MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 478/2010

Salvina magħrufa bħala Sylvia Xuereb

-vs-

Tessie magħrufa bħala Therese/Tessa Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fil-11ta' Mejju 2010 fejn ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 'Violet' 109, Triq il-Kulleġġ il-Qadim, Sliema SLM 1377 bl-att ta' diviżjoni tat-30 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar (hawn anness u mmarkat bħala Dokument 'A') b'ċens annwu u perpetwu ta' Lm8.78 liema ċens mifdi fit-22 ta' Ġunju 2000 skond Ċedola Numru 609/2000 tal-Qorti ta' Malta (ara Dokumenti mmarkati bħala C1 u C2 hawn annessi);

2. U billi l-attriċi tad-dritt tar-rikorrenti kienu kkonċedew lil Louis Camilleri s-subenfitewsi temporanju għal 21 sena permezz ta' att ippubblikat fl-4 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini liema enfitewsi wasal fit-tmien tiegħu nhar it-23 ta' Frar 2010;

3. U billi wara li Louis Camilleri ġie nieqes martu Tessa Camilleri baqgħet tgħix fil-fond;

4. U billi minn nofs it-2008 l'hawn, l-istess Tessa Camilleri ma baqgħetx tgħix f'l-istess fond u marret tgħix f'dar tal-anzjani u dan minħabba l-kundizzjni tagħha kif jiġi pruvat fil-kors tal-kawża;

5. U billi fit-terminu tal-21 sena subenfitewsi temporanju, jew aħjar fit-23 ta' Frar 2010, l-imsemmi fond safa vojt u mhux abitat minn ħadd;

6. U billi, fid-dawl ta' dan kollu, ir-rikorrenti talbet lill-intimata tikkonsenja ċ-ċwievet u l-pussess vakanti tal-imsemmi fond lura lilha, iżda kien kollu għalxejn;

7. Għalhekk ma jezistux l-estremi sabiex l-intimata iżżomm il-pussess ta' fond b'titolu ta' kera *ai termini* tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu fi kwalsijasi każ jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti in kwantu l-kera mogħti skond il-liġi ma tirriflettix l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq;

8. Illi r-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll kumpens għall-okkupazzjoni llegali u lleċita tal-imsemmi fond u dana għall-perjodu li jmur mid-data tat-terminazzjoni tas-sub-enfitewsi temporanja sal-ġurnata tal-effettiv żgumbrament.

Tgħid għalhekk ir-rikorrenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex din il-Qorti tiddeċiedi din il-Qorti tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara li l-intimata qiegħda żżomm il-pussess tal-imsemmi fond illegalment u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

2. Tordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond imsemmi u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss u fin-nuqqas, tawtorizża lir-rikorrenti tagħmel x-xogħlijiet kollha rikjesti għal tali żgumbrament, inkluż li tidħol fil-fond in kwistjoni, tbiddel is-serraturi u tirrimwovi l-oġġetti kollha mobbli li jkunu talvolta jeżistu fil-fondi bi spejjeż li jiġu sopportati mill-istess intimata u, jekk ikun hemm bżonn, bil-għajnuna ta' *perit nominandi* u bl-assitenza tal-Marixxal tal-Qorti u tal-Pulizija Eżekuttiva f'każ li jiġi riskontrat xi xkiel;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet esposti l-intimata għandha tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni illegali u illeċita tal-fond imsemmi għall-perijodu li jmur mid-data tat-terminazzjoni tas-sub-enfitewsi temporanja sad-data tal-effettiv żgumbrament

4. Tillikwida l-kumpens tal-imsemmija fond, okkorrendo bin-nomina ta' perit;

5. Tikkundanna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta ppreżentata fit-18 ta' Ottubru 2010, li permezz tagħha eċċepiet:

