materja in kontestazzjoni ghalhekk tirrizolvi ruhha ghal wahda purament u merament ta' interpretazzjoni ta' l-artikolu citat.

Il-konvenuta u l-kjamat fil-kawza jikkontendu li l-kliem tal-ligi hu car u ma hemmx lok ghalhekk ta' interpretazzjoni. Issottomettew illi r-ratio legis hu car u ntiz biex jaghti protezzjoni lic-cittadini Maltin li jokkupaw fondi li kienu gew koncessi b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien 17-il sena u aktar u li t-terminu taghhom jkun wasal biex jeskadi. Huma jsostnu li l-hsieb tal-ligi hu li jakkordalhom titolu ta' kera u jassigurahom kontra l-evizzjoni mid-direttarji bla htiega ta' hrug ta' 'protective requisition orders'. Ma kenitx pero' mahsuba, skond il-konvenuta, biex iccahhad lid-direttarju mid-dritt li sa sak iz-zmien kellu li jiehu lura l-art minnu koncessa f'enfitewsi ghal aktar minn tletin sena.

Il-Qorti qieset bir-reqqa l-implikazzjonijiet tal-artiklu rilevanti u ssib li ma tistax taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenuta u tal-kajmar in kawza – huma x'inhuma l-konvinzjonijiet taghha fir-rigward tal-implikazzjonijiet finanzjarji ekonomici difficilment inaccettabbli f'kazijiet estremi fejn, bhal f'dan il-kaz, l-ammont ta' cens hu wiehd realment baxx. Il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

1. Ma jistax ikun hemm dubbju illi l-bini mibni mill-awturi fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika acceda mal-art li fuqha nbena. Dan ifisser li meta t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika originali ntemm fil-11 ta' Novembru, 1986, intemmet mhus biss l-enfitewsi temporanja tal-art skond il-kuntratt originali imma wkoll l-enfitewsi temporanja tal-fondi fuqha mibnija. Tant hu hekk li d-direttarji qed jippretendu illi l-art u l-benefikati fuqha eretti kellhom jirrivertu lura lilhom, u dana in piena proprjeta'.

2. Qed issir enfasi fuq dan l-aspett ghaliex il-Qorti qed tinnota differenza markata u sostanzjali bejn id-dicitura tas-subinciz (2) tal-artikolu 12 u dak tas-subinciz (4) tal-istess artikolu. L-ewwel proviso jittratta dwar il-kazijiet meta "dar ta' abitazzjoni tinghata b'cens temporanju" ghal zmien li ma jecedix it-tletin sena, u allura l-ligi tipprevedi li l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa l-

fond b'titolu ta' kera. F'dawn il-kazijiet il-ligi trid, u tghid b'mod car u espress, illi "d-dar ta' abitazzjoni" trid tkun giet koncessa b'titolu ta' enfitewsi temporanja u ergo wiehed jista' jargomenta mhux l-art li fuqha nbniet. Fil-kaz ta' koncessjonijet enfitewtici ghal aktar minn 30 sena, taht is-subinciz [4] il-ligi titkellem mhux meta tinghata l-koncessjoni imma meta din tintemm. Tuza nfatti testwalment din id-dicitura: "(4) Meta taghlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn cittadin Malti bhala r-residenza ordinarja tieghu, fiz-zmien tal-eghluq ……… l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirriferu ghal zmien u ghac-cens". Ghall-Qorti din id-differenza markata bejn iz-zewg dicituri ma hijiex wahda fortuita jew kazwali, imma hija waha intenzjonata u voluta mil-legislatur. Hu car li meta taghlaq l-enfitewsi temporanja tal-art tkun qed taghlaq ukoll l-enfitewsi temporanja tal-fondi u benefikati fuqha mibnija. Iz-zewg kuncetti ma jistghux jigu divorzjati minn xulxin.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuta illi l-ligi hi tant cara li ma tehtieg l-ebda interpretazzjoni, ghall-kuntrarju dan l-artikolu u verament il-ligi kollha li minnu kien jifforma parti hu nieqes minn dik il-kjarezza u univocita' awspikabbli li fl-istesura ta' kull att legislattiv u jaghti lok ghal interpretazzjoni varja u dubbjuza li timmina l-istat ta' certezza tad-dritt. Tant li l-Qorti htiegilha tikkonsulta d-dibattiti parlamentari fl-istadji tat-Tieni Qari u tal-Kumitat tal-Kamra tar-Rapprezentanti biex tistabilixxi : (1) ir-'ratio legis', (2) il-motivazzjoni socjali, u (3) l-interpretazzjoni gusta tal-artikolu jew ahjar tas-subincizi (4) u (5) ta' l-artikolu 12.

