MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 112/2000/1

Michael Camilleri

Vs

John u Ann konjugi Grima

Citazzjoni.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fil-21 ta' Jannar 2000, l-attur qieghed jitlob lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li ghandu d-dritt li jikkonverti l-enfitewsi temporanja tad-dar numru 36, Triq Wardija, Qala, Ghawdex, bil-mandra u raba anness, jew skond il-kaz, tad-dar u mandra wahdedha, f'enfitewsi perpetwa bic-

cens u modalitajiet li huma kontemplati fl-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv.

3. Fl-eventwalita li l-qorti tiddeciedi li l-art li tinhadem m'hijiex accessorja ghad-dar bil-mandra, tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt li jikkonverti l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa fir-rigward tad-dar u l-mandra wara li tigi stabbilita permezz ta' perit ir-rata ta' cens li ghandha tkun imposta fuq id-dar u l-mandra.

4. Tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att relattiv u tiffissa gurnata, hin u lok.

<u>Nota ta' l-eccezzjonijiet</u>[1].

Illi it-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt:

Illi c-citazzjoni hija rritwali billi ma tispecifkax bic-car x'inhuwa jippretendi li jikkonverti f'cens perpetwu l-attur;

Illi l-koncessjoni ghall-liema ssir riferenza fic-citazzjoni kienet ta' raba u mhux ta' dar u ghallhekk l-ligi ghall-liema jaghmel riferenza l-attur ma tapplikax ghall-kaz;
Illi l-attur ma huwiex werriet tal-koncessjoni originali imma huwa biss qieghed jiddetjeni parti zghira mill-art inkuza fil-koncessjoni originali u anke ghallhekk ma jistax jippretendi li jikkonverti f'cens perpetwu l-koncessjoni originali;

Illi l-bicca l-kbira tar-raba koncessa originalment mill-predecessuri tal-konvenuti gew issa rilaxxjati liberi f'idejn l-istess konvenuti;

Illi fir-rigward ta' dak li huwa raba jew mandra l-ligi ma tikkontemplax il-konversjoni f'cens perpetwu tac-cens temporanju relattiv ghall tali tip ta' proprjeta;

[1] Prezentata fit-23 ta' Frar 2000 (fol. 25).

Illi fir-rigward tad-dar din ma kienitx u ma hijiex ir-residenza ordinarja tal-attur u ghallhekk ukoll il-ligi ma hiex applikabbili ghall-kaz;

Illi l-ligi li qieghed jipprova li tigi applikata mill-attur hija lesiva tad-dritt fondamentali ta' proprjeta tal-konvenuti u hija bi ksur ta' l-1 Artikolu tal-konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u f'dan ir-rigward ga gew intentati proceduri mill-konvenuti li ghadhom sal-lum pendenti.

Fatti.

Jirrizulta li:-

1. Il-konvenuti huma s-sidien tal-immobbli oggett tal-kawza u li qeghdin fil-pussess tal-attur.
2. L-art li fuqha jinsab il-fond oggett tal-kawza kienet inghatat b'enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 99 sena lil Salvu Camilleri b'att tan-nutar Dr Carlo Micallef Pecora tat-3 ta' Lulju 1899. Ghalhekk l-enfitewsi temporanja ghalqet f'Lulju 1998.
3. B'testment li sar fl-24 ta' Awissu 1990 fl-atti tan-nutar Dr Paul Pisani, il-genituri tal-attur hallewlu bi prelegat *"....kull dritt reali u personali lilhom spettanti mill-fond numru sitta u tletin (36), Wardija Street, Qala, Ghawdex, bl-art kollha mieghu annessa, u dana bhala hlas u kumpens tad-diversi servigi, kuri u assistenzi....."*.
4. B'kuntratt tas-17 ta' Lulju 1996 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri, il-konvenuti akkwistaw id-dirett dominju tat-territorju li kien inghata b'enfitewsi bl-att tat-3 ta' Lulju 1899, ghalhekk inkluz l-immobbli oggett ta' din il-kawza.
5. L-attur isostni li c-cens kien ta' Lm6.25 fis-sena.
6. B'ittra ufficjali datata 22 ta' April 1998 il-konvenut baghat igharraf lill-attur li hekk kif fit-3 ta' Lulju 1998 tiskadi l-enfitewsi temporanja, ma kienx behsiebu jirrikonoxxi li ghandu xi titolu biex jibqa' jokkupa l-fond[2].
7. Permezz ta' ittra legali datata 22 ta' Lulju 1998 mibghuta lill-konvenut wara li kien skada l-perjodu tal-enfitewsi, l-attur gharrfu li billi l-fond hu r-residenza tieghu,

[2] Fol. 66.