<u>Preliminarment:</u>

1. Illi rikors huwa prematur u intempestiv. L-esponenti kienet offriet is-somma ta' €75,000 biex takkwista l-fond kif jidher mill-korrispondenza annessa bħala Dok TC1 sa TC4. Fil-fatt l-esponent għada qed tistenna risposta wara li kienet ir-rikorrenti stess li stiednet

diskussjonijiet biex jintlaħaq ftehim amikevoli kif jidher mill-ittra datata 2 ta' Settembru 2009, esebita bħala Dok SX1. Għandu jiġi rilevat ukoll lill-esponenti wriet li kienet lesta tinnegozja fuq offerta, u dana għalkemm il-fond kien fis-sena 1999 kien stmat Lm12,000 ekwivalenti għal €27, 952 u dana kif jidher mill-kuntratt ta' diviżjoni eżebit mir-rikorrent stess bħala Dok A mar-rikors ġuramentat.

<u>Fil-mertu:</u>

2. Illi l-esponenti qegħda biss tgħix f'dar tal-anzjani għal-kura u b'mod proviżorju u bl-intenzjoni ċara li terġa tmur tabita fid-dar 109 Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, kif u malli tkun fi stat aħjar.

3. Illi l-esponenti tikkwalifika skond l-Artikolu 12(2) Kap 158 biex tikkonverti t-titolu ta' enfitewsi temporanju f'titolu ta' kera in kwantu l-fond 109 Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema huwa r-residenza ordinarja tagħha u hija għandha ċittadinanza Maltija.

4. Illi in kwantu t-talba hija diretta biex tattakka l-Artikolu 12(2) Kap 158, l-esponenti qegħda tipprevalixxi minn dritt lilha mogħti min liġi li għada *in vigore* u mhux il-kompitu tagħha li tiddefendi l-liġi.

5. Illi in kwantu it-talba hija diretta biex l-esponenti tħallas kumpens ta' allegat okkupazzjoni illegali, għandu jingħad illi l-esponenti offriet il-kera maħduma skond l-iskeda annessa ma' Kap 158 u wara nuqqas ta' aċċettazzjoni ddepożitat l-ammont dovut kif jidher miċ-ċedola annessi bħala Dok TC5 u kif ingħid fuq ma tistax tiġi penalizzata talli tipprevalixxi ruħha minn dritt mogħti mill-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotur l-attriċi qed titlob li l-konvenuta tiġi żgumbrata mill-fond imsemmi fl-istess att wara li ntemm il-perjodu tal-konċessjoni enfitewtika li kienet saret fl-1989 lil Louis Camilleri, li kien ir-raġel tal-konvenuta u li ġie nieqes fil-kors ta' dan il-perjodu. L-attriċi ssostni li l-konvenuta ma għadhiex tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha u allura ma tistax tibbenefika minn dak li jiddisponi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi trattandosi ta' kuntratt ta' enfitewsi li sar fl-1989 huwa ċar li l-konvenuta qed tibbaża l-eċċezzjoni tagħha fuq l-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kap. 158 li tagħti protezzjoni lill-enfitewta li jkun cittain Malti u *jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu*, naturalment bil-kondizzjonijiet indikati aktar il-quddiem fl-istess liġi.

Illi dwar il-fatti ftit hemm x'wieħed jgħid; il-konvenuta ilha għal dawn l-aħħar erbgħa snin tgħix f'dar għall-anzjani peress illi sfortuntament bdiet tbati bid-*dementia*. Christine Suda l-amministrattrici ta' din id-dar xehdet illi fiżikament il-konvenuta hija tajba iżda tinsa ta' sikwit. Anke iben il-konvenuta xehed li tbati b'din il-kondizzjoni; madankollu hu qal li kultant hu jew xi ħadd minn ħutu jieħduha fil-fond in kwistjoni għal xi nofs ta' nhar biex tħossha ftit aktar komda f'darha.

Illi l-attriċi, kif spjegat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, qed tibbaża t-talba tagħha fuq tlett binarji, u ċjoe:

a. Li l-konvenuta ma hijiex residenti fil-fond in kwistjoni u allura ma jistħoqqilhiex il-protezzjoni tal-Kap. 158;

b. Li l-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili, riċentement introdott neħħa kull protezzjoni lill-konvenuta peress li hija rikoverata f'dar tal-anzjani;

c. Li l-artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi, u li

d. dan ġie ġia deċiż mill-Qrati tagħna u dak Ewropew f'kawżi oħra preċedenti.

