MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 423/2007/1

John Spiteri
v.
Denise Camilleri

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell interpost minn John Spiteri minn decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi tat-30 ta' Novembru 2009 li biha wara li ddikjarat li l-ewwel talba kienet insostenibbili, rrespingiet l-istess talba u ddikjarat li ghalhekk ma kienx hemm bzonn li tikkunsidra t-tliet talbiet l-ohra, li kienu konsegwenzjali

ghall-ewwel talba. Il-Qorti cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attur.

L-attur (llum appellant) kien ipprezenta rikors mahluf fejn ippremetta hekk:

" Illi l-predecessuri fit-titolu tal-attur kienu kkoncedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-fond bl-isem ta' Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street, Birkirkara (DOK JS1);

Illi peress illi sussegwentement dan il-fond ghadda permezz ta' titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghand il-konvenuta (DOK JS2);

Illi peress illi dan il-fond ghadda bhala propjeta` ghand l-attur '*per via successionis'* ;

Illi peress illi din il-koncessjoni skadiet nhar id-9 ta' April 2007;

Illi peress illi l-attur interpella lill-konvenuta halli tizgombra mill-imsemmi fond billi hija wara d-data hawn fuq indikata mhix se jkollha titolu validu fil-ligi, u baqghet inadempjenti;

Illi minn wara d-data hawn fuq imsemmija sa meta l-attur se jircievi c-cwievet minghand il-konvenuta huwa qed isofri danni a kawza tal-okkupazzjoni llegali da parti tal-konvenuta;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza".

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tizgombra mill-fond *ossia* flat bl-isem ta' Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street, Birkirkara, u dan billi din qieghda tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi ;

2. Tiddikjara lill-konvenuta bhala responsabbli versu l-attur *in linea* ta' danni b'din l-okkupazzjoni llegali mid-data

li skadiet il-koncessjoni hawn fuq imsemmija sad-data tal-konsenja tac-cwievet tal-istess fond lill-attur ;

3. Tillikwida l-istess danni anke permezz tal-hatra ta' perit ;

4. Tikkundanna lill-konvenuta halli thallas lill-attur is-somma hekk likwidata. "

Il-konvenuta pprezentat risposta fejn wiegbet li :-

" 1. Illi r-rikorrent John Spiteri ghandu jipprova li huwa s-sid tal-fond mertu ta' din il-procedura.

2. Illi fil-mertu t-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda *stante* li l-esponenti tgawdi titolu talokazzjoni fuq il-fond Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street, Birkirkara, u dan bis-sahha ta' dak provdut fl-Art. 12(2)(b) u 12(9) u disposizzjonijiet ohra relattivi tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent John Spiteri irid jipprova li huwa nkorra danni kif allegat minnu. "

Decizjoni tal-ewwel Qorti.

L-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

Il-Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha.

"**Ikkunsidrat –**

"Mill-assjem tal-provi li ressqu l-partijiet, irrizultaw dawn il-fatti rilevanti –

"1) Permezz ta' kuntratt tad-9 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut (DOK JS1 – fol 4 jew DOK D – fol 32) Spiridione Camilleri kkonceda lil Hubert Camilleri u Miriam Mangion (dak iz-zmien mhux mizzewgin) il-fond Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street,

Birkirkara ("il-fond *de quo*") b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien 21 sena b'sehh mid-9 ta' April 1986. Ghalhekk il-koncessjoni kienet taghlaq fid-9 ta' April 2007.

"2) Spiridione Spiteri miet fis-7 ta' Marzu 1987 (DOK ZL7 – fol 104). Kien jippossjedi l-fond *de quo* b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Kien jigi z-ziju tal-attur. L-attur wiret il-fond *de quo* minghand Spiridione Spiteri (DOK JS3 – fol 81 et seq – DOK ZL1 sa ZL6 – fol 103). L-attur sar id-direttarju tal-fond wara li feda u rredima c-cens perpetwu.

"3) Skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tat-18 ta' Gunju 1992 (DOK C – fol.29 et seq), Hubert u Miriam konjugi Camilleri ttrasferew lil Patrick Camilleri u Denise Chircop (dak iz-zmien mhux mizzewgin) is-subutile dominju temporanju tal-fond *de quo* ghaz-zmien li kien fadal.

"4) Skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tas-26 ta' Mejju 1997 (DOK JS2 – fol 7), Patrick u Denise konjugi Camilleri ttrasferew a favur ta' Denise Azzopardi is-subutile dominju temporanju tal-fond *de quo* ghaz-zmien li kien fadal.

"5) Denise Azzopardi huwa isem il-konvenuta meta kienet ghadha xebba. Fis-6 talulju 2001, hija zzewget lil Jesmond Camilleri.