"....ghandu d-dritt li jikkonverti c-cens tal-isess dar bir-raba mieghu minn cens temporanju ghal cens perpetwu u dana bis-sahha tal-Artikolu 12(4) Kap. 158 l-Ordinanza tad-Dekontroll tad-Djar u li huwa jrid jesercita dan id-dritt li jaghmel c-cens tieghu perpetwu.". Ghal din l-ittra l-konvenuti wiegbu permezz ta' ittra legali datata 27 ta' Lulju 1998[3] fejn interpellaw lil Camilleri sabiex jizgombra minn gewwa l-fond.

8. Skond stima tal-perit David Pace fuq inkarigu tal-konvenuti[4], l-immobbli li l-attur ghandu fil-pussess tieghu ghandu valur ta **€419,287** (rapport datat 4 ta' Mejju 2007). Il-fond jikkonsisti -

(a) f'bini – *"Il-bini jikkonsisti fi tliett ikmamar wahda fejn l-ohra fil-pjan terran, illi tnejn fuq il-lemin inti w thares mit-triq jintlahqu minn tarag u passagg li jitilghu mil-livell tar-raba' u jinfdu wahda mal-ohra. Fit-tarf hemm bieb illi jaghti ghal terrazzin b'tarag l-isfel ghar-raba. F'tarf il-passagg hemm kamra zghira. It-tielet kamra, illi qieghda fit-tarf tax-xellug, tintlahaq minn din in-naha permezz ta' passagg mit-triq illi jaghti ghal tarag iehor illi jinzel ghar-raba. Dina il-kamra fiha tieqa ghal fuq ir-raba.*

Taht l-ewwel zewgt ikmamar hemm tlitt ikmamar ohra, tnejn minnhom jaghtu ghal fuq ir-raba', waqt illi dik tat-tarf taghti ghal ghar li hemm taht it-terrazzin. Dawn il-kmamar jigu f'livell taht it-triq. Bokkaport fis-saqaf tal-kamra tax-xellug fil-ligell tal-pjan terran jaghti access ghal bejt tal-fond.".

(b) Raba' li ghandha kejl ta' ftit iktar minn tomna. Il-perit David Pace kien ipprezenta nota fl-atti tal-kawza 714/1999 fejn iddikjara li l-kejl superficjali tal-bini kien ta' 239.23 metri kwadri.

9. Il-konvenuti kienu pprezentaw rikors kostituzzjonali[5]. B'sentenza li nghatat fil-25 ta' Marzu 2001, il-qorti rrevokat

[3] Fol. 67.
[4] Ara l-atti tal-kawza 714/1999 fl-ismijiet **John Grima et vs Avukat Generali** (fol. 37 u 42).
[5] **John Grima et vs Avukat Generali et** (714/99) li tista' tghid kien jindirizza l-ahhar eccezzjoni. B'digriet li nghata fit-18 ta' Lulju 2011 (fol. 38) il-qorti laqghet it-talba biex jigi allegat il-process ta' dik il-kawza (fol. 38).

is-sentenza tal-ewwel qorti u ddikjarta li *"...tqis l-azzjoni tar-rikorrenti intempestiva, tasjteni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza."*.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

M'hemmx dubju li:-

1. L-attur hu cittadin Malti[6].

2. Fid-data li skadiet l-enfitewsi temporanja, kien jabita fil-fond oggett tal-proceduri[7]. Ghalkemm il-konvenut xehed li l-attur jghix fil-fond Canada House, Triq il-Wardija, Qala *"....kif jindika mill-ahhar Direttorju tat-telephone tas-sena 2000 u kif ghadu rregistrat ma' Go plc sal-gurnata tal-lum (tel. 2155997)."*[8], mill-estratt tad-direttorju li pprezenta l-konvenut jirrizulta li l-attur ghandu wkoll linja tat-telefon fil-fond oggett ta' din il-kawza. Il-qorti ma tistax tikkonkludi, fuq semplici estratt minn direttorju, li l-attur ma qalx is-sewwa meta xehed li *"Ahna t-tfal ta' Pawlu Camilleri konna ghaxra id-dar pero' jiena bqajt wahdi d-dar mal-ġenituri sakemm mietu, u bqajt dejjem nghix fid-dar ta' missieri fejn ghadni nghix u din halluhili bit-testment. Jiena twelidt u ghext dejjem f'din id-dar, hlief ghal xi zmien meta kont imsiefer, u ma ghandix fejn immur noqghod."*[9]. M'hemmx dubju li bhala legatarju tal-genituri tieghu, l-attur kien jikkwalifika bhala enfitewta tal-immobbli oggett ta' dawn il-proceduri.