L-EWWEL KAWŻALI

Illi rigward **l-ewwel kwistjoni**, kif qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **"Victor Montebello vs Alfred Grima"** (5 ta' Mejju 2005) il-Kap. 158 *ma jipprovdi ebda definizzjoni tal-kelma residenza ordinarja u allura dawn b'neċessita' kellhom ikunu interpretati skond iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, purke' dejjem fl-ambitu tal-ligi.*

Illi sentenzi ċitati mill-partijiet fin-noti tagħhom huma konkordi fis-sens li din ir-residenza trid tkun permanenti u mhux okkażjonali (**"Agius vs Agius"**, Appell Inferjuri 2 ta' Diċembru 1994, **"Ripard vs Stellini"**, Prim' Awla 21 ta' Marzu 1981 u **"Coppini vs Vella Bonnici"** Qorti tal-Appell, 8 ta' Frar 1971).

Illi sakemm saret l-emenda tal-Kodiċi Ċivili (Artikolu 1555A) li għaliha se ssir riferenza ulterjuri aktar 'il quddiem, kien hemm diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell (minn sentenzi tal-Bord tal-Kera) li kienu fis-sens li meta l-inkwilin ikun rikoverat anke fid-djar tal-Anzjani huma kienu jibqgħu protetti mill-Kap. 69 u dan ma kienx jikkostitwixxi *non uso* li jintitola lis-sid jieħu lura l-proprjeta'. Waħda mill-aħħar sentenzi fir-rigward kienet dik ċitata mill-konvenuta, fl-ismijiet **"George Felice vs Gianni Cini"** deċiża fit-28 ta' Ġunju 2001 fejn intqal illi:

"Dawn iċ-ċirkostanzi meħuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt għalkemm (l-intimata) kienet ħarġet materjalment (għax kostretta minħabba mard) mill-fond 'de quo' eppure dak il-fond baqa' dejjem ir-residenza tagħha u hija dejjem hekk żammitu. Din il-Qorti … kellha okkażjoni riċentement tiddeċiedi każ simili għal dak preżenti fil-kawza ***"Lina Bonnici vs Michelina Livori"*** *fit-30 ta' Novembru 1983 fejn wara li osservat illi 'kif inhu*

*risaput jiġri ta' spiss fost nies ta' eta' avvanzata li jkunu jgħixu waħedhom li dawn imorru, għal raġunijiet ta' saħħa, jew raġunijiet oħra, jgħixu ġewwa istitut jew sptar, jistgħu dejjem ikomplu jżommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistgħu jirritornaw fiha u illi il-fatt li dawn in-nies jgħixu għal żmien twil ġewwa sptar jew istitut ma jfissirx li għalhekk huma għandhom 'alternative accommodation' f'dak l-isptar jew istitut u li kwindi s-sid jista' jieħu lura r-residenza mikrija lilhom mingħajr ma joffri 'alternative accomodation'. (**"Mary Abela vs Joseph Camilleri"**, Qorti tal-Appell 22 ta' April 1986).*

Illi l-Qorti jidhrilha li dan l-insenjament għandu japplika wkoll għall-kaz in kwistjoni għaliex il-konvenuta hija kostretta tgħix fid-dar tal-anzjani minħabba mard. Għalkemm hija remota l-possibbilta' li terġa tmur tgħix f'dik id-dar, wieħed ma jistax jeskludi dan għal kollox, l-aktar jekk ikun hemm xi ħadd mill-qraba tagħha li jkun lest jgħix magħha hemmhekk. Li wieħed ikun jgħix f'istitut jew dar tal-anzjani ma jkunx ifisser abbandun tar-residenza tiegħu.

IT-TIENI KAWŻALI

Illi kwantu għat-**tieni argument** tal-attriċi, u ċjoe' li l-artikolu 1555A (2) tal-Kodiċi Ċivili kif miżjud fl-2009 neħħa kull tip ta' protezzjoni lil min hu fis-sitwazzjoni preċiża tal-konvenuta.