"6) Il-konvenuta hija cittadina Maltija [affidavit tal-konvenuta (fol 23) u verbal tal-udjenza tat-12 ta' Novembru 2007 (fol 40)].

"7) Il-fond *de quo* huwa r-residenza ordinarja tal-konvenuta u ta' zewgha [affidavit tal-konvenuta (fol 23), xhieda ta' Jesmond Camilleri (fol 74), kontroesami tal-attur (fol 90), affidavit ta' Youself Andrew Massa (fol 42), Joseph Camilleri (fol 43), Carmen Azzopardi (fol 44), Michael Camilleri (fol 45), Maria Elena Spiteri (fol 46), Iden Azzopardi (fol 47) u Anna Camilleri (fol 48) – ara wkoll id-dokumenti esebiti mill-konvenuta minn fol 50 sa

fol 73]. Emerson Camilleri jigi iben il-konjugi Jesmond u Denise Camilleri.

“8) Is-sid dejjem accetta l-hlas tac-cens minghand il-konvenuta.

“9) Fis-6 ta’ Marzu 2007, il-konvenuta gharrfet b’ittra ufficjali (DOK E) lill-attur li wara d-9 ta’ April 2007 kienet se tkompli tokkupa l-fond *de quo* b’titolu ta’ kera skont il-ligi.

“10) Fis-16 ta’ April 2007 baghtet il-kera lill-attur permezz ta’ ittra tal-avukat taghha (DOK G) izda l-kera kienet rifjutata. Ghalhekk sar depozitu taghha fil-Qorti.

“**Ikkunsidrat –**

“Is-sottomissjonijiet tal-attur <u>fil-qosor</u> kienu dawn –

“i) Il-konvenuta kien ikollha jedd tinvoka favur taghha l-Art. 12(2)(b) u Art. 12(9) tal-Kap. 158 li kieku kienet l-istess persuna li originarjament hadet il-fond *de quo* b’cens temporanju. Dan izda ma kienx il-kaz. Kieku l-legislatur ried jipprotegi sitwazzjoni bhal dik tal-konvenuta kien ighid dak kjarament. Dan izda ma kienx il-kaz.

“ii) Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza <u>**“Caruana vs Cassar”**</u>, kien deciz li l-Art. 12(2) kien japplika biss ghal kaz ta’ enfitewsi mhux ta’ subenfitewsi. Bhala effett tal-Att XXXVII tal-1986, kwalsiasi dubbju kien iccarat sabiex l-Art. 12(2) ikun japplika wkoll ghas-subenfitewsi.

“iii) L-attur iccita gurisprudenza tal-Qrati taghna sabiex isostni t-tesi tieghu li l-konvenuta bhala sub-enfitewta ma kellha *l-ebda dritt tipprevalixxi ruhha mill-harsien ta’ din il-ligi gjaladarba ghall-effetti kollha hi ma setghetx hlief titqies persuna differenti minn dak li kien jokkupa l-fond fil-21 ta’ Gunju 1979.*

“iv) Anke jekk ic-cens temporanju jinghata <u>wara</u> l-21 ta’ Gunju 1979, sabiex ic-censwalist idawwar it-titolu ghal kera jrid bilfors ikun l-enfitewta originali mhux

subenfitewta. Meta l-konvenuta hadet il-koncessjoni, kienet taf li kienet qed takkwista <u>biss</u> l-ghaxar snin kien fadal mic-cens originali u ghalhekk ma tistax tghid li l-Art. 12(2)(b) japplika ghall-kaz taghha wkoll. *Una volta* l-konvenuta ma kenitx is-subenfitewta <u>originali</u>, ma tistax titlob il-konverzjoni tat-titolu ghal kera.

"v) Skont l-attur, tifsira diversa milli qed jaghti hu ghall-istat tad-dritt tqajjem lanjanzi ta' natura kostituzzjonali.

"**Ikkunsidrat –**

"Is-sottomissjonijiet tal-konvenuta <u>fil-qosor</u> kienu dawn –

"a) Id-decizjonijiet kollha tal-Qrati taghna citati mill-attur jittrattaw cnus li originaw <u>qabel</u> il-21 ta' Gunju 1979 u m'ghandhom l-ebda rilevanza ghall-kaz in ezami ladarba ic-cens originali f'dan il-kaz sar <u>wara</u> l-21 ta' Gunju 1979.

"b) Bl-ebda mod ma l-legislatur ried irazzan id-dritt ta' konverzjoni fit-titolu f'dawk il-kazijiet li jaqghu taht l-Art. 12(2)(b) [bhal fil-kaz in ezami] inkluz fejn jintemm subcens naxxenti minn cens li kien kostitwit <u>wara</u> l-21 ta' Gunju 1979.