3. B'riferenza ghall-eccezzjoni li:-

a. **Nullita' ta' citazzjoni** – kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-konvenuti, hu car x'qieghed jippretendi l-attur. Hu jrid li l-enfitewsi temporanja fuq l-ambjenti li jippossjedi tigi konvertita f'enfitewsi perpetwa ai termini tal-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

b. **L-attur m'huwiex werriet tal-koncessjoni originali** – l-attur m'huwiex jippretendi li jinghata titolu ta'

---

[6] Ara kopja tal-karta tal-identita a fol. 19.
[7] Ara affidavit, fol. 46.
[8] Ara affidavit, fol. 51.
[9] Fol. 43.

enfitewsi perpetwa fuq l-art kollha li kienet oggett tal-kuntratt li kien sar ma' Salvatore Camilleri fl-1899.

4. Id-dritt moghti bl-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 japplika fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni, li fl-Artikolu 2 hi definita bhala:-

"....bini jew parti minn bini mibdi jew adattat strutturalment biex jigi okkupat bhala abitazzjoni separata.".

Materja li diga' giet trattata fil-kawza fl-ismijiet **Mary Vella et vs Josephine Bugeja et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 u li kkonfermat is-sentenza moghtija mill-ewwel qorti fil-11 ta' Gunju 1993. Il-Qorti tal-Appell qalet:-

"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……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.".

Rilevanti huma l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel qorti u li fuqhom ibbazat id-decizjoni taghha li l-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 japplika wkoll fejn meta nghatat l-enfitewsi temporanja kien ghad m'hemmx dar ta' abitazzjoni mibnija:-

a. Id-distinzjoni fil-kliem li ntuza fl-Artikolu 12(2) u 12(4) tal-Kap. 158. Filwaqt li l-Artikolu 12(2) japplika ***"Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja"***, l-Artikolu 12(4) japplika *"Meta taghlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abittazzjoni…."*;

b. Il-fatt li meta tinbena dar ta' abitazzjoni fuq art li tkun inghatat b'enfitewsi temporanja, dak il-bini jaccedi

mal-art li fuqha jkun inbena. Meta taghlaq l-enfitewsi jintemm mhux biss l-enfitewsi tal-art izda wkoll tal-bini.

c. Fid-dawl tad-dibattiti li kienu saru fil-Kamra tar-Rapprezentanti fir-rigward tal-Att XXIII tal-1979, hu evidenti li l-ligi kienet mahsuba sabiex tkopri wkoll kazijiet fejn l-enfitewsi kienet biss ta' art u wara tinbena dar fuqha. Il-qorti ghamlet riferenza ghal siltiet mid-dibattiti parlamentari, partikolarment dak li qal il-Ministru Joseph Cassar li kien qieghed jippilota din il-ligi, li jaghtu prova li l-Gvern tal-gurnata ried li l-emenda tapplika wkoll fejn originarjament il-koncessjoni kienet ta' art u fil-kors tal-enfitewsi nbniet dar[10].

Fil-fehma tal-qorti, l-art biswit id-dar m'hijiex koperta mill-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158. M'hemmx dubju li wiehed mill-ghanijiet tal-legislatur kien li joffri protezzjoni ghal min qieghed ighix f'dar ta' abitazzjoni sabiex ikompli jkollu lok ta' residenza. Il-qorti ma tara l-ebda skop li tali protezzjoni ghandha tigi estiza ghall-art li ghal finijiet ta' din il-ligi m'ghandix titqies li hi accessorja mill-bini. Il-ligi stess tipprovdi li l-Artikolu 12(4) japplika ghal kazijiex ta' enfitewsi temporanja ta' "dar ta' abitazzjoni", li fl-Artikolu 2 hi definita li tfisser *"...bini jew parti minn bini mibdi jew adattat strutturalment biex jigi okkupat bhala abitazzjoni separata."*.