1. Ir-'ratio legis', kuntrarjament ghal dak sottomess mill-konvenuta, mhux korrett li jinghad li l-ligi kienet mahsuba biex jigu protetti mill-izgumbrament dawk ic-cittadini Malti li jkunu qed jokkupaw fondi b'titolu ta' enfitewsi temporanja li tkun ser teskadi. Dan hu veru biss ghall-parti minn din il-ligi li kienet temenda l-Att dwar id-Dekontroll tad-Djar, imma zgur mhux ghall-artikolu 12 (4) u (5) ta' l-Att. Id-dibattitu ma jhalli l-ebda dubbju illi l-hsieb tal-legislatur kien li jiehu pass konkret fid-direzzjoni tal-abolizzjoni tac-cnus temporanji, pass li eventwalment seta' jwassal ghall-abolizzjoni ta' l-istatut tac-cens fih innifsu liema statut kien qed jigi kkunsidrat anakronistiku u barra minn zmienu miz-zewg nahat tal-Kamra. Hekk per ezempju, l-Onorevoli Guido Demarco,kelliem ewlieni ta' l-Oppozizzjoni ghall-Gustizza jghid: "Fil-fehma ta' din l-Oppozizzjoni, li ghandu bzonn isir hu rivalutazzjoni shiha tal-koncett ta' l-enfitewsi. Ghandna nghidu "Hemm bzonn izjed il-koncett ta' l-enfitewsi fid-dritt civili? ……. Mhux ahjar niznellixxu s–sitwazzjoni u naghmlu mod tali illi, fi zmien li jista' jkun wiehed ghalih, min ghandu cens dan ic-cens

jigi redent, skond naturalment il-valur tac-cens ……… b'mod li allura ma jibqghux izjed dawn il-pizijiet li jtaqqlu t-trasferiment tal-proprjeta'?" (P. 1529 et seq. tad-debates Ufficjali tas-Seduta tad-9 ta' Lulju, 1979).

L-Onorevoli Ministru Dottor Joseph Cassar li ppilota l-Abbozz jaqbel: "Jidher li l-istituzzjoni tac-cens ma tantx hija ghal qalb hadd. Hadd ma jridha din l-istituzzjoni tac-cens, dan il-kuntratt ta' cens ………. X'qed jigri issa fil-kaz tac-cnus 'il fuq minn 30 sena …… li verament kien maghmul bhala cens……… li huma fil-parti l-kbira taghhom ta' 99 sena jew aktar? Biddilna l-figura tal-konversjoni, tat-tibdil tal-metamorfosi, li minn cens isir cens, imma minn temporanju jsir perpetwu, kontrarjament ghall-ohra (tac-cnus qosra) illi minn cens temporanju ghamilnih kera …….. Fil-kaz ta' cens genwin ma tistax minn cens genwin taghmlu kera, imma dehrilna li aktar ikun gust illi nhalluh cens. Nibdlulu pero' t-temporanjeta' tieghu ……… f'cens perpetwu ……. pero' li rrid nghid ma jfissirx li dak li qeghdin naghmlu se jkun kontra jekk 'il quddiem il-gvern jiddeciedi li jnehhi c-cens ghal kollox."