"**Ikkunsidrat –**

"A. Il-kuntratt li sar minn Spiridione Spiteri – awtur tal-attur - kien ta' <u>subenfitewsi temporanja</u> **<u>wara</u>** l-21 ta' Gunju 1979 (DOK JS1 – fol 4 jew DOK D – fol 32). Id-dritt applikabbli ghall-fattispece ta' din il-kawza huwa l-<u>Art. 12(2)(b) u l-Art. 12(9)(a) tal-Kap. 158</u> tal-Ligijiet ta' Malta.

"B. **<u>Art. 12(2)(b)</u>** jghid hekk –

" Meta ***<u>dar ta' abitazzjoni</u>*** *tkun inghatat b'****<u>enfitewsi temporanja</u>*** *-*
(a) ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979, jew
(b) ***<u>ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data</u>, u fi tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta*** *jkun* ***<u>cittadin ta' Malta</u>*** *u jkun jokkupa d-dar*

bhala ***<u>residenza ordinarja tieghu</u>*** *l-enfitewta* ***jkollu dritt jokkupa d-dar b'kera minghand il-padrun dirett****... "*

"C. **<u>Art. 12(9)(a)</u>** ighid hekk –

" *Ghall-finijiet ta' dan l-artikolu –*
(a) dwar enfitewsi fis-subartikolu 2(a) jew ***<u>(b)</u>****, l-enfitewsi* ***<u>tinkludi sub-enfitewsi.</u>*** "

"D. Il-konvenuta nvokat l-applikazzjoni favur taghha tad-disposizzjonijiet fuq riferiti ghax, ladarba kienet cittadina Maltija u baqghet tokkupa l-fond quo bhala r-residenza ordinarja taghha fi tmiem l-enfitewsi, hija kellha dritt tesigi mill-attur li jirrikonoxxiha bhala inkwilina. Min-naha tieghu l-attur isostni li l-konvenuta m'ghandhiex dritt tibqa' tokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera ghax l-Art. 12(2)(b) u Art. 12(9) kienu japplikaw ghaliha li kieku l-konvenuta kienet l-istess persuna li originarjament hadet il-fond *de quo* b'cens temporanju. Inoltre skont l-attur il-ligi tipprotegi biss l-enfitewta orginali mhux is-subenfitewta.

"E. B'riferenza ghal xi osservazzjonijiet li ghamel l-attur fin-nota tieghu, din il-Qorti tibda biex tghid li l-kuntratt originali tad-9 ta' April 1986 li sar mill-awtur tal-attur kien ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien 21 sena. Fiz-zewg kuntratti li saru wara u cioe' dak tat-18 ta' Gunju 1992 u dak tas-26 ta' Mejju 1997, ma nholoq ebda <u>titolu</u> gdid jew differenti minn dak tal-kuntratt tad-9 ta' April 1986, ghaliex kull ma sar f'dawn iz-zewg kuntratti kien trasferiment tas-subutile dominju ghaz-zmien li kien fadal versu prezz fiss u determinat pagabbli ghal darba.

"F. Meta sar il-kuntratt tad-9 ta' April 1986, sar subcens temporanju ghaliex Spiridione Spiteri kien utilista perpetwu tal-fond. Sakemm lahaq ghalaq is-subcens temporanju, l-attur sar id-direttarju tal-fond *de quo* wara li feda u rredima c-cens annwu u perpetwu. U dan il-fatt ghandu rilevanza anke ghall-argumenti li ressaq l-attur.

"G. L-interpretazzjoni li qed jaghti l-attur kienet skartata b'sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta (PA/CS) fit-**<u>8 ta' Mejju 1984</u>** fil-kawza fl-ismijiet

<u>"Rosalie Mifsud et vs Anthony Tabone et" (Vol.LXVIII.III.54)</u>. F'dik il-kawza wara li l-Qorti osservat li dak li jipprovdi l-Art. 12(9)(b) li jitkellem dwar l-enfitewta *originali* japplika biss ghall-kuntratt ta' enfitewsi mhux milqut bis-subartikolu 2(a) jew (b) jigifieri enfitewsi kontemplata fis-subartikolu (4) u cioe' ta' aktar minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979 – li mhux il-kaz in kwistjoni. Fil-kazijiet l-ohra, ma hemmx limitazzjoni fuq it-tifsira tal-kelma "*enfitewta*", li allura jfisser li d-disposizzjoni tapplika ghal kull min (bhall-konvenuta) ikun l-enfitewta fit-tmiem tal-enfitewsi.

"H. Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qed jaghti l-attur ghall-istat tad-dritt u cioe' li sabiex il-konvenuta tkun tista' tesigi li fi tmiem ic-cens temporanju tikkonverti t-titolu ghal kera trid tkun l-istess persuna li hadet ic-cens fil-bidu. Dan ghaliex dak li qed jipprospetta l-attur japplika <u>biss</u> fejn si tratta ta' cens temporanju li jkun ghal zmien inferjuri ghal 30 sena u li jkun beda <u>qabel</u> il-21 ta' Gunju 2009. Il-kaz in ezami huwa differenti.