5. Ghal dak li jikkoncerna l-ilment tal-konvenuti relatat mad-drittijiet fundamentali kif protetti fl-Artikolu 37 tal-

---

[10] F'dan il-kuntest F'seduta numru 305 tal-Kumitat (25 ta' Lulju 1979) il-Ministru Cassar spjega ki meta enfitewsi temporanja taqbez it-tletin (30) sena hi normalment ghal disgha u disghajn (99) sena jew iktar; *"U ahna dehrilna li dawn, hafna minnhom kienu artijiet li jinghataw b'cens – veru baxx ghal kollox kien baxx 99 sena ilu, jew 100 sena ilu – bi cnus baxxi,* ***imbaghad saru l-benefikati*** *– anzi jkun hemm obbligu f'hafna cnus li jsir benefikat – dawn isiru benefikati ta' bini li wkoll kienu jiswew ftit, il-benefikati li saru dak inhar, li llum dawn kibru u saru x'jismu. Issa daqskemm hi ingustizzja, wiehed jista' jargumenta li hi ingustizzja li tghi d li llum lil dak li ta c-cens 100 sena ilu, int se thallihulu issa, biss joghla sitt darbiet..... daqstant iehor allura* ***bl-istess argument tghid li tkun ingustizzja li dak li ghamel benefikat fuq bicca art tieghek 100 sena ilu, li kienet tiswa Lm50, issa se ssir eluf, tieghu, proprjeta' tieghu. Ahna ghidna this is not the intention. .... Socially, dan il-koncett – li allura kien accettat 100 sena ilu – dan socially mhux accettat izjed****. U ahna dehrilna li ghandu jkun hemm perpetwita' fiha din,* ***daqslikieku fl-intenzjoni tal-partijiet kien hemm il-perpetwita."*** (enfazi tal-qorti).

Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, issir riferenza ghal dak li nghad minn din il-qorti kif presjeduta fil-kawza **Clara Sanders vs Marcus Marshall nomine et** deciza fis-7 ta' Jannar 2013, li kien jitratta kaz simili:-

"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[11].

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[12].*
*ii. **Michael Xerri et vs Av. Michelle Tabone nomine et** (55/2010) tas-27 ta' April 2011, decizjoni wara riferenza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri[13].*
*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[14], huma s-segwenti:-

---

[11] Ara Artikolu 4(2) tal-Kap. 319.
[12] 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.
[13] L-istess ragunament sar fis-sentenza **John Mercieca vs Dr Michelle Tabone nomine et** (54/2010).
[14] 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.

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[15]*.*
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 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-

[15] 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!"*.

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[16] *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."*.

L-attur kien ihallas Lm6.25 fis-sena bhala cens. Jekk ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jaghmel kalkoli fuq dan l-ammont[17], ifisser li c-cens ikun ta' Lm37.50 fis-sena. Wara l-ewwel 15 il-sena c-cens rivedut ikun ta' €128.60, u jekk matul l-ewwel sena kellu jinfeda c-cens[18] ifisser hlas ta' elfejn hames mija u wiehed u sebghin ewro (€2,571). Hlasijiet li ghall-qorti huma mizeri meta tqies iz-zmenijiet tal-lum. Ghalkemm l-attur isostni li l-istima li ghamel il-perit David Pace hi ezagerata, min-naha tieghu ma ressaq l-ebda prova li tista' tpoggi f'dubju dak li qal il-perit Pace. Kullhadd jaf kemm tiswa l-proprjeta' u certament li kemm jekk hu c-cens u wkoll il-hlas li jsir mal-fidi, bl-ebda tigbid ta' l-immaginazzjoni ma jistghu jigu deskritti bhala kumpens xieraq. Il-fatt li l-fond ma nbeniex mid-direttarju u ghalhekk zdied il-valur ta' l-art gialadarba c-censwalist kien bena dar fuq parti minnha, ma jbiddel xejn mir-ragunament tal-qorti. Il-bini sar jifforma parti integrali mill-art u jsegwiha minghajr ebda jedd ta' hlas lill-enfitewta. Fil-fatt l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili jipprovdi li mal-eghluq taz-zmien ta' enfitewsi, *"....l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso jure."* u c-

[16] Seduta tat-8 ta' Ottubru 2012.
[17] Qed jinghad hekk ghaliex il-qorti diga' qalet li l-art m'hijiex protetta bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158.
[18] Kapitalizzat bir-rata ta' 5%.

censwalist ma jistax jitlob hlas ghall-miljoramenti (Artikol 1523).