Illi huwa minnu li bis-saħħa ta' dan is-sub-artikolu s-sid jista' jitlob il-ħall tal-kirja *"jekk l-inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni",* iżda dan is-sub-artikolu fil-bidu tiegħu jagħmilha ċara li dan japplika **għall-kirjiet li bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995.** Ċertament ma japplikax għall-każ in eżami, fejn il-kirja bdiet fl-2010 għaliex qabel dik id-data kien hemm in vigore l-konċessjoni enfitewtika. Għalhekk il-Qorti ma għandha ebda bżonn tindaga ulterjorment dwar dan il-punt.

IT-TIELET U RABA' KAWŻALI

Illi t-tielet u r-raba' kawża li huma fil-fatt marbutin ma' xulxin għaliex l-attriċi qed tgħid li l-artikolu 12 (2) li jagħti pretezzjoni lill-utilista fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jikser id-dritt fundamentali tagħha.

Illi qabel xejn kif sewwa rrimarkat il-konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, din il-Qorti mhijiex adita biex tiddikjara li l-liġi in kwistjoni ma tiswiex għaliex tikser id-drittijiet fundamentali tal-attriċi iżda biex tiddeċiedi jekk il-konvenuta għandiex titolu validu tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni. Għalhekk filwaqt li l-Qorti tagħmilha ċara li mhux se tiddeċiedi dan il-punti, naturalment minħabba f'hekk id-dritt tal-attriċi li tagħmel dik it-talba **jibqa' għal kollox impreġudikat.**

Illi madankollu huwa validu ħfna l-punt jekk liġi li tkun ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet fundamentali f'kawża għandhiex tiġi applikata f'kawża oħra għaliex huwa ċar illi f'din il-kawża l-konvenuta qed tibbaża l-eċċezzjoni tagħha fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 li dwaru ngħataw issa numru ta' sentenzi mdaqqsa mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-Qorti Ewropeja tad-drittijiet tal-Bniedem. F'dan l-istadju wieħed għandu joqgħod attent li ma jħallatx kawżi rigwardanti enfitewsi temporanji twal – aktar minn tletin sena (li kellhom jiġu konvertiti f'enfitewi perpetwi skond il-Kap, 158) u dawk rigwardanti enfitewsi temporanju iqsar minn tletin sena (li kellhom isiru kirjiet skond l-istess liġi).

Illi l-Qorti se tiċċita parti sostanzjali mis-sentenza tagħha tal-31 ta' Ottubru 2011 fil-kawża fl-ismijiet **"Albert Cassar et vs Prim Ministru et"** fejn qalet:

"L-ewwel darba li l-artikolu, li qed jiġi attakkat f'din il-kawża, ġie ritenut li jmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) "Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru et" deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000 illi ddikjarat illi l-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap. 158 huma nulli u bla effett peress li jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem skond l-artikolu 37. Din is-sentenza għaddiet in ġudikat peress li l-appell ġie dikjarat deżert."

Il-Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha peress illi qalet li għalkemm l-artikolu in kwistjoni jġiegħel lid-direttarju jikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u allura huwa se jibqa' jirċievi l-kanone annwu, l-ammont ta' kanone (sitt darbiet dak eżistenti) huwa tant irriżorju li jikkostitwixxi forma ta' espropjazzjoni forzata mingħajr kumpens adekwat. Il-Qorti ċċitat f'dan is-sens numru ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja, per eżempju ***"Papamichalopulos vs Grecja"*** *– 24 06 1993 fejn intqal illi:*

"In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of … Since the convention is intended to guarantee rights that are 'practical and effective' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation."