2. Il-motivazzjoni socjali wara l-artikolu li jippermetti l-konverzjoni f'enfitewsi perpetwa anke f'dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni originali ghal aktar minn tletin sena kienet ta' art li fuqha wara nbniet dar ta' abitazzjoni, u mhux biss fil-kaz meta l-koncessjoni enfitewtika kienet ta' dar ta' abitazzjoni giet diskussa wkoll waqt id-dibattitu parlamentari. Jirrizulta car li l-hsieb tal-legislatur kien illi veru li l-parti l-kbira ta' dawn ic-cnus kienu ta' artijiet li fuqhom inbnew il-benefikati, imma l-gvern kien ta' l-opinjoni illi min investa fl-art kellu jinghata l-opportunita' li jibqa' jgawdiha, u dana "b'sens ta' gustizzja." L-Onorevoli Ministru Cassar (Pg. 1949 et seq. ta' l-istess Dibattitu tas-Seduta tas-16 ta' Lulju, 1979), hekk jghid:- "Ir-raguni socjali ahna jidhrilna wkoll li c-censwalist, meta specjalment ghadda dak iz-zmien twil bejn min kienu l-partijiet mitt sena ilu, l-intenzjoni taghhom ……… li fil-fatt ghandha tkun ta' min fil-fatt bena ta' min ghadda dak iz-zmien kollu jaghmlilha l-ispejjez, igawdiha u jibqa' (jgawdiha). Il-ghaliex dan hemm irragunajna ahna. U nahseb li hemm bazi ghal dan ir-ragunar …….. Ma ninsewx li dawk il-kuntratti saru mitt sena ilu, meta l-idea tal-proprjeta' kienet ferm u ferm differenti minn kif inharsu lejha kulhadd (illum)".

3. L-interpretazzjoni gusta tas-subincizi (4) u (5) tal-artikolu 12 fid-dawl tad-dibattiti fil-Kamra tar-Rapprezentanti ma thalli l-ebda dubbju li l-ligi kienet mahsuba biex tkopri wkoll il-kazijiet fejn il-koncessjonijiet originali kienu biss tal-art u mhux tal-bini. Dan il-punt gie sollevat ripetutatment minn diversi Membri b'mod partikolari waqt id-diskussjoni fil-Kumitat. Kien hemm da parti ta'

Membri ta' l-Oppozizzjoni ilmenti li l-ligi kif proposta kienet ser tikkreja ingustizzji kbar, anki fir-rigward ta' l-istituzzjonijiet religjuzi li kif hu risaput kellhom estensjonijiet kbar ta' art moghtija in enfitewsi ghal disghin sena jew aktar u li fuqha nbnew proprjetajiet matul is-snin. Kien hemm min iddeskriva l-mizura legislattiva in kwistjoni bhala "serq sfaccat u highway robbery", kien hemm min issugerixxa rimedji biex tittaffa l-ingustizzja allegata billi jkun hemm rata aktar ragjonevoli ta' cens relatata maz-zmien u mizuri ohra. Hadd pero' ma pogga fid-dubbju li l-ligi kienet ser tapplika wkoll ghall-kazijiet fejn il-koncessjonijiet enfitewtici originali kienu ta' art biss.

Hekk ikkonkluda l-Ministru Cassar waqt id-dibattitu fil-Kumitat tas-subinciz (4) ta' dan l-artikolu:-

"U ahna dehrilna li dawn hafna kienu artijiet li inghataw b'cens – veru baxx ghax kollox kien baxx 99 sena ilu jew 100 sena ilu – bi cnus baxxi, imbaghad saru benefikati – anzi jkun hemm obbligu f'hafna kazi ta' cnus li kellhom isiru benefikati – dawn isiru benefikati ta' bini li wkoll kienu jiswew ftit, il-benefikati li saru dakinhar, li llum dawn kibru ……. Issa daqshekk hi ngustizzja wiehed jista' jargumenta, li tghid li llum lil dak li ta cens mitt sena ilu, int se thallihulu issa biex joghla sitt darbiet……"

Onor. Joseph Fenech: "Jekk fadallu sens biex jaghlaq?"

Ikompli l-Onor. Ministru Cassar: "…… daqstant iehor allura l-istess argument tghid li tkun ingustizzja li dak li min ghamel benefikati fuq bicca art tieghu 100 sena ilu li kienet tiswa Lm50, issa issir eluf, tibqa' proprjeta' tieghu. This is not the intention. Socially dan il-koncett – li allura kien accettat 100 sena ilu – dan socially mhux accettat izjed. Ahna dehrilna li ghandu jkun hemm perpetwita' fiha din, daqs li kieku fl-intenzjoni tal-partijiet (meta saret il-koncessjoni enfitewtika originali ghal 99 sena), kien hemm il-perpetwita' (pp. 412 et seq. tas-Seduta Nru. 304 tal-24 ta' Lulju, 1979).

