MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 1327/1995/1

Clara Sanders

vs

Marcus Marshall fil-kwalita ta’ direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta The Vintage Co. Ltd u Mignon Marshall.

Permezz ta’ din il-kawza l-attrici qeghda tinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex enfitewsi temporanja tal-fond 51, Triq San Pietru, San Lawrenz, Ghawdex tigi konvertita f’wahda perpetwa. Fil-fatt qeghda titlob li:-

1. L-attrici bhala residenti u enfitewta tal-fond numru 51, Triq San Pietru, San Lawrenz, Ghawdex ghandha dritt skond il-ligi li titlob li l-enfitewsi tempranja tal-fond imsemmi li ghalqet fit-30 ta' Mejju 1995 tigi konvertita f'enfitewsi perpetwa skond l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom bhala l-padruni diretti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt sabiex l-enfitewsi tigi konvertita f'wahda perpetwa, taht il-kondizzjonijiet tal-enfitewsi temporanja u skond il-provvedimenti tal-ligi.
3. Tinnomina nutar, tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun u tahtar kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Mill-atti jirrizulta li fit-30 ta' Mejju 1955 il-fond inghata b'enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 40 sena lil Giuseppe Vella, missier l-attrici, u ghalhekk l-enfitewsi tterminat fl-1995. Bl-emendi li saru fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, bl-Att XXIII tal-1979, l-attrici ghandha jedd:-

"....jikkonverti l-enfitewsi f'wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dak li jkunu jirreferu ghaz-zmien u ghac-cens. Ic-cens li jkollu jithallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'wahda perpetwa u sakemm jghaddu hmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan ghandu jizdied kull hmistax-il sena b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirraprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar." (Artikolu 12).

Il-qorti hi sodisfatta li mill-provi rrizulta li:-

i. Clara Sanders hi cittadina Maltija.
ii. Fiz-zmien li skadiet l-enfitewsi, kienet residenti fil-fond oggett tal-kawza.

Permezz tat-tieni eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex *".....l-attrici qua*

enfitewta hija biss wahda minn sitt eredi, ma setghet qatt wehedha tezercita d-dritt imsemmi fl-Artikolu 10B(4) tal-Attt XXIII tas-sena 1979 u dana ai termini tas-subartikolu (12) tal-Artikolu 10(B) tal-istess Att.”. Irrizulta li b’kuntratt li sar fl-4 ta’ Frar 1995 fl-atti tan-nutar Dr Enzo Dimech[1], oht l-attrici, Giuseppa Vella, ttrasferiet d-drittijiet kollha li kellha fir-rigward tal-utile dominju tal-fond in kwistjoni. B’hekk ma baqghetx tikkwalifika bhala enfitewta. Ma tressqet l-ebda prova ohra li fid-data tat-terminazzjoni tal-enfitewsi kien hemm hemm xi enfitewta iehor, apparti l-attrici, li kien qieghed jokkupa l-fond bhala r-residenza tieghu. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni hi minghajr bazi[2].

Mill-kuntratt tat-30 ta’ Mejju 1955 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri jirrizulta li c-cens hu ta’ tlett liri Maltin (Lm3) fis-sena[3]. Ifisser li mal-konverzjoni c-cens ikun ta’ **Lm18** fis-sena ghall-perjodu ta’ hmistax-il sena. Il-ligi tipprovdi ghall-awment tac-cens kull hmistax-il sena. Ifisser li l-awment kien isir fis-sena 2010, u c-cens dovut ikun ta’ **Lm25.83**[4]. Ladarba l-fond ikun b’cens perpetwu, l-utilista jkun jista’ jifdi c-cens skond l-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili:-

“(2) Dik il-fidwa tac-cens issir bil-hlas ta’ somma li tkun daqs l-ammont tac-cens kapitalizzat bir-rata ta’ hamsa fil-mija:

Izda meta l-kuntratt jipprovdi li c-cens jista’ jigi rivedut fi zmien specifikat jew mal-grajja ta’ kondizzjoni specifikata, ic-censwalist jista’ jaghzel li jifdi fi zmien l-ewwel sena mid-data ta’ xi revizjoni bhal dik, jew tal-grajja ta’ dik il-kondizzjoni, u s-somma li ghandha tithallas ghall-fidwa tac-cens tkun, f’dak il-kaz, daqs l-ammont tac-cens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata ta’ l-imghax li tithallas minn bank kummercjali fuq depoziti li jkunu ta’ xorta fissa fi zmien il-fidwa.”.