Illi din il-kostatazzjoni saret anke mill-Qrati tagħna fis-sentenzi ***"Perit Domenic Mintoff vs Onor. Prim Ministru et"*** *(Qorti Kostituzzjonali 30 ta' April 1996) u* ***"John Mousu vs Direttur tal-Lottu Pubbliku"*** *(Prim' Awla – 22 ta' Jannar 1999). Fl-ewwel każ il-Qorti qalet illi l-artikolu 37 jipproteġi mhux biss kontra espropazzjoni vera u proprja iżda anke kontra esproprjazzjoni di fatto, u ċjoe' f' dawk is-sitwazzjonijiet li fis-sustanza jekwivalu għal espropjazzjoni.*

Illi l-Qorti fis-sentenza ta' Galea Testaferrata rrikonoxxiet id-dritt tal-istat illi jilleġisla biex itaffi l-problemi ta' housing – u dan huwa anke rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropeja – per eżempju fil-kawża ***"Mellacher vs Austria"****. F'każijiet bħal dawn, kif qalu diversi awturi, wieħed irid isib dejjem bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-bżonn ta' tali leġislazzjoni. (eżempju* ***Sporrong and Lonnorth*** *– 1982).*

Illi l-istess Prim' Awla fis-sede kostituzzjonali tagħha pero' tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet

"Josephine Bugeja vs Avukat Generali et"** (3 ta' Ottubru 2008). F'din is-sentenza il-Qorti l-ewwelnett qalet li s-sentenza ta' **Galea Testaferrata** kienet tapplika biss għall-partijiet u mhux erga omnes. Għalhekk reġgħet eżaminat il-kwistjoni u ikkonkludiet illi **din il-Qorti kif preżentament preseduta ma taqbilx li bis-saħħa tal-emendi introdotti ... il-padrun dirett għandu d-drittijiet tiegħu reali fuq il-proprjeta' mnaqqsa; id-dritt t'użu u ta' tgawdija favur is-sid ġie imtawwal in perpetwu pero' d-drittjiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa nkluż id-dritt tieħu li jitolbu l-eżekuzzjoni ta' xi drittijiet imqegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjeta' f'każ li l-enfitewta jikser xi kondizzjonijiet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi.** Il-Qorti ċċitat ukoll il-kawża **"Galea vs Briffa"** (30 ta' Jannar 2001) fejn il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet li l-artikolu li jagħti dritt lill-enfitewta jdawwar il-konċessjoni ta' inqas minn tletin sena f'kirja ma kienitx tikser id-dritt ta' proprjeta' sanċit mill-artikolu 37 peress li ma jikkostitwixxix teħid ta' proprjeta'. Anke l-Kummissjoni Ewropeja fis-sentenza **"Zammit vs Malta"** (12 ta' Jannar 1991) qalet li **"The Commission recalls the case-law of the commission and Court which recognize that state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

Illi għalhekk f'dan il-każ il-Qorti ċaħdet it-talba attriċi.

*Illi ftit ġranet wara, u ċjoe' fit-30 ta' Ottubru 2008 l-istess Qorti fis-sede ċivili tagħha iżda kif diversament presjeduta fil-kawża **"Paola Vassallo vs Marija Dalli"** dehrilha li s-sentenza ta' **Galea Testaferrata** ma kienitx biss torbot lill-partijiet ta' fiha iżda billi l-Qorti ddikjarat liġi partikolari illi tmur kontra l-kostituzzjoni, kellha saħħa fil-konfront ta'*

kulħadd – ***erga omnes***. *Hija qalet illi* ***"ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-liġi tibqa' titħaddem jew jingħataw xi rimedji lil xi parti f'kawża, bla ma l-Qorti nnifisha tkun qegħda, bit-tħaddim ta' dik l-istess liġi, tikser ukoll il-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni. Huwa minnu li ebda sentenza ma tħassar liġi – l-għamil u t-tħassir tal-liġi hija funzjoni esklussiva tal-Parlament; iżda meta b'sentenza xi liġi titqies li hija nulla u bla effett, ħadd ma għandu jistenna li xi Qorti tapplika liġi bħal dik fi kwistjoni li titqajjem quddiemha sempliċement għaliex il-Parlament ma jkunx (għadu) ħassarha wara sentenza tal-Qorti."***

Illi din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***"John Bugeja vs Alfred Calleja"*** *(deċiża l-ewwel darba fl-4 ta' Marzu 2009) qalet testwalment:*