Dawn is-siltiet u ohrajn mid-dibattitu parlamentari kif riprodotti fir-rapporti ufficjali ma jhallu l-ebda dubbju mill-intenzjoni tal-legislatur u infatti jsostnu l-konkluzjon li waslet ghalihom il-Qorti in ezami tat-test tal-Ligi. Interpretazzjoni li fil-verita' kien jehtiegilha s-sostenn u l-konfort tal-hsieb tal-legislatur kif espress matul l-iter tal-abbozz fl-istadji kollha mill-Kamra tar-Rapprezentati. Huma x'inhuma l-opinjonijiet li wiehed jista' jkollu dwar l-opportunita' u l-gustizzja tal-ligi, ma hemmx dubju li t-talba tal-atturi hi sewwa eradikata fid-dritt u fil-ligi u ghandha tigi milqugha. Il-Qorti hi fl-obbligu li tapplika l-ligi anke jekk bl-

> applikazzjoni taghha wiehed jista' jhoss – mhux bla gustifikazzjoni – li qed jigi avversament u ingustament milqut. Dura lex sed lex.
>
> Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tal-kjamat fil-kawza u tilqa' t-talbiet ta' l-atturi kif dedotti u tordna lill-konvenuta u l-kjamat fil-kawza jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' konversjoni ta' cens f'wiehed perpetwu bir-rata kif mitluba, liema att ghandu jigi ppubblikat min-Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel u bhal kuratur biex jirrapprzenta l-kontumaci, tinnomina lill-Avukat Dr. Tony Vella.
>
> L-ispejjez, barra dawk gia' decizi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti, stante n-novita' tal-kaz."

Minn dik is-sentenza appellaw il-kjamat fil-kawza il-Prokuratur Legalil George Scicluna kif ukoll il-konvenuta Josephine mart Carmel Bugeja permezz ta' petizzjonijiet ta' l-appel separati, dik tal-P.L. George Scicluna prezentata fit-2 ta' Lulju, 1993 mentri dik tal-konvenuta Josephine Bugeja fis-7 ta' Lulju, 1993.

L-appellant Scicluna qieghed jitlob li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza minnu appellata u tipprovdi minflok billi tilqa' l-eccezzjonijiet "tal-konvenut kjamat fil-kawza appellant" u tichad it-talbiet kollha ta' l-atturi appellat, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati.

L-appellanti Bugeja qeghda titlob li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonferma fil-kap ta' l-ispejjez fejn parti mill-ispejjez gew akkollati lill-atturi, u tirrevokaha ghall-kumplament u hekk tilqa' l-eccezzjonijiet kollha taghha u tichad it-talbiet kollha ta' l-atturi u

dana kollu subordinatament kollu ghall-kwistjoni ta' nullita' ta' l-istess sentenza ghaliex cahdet xi eccezzjonijiet minghajr motivazzjoni, ghal liema fini tintalab revoka totali tas-sentenza appellata minhabba nullita', u fi kwalunkwe kaz bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Din il-Qorti sejra tghid l-ewwel x'jikkonsisti l-aggravju ta' l-appell tal-appellanti Josephine mart Carmel Bugeja u dana ghaliex bhala tali, ghandu iservi anke ta' servi ta' bazi ghall-istezura ta' din is-sentenza u piu' o meno jirrifletti wkoll is-sustanza ta' l-appell l-iehor intavolat mill-Prokuratur Legali Scicluna.