"I. L-Art. 12(2)(b) huwa car. Fil-kaz ta' cens li jkun sar <u>wara</u> l-21 ta' Gunju 1979, l-enfitewta ghandu dritt jikkonverti f'kera t-titolu tal-okkupazzjoni tieghu. Dan ighodd ghall-konvenuta ladarba kienet l-enfitewta, hija cittadina Malta u l-fond *de quo* huwa r-residenza ordinarja taghha.

"J. Fil-kawza **<u>"Maria Concetta Scicluna vs Carmelo Farrugia et"</u>** li kienet trattata minn din il-Qorti diversament presjeduta (PA/TM), il-mertu kien identiku ghal dak tal-kaz odjern : (i) kuntratt ta' cens temporanju ta' dar ta' abitazzjoni li beda wara l-21 ta' Gunju 1979 (ii) ic-censwalista ttrasferixxa z-zmien li kien fadal mic-cens originali lill-konvenuti (iii) meta ghalaq ic-cens, il-konvenuti (cittadini Maltin) li kienu jokkupaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom talbu li jikkonvertu t-titolu ghal kera (iv) l-attrici rrifjutat u ghamlet kawza ghal zgumbrament. Fiis-sentenza taghha tad-**<u>19 ta' Ottubru 2006</u>** il-Qorti cahdet it-talba attrici u *inter alia* qalet hekk -

"*Ghal kull buon fini jinghad li l-provvedimenti tas-subartikolu (8)* (tal-Art. 12 tal-Kap. 158 – zieda ta' din il-Qorti) *li jesigu ghall-protezzjoni tal-ligi residenza fil-fond fil-21 ta' Gunju 1979, ma japplikawx ghall-kaz meritu ta' din l-istanza. Dak is-subartikolu jirreferi biss ghal kaz ta' enfitewsi imsemmija fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (2)* [tal-Art. 12 – zieda ta' din il-Qorti] *(jigifieri ghal kaz ta' enfitewsi maghmul ghall-perijodu ta' anqas minn 30 sena u li jkun sar* <u>*qabel*</u> *il-21 ta' Gunju 1979). L-enfitewsi in kwistjoni saret* <u>*wara*</u> *l-21 ta' Gunju 1979 u l-kuntratt hu dak indikat fil-paragrafu (b) tas-subartiklu (2) li, fir-rigward tieghu ma jesigi xejn hlief li l-enfitewta ikun cittadin Malti u jirrisjedi fil-fond b'mod ordinarju. Darba li l-elementi rikjesti gew sodisfatti, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza* <u>*"J & C Properties Ltd vs Sultana"*</u> *deciza fit-3 ta' Novembru 2004 l-enfitewta jkollu d-dritt jibqa' jokkupa d-dar bhala residenza ordinarju tieghu.*

"K. Din il-Qorti taqbel ma' din il-gurisprudenza.

"L. L-attur jinsisti li l-interpretazzjoni korretta tal-ligi hija li sabiex ic-censwalist idawwar it-titolu ghal kera fil-kaz ta' cens temporanju li jinghata <u>wara</u> l-21 ta' Gunju 1979, irid bilfors ikun l-enfitewta originali mhux subenfitewta. U allura ladarba l-konvenuta ma kenitx is-subenfitewta <u>originali</u>, ma tistax titlob il-konverzjoni tat-titolu ghal kera. Skont l-attur, tifsira diversa tal-istat tad-dritt tqajjem lanjanzi ta' natura kostituzzjonali. U sabiex isostni dawn il-lanjanzi, l-attur jaghmel ukoll riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza <u>**"Amato Gauci vs Malta"**</u> deciza fil-15 ta' Settembru 2009.

"M. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-attur.

"N. Fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-16 ta' Novembru 1989_fil-kawza <u>**"Siracusa noe vs l-Onor Prim'Ministru et"**</u> – <u>Vol LXXIII.I.204</u>, jinghad li l-Att XXXVII tal-1986 ma kienx jilledi d-dritt ta' propjeta' kif protett mill-Art. 37 tal-Kostitutzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protocoll tal-Ewwel Skeda tal-Att. XIV tal-1987. Is-subenfitewta kien imqieghed ghall-iskop tal-ligi fil-

posizzjoni tal-enfitewta. L-Att in kwistjoni kien intiz bhala wiehed li jinterpreta l-ligi u bl-ebda mod ma kien iwassal ghal espropriju ta' xi dritt ta' propjeta'.