"Din is-sitwazzjoni tpoġġi problema kbira lill-Qorti għaliex iż-żewġ teżijiet għandhom il-piż tagħhom. Ċertament ma jkunx ġust għal kull min jirrikorri għall-Qrati tagħna li f'dan l-aspett ikollu żewġ riżultati differenti u ċertament hemm bżonn leġislazzjoni mingħajr dewmien biex is-sitwazzjoni tiġi kristallizzata. Din għandha tkun fis-sens li jkun hemm mekkaniżmu ċar biex sentenza finali li tiddikjara li liġi tmur kontra d-dettami tal-Kostituzzjoni tiġi mmedjatament applikata biex tkun tifforma stat għal kulħadd. Madankollu l-Qorti tħoss li kollox ma kollox ladarba sal-lum l-unika regola li għandna fir-rigward hija dik inkorporata fl-artikolu 237 tal-Kap. 12, sentenza finali għandha saħħa biss fuq il-partijiet fil-kawża. Għalhekk il-Qorti ma hix marbuta li tapplika dak li qalet is-sentenza imsemmija <u>f'din il-kawża</u>.

Stabbilit dan din il-Qorti tħoss li għandha taqbel mal-konklużjonjijiet raġġunti fil-kawża "Josephine Bugeja vs Avukat Generali et". Kif ġja' ngħad, kull Gvern għandu fakoltajiet wiesgħa ħafna anke rikonoxxuti mill-ogħla Qorti Ewropeja biex jilleġisla fir-rigward ta' djar u abitazzjoni u wieħed jifhem li tista' tinħoloq kaos f'dan ir-rigward jekk artijiet li llum saru fondi ta' abitazzjoni u li ngħataw b'enfitewsi żmien twil ilu ma

jkunux koperti b'xi forma ta' protezzjoni. Kif qalet dik is-sentenza d-direttarju se jibqagħlu dak id-dritt u mhuwa se jitteħidlu xejn jekk mhux id-dritt awtomatiku li jieħu lura l-fond li l-antenati tiegħu kienu ttrasferew mija u ħamsin sena qabel (f'dan il-każ). Huwa veru li kif qalet il-Qorti fis-sentenza ta' Galea Testaferrata, li l-kanone għalkemm se jiżdied mhux se jikkumpensa adekwatament għall-valur tal-fond li kieku kellu jiġi rkuprat iżda f'dan il-każ wieħed ma jlumx il-leġislatur li ried jevita il-kaos li ssemma aktar qabel."

Illi din l-istess sentenza u bħala dik fl-ismijiet ***"Bugeja vs Avukat Ġenerali"****, ġiet appellata u l-eżitu tagħhom ma kienx l-istess mill-ewwel għalkemm ġew deċiżi f-istess ġurnata (7 ta' Diċembru 2009) mill-Qorti tal-Appell; dan għaliex filwaqt li fil-kawża* ***"Bugeja vs Avukat Ġenerali"*** *l-Qorti Kostituzzjonali ma qablitx mal-konklużjonijiet raġġunti mill-ewwel Qorti u ddikjarat l-Artikolu in kwistjoni lesiv għall-Kostituzzjoni, fil-kawża l-oħra* ***"Bugeja vs Calleja"*** *l-Qorti tal-Appell irriskontrat nullita' fis-sentenza u reġgħet irrinvjata lill-Prim' Awla illi allura permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2011 ma qablitx ma' l-ewwel sentenza u ddikjarat ukoll li l-artikolu in kwistjoni jikser id-drittijiet kostituzzjonali tad-direttarju, anzi ddikjarat ukoll illi l-mekkaniżmu pprovdut fil-Kap. 158* **qatt** *ma jista' joħloq il-proporzjon adegwat bejn l-interess tal-istat li jipprovdi djar u d-dritt ta' proprjeta' tal-individwu.*

Illi għalhekk kif qalet din l-istess Qorti fil-kawża ***"Briffa vs Merten"*** *deċiża fil-25 ta' Mejju 2011:*

"F'sitwazzjoni bħal din wieħed jifhem id-diffikolta' tal-Qorti li tiddeċiedi l-kawża anke għaliex f'dawn il-kawżi trid tibbilanċja mhux biss id-dritt tas-sid fil-konfront tal-istat iżda anke fil-konfront tal-persuna li tkun qed tokkupa l-fond u allura din tista' tiġi ordnata tiżgombra mill-fond ta' abitazzjoni tagħha (dejjem ċirkostanza trawmatika, anke għal xi ħadd bħal l-intimata li mill-provi jirriżulta li għandha proprjetajiet oħra)."