L-appellanti Bugeja tissottometti illi l-kliem tal-ligi huma cari u ma jaghtux lok ghal interpretazzjoni logika. L-Ewwel Qroti iccitat id-dibattitu parlamentari fuq l-abbozz tal-ligi in kwistjoni biex tara x'kien il-hsieb tal-legislatur. Izda, gie kostantament deciz li l-Qorti tirrikorri ghal fonti simili ta' interpretazzjoni tal-ligi meta ligi tkun oskura jew ekwivoka, izda mhux meta l-ligi tkun espressa b'mod car. Kien hemm diversi kazijiet meta l-Qorti ddecidiet b'mod diametrikalment oppost ghal dak li hareg bhala r-ratio legis mid-dibattitu parlamentari proprju il-ghaliex il-kliem tal-ligi kienu juru diversament mill-hsieb tal-legislatur kif espress fil-Parlament. L-appellanti zzid illi l-Ewwel Onorabbli Qorti laqghet it-talbiet in forza tas-sub-artikolu 4 ta' l-artikolu 10B ta' l-Att XXIII ta' l-1979. Dan is-sub-artikolu jolqot djar ta' abitazzjoni li ma jaqghux taht l-artikolu 10B (2), u hu redatt bhala eccezzjoni ghal dak is-sub-artikolu 2l

per konsegwenza, bhala eccezzjoni ghar-regola, ma jistax johrog mill-ambitu' tar-regola. Issa, s-subartikolu 2 jghid fi kliem cari u univoci: "Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja ………..". Dan ifisser illi l-kuntratt ta' enfitewsi jkun jirrigwarda "dar ta' abitazzjoni" u mhux art li forsi xi darba saret dar ta' abitazzjoni. L-oggett tal-kuntratt irid bilfors ikun dar u mhux art. Is-subartikolu 4 qed jitkellem fuq l-istess haga "temporary emphyteusis of a dwelling house" u qieghed jaghmel kategorizazzjoni differenti ta' djar minn dawk imsemmijin fis-subartikolu 2. L-appellanti tissottometti li din hija l-unika differenza bejn dawn iz-zewg sub-artikoli. Ghalhekk l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti bazata fuq l-ispirtu tal-ligi kif spjegata fil-Parlament, hi totalment zbaljata.

Hawnhekk din il-Qorti tirrileva li ghalkemm fid-domanda ta' l-appellant hi qed titlob ukoll ir-revoka tas-sentenza appellata minhabba n-nullita' fuq imsemmija, jidher mill-petizzjoni ta' l-appell li qed tigi attakkata s-sentenza tal-11 ta' Gunju, 1993 biss u benche hemm l-allegazzjonijiet li l-istess sentenza hi nulla minhabba li cahdet xi eccezzjonijiet minghajr motivazzjoni, din l-allegazzjoni assolutament ma gietx b'xi mod sostnuta.

Il-Prokuratur Legali Scicluna fil-petizzjoni ta' l-appell tieghu isostni illi l-Ewwel Onorabbli Qorti applikat l-ligi hazin billi tat interpretazzjoni mhux meritata u ghal kollox erroneja ghad-disposizzjoni ta l-artikolu 12(4) tal-

Kap 158, billi effettivament waslet biex testendi l-applikazzjoni ta' l-istess artikolu tal-ligi b'mod wisq liberali a favur ta' l-atturi appellati u dana bi pregudizzju kbir ghad-drittijiet tieghu. Dana mentri li l-kompitu tal-Qorti kien biss li tapplika l-ligi u mhux li addirittura tillegisla. Anke dan l-appellant, jissottometti li fil-fehma tieghu l-kliem uzati fl-artikoli tal-ligi huma cari u li l-istess artikolu huwa miktub b'mod tali li ma jista' jhalli l-ebda dubbju dwar it-tifsir tieghu f'mohh il-qarrej. Ghalhekk ma kienx jaghti lok ghall-ebda bzonn ta' interpretazzjoni da parti tal-Gudikant specjalment jekk dik l-interpretazzjoni li tinghata tkun oltre dak li hemm stipulat fil-ligi ghad-dannu tal-padrun dirett.

L-appellant Scicluna jsostni illi t-tifsira logika ta' l-artikolu in kwistjoni hija biss fis-sens li fl-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li fiz-zmien ta' dak l-gheluq tkun okkupata minn cittadin Malti bhala residenza ordinarja tieghu, dan ta' l-ahhar ikollu jedd li jikkonverti l-enfitewsi f'wahda perpetwa. Imbaghad essenzjalment dan l-appellant jirrepeti kemm fi kliem differenti is-sustanza ta' l-aggravju ta' l-appell tal-konvenuta Bugeja u ghalhekk ma hemmx htiega illi dan jigi amplifikat.