---

[1] Fol. 93.
[2] Ara wkoll affidavit tal-attrici prezentat fit-22 ta’ April 2009 (fol. 73) u iehor prezentat fil-5 ta’ Jannar 2012 (fol. 98).
[3] €6.99 fis-sena.
[4] Ara skeda A.

Hu fatt maghruf li r-rati tal-imghax li jithallsu minn banek kummercjali fuq depoziti fissi, naqsu hafna u zgur li fuq medja ma jeccedux il-hamsa fil-mija, li hi r-rata stabbilita fl-Artikolu 1501(2) ghall-fidi ta' cens perpetwu. Jekk ghalhekk wiehed kellu jaghmel il-kalkoli fuq rata' ta' imghax ta' 5%, ifisser li fl-ewwel sena wara l-eghluq ta' hmistax-il sena mill-konversjoni tat-titolu, l-ammont li jircievu d-direttarji hu ta' elf mitejn u tlett ewro u hamsa u tletin centezmu (**€1,203.35**)[5].

Is-sidien jsostnu li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 jaghti lok ghall-ksur ghad-drittijiet fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta. Tant hu hekk li permezz tal-ewwel eccezzjoni talbu li din il-qorti tissoprasjedi sakemm tigi deciza l-kawza fl-ismijiet **Baruni Salvatore Testaferrata Moroni Viani vs Onor. Prim'Ministru et** (493/1994).

Gialdarba l-kwistjoni dwar l-allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali qamet quddiem din il-qorti, tali materja tista' tigi trattata minn din il-qorti bhala l-qorti li ghandha gurisdizzjoni originali biex tisma' u tiddeciedi dwar kwistjonijiet simili[6].

F'dan il-kuntest il-qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

i. **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** (1/2002) deciza fis-7 ta' Dicembru 2009 u li kien jitratta kaz simili ghal dak tal-lum[7].

ii. **Michael Xerri et vs Av. Michelle Tabone nomine et** (55/2010) tas-27 ta' April 2011, decizjoni wara

---

[5] Lm516.60.

[6] Ara Artikolu 4(2) tal-Kap. 319.

[7] B'din is-sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat mhux ezegwibbli sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Mary Vella et vs Josephine Bugeja et** (Citaz. numru: 432/86) deciza fid-9 ta' Ottubru 2001 u li permezz taghha l-Qorti tal-Appell kienet ikkundannat lill-konvenuta sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv skond l-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 ghal fini ta' konverzjoni tal-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa.

riferenza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri[8].

iii. **John Bugeja vs Il-Provincjali Riverendu Alfred Calleja nomine** (1508/2000) deciza fil-11 ta' Novembru 2011, fejn sahansitra l-qorti ddikjarat ukoll li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 jaghti lok ghall-ksur tal-jedd tal-intimat imhares taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-qosor il-principji li gew stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-7 ta' Dicembru 2009[9], huma s-segwenti:-

a. Id-drittijiet moghtija permezz tal-Artikoli 12(4),(5) u (6) tal-Kap. 158 jikkostitwixxu biss kontroll dwar l-uzu tal-proprjeta (Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja), mehud in konsiderazzjoni li d-dritt moghti lill-enfitewta jigi mtawwal in perpetwu u d-drittijiet reali tal-padrun dirett baqghu mhux mittiefsa;

b. Ghalkemm l-Istat ghandu d-dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, irid ikun hemm proporzjonalita' bejn l-interess generali tal-komunita' u l-interess tal-privat ghat-tgawdija ta' hwjegu. B'dan il-mod l-intervent tal-Istat fit-tgawdija tal-proprjeta ma jkunx jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

c. Proporzjonalita' tinkiseb bi hlas ta' kumpens[10].