Illi dan il-każ jerġa' għandu żewġ partikolaritajiet oħra l-ewwelnett għaliex l-enfitewsi originali ngħatat għal perjodu ta' ħamsa u għoxrin sena – u għalhekk għal terminu relattivament qasir meta wieħed jinkludiha taħt il-konċessjonijiet enfitewtiċi koperti mill-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158. Fil-fatt solitament is-sitwazzjonijiet li jirrigwardjaw dawn l-artikoli ikunu naxxenti minn konċessjonijiet ta' ħafna aktar snin, u ċjoe' minn disgħa u disgħin sena 'l fuq. It-tieni punt huwa li r-rikorrenti ma kkontestawx il-validita' tal-liġi meta skattaw oriġinarjament id-dispożizzjonijiet tagħha, u ċjoe' meta għalaq it-terminu enfitewtiku, iżda meta l-enfitewta oriġinali miet u allura l-intimata Pamela Gatt riedet tipprevalixxi ruħha minn dispożizzjoni oħra tal-istess liġi.

Illi l-ewwel punt huwa fil-fehma tal-Qorti important għaliex kif sewwa argumenta l-intimat fil-kawża ***"John Grima et vs Avukat Ġenerali"*** *(deċiża fil-25 ta' Marzu 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali) l-istitut tal-enfitewsi kien maħsub proprju biex jinkoraġixxi l-iżvilupp tal-proprjeta' u għalhekk kienu jinagħtaw konċessjonijiet għal perjodi twal ħafna (jekk mhux in perpetwu) biex l-utilista jkollu l-inċentiv li jiżviluppa l-proprjeta' u d-direttarju ma kienx ikollu dawk il-mezzi biex jagħmel dan. Dan l-argument pero' sa issa ftit kellu influwenza fuq is-sentenzi imsemmija speċjalment mill-Qorti Ewropeja fejn f'ċerti brani donnu l-kunċett ta' enfitewsi twaħħad ma' dak ta' lokazzjoni.*

Illi fil-kawża ***"Grima vs Avukat Ġenerali et"****, il-Qorti reġgħet irribadiet illi kienet taqbel mal-konklużjonijiet milħuqa fil-kawża ta' Josephine Bugeja. Il-Qorti kompliet tgħid illi:*

"F'dik il-kawża din il-Qorti osservat illi l-effetti tal-artikolu 12(4) u (5) m'għandhomx jiġu eżaminati 'in vacuo' iżda in relazzjoni maċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, bid-deċizjoni allura tkun tiddependi mill-fattispeċje kollha tal-każ."

Illi għalhekk wieħed jifhem li l-insenjament tal-kawża **Bugeja** *jibqa' dak preżentement approvat mill-Qorti Kostituzzjonali. F'dik il-kawża l-Qorti waslet għall-*

konklużjoni li l-artikoli in kwistjoni ma jammontawx per se għal-teħid forzat tal-proprjeta' għaliex finalment id-direttarju xorta jibqgħulu d-drittijiet tiegħu nkorpotati fil-konċessjoni oriġinali sia pure dawn huma ftit fin-numru u fl-entita', u dan japplika anke fir-rigward tal-applikazzjoni tal-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili li jawtorizza lill utilista perpetwu jifdi ċ-ċens. Il-Qorti kkonkludiet għalhekk li f'dan ir-rigward l-ilment tad-direttarju ma kienx fondat u iċċitat anke sentenzi tal-Qorti Ewropeja nklużi l-każ ***"Amato Gauci vs Malta"*** *deċiż fil-15 ta' Settembru 2009.*