Dan l-appellant pero' jzid illi l-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-dar, fl-artikolu 2 taghha, tikkontjeni definizzjoni espressa tat-terminu "dar ta' abitazzjoni" u cioe' "tfisser bini jew parti minn bini mibni jew adattat strutturalment biex jigi okkupat bhala abitazzjoni separata". Di piu' il-

paragrafu (b) tas-sub-artikolu (9) ta' l-artikolu 12, dejjem ta' l-istess Ordinanza, jistipula specifikatament illi "enfitewsi" tfisser, "l-enfitewsi originali". Ghalhekk ma jista' qatt ikun hemm xi dubbju illi l-jedd moghti mil-ligi huwa applikabbli biss, fost kundizzjonijiet ohra li ma humiex il-meritu ta' dan l-appell, f'kaz jekk l-enfitewsi temporanja tkun ta' dar ta' abitazzjoni, ghaliex wiehed bilfors irid ihares lejn x'kienet il-koncessjoni enfitewtika temporanja originali.

L-appellant jissottometti wkoll illi l-argument tal-ewwel Qorti illi l-bini kostruwit acceda ma' l-art huwa a kuntrarju argument favur it-tezi ta' l-appellant, ghaliex il-koncessjoni enfitewtika tibqa' dejjem ikkonsidrata bhala koncessjoni ta' art billi l-bini li hu biss fin-natura ta' miljorament, ikun sar parti mill-art u allura jigu li japplikaw id-disposizzjonijiet fuq riferiti kif kontenuti sew fil-kuntratt originali kif ukoll fil-Kodici. Huwa qed jirreferi partikolarment ghall-artikolu 1521 (1) tal-Kodici Civili li jiddisponi li l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-gheluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljorament jintradd lill-padrun dirett ipso iure.

Ikkonsidrat;

Illi jidher car mill-korp tas-sentenza appellata, u dan jirrilevawh anke l-istess appellanti, illi l-motivazzjoni ta' l-Ewwel Qorti hija bbazata fuq tlett konsiderazzjonijiet kardinali u cioe:-

1. Illi l-bini ikkostruwit acceda ma' l-art;
2. Illi hemm differenza markata u sostanzjali bejn id-dicitura tas-sub-incizi (2) u (4) ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158; u
3. L-interpretazzjoni gusta tas-sub-incizi (4) u (5) ta' l-istess artikolu 12 fid-dawl tad-dibattiti fil-Kamra tar-Rapprezentanti.

In verita, din il-Qorti tifhem illi l-punt fokali kif identifikat mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha u kif anke tarah din il-Qorti, huwa illi fit-termini tal-ligi, u kif hemm spjegat fis-sentenza appellata, il-bini kostruwit mill-atturi fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika acceda verament ma' l-art illi fuqha inbena bir-rizultat illi sar parti integrali mill-koncessjoni enfitewtika u bir-rizultat ukoll, illi meta t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika skada, intemmet mhux biss l-enfitewsi temporanja ta' l-art kif koncessa originarjament, imma anke dik tal-fondi kollha mibnija fuqha. Din il-Qorti effettivament ma tifhimx kif l-appellant Scicluna dan il-fatt jinterpretah bhala aspett favur it-tezi tieghu fuq il-bazi li mat-terminazzjoni l-kostruzzjoni eretta fuq l-art tivverti bhala miljorament ghand il-padrun dirett. In realta', kif spjegat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, bl-effett ta' l-operazzjoni tal-ligi stess, ghall-fini ta' koncessjoni enfitewtika, l-art u l-bini li gie kostruwit fuqha saru haga wahda u essenzjalment inxindibbli. Dan huwa kif inghad, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-punt kardinali fis-soluzzjoni ta' din il-vertenza u una volta din il-Qorti qed taqbel, ma' dak illi affermat l-ewwel wahda, l-possibilita'

li z-zewg appelli odjerni jigu milqugha, tiddependi biss dwar jekk il-kostatazzjoni l-ohra li ghamlet l-Ewwel Onorabbli Qorti ghal dik li hija differenza bejn is-subinciz (2) u (4) ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158 hijiex wahda valida jew le. Infatti l-Ewwel Qorti jidher li ghamlet enfasi fuq l-accessjoni tal-bini ghal ma' l-art b'certu mod proprju minhabba li kienet qed dikjaratament tinnota differenza markata u sostanzjali bejn dawk li jipprovdu dawn iz-zewg sub-artikoli.