"O. L-attur bhal donnu qed jimplika li interpretazzjoni diversa milli qed jaghti hu tad-disposizzjonijiet tal-ligi tkun tfisser imposizzjoni fuqu ta' obbligu li hu m'ghandux ikun li jibqa' jzomm lill-konvenuta bhala inkwilina.

"P. Fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **"Galea et vs Briffa et"** – Vol. LXXXV.I.540 – deciza fit-30 ta' Novembru 2001, jinghad li *l-provvedimenti tal-Att XXIII tal-1979 li jipprovdu illi l-enfitewta jkollu l-jedd illi jkompli jirrisjedi fil-fond lilu koncess in enfitewsi temporanja wara li jiskadi t-terminu tal-koncessjoni u dana b'titolu ta' kera certament ma jistghux jigu kwalifikati bhala mizura ta' espropriazzjoni legali jew de facto tal-propejta' tal-appellant da parti tal-Istat.*

"Q. Din il-Qorti tghid ukoll li l-pronunzjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **"Amato Gauci vs Malta"** deciza fil-15 ta' Settembru 2009 mhux applikabbli ghall-kaz odjern.

"R. F'dak il-kaz kien invokat l-Art. 1 tal-Ewwel Protocol. Kien kuntratt ta' enfitewsi temporanju ghal 25 sena li sar fil-21 ta' Novembru 1975 bi hlas ta' cens annwu talm 90. Fi tmiem il-kuntratt, l-enfitewta talbet li tikkonverti t-titolu ghal kera skont l-Att XXIII tal-1979. L-oggezzjoni ghad-disposizzjonijiet tal-ligi da parti tas-sid ma kenitx dwar il-fatt li kienet se ssir kirja *ope legis* izda l-*quantum* li kienet tipprovdi l-ligi ghal sitwazzjoni ta' dik ix-xorta. Fid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) tas-16 ta' Novembru 2004 kien dikjarat li l-kaz ma kienx wiehed ta' tehid ta' propjeta' izda ta' kontroll ta' uzu u ghalhekk sabet li ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Fis-sentenza taghha tas-26 ta' Mejju 2006, il-Qorti Kostituzzjonali rribadiet li dak kien kaz ta' kontroll legittimu u fl-interess generali tal-uzu ta' propjetali l-Istat kellu d-dritt li jesercita.

"S. Issa importanti u rilevanti ghall-fini ta' din il-kawza huwa l-argument li ressaq is-sid ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti Ewropea u cioe' li l-Kap. 158 kif mibdul bl-Att XXIII tal-1979 kien jimponi fuqu kirja ghal zmien indeterminat minghajr rata ta' kera gusta u adegwata u ghalhekk bi ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Mela l-kwistjoni kienet radikalment differenti milli qed jipprospettaha l-attur fil-kawza odjerna.

"T. Kuntrarjament ghal dak li qed jipprospetta l-attur, il-Qorti Ewropea, fis-sentenza taghha, tghid li l-intervent tal-Istat kien legali u legittimu, u dan ma kienx kontestat mill-partijiet. Il-limitazzjoni skont l-Att XXIII tal-1979 kienet legittima fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll propju ghaliex il-legislazzjoni in kwistjoni kienet qed tipprova twassal ghal politika socjali legittima specifikament il-protezzjoni tal-inkwilini.

"U. Fil-kuntest tal-principju tal-*proportionality* u cioe' *the fair balance … between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual fundamental rights* il-kwistjoni kienet *the mechanism for the increase in rent rather than the law itself*. Ghalhekk il-Qorti Ewropea sabet li kien hemm *a disproportionate and excessive burden … imposed on the applicant.*

"V. Fic-cirkostanzi, din il-Qorti ssostni li din id-decizjoni tal-Qorti Ewropea ma jistax ikollha effett fuq l-esitu ta' din il-kawza. U ghalhekk ladarba l-konvenuta sa minn qabel ghalaq ic-cens talbet li wara li jintemm ic-cens tibqa' fil-fond *de quo* b'titolu ta' kera *stante* li kienet tikkwalifika skont il-ligi sabiex taghmel dik it-talba, ma jistax jinghad li l-okkupazzjoni taghha tal-fond *de quo* huwa minghajr titolu. L-ewwel talba hija nsostenibbli u ghalhekk qed tkun respinta. Ladarba l-ewwel talba qed tigi rigettata, ma hemmx lok ghal din il-Qorti li tikkunsidra t-tliet talbiet l-ohra attrici li huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba.

Rikors tal-appell tal-attur appellant

L-appellant hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-ewwel Qorti u interpona appell minnha b'rikors prezentat fit-21 ta' Dicembru 2009.