Illi madankollu l-Qorti wara illi ċċitat estensivament anke mill-istess sentenza ta' ***Amato Gauci*** *kkonkludiet, wara wkoll li għamlet eżami matematiku ta' kemm kellu jkun il-ħlas taċ-ċens wara l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u qabblitu mal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni, waslet għall-konklużjoni li d-dritt tad-direttarju kif sanċit mill-artikolu 1 tal-Konvenzjoni kien ġie miksur.*

Illi din il-kawza pero' għandha fattur ieħor importanti fil-fehma tal-Qorti, li huwa differenti għaliex għalkemm ir-rikorrenti qed jattakkaw l-istess liġi, huma wessgħu biżżejjed it-talba tagħhom biex tinkludi dispożizzjoni oħra tal-liġi għaliex l-intimata Gatt ma kienitx l-enfitewta oriġinali iżda qed tgħid li għandha dritt tibqa' tabita fil-fond billi hija bint mhux miżżewġa tal-enfitewta oriġinali u li kien jabita fil-fond meta l-perjodu enfitewtiku skada (artikolu 2).

Illi in vista ta' dan il-Qorti tħoss li kollox ma' kollox ir-rikorrenti għandhom raġun jilmentaw illi ċertament fuq l-iskorta ta' ħafna minn dawn id-deċiżjonijiet imsemmija li ġie lez id-dritt fundamentali tagħhom skond l-ewwel artikolu tal-Konvenzjoni. L-ewwelnett il-kera pagabbli skond il-liġi għall-fond in kwisjtoni hija ta' 466 Ewro (€466) fis-sena u għalkemm il-Qorti kienet tippreferi xhieda ta' perit arkitett, hija konvinta li l-istima li kkalkola l-estate agent prodott mir-rikorrenti, u ċjoe' li kirja raġonevoli fuq fond simili għandha tkun ta' ċirca tliet elef Ewro (€3,000) fix-xahar mhijiex wisq esaġerata u ċertament allura ma hemmx dubju li l-kera viġenti hija waħda irriżorja. Oltre dan il-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti jidher akbar meta huma jiġu kostretti mhux biss li jħallu lill-enfitewta oriġinali

b'titolu ta' lokazzjoni u b'kera ridikola iżda wara l-mewt tiegħu jħallu anke lil bintu tgħix hemm bl-istess titolu u kera. Għalhekk il-Qorti se tilqa' t-talba tagħhom f'dan ir-rigward. Madankollu mhux se tilqa' t-talba għad-danni għaliex kif hija impostata din it-talba, qed issir fil-konfront tal-intimata Gatt u billi din kulma għamlet kienet li tinvoka l-applikazzjoni tal-liġi, ma tistax tiġi penalizzata b'dan il-mod anke jekk il-liġi stess qed tiġi attakkata. Biex xi ħadd ikun responsabbli għad-danni jrid jaġixxi oltre d-drittijiet tiegħu u l-imsemmija intimata kif ingħad ipprevalixxiet ruħha minn liġi vigenti. Fir-rigward tat-talba għad-danni fil-fond innifsu, fil-fehma tal-Qorti ma nġabrux provi sodisfaċenti biżżejjed għaliex ir-rapport peritali prodott jiffoka fuq x'għandu bżonn il-fond biex isirlu ***'refurbishment'*** *u mhux biex jiġu rrangati ħsarat kawżati mill-okkupant."*

Illi l-Qorti dehrilha li għandha tiċċita fit-tul din is-sentenza biex turi li għalkemm jidher li t-tendenza tal-Qrati tagħna u dik Ewropeja hija dik li qed tgħid l-attriċi, għad ma hemm ebda dikjarazzjoni ċara li l-artikolu in kwistjoni *per se* qed jilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u / jew li allura għandu japplika *erga omnes*. Għalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' din il-lanjanza f'din il-kawża. Dwar dan naturalment kif ġja' ssemma, id-drittijiet tal-attriċi jibqgħu impreġudikati.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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