‘Il fatt li l-konvenuti akkwistaw id-dirett dominju fl-1996, meta allura l-ligi kontestata kienet ilha fis-sehh mill-1979, lanqas m’ghandu jkollu xi impatt negattiv fuq il-posizzjoni li hadu l-konvenuti. Il-konvenuti akkwistaw id-dirett dominju fi zmien meta l-koncessjoni eniftewtika kienet ghadha fis-sehh. Bhala direttarji ghandhom kull jedd li jsostnu li l-applikazzjoni tal-ligi twassal ghall-ksur ta’ dritt fundamentali, irrispettivament meta saru direttarji waqt li kienet ghadha fis-sehh l-enfitewsi temporanja.

Fir-rigward tad-drittijiet protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, issir riferenza ghal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja nomine** tal-11 ta’ Novembru 2011:

“Taħt l-art. 37, imbagħad, it-teħid ta’ proprjetà jew ta’ ius in re ieħor jista’ jsir biss bis-saħħa ta’ liġi illi, inter alia, tipprovdi għall-ħlas ta’ “kumpens xieraq”. Ma hemmx ħtieġa għal wisq kliem jew wisq ħsieb biex tgħid illi kumpens ta’ euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75) fis-sena għal proprjetà li tiswa aktar minn miljun euro taħt ebda kriterju ma jista’ jitqies kumpens xieraq. Il-jeddijiet imħarsa taħt il-Kostituzzjoni għandhom ikunu “prattiċi u effettivi”, iżda l-pratiċità u l-effikaċja ta’ jedd li jista’ jittieħed kif jittieħed il-jedd tal-konvenut fil-każ tallum bis-saħħa talart. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 huma biss illużjoni……….

25. Fil-fehma ta’ din il-qorti hemm ukoll ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, safejn huma maħsuba illi n-nies ikollhom dar fejn joqogħdu, huma fl-interess pubbliku. Daqstant ieħor iżda ma jistax jiġi kontestat illi l-element ta’ proporzjonalità huwa għalkollox nieqes fil-każ tal-lum. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq

ħieles, għax jista' jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilità li jsib dar fejn joqgħod. Ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset fejn jitħallas kumpens ta' euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75) fis-sena għal proprjetà li tiswa aktar minn miljun euro.".

Kemm il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319) jipprovdu li fejn ligi ordinarja[19] hi inkonsistenti mad-drittijet fundamentali, dawn ghandhom jipprevalu u l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Gialadarba hu altru milli evidenti li l-applikazzoni tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 ser jaghtu lok biex is-sid jithallas kumpens li m'huwiex xieraq, u dan il-fatt jikser id-dritt fundamentali tal-konvenuti kif protett fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Prtokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-qorti ma tistax tilqa' t-talbiet tal-attur[20].

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni.
3. Tichad it-tielet eccezjoni.
4. Tilqa' r-raba' eccezzjoni fis-sens li l-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 ma japplikax ghall-art.
5. Tichad il-hames eccezzjoni u ghalhekk tikkonferma li fit-data meta skadiet l-enfitewsi temporanja, l-attur kien qieghed jiddettjeni l-fond 36, Triq Wardia, Qala, Ghawdex bhala r-residenza ordinarja tieghu. Ghaldaqstant, l-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 japplika ghad-dar.
6. Tiddikjara li jekk kellha tapplika l-Artikolu 12(4),(5) u (6) tal-Kap. 158 fir-rigward tal-fond 36, Triq Wardia, Qala, Ghawdex tkun qeghda tilledi d-dritt

---

[19] L-Artikolu 2 tal-Kap. 319 jipprovdi li *"Ligi ordinarja tfisser kull dokument li ghandu s-sahha ta' ligi u kull regola ta' ligi mhux miktuba, minbarra l-Kostituzzjoni ta' Malta."*.

[20] Fis-sentenza li l-Qorti Kostituzzjonali tat fil-11 ta' Novembru 2011 fil-kaz ta' Bugeja, ikkonfermat li *"Ladarba nstab illi, fic-cirkostanzi tal-kaz tal-lum, hemm dik l-inkonsistenza, il-ligi ordinarja ghandha tkun bla effett sakemm ma jigix indirizzat in-nuqqas ta' proporzjon ravvizat f'din is-sentenza."*.

fundamentali tal-konvenuti kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqsant tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-attur salv ghall-ispejjez relatati mal-eccezzjonijiet li gew michuda li jkunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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