d. Il-kumpens irid ikun adegwat, u ghal dan il-ghan trid tara x'inhu r-rizultat prattiku meta jigu applikati l-Artikoli 12(4), (5) u (6) ghal kaz partikolari. Fejn il-kumpens m'huwiex adegwat ma jkunx intlehaq il-principju

---

[8] L-istess ragunament sar fis-sentenza **John Mercieca vs Dr Michelle Tabone nomine et** (54/2010).

[9] Ara digriet ta' riferenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kaz **John Mercieca vs Av. Michelle Tabone nomine et** (3/2010) tas-17 ta' Settembru 2010.

[10] F'dan il-kuntest hu ferm rilevanti l-kumment li kien ghadda il-Professur G. De Marco (seduta 305 laqgha tal-Kamra tar-Rapprezentanti tal-25 ta' Lulju 1979) meta l-abbozz kien qieghed jigi diskuss fi stadju ta' kumitat:- "***Kif, filli dan il-bniedem, il-proprjeta' se tiddevolvi fuqu u filli int se tgħidlu li se tagħtih sitt darbiet daqskemm kien iċ-ċens oriġinali. X'jiġifieri, mhux highway robbery legalizzat dan?! Ghax m'hemm l-ebda raġuni soċjali warajha.*** *M'intix se tissimplifika xejn l-affarijiet. U tissimplifika b'ġustizzja qegħdin ngħidu, eh!"*.

ta' proporzjonalita' fl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

Principji li fil-fehma tal-qorti ghandhom jigu applikati f'kazijiet simili minghajr il-htiega li ssir xi riferenza jew kawza kostituzzjonali ohra. Dan hu mod iehor kif tigi assigurata c-certezza legali, ir-*rule of law* u l-protezzjoni effettiva tad-drittijiet tal-bniedem. Il-Qorti Kostituzzjonali tokkupa posizzjoni centrali fis-sistema legali Maltija fil-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Bla dubju l-konsistenza u c-certezza tal-ligi ghal dak li jikkoncerna d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jiddependi l-iktar fuq din il-qorti.

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li ma kien hemm ebda proporzjonalita' bejn il-kumpens li jircievi d-direttarju u l-interess generali li trid tipprotegi l-ligi. Fiz-zewg kazijiet il-qorti ddikjarat li l-kumpens bl-ebda mod ma jista' jigi kkunsidrat bhala ragonevoli.

Fil-kaz li qighed jigi ezaminat illum m'hemmx stima ta' perit dwar il-valur tal-fond. Madankollu mid-deposizzjoni tal-attrici, Vincent D'Amato u Marcus Marshall[11] hu altru milli evidenti li l-fond hu mdaqqas u ta' valur sostanzjali, u l-hlas li jistghu jircievu s-sidien bhala cens u hlas f'kaz ta' fidi tac-cens, ma jista' bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni jikkwalifika bhala kumpens adegwat. Il-fatt li l-attrici ssostni li m'ghandix akkomodazzjoni alternattiva u l-mezzi finanzjarja taghha ma jippermettux li ssib fond iehor fejn tmur tghix, ma jbiddel xejn minn dak li gie stabbilit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' Bugeja u li gie segwit f'sentenzi ohra li nghataw mill-istess qorti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

2. Tichad it-talbiet tal-attrici in kwantu l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Ordinanza li Tnehhi l-

[11] Seduta tat-8 ta' Ottubru 2012.

Kontroll tad-Djar (Kap. 158) iwassal biex jigi lez id-dritt fondamentali tas-sidien ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[12]. Spejjez a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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

[12] Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ssir ampja riferenza ghal dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **John Bugeja vs Il-Provincjali Riverendu Alfred Calleja nomine** (1508/2000) deciza fil-11 ta' Novembru 2011.