L-aggravju tieghu hu wiehed, ghalkemm zviluppah fuq diversi osservazzjonijiet li ghamel. In succint l-aggravju hu s-segwenti:

L-appellant issottometta li tul it-trattazzjoni tal-kawza huwa qajjem punt kostituzzjonali cioe` li l-bdil minn cens temporanju ghall-kirja *ope legis* skont l-Artikolu 12 tal-Kap 158 jikser id-drittijiet fundamentali tieghu taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Hu ghamel referenza ghall-kawza **Amato Gauci v Malta** deciza mill-Qorti Ewropea u l-kawza **Bugeja vs Avukat Generali** deciza minn din il-Qorti[1] u jsostni li mhux qed jaqbel mal-interpretazzjoni li tat l-ewwel Qorti dwar il-punt sollevat billi fil-kawza odjerna s-sitwazzjoni hija l-istess bhall-kawza **Amato Gauci v. Malta** u l-ewwel Qorti kellha ssib li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jghid li hu appella mis-sentenza tal-ewwel Qorti quddiem din il-Qorti a bazi tal-Artikolu 46(4) tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk l-appellant talab li din il-Qorti (Kostituzzjonali) tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' l-lanjanza kostituzzjonali li tqajmet fit-trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti u taghti dawk ir-rimedji li huma xierqa ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu nkluz it-tehid lura tal-fond in kwistjoni u konsegwentement tilqa' l-ewwel talba u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kollha kontra l-istess konvenuta appellata u terga' tibghat l-atti lill-ewwel Qorti ha tiddeciedi l-kumplament tat-talbiet attrici.

Risposta tal-konvenuta appellata

L-appellata ma pprezentat ebda risposta bil-miktub billi t-terminu previst mil-ligi kien lahaq ghadda, izda d-difensur taghha tratta oralment fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2010.

[1] 7 ta' Dicembru 2009.

Risposta tal-Avukat Generali

L-Avukat Generali ma kienx parti quddiem l-ewwel Qorti billi din kienet merament kawza civili bejn partijiet privati fejn l-attur kien qed jitlob l-izgumbrament tal-konvenuta. Din il-Qorti gibdet l-attenzjoni tal-appellant li trattandosi ta' appell kostituzzjonali, Denise Camilleri difficilment setghet tkun il-legittimu kontradittur[2] f'din l-istanza u li ghalhekk l-appellant kellu jirregola ruhu.[3] L-appellant ittanta li jsejjah fil-kawza lill-Avukat Generali, izda din il-Qorti kienet gibditlu l-attenzjoni wkoll ghad-dispozizzjonijiet dwar il-kjamat fil-kawza u li dawn ma japplikawx fl-istadju tal-appell[4]. Ir-rikors ghal-kjamat fil-kawza tal-Avukat Generali[5] gie rtirat fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2010.[6] Minflok l-Avukat Generali gie notifikat mill-appellant bl-avviz ghas-smigh tal-appell ghalkemm it-talba ghall-kjamat fil-kawza tieghu qatt ma giet milqugha nonostante dak li hemm imnizzel ghall-kuntrarju fin-notifika a fol. 179. L-Avukat Generali pprezenta risposta ghall-appell fil-15 ta' April 2010. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li nonostante dan l-Avukat Generali formalment qatt ma dahal fil-kawza, la bhala kjamat fil-kawza u lanqas bhala intervenut, u fl-ahhar kaz billi ma kien hemm l-ebda talba u lanqas awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti biex l-Avukat Generali jintervjeni.

L-appellata (u anke l-Avukat Generali) tikkontendi illi l-aggravju migjub mill-appellant huwa nfondat u bla bazi u ghandu jigi rigettat ghar-ragunjijiet minnhom moghtija, bl-ispejjez kollha kontra l-appellant.

L-appellata inoltre preliminarjament ressqet pregudizzjali bhal dik sollevata mill-Avukat Generali fis-sens li r-rikors tal-appell hu rritu u null stante li l-Artikolu 46(3) tal-

---

[2] Skond id-duttrina l-aktar akkredita, huwa biss l-Istat, kif debitament rapprezentat, li jista' jkun intimat f'kawza fejn qed jigi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem taht il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, hlief ghal xi kazijiet eccezzjonali bhal ma huwa ksur taht l-artikolu 3 dwar tortura. (Ara sentenza App. Mifsud vs Supt.Bonello et deciza 18.9.2009)

[3] Verbal tat-18 ta' Jannar 2010 a fol 174.
[4] Verbal tal-15 ta' Marzu 2010 a fol 175.
[5] A fol 177
[6] Ara fol 188.

Kostituzzjoni ma japplikax ghal dan l-appell billi l-appell kellu jsir quddiem il-Qorti tal-Appell u mhux din il-Qorti.