F'dan il-kuntest din il-Qorti ezaminat bir-reqqa z-zewg subincizi ta' l-artikolu 12 fid-dawl ta' dak mhux biss li ddecidiet l-Ewwel Qorti imma, forsi aktar fid-dawl fl-isfond ta' dak li gie sottomess miz-zewg appellanti.

L-appellanti essenzjalment, ma jintravedu assolutament ebda differenza fid-dicitura tas-subincizi (2) u (4) ta' l-artikolu 12 imsemmi u jissottomettu li tant hu hekk illi d-dritt koncess fis-sub-inciz (2) jitwieled ukoll u japplika fi tmien ta' l-enfitewsi imsemmija f'dak is-sub-inciz filwaqt illi s-sub-inciz (4) huwa minn naha l-ohra espressament applikabbli fl-gheluq ta' l-enfitewsi temporanja ukoll ta' dar ta' abitazzjoni li ma tkunx enfitewsi imsemmija fis-sub-inciz (2). Li hu stramb huwa li l-appellanti jipprovaw ukoll jaghmlu kapital mill-ezercizzju li ghamlet l-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sens illi qed jattakkaw is-sentenza appellata in kwantu din interpretat il-ligi anke b'riferenza ghad-dibattitu Parlamentari. Pero', in realta', anke mill-istess zvolta li hadet il-kawza, anke mill-istess sottomissjonijiet taghhom, mhux biss

dawk ta' l-atturi – huwa ovvju illi dan l-ezercizzju kien necessarju biex isostni dik illi l-Ewwel Qorti kienet qeghda tikkonstata bhala differenza fid-dicitura bejn iz-zewg sub-artikolu li wara kollox l-istess appellanti jikkontestaw bhala li ma tezistix.

In verita', din il-Qorti thoss bhall-Ewwel Qorti illi d-differenza fid-dicitura bejn is-sub-inciz (2) u s-sub-inciz (4) ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158, kif giet spjegata u llustrata mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata hija wahda rejali u ma tistax ma twasslax lill-Qorti tikkonkludi bhall-Ewwel wahda illi fil-kaz tas-sub-inciz (4), cioe' trattandosi ta' koncessjoni enfitewtici ghal aktar minn 30 sena, iz-zmien illi huwa rilevanti huwa dak ta' meta tiskadi l-koncessjoni, bil-konsegwenza illi una volta l-ligi tirreferi wkoll ghal enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni, isir irrilevanti l-fatt illi l-koncessjoni originali kienet sempliciment ta' art meta tkun avverrat ruhha l-accessjoni tal-kostruzzjoni li tkun saret sussegwentement, pero' qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Din il-Qorti ghalkemm tapprezza l-ilment ta' l-appellanti, ma thossx li b'xi mod tista' taqbel maghhom illi l-Ewwel Qorti zbaljat fl-applikazzjoni tal-ligi, jew li rrikorriet ghall-interpretazzjoni tal-ligi meta ma kienx hemm lok ghall-interpretazzjoni; fil-fatt tara li dak illi ghamlet l-Ewwel Qorti gie necessitat minhabba l-mod kif l-appellanti ikkontestaw it-talbiet attrici fi

prim istanza, u ma tarax li setghet tasal ghal konkluzjoni differenti minn dik effettivament raggunta.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez ta’ din l-istanza a kariku ta’ l-appellanti fil-kaz ta’ kull appell hlief ghal dawk tas-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti fl-14 ta’ Novembru, 2000 li jkunu a karigu ta’ l-atturi appellati. Qed tigi konfermata wkoll in-nomina tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att u ta’ Dottor Tony Vella bhala kuratur biex jirraprezenta l-kontumaci.

Dep/Reg

cb