Fatti mertu tal-kaz

Il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri, li issa jinsabu quddiem din il-Qorti, huma korrettement u dettaljatament riportati fis-sentenza appellata li giet riprodotta aktar qabel f'din is-sentenza, u din il-Qorti mhix ser terga' tirrepetihom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

<u>L-*iter* tal-kawza wara li gew konkjuzi l-provi.</u>

Ghas-soluzzjoni ta' dan l-appell hu importanti li jigi mfakkar kif svolgiet il-kawza wara li l-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi.

Infatti wara li l-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi l-Qorti awtorizzathom biex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet dwar l-ewwel talba[7].

L-attur ipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fil-4 ta' Mejju 2009 fejn ghamel ukoll osservazzjonijiet ta' natura kostituzzjonali[8].

Il-konvenuta pprezentat risposta bis-sottomissjonijiet taghha u ma ghamlet ebda referenza ghall-punt kostituzzjonali imsemmi fin-nota tal-attur.[9]

Wara li gew prezentati n-noti, l-ewwel Qorti semghet it-trattazzjoni ulterjuri bil-fomm li ghamlu d-difensuri.[10]

Imbaghad b'digriet tad-9 talulju 2009 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-udjenza tat-30 ta' Novembru 2009 dwar l-ewwel talba.

---

[7] Ara fol 105, seduta tal 24 ta' Frar 2009.
[8] Ara fol 114.
[9] Ara fol 118.
[10] Ara fol 122,

B'nota tat-23 ta' Settembru 2009 r-rikorrent esebixxa kopja tas-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** moghtija fil-15 ta' Settembru 2009[11].

Il-kawza giet deciza fit-30 ta' Novembru 2009.

Pregudizzjali dwar l-irritwalita` tal-Appell

L-appell thalla ghal-lum ghad-decizjoni fuq il-pregudizzjali mressqa mill-appellata (u l-Avukat Generali) li l-appell huwa rritu u null billi l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghal dan l-appell quddiem din il-Qorti Kostituzzjonali imma semai kellu jsir appell quddiem il-Qorti tal-Appell u dan ghar-raguni li l-ewwel Qorti ma ddecidiet ebda punt ta' natura kostituzzjonali imma semplicement iddiskutiet il-gurisprudenza mressqa mill-attur tard hafna fil-kawza, cioe` fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, u sabet li dik il-gurisprudenza kienet irrilevanti u radikalment differenti mill-kaz odjern.

Minn qari tas-sentenza tal-ewwel Qorti jirrizulta car li hija cahdet l-ewwel talba tal-attur fejn talabha biex tizgombra lill-konvenuta mill-fond f'Gorse Street, Birkirkara, u dan billi kienet qed tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi. It-talbiet l-ohra tal-attur gew michuda wkoll billi kienu konsegwenzjali ghall-ewwel talba. L-ewwel Qorti ma ddecidiet l-ebda punt kostituzzjonali u lanqas ma sabet li kien hemm lezjoni ta' xi dritt fundamentali tal-attur. Id-decizjoni kienet wahda purament civili bejn zewg partijiet privati fejn lanqas l-Avukat Generali ma kien iddahhal.

Fl-aggravju tieghu pero` l-appellant qed isostni li tul it-trattazzjoni tal-kawza huwa qajjem il-punt kostituzzjonali dwar l-Artikolu 12 tal-Kap 158 li, skont hu, jikser id-drittijiet fundamentali tieghu skont il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Ghalhekk fir-rikors tal-appell tieghu l-appellant qed jitlob lil din il-Qorti (Kostituzzjonali) tirrevoka s-sentenza appellata

[11] Ara fol 126.

u tilqa' l-lanzjanza kostituzzjonali li tqajmet fit-trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti u taghti dawk ir-rimedji li huma xierqa ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu inkluz it-tehid lura tal-fond in kwistjoni u konsegwentement tilqa' l-ewwel talba u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kollha kontra l-konvenuta appellata u terga' tibghat l-atti lill-ewwel Qorti ha tiddeciedi l-kumplament tat-talbiet attrici.

Illi jirrizulta mill-provi li l-ewwel darba li saru osservazzjonijiet ta' natura kostituzzjonali kien meta kienu nghalqu l-provi u r-rikorrent ipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet tieghu.

Kif gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna fejn parti fi stadju inoltrat tal-procediment tqajjem kwestjoni fuq fatt partikolari, il-bon sens u l-prudenza kellhom jallarmaw lill-Qorti adita fil-mertu illi, almenu, la dik il-parti ghogobha tivventila ghall-ewwel darba u f'dak l-istadju tardiv dik l-istess kwestjoni, l-parti l-ohra kellha tinghata l-opportunita` shiha li tirribatti s-sottomissjoni bi prova kuntrarja debita, u dan qabel ma l-Qorti tghaddi ghall-pronuncjament. Dan il-principju gie adottat mill-Qrati taghna f'diversi okkazzjonijiet, in partikolari, ara s-sentenzi **Mifsud Borg v. Farrugia** App. Inf. 11/12/2009 u s-sentenzi hemm referiti **Veronique Amato Gauci *et* v. Marco Zammit *et***, Appell Inferjuri, 19 ta' Mejju, 2004 u **Kevin Chircop v. Joseph Chircop**, Appell Superjuri, 1 ta' Dicembru, 2006. Inoltre dan kellu jsir ukoll *in omagg* ghall-principju tad-*doppio esame*.

Imma apparti dan, ghandu jigi rilevat li fil-kaz in ezami l-attur kellu jqajjem formalment il-lanjanza kostituzzjonali tieghu tul il-proceduri quddiem l-ewwel Qorti, u dan mhux permess ta' nota ta' sottomissjonijiet. Dan kellu jsir billi l-Qorti, li quddiemha tigi mqanqla kwistjoni kostituzzjonali fi proceduri ordinarji, tesigi illi tali kwistjoni tigi formolata permezz ta' rikors. Tali rikors kellu jigi deciz mill-istess Qorti kif presjeduta u bl-applikazzjoni ta' dawk il-provvedimenti kollha applikabbli ghall-kaz daqs li kieku r-rikors promotur tal-kwistjoni kostituzzjonali kien dak li giet

originarjament adita bih dik il-Qorti[12]. F'kaz bhal dan imbaghad l-Avukat Generali jigi notifikat biex iwiegeb ghal-lanjanza mqajma.

Fil-kaz in ezami ma sar xejn minn dan, u ma jirrizultax li l-ewwel Qorti, il-Prim' Awla, f'xi stadju ezercitat il-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha. L-ewwel Qorti kompliet bil-kompetenza ordinarja taghha u kkunsidrat il-punt ta' natura konvenzjonali msemmi fin-nota tal-attur f'dawk l-istess proceduri u fis-sentenza taghha kkonkludiet li d-decizjoni tal-Qorti Ewropea li giet ezibita mill-attur ma setghax ikollha effett fuq l-ezitu tal-kawza.

Kif gie deciz fil-kawza **Tabone v. Direttur tat-Telegrafija et**[13] fejn kienet qamet kwistjoni simili l-Qorti rrimarkat li "dan ma jfissirx li l-Qorti, meta tqis il-meritu tal-kawza tal-lum, ma ghandhiex tqis ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fonadmentali tal-Bniedem, bhalma tqis kull parti ohra relevanti ta' kull ligi fis-sehh f'Malta, jew li ma ghandhiex tinterpreta l-ligi ordinarja fid-dawl ta' dawk id-dispozizzjonijiet. Dan izda taghmlu f'din il-kawza bhal f'kull kawza ohra ghax hija Qorti ta' Malta u ghalhekk tqis il-ligijiet kollha ta' Malta li jolqtu l-kaz."

Kien ghalhekk li fil-kaz odjern l-Avukat Generali ma ddahhalx fil-kawza quddiem l-ewwel Qorti billi hija kienet qed tikkunsidra l-kawza bhala wahda purament civili u l-Avukat Generali ma kellux ikun parte in causa. F'dawk il-proceduri l-mertu li kien qed jigi investigat kien wiehed ta' gurisdizzjoni ordinarja u l-ewwel Qorti ma ddecidiet l-ebda punt kostituzzjonali imma biss it-talbiet ta' natura civili fir-rikors promotur. Il-Qorti ddecidiet li l-gurisprudenza li saret referenza ghaliha mill-attur ma kienitx tapplika ghall-kaz odjern u kienet "radikalment differenti milli qed jipprospettaha l-attur". Il-fatt li l-ewwel Qorti kkunsidrat l-osservazzjonijiet kostituzzjonali li ghamel l-attur fin-nota tieghu, ma jaghtux lok ghal appell minn dawk il-konsiderazzjonijiet, billi appell jista' jsir biss fuq id-

[12] Sentenza ta' dina l-Qorti fl-ismijiet A.Spiteri vs Kummissarju tal-Pulizija et deciza 16 ta' April 1999.
[13] Tabone Computer vs Direttur Telegrafija 66/99 App. 16 ta' April 2004.

decizjoni tal-Qorti u mhux fuq il-motivazzjonijiet jew konsiderazzjonijiet li wassluha ghal dik id-decizjoni. Lanqas ma tista' din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata kif mixtieq mill-attur, billi l-ewwel Qorti ddecidiet biss kawza civili u ma ddikkjarat li kien hemm ebda lezjoni konvenzjonali.

Il-pregudizzjali tal-appellata hija gustifikata u ghalhekk qed tigi milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ghall-appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------